



**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-2023-196 du 17 novembre 2023
Portant obligation 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
COMMANDEUR 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 anexe 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 DRIEAT-IDF n°2023-0951 du 20 octobre 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° F01123P0176 relative au **projet de construction d'un immeuble de grande hauteur (44 étages) avec un ensemble immobilier de logements et d'activités commerciales, sis place des Vosges, à l'angle de la rue de Strasbourg et du boulevard Patrick Devedjian à Courbevoie dans le département des Hauts-de-Seine**, reçue complète le 17 octobre 2023 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 26 octobre 2023 ;

Considérant que le projet consiste, après démolition d'un bâtiment existant, à construire un nouveau bâtiment de grande hauteur en R+43 sur une emprise foncière globale de 2 770 m², développant

62 000 m² de surface de plancher (SDP) dont 49 000 m² de SDP de bureaux, 8 400 m² de SDP logements (R+5 à R+10), 3 000 m² de SDP de tiers lieux (commerces) et 2000 m² de SDP d'établissements recevant du public (ERP) dont des restaurants (R+22 à R+42), sur 3 niveaux de sous-sol ;

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) des projets soumis à examen au cas par cas du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le site ayant accueilli par le passé des activités polluantes (station service) susceptibles d'avoir pollué le sol et la nappe au droit du projet et qu'en l'absence d'investigations et de garanties quant à la compatibilité des sols et de la nappe avec les usages futurs (logements), le projet est susceptible d'exposer les futurs habitants à un risque sanitaire ;

Considérant que le site du projet est exposé aux nuisances sonores en provenance du boulevard Patrick Devedjian classé en catégorie 2 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, que les logements qui sont implantés dans les niveaux inférieurs de la tour (R+5 à R+10), seront particulièrement exposés aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques générées par le trafic automobile en présence à des niveaux et concentrations susceptibles d'induire des effets néfastes sur la santé humaine ;

Considérant que le projet comporte trois niveaux de sous-sol susceptibles d'interagir avec la nappe phréatique et de nécessiter en phase travaux un rabattement de nappe, et d'engendrer en phase exploitation un effet de barrage et consécutivement une remontée de nappe pérenne, qu'il est de nature également à générer des ruissellements sur les surfaces horizontales et verticales de la tour, et que les impacts en découlant doivent être examinés, en phases travaux et exploitation ;

Considérant que l'actuel bâtiment sis sur le site du projet, de niveau R+7, va laisser place, après démolition, à un bâtiment d'une hauteur beaucoup plus importante en R+43, , et qu'il convient d'évaluer les impacts paysagers à petite et grande échelle (future émergence du bâti au regard des quartiers alentours) ainsi que les effets du projet sur le micro-climat (ensoleillement, vents) ;

Considérant que le bâtiment actuel qui est voué à la démolition a été construit dans les années 80, qu'il a été rénové en 1996, que le projet n'envisage pas sa reconversion, et que le bilan carbone associé à sa démolition n'est pas évalué ;

Considérant que le quartier du projet est dense et minéral, qu'il est déjà actuellement soumis au phénomène des îlots de chaleur et que le projet, en l'absence de mesures, va aggraver le phénomène ;

Considérant que les travaux se dérouleront sur une durée de 50 mois, soit près de 6 ans, en milieu urbain dense, à proximité de plusieurs établissements scolaires et de logements existants, qu'ils comprendront une phase de démolition et de désamiantage puis une phase de construction et qu'ils sont susceptibles d'engendrer des déblais et des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions dont l'ampleur et la nature ne sont ni précisées ni évaluées dans le dossier et que les solutions de recyclage ne sont pas explicitées ;

Considérant que le projet se situe à proximité de l'immeuble « Les Miroirs » en cours de démolition/reconstruction et que les effets cumulés avec le projet ne sont pas évalués ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

DÉCIDE

Article 1 : Le projet de construction d'un immeuble de grande hauteur (44 étages) avec un ensemble immobilier de logements et d'activités commerciales, sis place des Vosges, à l'angle de la rue de Strasbourg et du boulevard Patrick Devedjian à Courbevoie dans le département des Hauts-de-Seine, nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Ils concernent notamment :

- l'analyse des impacts du projet sur le paysage, l'ensoleillement et les phénomènes aérauliques ;
- l'analyse des impacts sanitaires du projet : les nuisances sonores, la qualité de l'air, la pollution des sols et les îlots de chaleur sur les futurs usagers du site ;
- l'analyse des effets du projet sur la nappe et les eaux de ruissellement ;
- la gestion des impacts liés aux travaux et aux effets cumulés avec les projets voisins.

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. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

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

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.