



**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-2022-252 du 19 décembre 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 n° IDF-2022-07-19-00005 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France en matière administrative ;

VU la décision n° DRIEAT-IDF 2022-1176 du 30 novembre 2022 portant subdélégation de signature en matière administrative 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° F01122P0232 relative au projet de construction d'un ensemble résidentiel et de deux commerces en rez-de-chaussée sur le lot E1B situé sis 214 avenue du Président Wilson à Saint-Denis dans le département de Seine-Saint-Denis, reçue complète le 14 novembre 2022 ;

VU la consultation de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France en date du 05 décembre 2022 ;

Considérant que le projet consiste, sur un site d'une emprise de 5 603 mètres carrés, en la réalisation d'un ensemble immobilier de six bâtiments composé de 200 logements, de commerces en rez-de-chaussée et d'un jardin en cœur d'îlot, culminant à un niveau R+9 et reposant sur un niveau de sous-sol (dont un parking d'environ 100 places), l'ensemble développant 14 550 mètres carrés de surface de plancher ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieure à 10 000 m², 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 qu'un projet antérieur sur le même site porté par un maître d'ouvrage différent, consistant en la construction d'un bâtiment de niveau R+9 destiné à accueillir des bureaux et un hôtel de 99 chambres, développant une surface de plancher totale d'environ 22 493 m², avait fait l'objet de la décision n°DRIEE-SDDTE-2019-085 d'obligation de réalisation d'une évaluation environnementale ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le projet de l'extension de la ZAC de Montjoie, que la ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 12 décembre 2012, et que cet avis soulignait que des compléments étaient nécessaires notamment sur les études de sols pollués ;

Considérant que le projet s'implante en milieu urbain dense, sur un site désaffecté composé de bâtiments ayant appartenu à une entreprise de fabrication, de transformation et de dépôt de matières plastiques (SORETRAC) ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli des activités polluantes ou potentiellement polluantes (notamment activités d'impression, de revêtement de métaux et de fabrication de plastique), que des pollutions sont ainsi avérées à proximité du site d'implantation, qu'une étude de la qualité des sols au droit du site d'implantation (Etude SOLPOL du 20 février 2019) et que les résultats ont relevé une pollution des sols et notamment des concentrations notables en substances volatiles (COHV) ;

Considérant que les conclusions de l'étude susmentionnée indiquent que les teneurs en substances volatiles identifiées au droit du futur bâtiment présentent un risque potentiel en cas d'inhalation de gaz du sol et que des investigations complémentaires sont nécessaires afin de mieux caractériser la qualité des gaz des sols, avec la nécessité le cas échéant d'établir un plan de gestion ainsi qu'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) ;

Considérant que la nappe souterraine la plus proche est située à 5 mètres de profondeur, que le site est concerné par un aléa très fort de risque de remontée de nappe et que les effets engendrés par les interactions entre les pollutions des sols et la nappe nécessitent d'être évalués, même si un seul niveau de sous-sol est désormais prévu ;

Considérant que des poches odorantes de benzène et de nitrobenzène ont été libérées en juin 2018 lors d'un chantier localisé à proximité du site (environ 400 mètres), à l'angle de la rue Landy et de l'avenue Georges Sand, que ce phénomène a provoqué des nuisances olfactives particulièrement prononcées pour les riverains et, qu'à ce titre, les hypothèses de survenance de ce type d'incident lors du chantier du présent projet nécessitent d'être évaluées de façon à identifier les mesures destinées à éviter ou réduire les effets ;

Considérant que le projet s'implante à proximité des voies ferrées de la ligne du RER B, de la RN 1 (avenue du Président Wilson) et de la RD 20 (rue de Landy), que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes sont classées en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures routières et susceptible d'exposer les habitants à des niveaux sonores pouvant induire un impact sur la santé, et qu'il convient d'évaluer ces contraintes ;

Considérant que la durée des travaux est estimée à 34 mois, qu'ils 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 que le site du projet est localisé à proximité immédiate de plusieurs immeubles d'habitation ;

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 construction d'un ensemble résidentiel et de deux commerces en rez-de-chaussée sur le lot E1B sur la commune de Saint-Denis dans le département de 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 compatibilité de la qualité de l'état des sols, des gaz et des eaux avec les usages projetés compte tenu de la pollution avérée des sous-sols et de la nappe ;
- L'évaluation des effets du chantier, eu égard notamment à la proximité immédiate d'habitations ;
- La prise en compte des nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre avoisinantes ;
- Les effets cumulés avec les autres opérations du projet de la ZAC de la Montjoie.

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,
Pour la directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, et par délégation

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé à :

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

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

Le recours doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision.

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 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 :

Monsieur le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

92055 Paris La Défense Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO auprès du tribunal administratif compétent.

La décision dispensant d'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 faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.