



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France**

**Décision n° DRIEAT-SCDD-2023-099 du 17 mai 2023
Dispensant de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
PRÉFET DE PARIS
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

VU le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

VU le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris ;

VU l'arrêté n° IDF-2022-07-19-00005 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France en matière administrative ;

VU la décision n° DRIEAT-IDF-2023-0055 du 17 janvier 2023 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, à ses collaborateurs ;

VU l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

VU la demande d'examen au cas par cas n° F01123P0076 relative au projet « Issy Technopolis », de construction d'un programme mixte (logements, bureaux, activités), situé au 155 rue Jean-Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 14 avril 2023 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 17 avril 2023 ;

Considérant que le projet « Issy Technopolis » consiste, sur une emprise de 12 500 m² occupée par trois bâtiments voués à démolition, en la construction de cinq bâtiments, développant une surface de plancher de 29 966 m² dont :

- quatre bâtiments résidentiels de gabarit R+8 comprenant 290 logements (environ 20 000 m² de surface de plancher) ;
- un bâtiment de bureaux de gabarit R+6 (environ 10 000 m² de surface de plancher)
- des commerces et activités en rez-de-chaussée, donnant sur la rue Jean-Jacques Rousseau ;
- 428 places de stationnement (dont environ 328 places dédiées aux logements et 100 places dédiées aux bureaux) et environ 1000 m² de locaux vélos sur deux niveaux de sous-sols (premier sous-sol sous l'emprise des bâtiments, second sous-sol partiel);
- et l'aménagement des espaces extérieurs dont environ 4 400 m² d'espaces verts notamment constitutifs d'un parc urbain en cœur d'îlot ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieure à 10 000 m², et qu'il relève donc de la rubrique 39° a) « Projets soumis à examen au cas par cas », du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant qu'une précédente version du projet sur le même site porté par le même maître d'ouvrage, avait fait l'objet de la décision n°DRIEAT-SCDD-2023-069 du 4 avril 2023 de dispense de réalisation d'une étude d'impact, que les évolutions apportées au projet consistent en la création d'un second niveau de sous-sol partiel en vue de libérer de l'espace de pleine terre, que le nombre de places de stationnements prévues au sein du projet reste identique, et que cette modification n'est pas de nature à modifier les conclusions de l'analyse des enjeux environnementaux et sanitaires ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Léon Blum de 17,4 hectares, créé en 2015, qui vise la redynamisation d'un quartier dense autour de la future gare « Issy RER » du réseau Grand Paris Express (ligne 15) interconnectée au RER C et que la ZAC Léon Blum a fait l'objet d'une étude d'impact actualisée en 2018 et d'un avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France du 14 mai 2019 ;

Considérant que le dossier annonce deux phases ultérieures, sur sa partie ouest, conduisant au développement potentiel, à terme, de 10 000 m² de bureaux et 10 000 m² de logements supplémentaires, mais dont les caractéristiques ne sont pas connues à ce jour ;

Considérant que, selon le dossier et les informations transmises en cours d'instruction, le projet à considérer au sens de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, se limite aux interventions listées au paragraphe 4.3.1 du formulaire d'examen au cas par cas et mentionnées ci-dessus ;

Considérant que, si d'autres travaux, installations, ouvrages ou interventions, étaient prévues (détailler : proximité, objectif, etc) afin de permettre la réalisation d'un projet plus large au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement, un nouvel examen au cas par cas voire une évaluation environnementale de ce projet (incluant la présente opération) serait le cas échéant nécessaire ;

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa moyen à fort du risque de retrait-gonflement des argiles selon la carte d'exposition au phénomène couvrant la France métropolitaine ;

Considérant que le projet est situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe selon la cartographie nationale des zones sensibles aux inondations par remontée de nappe, que les forages de sols effectués lors des interventions du 14 au 16 février 2022 ont permis d'observer des arrivées d'eau entre 8 et 9 m de profondeur ;

Considérant qu'il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions constructives nécessaires à la prise en compte de ces risques, en prenant en compte les conclusions des études géotechniques et hydrogéologiques qu'il s'engage à poursuivre ;

Considérant que la réalisation du niveau de sous-sol partiel supplémentaire pourrait nécessiter un rabattement de nappe en phase chantier, que le projet pourrait à ce titre faire l'objet d'une procédure de déclaration au titre des rubriques 1.1.1.0 et 1.1.2.0 (relatives aux prélèvements) et 3.2.2.0 de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet s'implante sur un site n'ayant pas accueilli des activités polluantes référencées dans les bases de données (BASIAS, BASOL, ICPE), que d'après le dossier, « aucune installation potentiellement polluante n'a été observée dans les parties extérieures » ni « au sous-sol » et que « les observations de terrain ne laissent pas supposer de grosse pollution d'origine industrielle mais plutôt des pollutions sporadiques liées à la qualité des remblais », qu'une campagne d'investigation de terrain a été réalisée afin d'évaluer la qualité des sols du site, campagne dont les résultats ne sont pas réceptionnés lors de l'instruction, et qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés ;

Considérant que le projet s'implante sur un site artificialisé, ne présentant pas d'intérêt majeur pour le fonctionnement écologique du secteur, et que le projet développe un cœur d'îlot végétalisé désimperméabilisant une partie des sols du site, améliorant la qualité écologique du site ;

Considérant que le projet est encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 du secteur « Léon Blum » du plan local d'urbanisme d'Issy-les-Moulineaux approuvé le 17 décembre 2015, qui prescrit notamment de concevoir des aménagements qui respectent les principes de conception bioclimatique en encourageant la possibilité d'orienter les bâtiments de manière à optimiser l'éclairage naturel, en minimisant les ombres portées sur les bâtiments et espaces publics et en définissant des ambitions en termes de performance environnementale ;

Considérant que le projet a pour intention de créer des logements de qualité, majoritairement à double orientation et/ou traversants, accompagnés d'espaces extérieurs et que les orientations nord sont évitées ou sont doublées d'une seconde orientation plus favorable, que les toitures terrasses seront plantées et arborées de sorte à offrir des espaces verts généreux à tous les niveaux, que les incidences en matière d'ombres portées les bâtiments et espaces publics restent à définir ;

Considérant que le projet s'implante à environ 300 mètres au sud-ouest de la station « Jacques-Henri Lartigue » de la ligne de tramway T2 et à environ 500 mètres au nord de la future gare « Issy RER » du réseau Grand Paris Express (ligne 15) interconnectée au RER C, qu'il est donc correctement desservi par les transports en commun ;

Considérant que le projet s'implante sur un site affecté par le bruit ferroviaire de la ligne de RER C, avec des niveaux sonores atteignant plus de 60 dB(A) sur une journée complète selon Bruitparif et que les bureaux ont été localisés à l'est, dans le secteur le plus impacté par ce bruit, faisant ainsi écran aux logements et au cœur d'îlot ;

Considérant que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

Considérant que les travaux seront menés en trois tranches prévisionnelles s'échelonnant du troisième trimestre 2024 au troisième trimestre 2028, avec chacune un volet démolition des bâtiments actuels, et des volets consacrés à la dépollution, aux terrassements, excavations, nivellements, puis construction et réalisation des abords et aménagements paysagers, que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre une charte de chantier à faibles nuisances visant notamment à éviter tout rejet polluant dans les

milieux, à limiter et à garantir une bonne gestion des déchets de chantier, à limiter les consommations en énergie et eau potable, à réduire les nuisances acoustiques et visuelles, à limiter la pollution de l'air, à gérer la circulation et le stationnement des véhicules du chantier et à assurer la sécurité des travailleurs ;

Considérant que le projet pourrait conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires et que le maître d'ouvrage est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, en privilégiant la réutilisation et le recyclage (articles L.541-1 II-2° et L.541-2 du code de l'environnement) ;

Rappelant que dans le cadre de ce projet, l'étude d'impact de la ZAC pourrait être actualisée pour prendre en compte les évolutions de la programmation globale sur son périmètre et analyser les effets cumulés de la densification induite sur l'environnement et la santé humaine et notamment en matière de déplacements et nuisances associées, risques et pollutions, biodiversité et paysage ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

DÉCIDE

Article 1 : La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet « Issy Technopolis », de construction d'un programme mixte (logements, bureaux, activités), situé à Issy-les-Moulineaux dans le département des Hauts-de-Seine.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.122-3-1 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, et
par délégation,
La directrice régionale et interdépartementale de
l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-
de-France
Par délégation

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – SCDD/DEE – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

Le recours doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision.

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, n'a pas pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Monsieur le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

92055 Paris La Défense Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO auprès du tribunal administratif compétent.

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.