



**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-2025-166 du 17 septembre 2025
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 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° F01125P0134 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé rue de la Butte à Drancy dans le département de Seine-Saint-Denis, reçue complète le 12/08/2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 28/08/2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 1,5 hectare, après démolition des bâtiments existants à vocation d'activités (bureaux, entrepôts et parkings d'autocars), à créer deux tranches de bâtiments allant du R+4 au R+17 destinés à accueillir 942 logements, 2 000 m² de surface de plancher (SDP) de commerces, et une crèche (700 m² de SDP), totalisant 64 000 m² de SDP et comprenant également la réalisation de 969 places de stationnement repartis sur deux niveaux de sous-sols et en rez-de-chaussée :

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 le projet s'insère dans un projet de restructuration du quartier de l'Avenir Parisien défini notamment dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLUi Paris Terres d'Envol approuvé le 7 juillet 2025, que les opérations en cours ou à venir sur ce secteur sont susceptibles d'interagir entre elles, et qu'il convient donc d'étudier l'addition et les interactions des impacts potentiels de ces projets sur l'environnement et la santé humaine ;

Considérant :

- que le projet s'implante sur un terrain enclavé entre plusieurs voies ferrées figurant en catégories 2 et 3 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestres, l'avenue de la Division Leclerc, infrastructure routière figurant en catégorie 3 de ce même classement, et l'autoroute A86 au sud du site,
- que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes, exposent le site à des niveaux sonores supérieurs à 65db Lden d'après les cartes stratégiques de bruit de quatrième échéance arrêtées pour cette zone, et exposent également les futurs usagers à de potentielles nuisances vibratoires liées à la proximité des voies ferrées,
- que les mesures prévues visant à limiter l'exposition des populations au bruit dans le dossier ne reposent sur aucune modélisation (pas d'étude acoustique réalisée en l'état), ce qui ne garantit pas l'absence des effets néfastes de ces nuisances pour la santé humaine ;

Considérant que le projet est susceptible d'être exposé à des émissions polluantes au vu des différentes infrastructures de transport terrestres bordant le site, qu'une crèche, établissement accueillant un public sensible à la pollution de l'air, est prévue, et qu'aucune analyse du risque d'exposition de ce public sensible à un air pollué n'est présentée dans le dossier ;

Considérant que le projet va accroître le trafic au vu du nombre de stationnements prévu, que le dossier ne permet pas d'apprécier les caractéristiques de cette augmentation (pas d'étude de déplacement), ainsi que ses impacts sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que :

- le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (dépôts de liquides inflammables, traitement et revêtement des métaux, station-service) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS), qu'il est à proximité immédiate d'une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement référencée sur la base de données des sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL),
- que deux diagnostics ont été réalisés respectivement en 2019 et 2020, qu'ils mettent en évidence la présence de sources potentielles de pollution au droit de la zone d'étude (2 cuves enterrées à essence et à fioul), ainsi que des concentrations notables en métaux lourds, en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), en hydrocarbures totaux (HCT), et en hydrocarbures totaux pétroliers (TPH), benzène, toluène, éthyle-benzène et xylènes (BTEX) et composés organo-hydrogénés volatils (COHV) dans les gaz du sol,
- qu'une évaluation quantitative des risques sanitaires a été réalisée, qui prend en compte l'usage de logement, et que l'usage prévu de la crèche, établissement sensible d'un point de vue sanitaire, n'a pas été étudié, et qu'ainsi la compatibilité sanitaire des usages projetés avec les milieux, qui est de la responsabilité du maître d'ouvrage, n'est à ce stade pas garantie ;

Considérant que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle, notamment via l'infiltration, qu'il existe donc un risque accru de migration des pollutions du sol vers la nappe identifiée au droit du site et que cet enjeu n'est à ce stade pas étudié ;

Considérant qu'une canalisation de transport de gaz intercepte le site du projet et qu'une partie du programme intercepte la bande d'effet de cette canalisation ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un contexte urbain, qu'il n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire de biodiversité, que toutefois un diagnostic écologique a été réalisé et met en avant la présence notamment d'une espèce floristique protégée, ainsi que de 14 espèces d'avifaune protégées potentiellement nicheuses, et que le projet est susceptible d'avoir un impact sur ces espèces ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions dont l'ampleur et la nature ne sont ni précisées ni évaluées dans le dossier, 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.126-8 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 les travaux, d'une durée prévisionnelle de 36 mois comprenant une phase de démolition puis de construction, seront sources d'impacts paysagers, sanitaires et environnementaux potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, déblais de déchets inertes ou dangereux pouvant contenir de l'amiante, poussières contaminées, consommation de matériaux et ressources, émissions de CO2 et incidences sur le climat ;

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 de construction d'un ensemble immobilier mixte sur la commune de Drancy dans le département de Seine-Saint-Denis 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 des effets du projet sur la santé humaine au regard des niveaux de bruit, de pollution de l'air, des nuisances vibratoires issus des infrastructures de transports environnantes, et de la pollution des sols, au regard des usages prévus et de leur compatibilité avec les enjeux identifiés sur le site ;
- l'analyse des effets cumulés en phase chantier et en phase projetée des opérations prévues à proximité, notamment au sein de l'OAP Avenir Parisien, et l'identification de mesures correcte-

ment articulées avec les autres pour éviter, réduire voire compenser les différents impacts environnementaux et sanitaires à l'échelle de ce secteur ;

- la gestion des risques technologiques et naturels, notamment des impacts hydrauliques du projet, au regard de l'infiltration des eaux et de la présence proche d'une nappe souterraine ;
- la gestion des impacts liés aux travaux ;

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. 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

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 – 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.