



**Décision n° DRIEAT-SCDD-2021-099 du 10 août 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-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-2021-0403 du 23 juillet 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° F01121P0136 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier résidentiel situé rue Victor Renelle à Stains (Seine-saint-Denis), reçue complète le 9 juillet 2021 ;

**VU** la consultation de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France en date du 09 juillet 2021 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 11 500 m<sup>2</sup> en partie bâtis, en :

- la démolition des bâtiments présents sur le site (locaux d'activités) pour une surface totale démolie de 4 500 m<sup>2</sup>;
- la construction de 3 bâtiments en R+5 à destination de logements (158) et d'un local associatif (sur 169 m<sup>2</sup>), le tout développant 10 850 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- selon les bâtiments, la réalisation de un à deux niveaux de sous-sol à usage de stationnement (158 places au total) ;
- l'aménagement des espaces extérieurs, dont la réalisation d'une liaison douce, ouverte au public, en lien avec le parc G. Valbon.

Considérant que le projet prévoit la création de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 projet se développe sur deux parcelles cadastrales (parcelle M1 sur le territoire communal de Saint-Denis et parcelle T81 sur le territoire communal de Stains) et que les constructions sont uniquement projetées sur le parcellaire stanois ;

Considérant que le projet à considérer au sens de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, se limite dans la présente décision aux interventions listées au paragraphe 4.3.1 du formulaire d'examen au cas par cas et mentionnées ci-dessus et que, si d'autres travaux, installations, ouvrages ou interventions, étaient prévues notamment sur la parcelle M1 située sur le territoire communal de Saint-Denis, afin de permettre la réalisation d'un projet plus large au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement, un nouvel examen au cas par cas voire une évaluation environnementale de ce projet (incluant la présente opération) serait le cas échéant nécessaire ;

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 se développe :

- en contiguïté du parc départemental G. Valbon, identifié comme zone de protection spéciale (ZPS) au titre de la directive européenne 79/409/CEE1 relative à la conservation des oiseaux sauvages (réseau Natura 2000) ;
- en contiguïté d'une ZNIEFF de type 2, soit des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours ;
- en contiguïté d'un réservoir de biodiversité selon le Schéma régional de cohérence écologique de la région Île-de-France ;

Considérant selon le dossier, que 70 % du site est déjà imperméabilisé, que selon le document d'objectifs de la ZPS, l'enjeu de conservation des terrains du présent projet est défini comme faible, que le projet intègre en outre des mesures favorables au maintien et au développement de la biodiversité (notamment la création d'une zone tampon non construite sur le parcellaire dionysien du projet en lien avec le parc G. Valbon), et que le projet n'est donc pas susceptible d'impacter notablement la faune et la flore et le fonctionnement écologique du secteur ;

Considérant que le projet s'implante en zone D du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris – le Bourget, imposant une obligation d'information et des normes d'isolation acoustique pour les constructions neuves, que le projet prévoit un renforcement acoustique des façades et que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra en tout état de cause être respectée ;

Considérant qu'un diagnostic des pollutions du site a été réalisé, que cette étude atteste de la présence dans les sols de PCB, HCT, HAP, BTEX mais en des concentrations qualifiées de non notables, et d'anomalies en métaux lourds, et que le projet intègre des mesures de gestion de ces pollutions comme le traitement et l'évacuation en filières adaptées des terres excavées ou le recouvrement des terres impactées restant en place par un apport sain (sur une épaisseur minimale de 30 cm), afin de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés ;

Considérant, en tout état de cause, 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 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 que le projet, compte tenu de ses caractéristiques et de la faible profondeur de la nappe, pourrait 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 associés seraient alors étudiés et traités dans ce cadre, notamment au regard des enjeux de rabattement et de débordement de la nappe, et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le site est concerné par des risques de mouvements de terrains, liés à un phénomène de retrait - gonflement des argiles d'aléa qualifié de moyen et qu'une étude géotechnique a été réalisée afin de définir les principes constructifs nécessaires (adoption d'un système de fondations profondes avec pieux ancrés) ;

Considérant que les travaux d'une durée de 25 mois sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage devra en tout état de cause 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 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 construction d'un ensemble immobilier résidentiel situé rue Victor Renelle à Stains (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

Par délégation

Le chef du service connaissance  
et développement durable

  
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.