



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie  
d'Île-de-France**

**Décision n° DRIEE-SDDTE-2021-059 du 23 mars 2021**

**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 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° 2021-DRIEE-IdF-006 du 11 janvier 2021 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° F01121P0043 relative au projet de réaménagement urbain du macro-lot dénommé la « Remise aux Faisans » de la Zone d'Aménagement Concerté des Hautes Bornes à Choisy-le-Roi (Val-de-Marne), reçue complète le 22 février 2021 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 12 mars février 2021 ;

Considérant que le projet consiste, sur un foncier de 1.27 ha, en :

- la démolition au préalable des bâtiments présents sur le site (foyers hébergement, entrepôts, garage automobile) ;
- la réalisation d'un ensemble immobilier prévoyant la construction de 189 logements répartis sur une douzaine de bâtiments (en R+5 au maximum) et de locaux d'activités (dont la destination n'est pas encore définie) au sein d'un bâtiment à rez-de-chaussée (pour 800 m<sup>2</sup> de SdP) et l'aménagement d'un à deux niveaux de sous-sol, le tout développant de l'ordre de 13 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP),
- l'aménagement de voiries qui seront rétrocedées ;

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 m<sup>2</sup>, qu'il prévoit la création de voies publiques, et qu'il relève donc des rubriques 6<sup>o</sup>a) et 39<sup>o</sup> a), « 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 développe sur un site, en grande partie, bâti (foyer d'hébergement, entrepôts et garage automobile) et qui fait partie de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Hautes Bornes, créée en 2007 ;

Considérant que le projet ne prévoit pas d'accueillir d'usages sensibles d'un point de vue sanitaire ;

Considérant que le site est en partie couvert par le Plan d'Exposition au Bruit 2019 / 2023 du Val-de-Marne et par le PEB de l'aéroport d'Orly (en zone C soit une zone dans laquelle des contraintes d'urbanisme s'appliquent) ;

Considérant que, selon le dossier, le projet bénéficie d'une dérogation préfectorale (en date du 15 avril 2011) permettant un accroissement de la population dans ce secteur en renouvellement urbain ;

Considérant que le projet devra en outre respecter la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements ;

Considérant que le projet, en fonction de ses caractéristiques définitives, est susceptible de relever d'une procédure 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 que les enjeux relatifs seraient alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que des activités potentiellement polluantes ont été exercées sur le site (garage automobile et centre de contrôle technique) 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, conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;

Considérant qu'une étude écologique a été menée identifiant trois espèces protégées d'oiseaux potentiellement nicheuse sur la zone d'étude et que le projet intègre des mesures de réduction et d'accompagnement telle que le débroussaillage des arbustes et la coupe des arbres hors période de reproduction et de nidification de l'avifaune (hors avril à août inclus), que des nichoirs seront installés pour renforcer la nidification des oiseaux sur le site dans le cadre du projet et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, le maître d'ouvrage devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que les travaux, d'une durée de 6 ans, susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en limitant les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions et qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation et, 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 qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire 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 de réaménagement urbain du macro-lot dénommé la « Remise aux Faisans » de la Zone d'Aménagement Concerté des Hautes Bornes à Choisy-le-Roi (Val-de-Marne).

**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.

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

La décision dispensant d'une 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 pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.