



**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° DRIAT-SCDD-2022-124 du 9 juin 2022  
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 ministériel du 31 mai 2022 portant attribution de fonctions par intérim de directeur régional et interdépartemental de l'environnement, de l'aménagement et des transports à Monsieur Hervé SCHMITT, directeur régional et interdépartemental adjoint de l'environnement, de l'aménagement et des transports ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° IDF-2022-06-07-00001 du 7 juin 2022 de monsieur le préfet de la région d'Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Hervé SCHMITT, directeur régional et interdépartemental adjoint de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France ;

**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° F01122P0107 relative au projet immobilier sis 161, avenue Victor Hugo à Aubervilliers dans le département de la Seine-Saint-Denis, reçue complète le 4 mai 2022 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 18 mai 2022 ;

Considérant que le projet consiste, après la démolition de commerces, bâtiments d'activités et entrepôts, en la construction de 510 logements et d'un groupe scolaire, répartis en quatre lots culminant à R+8, reposant sur deux niveaux de sous-sols, et équipés de 390 places de stationnement,

ainsi qu'en l'aménagement d'espaces verts, l'ensemble développant 34 115 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur un site de 10 583 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet prévoit des travaux et constructions qui créent une emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du code de l'urbanisme, comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 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 conduira à une densification urbaine et à des impacts paysagers liés aux volumes et hauteurs des nouveaux bâtiments, dans un périmètre de protection de monument historique ;

Considérant que le site est desservi par l'avenue Victor Hugo, où la circulation routière est particulièrement intense, et que le projet générera un trafic routier supplémentaire, source de pollution de l'air et de bruit, en cumul potentiel (selon le dossier) avec plusieurs autres projets récents d'aménagement et de constructions, localisés à moins de 500 mètres ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités potentiellement polluantes (garages automobiles, atelier de travail du bois et cabine de peinture, cuves d'hydrocarbures), et que des études attestent de la présence de pollutions sur le site (notamment en éléments traces métalliques, HCT, sulfates, et carbone organique total) ;

Considérant que le dossier ne présente pas de plan de gestion de ces pollutions, ni d'évaluation des risques sanitaires résiduels associés, alors que le groupe scolaire projeté constitue un usage sensible, que la qualité des eaux souterraines, et d'une partie des sols (au droit d'activités commerciales existantes), n'ont pas été évaluées, et qu'en conséquence la compatibilité des sols avec les usages projetés ne peut être confirmée à ce stade ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur à risque potentiel de débordement de la nappe d'eaux souterraines, et que la réalisation du parking souterrain du projet pourrait nécessiter le rabattement de cette nappe (si les hautes eaux sont supérieures au fond de fouille), et des impacts associés tels qu'un prélèvement non restitué à la ressource, le rejet d'eau polluée en cours d'eau, etc. ;

Considérant que le projet intercepte un secteur à risque potentiel de mouvement de terrain par dissolution du gypse antéludien (périmètre au titre de l'article R. 111-3 du code de l'urbanisme), et que selon le dossier, des investigations doivent encore être réalisées pour caractériser ce risque, ou infirmer son existence, au droit des bâtiments devant être démolis ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de l'avenue Victor Hugo, figurant en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et potentiellement exposée à plus de 70 décibels de Lden selon le site Bruitparif, que la démolition des bâtiments est susceptible d'augmenter les nuisances sonores de l'avenue vers le site, et que le dossier ne permet pas d'apprécier l'exposition résiduelle des futurs usagers à ce bruit routier ;

Considérant que les travaux se dérouleront en une seule phase d'une durée prévisionnelle de plus de 36 mois en milieu urbain dense, à proximité de nombreux logements et d'une école, et qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières polluées (éléments traces métalliques, amiante...), pollutions accidentelles, et obstacles aux circulations ;

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 immobilier sis 161, avenue Victor Hugo à Aubervilliers 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 justification de la densité urbaine du projet, eu égard à ses impacts sur le paysage et le cadre de vie, et aux pollutions associées au trafic routier qu'il induira ;
- l'évaluation de la qualité des sols (sur l'ensemble du site) et de la qualité des eaux souterraines, l'élaboration d'un plan de gestion de ces pollutions et d'une analyse des risques sanitaires résiduels (prédictive et post-travaux) tenant compte des usages projetés de logements et de groupe scolaire ;
- l'évaluation des fluctuations saisonnières de la nappe, et le cas échéant, la prise en compte des enjeux associés de préservation des eaux souterraines et superficielles, et de risque d'inondation des sous-sols ;
- l'évaluation des risques de dissolution du gypse sur l'ensemble du site, et le cas échéant, l'élaboration de mesures de gestion de ce risque (confortement du site, etc.) ;
- l'évaluation de l'exposition sonore (en phase d'exploitation) des façades des bâtiments projetés, et l'élaboration de mesures d'évitement et de réduction (agencement des bâtiments, isolement acoustique, etc.) garantissant le confort acoustique et l'absence de risque sanitaire notable lié au bruit routier pour les futurs occupants ;
- l'évaluation et la gestion des incidences de la phase travaux, notamment les émissions de poussières polluées, particulièrement en cas de présence avérée d'amiante dans le bâti existant à démolir.

**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,  
Le directeur régional et interdépartemental adjoint de  
l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-  
de-France



### 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).