



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de  
l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

18 MAI 2016

**Décision n° DRIEE-SDDTE-2016-071 du**  
**Dispensant de la réalisation d'une étude d'impact en application**  
**de l'article R. 122-3 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 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 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 l'arrêté n°IDF-2016-04-20-001 du 20 avril 2016 portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Jérôme Goellner, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France ;

Vu l'arrêté n°2016-DRIEE-IdF-180 du 29 avril 2016 portant subdélégation de signature en matière administrative de Monsieur Jérôme Goellner, ingénieur général des mines, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France à ses collaborateurs ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° F01116P0058 relative au **projet de construction d'un ensemble immobilier comprenant une résidence étudiante, un hôtel et un immeuble de bureaux situé à Saint-Ouen dans le département de Seine-Saint-Denis**, reçue complète le 15 avril 2016 ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de la Santé d'Île-de-France daté du 2 mai 2016 ;

Considérant que le projet, sis 66-74 rue des Rosiers à Saint-Ouen (93), consiste en la construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation et de bureaux créant 150 logements étudiants, 149 chambres d'hôtel et 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux, le tout développant une surface de plancher de 14 000 m<sup>2</sup>, ainsi qu'un parking de 105 places en sous-sol ;

Considérant que le projet est soumis à permis de construire sur le territoire d'une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, que le projet crée une surface de plancher comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 m<sup>2</sup> et qu'il relève donc de la rubrique 36° « Projets soumis à la procédure de cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet s'implante au droit d'anciennes activités industrielles dédiées notamment à la fabrication de systèmes de chauffage, de conditionnement d'air et de ventilation ;

Considérant qu'une étude de pollution des sols, réalisée en 2015 par le bureau d'étude Tauw, a identifié des anomalies dans les remblais, notamment concernant les métaux lourds, les hydrocarbures, les sulfates et le chrome, qu'elle recommande l'excavation partielle des terres souillées et leur envoi en filière spécialisée ainsi que la mise en place d'une épaisseur de 30 cm de terre végétale au droit de certains sondages ;

Considérant que l'étude de pollution des sols recommande également la réalisation de sondages complémentaires au droit du projet et la mise en place d'un plan de terrassement avec maillage et qu'il est de la responsabilité du pétitionnaire de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité des sols avec les usages projetés, au besoin en réalisant une évaluation quantitative des risques sanitaires

1/3

(EQRS) et une analyse des risques résiduels (ARR), conformément aux circulaires du 8 février 2007 relatives aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués ;

Considérant que le projet s'implante dans une zone d'aléa moyen pour le risque de retrait-gonflement des argiles et dans une zone de dissolution de gypse au regard de l'arrêté préfectoral du 21 mars 1986 modifié le 18 avril 1995 ;

Considérant que ce projet sera soumis à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières et que le pétitionnaire devra suivre les prescriptions que ce service pourrait être amené à formuler ;

Considérant que, compte-tenu du caractère sub-affleurant de la nappe souterraine au droit du projet, l'extension du parking souterrain est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe (par pompage), et que le cas échéant, le projet pourra relever d'une autorisation administrative au titre de la loi sur l'eau ;

Considérant que le projet est situé dans un environnement soumis à des nuisances sonores liées à la rue des Rosiers classée en catégorie 5 au titre de l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000 relatif aux infrastructures bruyantes, et que ce classement impose des mesures d'isolement acoustique pour les futures constructions à usage d'habitation situées dans le secteur affecté par le bruit ;

Considérant que les travaux s'accompagnent d'une phase de démolition de bâtiments construits avant le 1er juillet 1997, que le diagnostic de repérage joint au dossier met en évidence la présence d'amiante et que le pétitionnaire devra respecter les mesures réglementaires prévues dans les articles R. 1334-14 et suivants du code de la santé publique et les articles R. 4412-94 et suivants du code du travail ;

Considérant que les travaux, prévus en une seule tranche de 18 mois, seront susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le pétitionnaire devra prendre les mesures nécessaires afin de limiter ces nuisances, conformément à la réglementation en vigueur ;

Considérant que le site n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels et au paysage et qu'il ne présente pas de sensibilité particulière pour ce qui concerne ces thématiques ;

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

#### Décide :

##### Article 1<sup>er</sup>

La réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour **le projet de construction d'un ensemble immobilier comprenant une résidence étudiante, un hôtel et un immeuble de bureaux situé à Saint-Ouen dans le département de Seine-Saint-Denis.**

##### Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 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 (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'Ile-de-France.

Pour le préfet de la région d'Ile-de-France et par délégation, le  
directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de  
l'énergie de la région d'Ile-de-France  
L'adjoint au chef du service du développement  
durable des territoires et des entreprises  
D.R.I.E.E. Île-de-France



Éric CORBEL

<b>Voies et délais de recours</b>
-----------------------------------

- **Recours administratif gracieux :**

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

Adresse postale : DRIEE IF – 10 rue Crillon 75194 Paris cedex 4

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

- **Recours administratif hiérarchique :**

Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer,

Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer

92055 Paris La Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

- **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours administratif (gracieux ou hiérarchique), dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).