



**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-2021-178 du 23 décembre 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 et de l'énergie d'Île-de-France par intérim ;

**VU** l'arrêté n°DRIEAT-IdF-2021-0833 du 24 novembre 2021 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France par intérim, 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° F01121P0238 relative au **projet de renouvellement urbain (PNRQAD avenant 3 + NPNRUi) du quartier Centre-ville de Saint-Denis à Saint-Denis dans le département de la Seine-Saint-Denis, reçue complète le 18 novembre 2021** ;

**VU** la l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France en date du 2 décembre 2021 ;

Considérant que le projet consiste, sur 14 îlots représentant une emprise foncière totale de 1,67 ha, en un projet de renouvellement urbain afin d'éradiquer l'habitat indigne, prévoyant notamment :

- la réhabilitation et la démolition/reconstruction d'immeubles sur 14 îlots (22 rues et places au total) pour une surface de plancher (SdP) reconstruite totale de 29 000 m<sup>2</sup> ;

- l'aménagement d'espaces de pleine terre, de 7 parkings souterrains, de 90 ml de voiries ;

Considérant que le projet consiste en une opération d'aménagement sur un terrain d'assiette compris entre 5 et 10 hectares, qu'il crée une surface de plancher supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, plus de 50 places de stationnement public ainsi qu'une route classée dans le domaine public, et qu'il relève donc de la rubrique 39.b) « Projets soumis à examen au cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que les opérations de réhabilitation des immeubles et de construction ne sont pas encore totalement définies et seront réalisées par des opérateurs s'étant portés acquéreurs des terrains nus ou parcelles à réhabiliter ;

Considérant en particulier que le dossier ne donne aucune précision sur la nature exacte des constructions futures (hauteurs du bâti, établissements sensibles tels qu'école et crèches, etc) ni sur les voiries et les espaces publics (notamment les espaces de pleine terre créés) ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé plusieurs dizaines d'activités industrielles susceptibles d'avoir pollué les sols, la nappe et les gaz du sol, que le dossier ne comporte aucune caractérisation de cette pollution et que la compatibilité de l'état des sols avec les usages projetés doit donc être assurée ;

Considérant que le projet se situe en vis-à-vis et dans le périmètre de protection de deux monuments historiques classés tels que la Basilique cathédrale de Saint-Denis et l'église de Saint-Denis de l'Estrée, qu'il prévoit de nombreuses démolitions / reconstructions et que les impacts paysagers de ce projet d'ensemble doivent être examinés ;

Considérant que le projet se situe dans une zone d'une grande richesse historique et patrimoniale et que le projet est susceptible d'impact sur les vestiges archéologiques en présence notamment lors des travaux (réalisation des fondations et des parkings) et en cas de dépollution de sols pollués ;

Considérant que le site du projet est concerné par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), que la nappe phréatique est susceptible d'interagir avec les horizons de sol pollués, et que les impacts du projet, en phase travaux (pompage de rabattement de nappe) et en phase exploitation (effet permanent de barrage hydraulique), ainsi que les enjeux liés à la gestion des eaux de ruissellement en lien avec le risque de pollution des sols et de la nappe doivent être étudiés de manière approfondie ;

Considérant que le projet se développe sur 14 îlots encadrés par 22 rues et places, dans un tissu urbain dense aux ruelles parfois étroites, et qu'en l'absence d'un planning global des travaux, ces derniers sont susceptibles de se cumuler et d'engendrer un trafic non négligeable de camions assorti de pollution de l'air et de nuisances sonores, qu'il convient d'évaluer ;

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 les travaux sont susceptibles de se cumuler aux travaux de projets voisins d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, qu'il convient d'évaluer ainsi que leur cumul aux nuisances générées par les travaux de projets voisins ;

Considérant par ailleurs que le projet est localisé à proximité d'un autre projet de renouvellement urbain « centre ville Basilique » et que les interactions et effets cumulés entre ces deux projets méritent d'être évalués ;

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 renouvellement urbain (PNRQAD avenant 3 + NPNRUi) du quartier Centre-ville de Saint-Denis à Saint-Denis 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 :

- la prise en compte de l'existant, au regard des impacts du projet, notamment sur les eaux souterraines et le paysage ;
- la prise en compte de la pollution du sol, des gaz du sol et de la nappe et les mesures de dépollution à prévoir en fonction des usages projetés notamment les usages sensibles ;
- la prise en compte des impacts des travaux (déchets de démolition, trafics de camions et les nuisances associées) compte-tenu de la proximité des riverains.

**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 adjointe



### Voies et délais de recours

S'agissant d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale, un recours administratif préalable gracieux est obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, conformément en cela aux dispositions de l'article R.122-3-1 VII du code de l'environnement.

- **Recours administratif gracieux :**

Le recours gracieux obligatoire doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ; il a pour effet de suspendre et proroger le délai de recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

- **Recours administratif hiérarchique :**

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de la transition écologique, 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

Ministère de la transition écologique

92055 Paris La Défense Cedex

- **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux).