



**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-2021-157 du 17 novembre 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° F01121P0210 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier situé rue Camille Moke sur le lot ZC5 de la ZAC Landy-Pleyel à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), reçue complète le 13 octobre 2021 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France en date du 22 octobre 2021 ;

Considérant que l'opération (bâtiment ZC5B) consiste en la construction d'un immeuble de 8 étages à usage principal de bureaux, développant une surface de plancher de 23 100 m<sup>2</sup> (21 100 m<sup>2</sup> de bureaux et 2 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités culturelles, créatives et commerciales), ainsi qu'en l'aménagement de 200 places de stationnement voiture sur deux niveaux de sous-sol ;

Considérant que l'opération du bâtiment ZC5B constitue la deuxième phase d'un projet global prévoyant la construction d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux, développant une surface de plancher totale de 54 500 m<sup>2</sup> et devant accueillir environ 4 100 salariés, s'implantant sur un terrain d'assiette de 19 260 m<sup>2</sup> actuellement décapé et anciennement utilisé pour du stockage de terres ;

Considérant que la première phase (bâtiment ZC5A) du projet global prévoit la construction d'un bâtiment de 6 étages à usage principal de bureaux, développant une surface de plancher de 31 400 m<sup>2</sup> (29 400 m<sup>2</sup> de bureaux et 2 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités culturelles, créatives et commerciales), ainsi que l'aménagement de 198 places de stationnement voiture sur un niveau de sous-sol, que cette première phase a donné lieu à la décision n° DR1EE-SDDTE-2019-124 du 27 mai 2019 la dispensant de réaliser une évaluation environnementale et qu'elle a été autorisée (permis de construire obtenu le 30/03/20, permis de construire modificatif obtenu le 30/06/21) ;

Considérant que le projet prévoit la création de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une aire de stationnement et qu'il relève donc des rubriques 39a et 41a « 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'inscrit dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) Landy-Pleyel, créée en 2000, qui vise la revalorisation urbaine du secteur « La Plaine » à Saint-Denis par une programmation mixte combinant pôle tertiaire et logements ;

Considérant que les diagnostics de l'état des milieux réalisés ont mis en évidence des impacts en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), cyanures, hydrocarbures C10-C40, composés organiques volatils (BTEX) et polychlorobiphényles (PCB) dans les sols, des teneurs significatives en HAP et en hydrocarbures C5-C10 dans les eaux souterraines et la présence de benzène et d'hydrocarbures C8-C10 dans les gaz des sols ;

Considérant qu'une évaluation quantitative des risques sanitaires a été réalisée, qui conclut « à l'acceptabilité des risques sur l'ensemble du site » au regard de la qualité des milieux, compte-tenu des mesures listées dans le dossier (purger les terres localisées au droit de la maille D4 sur une profondeur d'environ 2 m afin d'éviter le phénomène de lixiviation de terres impactées par les cyanures au niveau des futures noues paysagères ; recouvrir les terres extérieures et interdire la culture en pleine terre sur site ; mettre en œuvre les canalisations souterraines avec des matériaux propres d'apport extérieur ; réaliser une campagne de prélèvement des gaz du sol en fin de travaux pour confirmer les résultats considérés dans le cadre de l'analyse des risques résiduels (ARR) ; mettre à jour le plan de gestion et notamment l'ARR dans le cas de modification des usages projetés) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas l'accueil d'une population sensible ;

Considérant qu'en tout état de cause, 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 prévoit des mesures de gestion des eaux pluviales (infiltration dans des noues paysagères, complexe drainant en toitures), qu'il pourrait relever d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement) et que les enjeux associés seraient alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Concernant que le projet s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun et qu'une étude réalisée par le maître d'ouvrage conclut à une augmentation très limitée du trafic automobile ;

Considérant que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage devra 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 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 rue Camille Moke sur le lot ZC5 de la ZAC Landy-Pleyel à Saint-Denis (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 présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France  
DRIEAT d'Île-de-France  
Service connaissance et développement durable – Département évaluation environnementale  
12 Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94307 Vincennes cedex

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 contentieux 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.