



**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° DRIAT-SCDD-2024-198 du 05 décembre 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 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, 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 DRIAT-IDF n°2024-0772 du 6 novembre 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° F01124P0195 relative au projet immobilier de logements, commerces et bureaux, situé rue Georges Boisseau sur la commune de Clichy dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 29 octobre 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 22 novembre 2024 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 8 750 m², à l'aménagement d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher d'environ 21 000 m², selon les caractéristiques suivantes :

- la construction de trois bâtiments, en R+8+attique maximum, le tout représentant 290 logements (privés et sociaux) et une surface de plancher de 18 727 m² ;
- la construction de 800 m² de surface de plancher de bureaux et de 1 486 m² de surface de plancher de commerces ;
- l'aménagement de parkings à deux niveaux de sous-sol pour une capacité totale de 237 places véhicule léger ;
- l'aménagement de 450 places de stationnement dédiées aux vélos au rez-de-chaussée ;
- la recomposition des espaces verts pour une superficie totale de 4 000 m² ;

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 les démolitions des bâtiments sur la parcelle, nécessaires à la réalisation du projet, ont déjà été réalisées ou sont en cours de réalisation, qu'en conséquence l'impact de cette démolition sur l'environnement et la santé humaine ne peut être pris en compte au regard de la présente décision dès lors que cet impact relevait d'un examen préalable au permis de démolir en application de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de la RD 912 (boulevard Victor Hugo), figurant en catégorie 4 du classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres et de la rue Madame de Sanzillon, que ces voies sont particulièrement bruyantes, qu'elles sont l'objet d'un dépassement des seuils réglementaires de jour comme de nuit, et que :

- le projet conduit à exposer la population à des niveaux sonores élevés, jusqu'à 75 dB(A) selon les cartes stratégiques de bruit ;
- en dehors des obligations réglementaires relatives à l'isolation acoustique des façades, les mesures visant à limiter l'exposition des populations au bruit dans le dossier ne sont pas présentées (pas d'étude acoustique réalisée, pas de retrait des bâtiments par rapport aux axes routiers bruyants), ce qui ne garantit pas l'absence de risque résiduel pour la santé humaine, en particulier quant à la ventilation nocturne des logements exposés au bruit (nuit tropicale) ;

Considérant que le projet s'implante au sein d'un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (ancienne blanchisserie) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS), qu'il se situe à proximité d'un site avec risque de pollution potentielle (ancien site de développement de film pour le cinéma) et que le dossier ne décrit pas l'état de la pollution sur le site ;

Considérant que les bureaux situés au rez-de-chaussée côté rue Georges Boisseau pourraient accueillir une crèche d'après le plan de la page 56 du document d'annexes (« jardin de la crèche »), équipement accueillant un public particulièrement sensible aux pollutions des sols et aux pollutions atmosphériques des voies à grande circulation, et que le dossier n'intègre pas les impacts potentiels du projet sur cette population ;

Considérant que selon Géorisques le projet s'implante dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (fiabilités forte et moyenne), 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 étudiés dans le dossier ;

Considérant que le projet conduit à abattre 19 arbres et que le dossier, compte tenu de l'absence d'étude in situ des habitats, de la faune, et de la flore, ne permet pas de caractériser les enjeux du site en termes de biodiversité et d'espèces protégées et/ou patrimoniales ;

Considérant que le site est localisé dans le périmètre de deux monuments historiques (les entrepôts du Printemps et la Maison du Peuple), que le projet prévoit des gabarits jusqu'à R+8 et qu'il est donc susceptible d'impacts sur le patrimoine et le paysage ;

Considérant que le projet pourrait conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires ;

Considérant que les travaux se dérouleront sur une durée prévisible de 28 mois en milieu urbain dense, à proximité d'une école et de nombreux logements existants, et qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations ;

Considérant qu'il est nécessaire d'identifier les mesures pour éviter, réduire et compenser les 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 logements, commerces et bureaux sur la commune de Clichy 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 projetés, en particulier pour un établissement sensible (crèche) ;
- l'analyse des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique et leurs impacts sur les futurs usagers du site, en particulier les usagers de l'établissement sensible (crèche) ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet, et la prise en compte du risque de remontée de nappe ;
- l'analyse de l'insertion paysagère des immeubles projetés et des incidences sur le patrimoine existant ;
- la gestion des impacts liés aux travaux et la gestion des déchets et déblais ;

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.

ment, 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
Pour la directrice régionale, et par délégation,
La directrice adjointe en charge de l'eau et
du développement durable



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 de la ministre de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques, 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 :

Madame la ministre de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques

Ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques

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.