



**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-2025-163 du 10 septembre 2025  
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  
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 n° IDF-2025-08-28-00011 du 28 août 2025 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 du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 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° F01125P0144 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier, situé au 121-129 avenue Victor Hugo sur la commune d'Aubervilliers dans le département de la Seine-Saint-Denis, reçue complète le 5 août 2025 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 27 août 2025 ;

Considérant que le projet, sur un terrain d'assiette de 6 846 m<sup>2</sup> et après démolition de bâtiments de type entrepôt, consiste en la construction d'un ensemble immobilier en R+7 pour une surface de plancher (SDP) totale de 23 000 m<sup>2</sup>, et composée de :

- 400 logements étudiants occupant un bâtiment développant 10 900 m<sup>2</sup> de SDP ;
- 165 logements (sur une SDP de 11 650 m<sup>2</sup>) et 450 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et de commerces en rez-de-chaussée occupant trois bâtiments accolés et développant 12 100 m<sup>2</sup> de SDP ;
- 145 places de parking dont 10 places en PMR sur deux niveaux de sous-sol ;
- des stationnements pour vélos de 800 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée des immeubles.

Considérant que le projet prévoit 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>, 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 la démolition du bâtiment « Côte d'Amour », nécessaire à la réalisation du projet, a été partiellement réalisée, 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 site du projet est concerné par des contaminations en hydrocarbures totaux (HCT), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et métaux lourds dans le milieu sol, en HAP, HCT et composés aromatiques volatils (COV) dans les eaux souterraines et en composés organiques -halogènes volatils (COHV), en parathormone, benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes (BTEX) et COHV dans les gaz du sol, qu'une étude d'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) a déjà été réalisée, que le maître d'ouvrage s'engage à respecter les recommandations formulées dans le dossier à savoir procéder à des investigations complémentaires, et qu'il s'engage à garantir la compatibilité sanitaire du site après travaux avec les usages prévus dans le projet ;

Considérant que le projet s'implante à proximité du quai Lucien Lefranc, sur la rive opposée du Canal Saint-Denis, et de l'avenue Victor Hugo, du boulevard Felix Faure et de la rue du Goulet, que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes figurent en catégorie 3 pour les deux premières et en catégorie 4 pour les deux dernières dans le classement sonore départemental des infrastructures terrestres, qu'elles génèrent des niveaux de bruit de plus de 70 dB Lden et de 62 dB Ln dépassant les seuils réglementaires de jour comme de nuit, et que le maître d'ouvrage s'est engagé à réaliser un isolement acoustique des façades en fonction de leur exposition, allant jusqu'à 39 dB pour les façades exposées sur l'avenue Victor Hugo ;

Considérant que le site du projet est soumis aux vibrations générées par la circulation du chemin de fer métropolitain sous l'avenue Victor Hugo, que le pétitionnaire a étudié cet impact et qu'il a proposé des mesures constructives (plots élastomères en tête de voiles et poteaux) permettant de réduire l'impact pour les futurs usagers du site ;

Considérant que le site du projet est concerné par un risque de mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse selon le périmètre de risque pris par arrêté préfectoral du 21/03/1986 et valant Plan de prévention des risques naturels (PPRN approuvé), que le dossier préconise des fondations profondes mettant en œuvre des pieux encastrés et que des recommandations complémentaires à celles déjà émises dans le dossier pourront nécessiter des injections, et que ces recommandations techniques devront être expertisées par l'Inspection générale des Carrières ou par un autre organisme compétent ;

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 que les enjeux de ce rabattement (baisse du niveau de la nappe, rejet d'eau polluée, etc.) seraient alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet va désimperméabiliser le sol et créer des espaces verts sur dalle et en pleine terre, qu'il va favoriser l'infiltration des eaux de pluie et réduire le ruissellement généré, que l'infiltration

diffuse des eaux pluviales n'est autorisée que si la surface concernée est comparable à la surface d'apport (en raison du risque de dissolution du gypse) et que dans le cas contraire l'infiltration concentrée est proscrite, que les eaux pluviales résiduelles seront rejetées au réseau, que le rejet relève d'une autorisation du gestionnaire du réseau, qu'il devra donc se mettre en conformité avec le règlement dudit réseau, et que les enjeux liés à l'infiltration des eaux pluviales en lien avec le risque mouvement de terrain seront traités dans le cadre de l'autorisation administrative au titre de la loi sur l'eau ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun, le site se situant à 50 m de la station de métro Aimé Césaire (ligne 12), que le projet est d'ampleur limitée, et qu'il ne générera pas d'augmentation notable du trafic routier et n'aura donc pas d'impact majeur sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions et qu'il pourra être nécessaire de réaliser un repérage préalable des matériaux contenant de l'amiante, conformément aux dispositions des articles R.4412-97 et suivants du code du travail ;

Considérant que la phase travaux va générer un volume de déblais et de terres évalué à 22 300 m<sup>3</sup>, 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 maître d'ouvrage 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 construction d'un ensemble immobilier, situé au 121-129 avenue Victor Hugo sur la commune d'Aubervilliers dans le département de la Seine-Saint-Denis.

**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.

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,  
Le chef-adjoint du service connaissance et  
développement durable

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

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 – 21-23 rue Miollis - 75015 PARIS

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 la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, 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 la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

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.