



**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-2022-066 du 29 mars 2022  
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** la décision n° DRIEAT-IDF-2022-0151 du 4 mars 2022 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° F01122P0039 relative au projet d'hôtel d'activités situé 16 chemin des Carrouges à Bondy dans le département de la Seine-Saint-Denis, reçue complète le 22 février 2022 ;**

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 4 mars 2022 ;

Considérant que le projet consiste, sur une emprise foncière de 22 353 m<sup>2</sup> actuellement urbanisée et occupée par des activités logistiques et de transport, après démolition d'un bâtiment, en la réalisation d'un nouveau bâtiment en R+2, comportant des locaux d'activités devant accueillir 190 personnes, un

parking sur un niveau de sous-sol et dans les étages de 217 places (dont 7 pour les poids-lourds) , l'aménagement de jardins et espaces verts, le tout développant 27 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) dont 21 200 m<sup>2</sup> de cellules d'activité et 5 674 m<sup>2</sup> de bureaux attenants ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher supérieure 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 site n'est pas référencé dans la base CASIAS des anciens sites industriels et activités polluantes mais que, sur le site, des contaminations significatives ont été relevées, en métaux, hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), hydrocarbures totaux, en toluène, éthylbenzène et Xylènes (BTEX) et composés organique halogénés volatils (COHV) ;

Considérant que l'activité actuelle relève de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en cours de cessation d'activité, et qu'en cas d'usage projeté différent de celui prévu dans le cadre de la cessation d'activité, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, conformément à l'article L. 556-1 du code de l'environnement ;

Considérant qu'au regard de l'usage futur ne relevant pas de la législation sur les ICPE et ne prévoyant pas d'usage sensible, une étude des sols a été réalisée, que le maître d'ouvrage s'engage à entreprendre un diagnostic de la pollution des sols et mettre en œuvre un plan de gestion (excavation de 60 000 m<sup>2</sup> de terres lors des travaux de fondation et traitement par des filières adaptées) et, que selon le dossier, le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre les mesures suivantes :

- réaliser une seconde campagne de prélèvement des gaz des sols en conditions météorologiques contrastées pour prendre en compte la variabilité saisonnière des concentrations dans les gaz du sol et sécuriser le projet (campagne à prévoir idéalement en période estivale) (conformément à la méthodologie) ;
- protéger les canalisations d'adduction d'eau potable vis-à-vis de l'intrusion de polluants et vapeurs de polluants par la mise en place de ces canalisations dans des tranchées comblées avec des matériaux non et la mise en œuvre de canalisations composées de matériaux étanches, anti-perméation ;
- recouvrir les espaces extérieurs, soit d'un enrobé ou d'une surface minérale exempte de pollution, soit de 30 cm, après tassement, de terres saines d'apport au droit des futurs espaces verts paysagers, dans les règles de l'art et proscrire la culture de fruits ou de légumes et l'utilisation d'eau souterraine ;
- mettre en place une ventilation mécanique dans le niveau de sous-sol établissant un renouvellement d'air permanent de 0,5 vol/h .

Considérant qu'en tout état de cause il appartient au maître d'ouvrage d'assurer la compatibilité du site avec les futurs usages conformément aux méthodologies de la note du 19 avril 2017 relatives aux sites et sols pollués qui met à jour des outils méthodologiques de gestion des sites et sols pollués ;

Considérant que le projet prévoit l'infiltration des eaux de pluie et que la gestion des eaux de ruissellement relève d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (article L 214-1 et suivants du code de l'environnement) et que les enjeux liés à la pollution du sol, en phases travaux et exploitation, seront examinés dans le cadre de cette autorisation ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection d'un monument historiques classé, La Cité expérimentale de Merlan, que selon le dossier les murs anti bruit présents aux abords de l'autoroute A3 masquent complètement le site depuis les voies de circulation, et que le cas échéant le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la procédure de permis de construire ;

Considérant que le site du projet est actuellement concerné par des déplacements en véhicules légers (VL), en véhicules utilitaires (VUL) et poids lourds (PL) en lien avec les activités actuelles, et que selon le dossier les activités futures ne prévoient qu'une augmentation non significative du trafic au regard de la situation existante (augmentation de véhicule utilitaire de 50 VUL/j, et une baisse de -50% de PL par jour) ;

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 chantier, d'une durée estimée à 18 mois, est susceptible d'engendrer des nuisances telles que 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 d'hôtel d'activités à étages situé 16 chemin des Carrouges à Bondy dans le département de la 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.