



**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-2024-123 du 22 juillet 2024
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 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, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

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°2024-0377 du 27 mai 2024 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° F01124P0116 relative au projet immobilier de 1 530 logements, commerces, école et crèche situé 30 rue Mozart à Clichy-la-Garenne dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 17 juin 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 18 juillet 2024 ;

Considérant que le projet consiste, après démolition d'un ensemble de bâtiments de bureaux et d'activités, en la réalisation de 1 530 logements, des commerces, une école et une crèche, de gabarit R+10 reposant sur deux niveaux de sous-sol comportant 931 places de parking, le tout développant près de 100 000 m² de surface de plancher ;

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 projet se situe dans le périmètre de protection de monuments historiques inscrits « Les Entrepôts de Printemps », prévoit des gabarits jusqu'à R+10 et qu'il est donc susceptible d'impacts sur le patrimoine et le paysage ;

Considérant que le projet :

- s'implante au sein d'un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (ancienne usine de construction automobile Citroën et ancien dépôt pétrolier Total jouxtant le projet et ayant fait l'objet d'un signalement aux autorités publiques d'odeurs d'hydrocarbures dans les réseaux pouvant être liés aux pollutions des sols et de la nappe dans ce secteur) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) et dans d'autres bases de données (ICPE, GUNenv) ;

- qu'il prévoit la réalisation d'une école et d'une crèche (usage sensible d'un point de vue sanitaire),

- que les études réalisées montrent la présence de remblais pollués (anomalies en métaux lourds, teneurs notables en substances volatiles, dépassements en hydrocarbures aromatiques polycycliques), et qu'elles recommandent de réaliser des mesures complémentaires au droit de ces usages,

- que donc les éléments transmis dans le dossier ne garantissent pas la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés, ni l'absence d'impact sanitaire résiduel de ces pollutions pour les usagers ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur à risque de remontée de nappe, que la réalisation du parking souterrain est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe (par pompage), que le projet pourrait faire l'objet d'une procédure administrative au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), et qu'il est à ce titre susceptible d'induire des effets sur les eaux souterraines (baisse du niveau de la nappe, rejet d'eau polluée, etc.) qui ne sont pas pleinement étudiés dans le dossier ;

Considérant que le projet va accroître le trafic sur une zone dont le réseau routier est déjà saturé et qu'il convient d'évaluer les impacts de cette augmentation sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que le projet pourrait être concerné par un phénomène d'îlot de chaleur urbain compte tenu de l'environnement urbain dense et minéral dans lequel il s'inscrit, que le projet prévoit une part significative de logements mono-orientés aggravant l'inconfort d'été et que le dossier ne présente ni mesure pour éviter ce phénomène ni analyse de la résilience et de l'optimisation du projet face au changement climatique ;

Considérant que le projet est d'ampleur, que le site bénéficie de la proximité d'un réseau de chaleur et le dossier n'étudie pas les possibilités de se raccorder à ce réseau pour réduire les consommations d'énergie fossile du projet et ses émissions de gaz à effet de serre ;

Considérant que le projet est d'ampleur et qu'il est donc susceptible d'induire des consommations en énergie et ressources (eau potable notamment) importantes, aussi bien en phase travaux qu'en phase exploitation ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions importantes qui ne sont pas évaluées dans le dossier, et qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

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) ;

Considérant que les travaux, d'une durée de 18 mois,

- sont susceptibles d'émettre des poussières polluées, à proximité d'établissements sensibles aux pollutions (EHPAD Fondation Roguet, crèche et école Montessori...);

- se dérouleront en milieu urbain dense, à proximité d'un hôpital, d'une école, de nombreux logements existants, et qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la dynamique de requalification urbaine du secteur Mozart (faisant l'objet d'un secteur de projet dans la dernière modification – n°9 - du PLU) et plus largement de la ville, qui intègre de nombreux autres projets de requalification urbaine prévus («12- 22 rue Mozart » jouxtant le site, îlot Boisseau, secteur Victor Hugo/Sanzillon, îlot Sellier, ZAC Seine Liberté, ZAC des Docks) ou en cours de réalisation, et qu'il convient d'évaluer les effets cumulés de ces opérations au sein de ce secteur en mutation, notamment sur les déplacements et les pollutions associées, le paysage, le climat, la biodiversité, les chantiers ;

Rappelant qu'une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du PLU et du projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du PLU et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, en application des articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement ;

Considérant que ces enjeux sont susceptibles d'interagir entre eux et qu'il convient d'étudier l'addition et les interactions des impacts potentiels du projet ;

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 immobilier de 1 530 logements, commerces, école et crèche situé à Clichy-la-Garenne 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 de la compatibilité des sols avec les usages sensibles projetés ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet, et la prise en compte du risque de remontée de nappe ;
- l'analyse des mobilités sur le secteur (routières et douces) et l'analyse des nuisances sonores et de la qualité de l'air associées sur les futurs usagers du site (notamment les enfants) ;
- les effets du projet sur le climat, tant en termes d'émissions de gaz à effet de serre que de phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- l'analyse de l'insertion paysagère des immeubles projetés et des impacts sur le patrimoine existant ;
- la gestion des impacts liés aux travaux et la gestion des déchets et déblais

- l'évaluation des effets cumulés avec les nombreux projets concomitants, le cas échéant dans le cadre d'une évaluation environnementale commune entre le PLU et le projet ;
- l'identification de mesures correctement articulées les unes avec les autres, pour éviter, réduire voire compenser ces impacts de manière proportionnée et hiérarchisée

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,
La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
p/o

La directrice adjointe



Claire GRISEZ

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.