



**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° DRIEAT-SCDD-2021-077 du 9 juillet 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-2021-03-31-00013 du 31 mars 2021 de monsieur le préfet de la région d'Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France ;

**VU** l'arrêté n° DRIEAT-IDF 2021-0292 du 17 juin 2021 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 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° F01121P0121 relative au projet dénommé « La Fabrique des Cultures » de reconversion urbaine de la friche industrielle Babcock situé rue des usines Babcock / 80 rue Émile Zola à La Courneuve dans le département de la Seine-Saint-Denis, reçue complète le 4 juin 2021 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 14 juin 2021 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'emprise de 3,85 ha, occupé par des anciennes usines, en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte (logements, équipements culturels, commerces, ...) développant 51 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher, après démolition de 16 500 m<sup>2</sup> de bâtiments existants et réhabilitation de 23 500 m<sup>2</sup> de halles existantes, destiné à accueillir :

- 250 logements répartis sur 7 bâtiments de hauteur R+4 à R+5 auxquels s'ajoutent 30 logements en résidences-ateliers d'artistes pour un total de 19 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP) ;
- des équipements culturels (12 500 m<sup>2</sup> de SdP) dont une salle de concerts de 4 400 m<sup>2</sup>, une « serre culturelle » (3 000 m<sup>2</sup> de SdP) et des galeries d'exposition (2 900 m<sup>2</sup> de SdP) ;
- des commerces (cafés, artisanat, marché local frais, halles et cantine) pour 7 200 m<sup>2</sup> de SdP ;
- des équipements de loisirs (halles des cultures urbaines et halle cinéma) pour un total de 7 000 m<sup>2</sup> de SdP ;
- des espaces pour les petites entreprises et de coworking ;
- des activités d'agriculture urbaine ;
- 450 places de parkings visiteurs sur 5 niveaux en silo, 125 places de stationnement en surface et 55 places de parkings résidentiels sur un niveau de sous-sol ;
- des voies pour la logistique, une rue intérieure végétalisée et un parvis de 900 m<sup>2</sup> le long de la RD 114 ;
- des espaces verts arborés ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et qu'il relève donc de la rubrique 39° 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 s'implante à proximité d'une voie ferrée (ligne B du RER) et de l'autoroute A86 et qu'en particulier des logements sont programmés à proximité de ces infrastructures, et que :

- l'A86 figure en catégorie 1 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, une étude acoustique a été réalisée évaluant les niveaux sonores entre 64 à 67 dB(A) de jour et 59 à 62 dB(A) de nuit ;
- une étude de la qualité de l'air a été réalisée mettant en évidence un dépassement de la valeur limite en moyenne annuelle au niveau de tous les points de mesure ;

Considérant que les anciennes usines sont susceptibles de présenter une valeur patrimoniale ;

Considérant qu'il convient d'étudier l'insertion paysagère du projet dans son environnement ;

Considérant que le projet se situe sur un ancien site industriel recensé dans la base de données BASIAS (Inventaire historique des sites industriels et activités de service), et que le maître d'ouvrage a fait réaliser un diagnostic des sols et des eaux souterraines en 2018 (joint au dossier) qui a mis en évidence des impacts significatifs à très significatifs, dans les sols et les eaux souterraines, en hydrocarbures totaux (HCT), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), polychlorobiphényles (PCB), composés Organo-Halogénés Volatils (COHV), sulfates et métaux lourds et, dans les gaz du sol, en trichloroéthylène et en perchloroéthylène ;

Considérant que le rapport de résultats sur les sols, les eaux souterraines et les gaz de sols conclut à la nécessité de mettre en place des mesures de gestion au regard de ces résultats, qu'il convient de déterminer les mesures permettant de 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 que le projet prévoit la démolition de 16 500 m<sup>2</sup> bâtiments dont les diagnostics ont mis en évidence la présence d'amiante et de plomb et qu'il sera nécessaire 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 ;

Considérant que le projet est susceptible de générer un volume de déblais (dont des terres polluées) et de déchets non quantifiés et qu'il convient d'étudier leur gestion ;

Considérant que le projet va accroître le trafic en générant jusqu'à 2 700 déplacements quotidiens en véhicules particuliers et un surplus d'activité de 4 000 personnes par jour lors de l'organisation d'événements, que le maître d'ouvrage a réalisé une étude de trafic en date du 24 avril 2020 et qu'elle conclut que le réseau routier est déjà fortement perturbé, que la hausse de trafic attendue devrait avoir un impact assez important sur les conditions de circulation et que les problématiques de stationnement seront fortement augmentées ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un secteur, qui intègre de nombreux autres projets de requalification urbaine prévus (ZAC des Six Routes, ZAC du quartier de la mairie, ZAC du Fort d'Aubervilliers...) ou en cours de réalisation, et qu'il convient d'évaluer les effets cumulés de ces opérations au sein de ce secteur en mutation, notamment sur les déplacements et les pollutions associées, le paysage, le climat, la biodiversité, les chantiers ;

Considérant que les travaux en milieu urbain dense sont susceptibles d'avoir des impacts sanitaires potentiellement importants, liés notamment à l'envol de poussières polluées, au bruit, au trafic de poids lourds ;

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 dénommé « La Fabrique des Cultures » de reconversion de la friche industrielle Babcock situé rue des usines Babcock / 80 rue Émile Zola à La Courneuve dans le département de la 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 mesures de gestion permettant de garantir la compatibilité de l'état des sols, des gaz du sol et des eaux souterraines avec les usages projetés, complétée par une analyse des risques résiduels (ARR) ;
- l'analyse des impacts du projet sur les mobilités et les nuisances associées (bruit, air) ;
- l'analyse des risques sanitaires liés à la proximité de l'A86 (pollutions sonores, pollutions atmosphériques) et la définition de mesures visant à réduire l'exposition des futurs usagers du site ;
- La justification des bâtiments à démolir au regard notamment de leur valeur patrimoniale, l'analyse de l'insertion paysagère des futurs bâtiments et aménagements et de la valorisation des bâtiments conservés ;
- l'analyse des impacts des démolitions et de l'excavation des terres polluées et la définition mesures de gestion des déchets ;
- l'analyse des effets du chantier et les mesures de gestion visant à la réduction des impacts liés aux travaux ;
- l'analyse des effets cumulés avec les projets en cours ou à venir dans le secteur (ZAC des Six Routes, ZAC du quartier de la mairie, ZAC du Fort d'Aubervilliers ...).

**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.

P10

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

La directrice adjointe



Claire GRISEZ

**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.