



**Décision n° DRIEE-SDDTE-2021-033 du 16 février 2021**

**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  
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 préfectoral n° IDF-2020-08-17-016 du 17 août 2020 de monsieur le préfet de la région d'Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Madame Claire Grisez, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France par intérim ;

**VU** l'arrêté n° 2020-DRIEE-IdF-031 du 18 août 2020 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Claire Grisez, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France par intérim, 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° F01121P0016 relative au projet de démolition /reconstruction d'un ensemble immobilier à dominante de bureaux, dénommé Les Miroirs, sis avenue de l'Alsace à Courbevoie (Hauts-de-Seine) reçue complète le 21 janvier 2021 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 02 février 2021 ;

Considérant que le projet consiste, sur une emprise de 9 900 m<sup>2</sup> en grande partie déjà bâtie, en :

- la démolition d'un ensemble immobilier de bureaux de 71 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la construction d'un ensemble immobilier, classé immeuble de grande hauteur (IGH), composé de 3 « verticalités » culminant jusqu'à 187 m, le tout développant 141 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureaux (pour 117 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), de services, de commerces (pour 10 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher), d'hôtel (de 250 à 350 chambres) et hébergement (sans autre précision) ;
- la rénovation des 2 niveaux de sous-sol existants à usage notamment de parc de stationnement (offrant à terme 149 places pour véhicules légers et 550 places pour vélos) ;
- l'aménagement des espaces publics en pied d'immeuble : nouveaux cheminements piétons, création d'une passerelle, aménagement d'une place centrale publique.

Considérant que le projet, soumis à permis de construire, crée une surface de plancher supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, et qu'il relève donc de la rubrique 39a « Projets soumis à examen au cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que l'ensemble immobilier projeté culminera jusqu'à 187 m (contre 16 étages pour le bâti actuel soit de l'ordre de 45 m de haut<sup>1</sup>) et qu'il est donc susceptible d'impacter notablement le paysage proche et lointain y compris de points très éloignés (depuis la Butte d'Orgemont, le Bois de Boulogne, l'axe royal, Cergy-Pontoise ...) ;

Considérant que le projet, compte tenu a priori de l'effectif attendu (non précisé dans le présent dossier de demande) et des interventions projetés sur les espaces publics, est susceptible d'impacter significativement les conditions de déplacements dans le secteur (piétons, axes routiers et carrefours, transports en commun) ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (référéncées dans la base de données BASIAS<sup>2</sup>), que des études de diagnostic sont en cours) et qu'en l'état, la compatibilité du site avec les usages projetés (dont certains ne sont pas précisés dans le dossier) n'est donc pas garantie ;

Considérant que le site de projet est concerné par un risque de remontées de nappe et que le projet, compte tenu des interventions projetées sur les sous-sols existant, est susceptible d'impacter les masses d'eaux souterraines ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur de nidification du moineau domestique, espèce désormais citée sur la liste rouge régionale comme vulnérable et que le projet, notamment la phase de chantier, est susceptible d'impacter ses habitats de nidification ;

Considérant que le projet ambitionne, selon le dossier, d'optimiser les consommations énergétiques et les gaz à effet de serre produits, que le projet, compte tenu de son ampleur, est susceptible d'induire des consommations énergétiques et des gaz à effet de serre élevés et que le dossier de demande d'examen au cas par cas ne permet pas en l'état d'apprécier ces enjeux ;

Considérant que les travaux d'une durée de 4 ans sont susceptibles d'engendrer des pollutions et nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, d'autant plus que le projet prévoit des démolitions dont certains bâtiments amiantés ;

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 et sur la santé ;

---

1 Sur la base d'un étage standard de 2.80m

2 Inventaire historique des anciens sites industriels et activités

## DÉCIDE

**Article 1 :** Le projet de démolition /reconstruction d'un ensemble immobilier à dominante de bureaux, dénommé Les Miroirs, sis avenue de l'Alsace à Courbevoie (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.

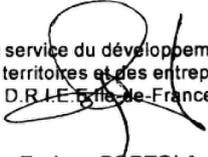
Ils concernent notamment :

- l'évaluation des impacts du projet sur le paysage proche et lointain ;
- l'analyse des impacts sanitaires du projet sur les futurs usagers du site, dans un contexte de sols pollués, de fortes pollutions sonores et de qualité de l'air dégradée ;
- l'évaluation des impacts du projet sur les déplacements, notamment sur les capacités de charge des transports en commun ;
- l'évaluation des consommations énergétiques et des gaz à effet de serre induits par le projet ;
- l'évaluation des impacts cumulés des projets sur le secteur de La défense élargi ;
- l'analyse des impacts liés aux travaux ;
- 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 et de l'énergie 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 et de l'énergie d'Île-de-France, par intérim

Le chef du service du développement durable  
des territoires et des entreprises  
D.R.I.E. Île-de-France  
  
Enrique PORTOLA

#### Voies et délais de recours

S'agissant d'une décision portant obligation de réaliser une étude d'impact, un recours administratif préalable gracieux est obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, conformément en cela aux dispositions de l'article R.122-3-1 VII du code de l'environnement.

- **Recours administratif gracieux :**

Le recours gracieux obligatoire doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision ; il a pour effet de suspendre et proroger le délai de recours contentieux.

Le recours est adressé à :

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

Adresse postale : DRIEE IF – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

- **Recours administratif hiérarchique :**

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 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 et solidaire

Ministère de la transition écologique et solidaire

92055 Paris La Défense Cedex

- **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux).