



**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-2023-104 du 31 mai 2023  
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-2023-0362 du 31 mars 2023 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° F01123P0086 relative au projet immobilier sis 10 rue Parmentier à Bagnolet dans le département de Seine-Saint-Denis, reçue complète le 27 avril 2023 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 9 mai 2023 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain de 5 233 m<sup>2</sup> actuellement occupé par un ancien hôtel désaffecté et après démolition partielle de ce dernier, en la construction d'un bâtiment culminant à un

niveau R+8 reposant sur deux niveaux de sous-sol, développant une surface de plancher totale de 14 507 m<sup>2</sup>, et comprenant :

- des espaces de co-living d'une surface de 9 583 m<sup>2</sup>, dont 302 logements pour des durées d'occupation allant d'un mois à trois ans,
- une résidence hôtelière à vocation sociale, d'une surface de 4 773m<sup>2</sup> et 157 unités, pour des durées d'occupation allant d'une nuit à un an,
- des espaces commerciaux et d'artisanat d'une surface de 166m<sup>2</sup>,
- 96 places de stationnement souterraines,
- 1 855 m<sup>2</sup> d'espaces verts dont 1 418 m<sup>2</sup> de pleine-terre et 863 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme de 14 507 m<sup>2</sup>, supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, qu'il prévoit la création d'une aire de stationnement ouverte au public de 96 places, susceptible d'accueillir plus de 50 unités, et qu'il relève donc des rubriques 39° a) et 41°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 s'implante à environ 20 mètres à l'est du boulevard périphérique de Paris et à proximité de la route départementale D20B, voies particulièrement fréquentées et bruyantes qui figurent respectivement en catégories 1 et 3 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestres, et que :

- le projet conduit à exposer les futurs habitants (environ 485) à des niveaux sonores Lden élevés, supérieurs à 75 dB(A)<sup>1</sup> pour les logements les plus proches du boulevard périphérique selon les cartes stratégiques de bruit, susceptibles d'induire des risques pour la santé humaine,
- 90 logements à construire sont mono-orientés en direction du boulevard périphérique, ce qui expose particulièrement les résidents aux nuisances sonores de l'infrastructure,
- en dehors des obligations réglementaires relatives à l'isolement acoustique des façades, aucune autre mesure visant à limiter l'exposition des populations au bruit n'est indiquée dans le dossier, ce qui ne garantit pas l'absence de risque résiduel pour la santé humaine,
- la proximité au boulevard périphérique expose les futurs occupants à une des concentrations élevées de polluants atmosphériques, dont le niveau n'est pas caractérisé, et aucune disposition constructive n'est indiquée pour limiter les effets sanitaires dus à cette qualité de l'air dégradée notamment en matière de qualité de l'air intérieure des logements, en particulier concernant les logements mono-orientés face au boulevard périphérique ;

Considérant qu'un diagnostic biodiversité « flash » a été réalisé pour pré-identifier les enjeux du site, qu'il a mis en évidence la présence de quatre espèces d'oiseaux protégées, dont une classée en danger critique d'extinction en Île-de-France, et que :

- le dossier ne présente pas de mesures pour éviter ou réduire les impacts sur ces dernières,
- au regard de l'identification d'une partie du site en classe B<sup>2</sup> par la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France et de la présence d'un Peuplier noir, espèce indicatrice des zones humides, le diagnostic recommande la réalisation d'une recherche selon les critères réglementaires,
- le site est donc susceptible de présenter des enjeux pour les habitats naturels et l'avifaune ;

Considérant qu'un diagnostic des sols a été réalisé, qu'il a mis en évidence des anomalies en hydrocarbures totaux (HCT), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), métaux sur brut, métaux lixiviables et des teneurs élevées en fraction soluble et sulfates dans les remblais, ainsi qu'un impact en trichloroéthylène dans les gaz des sols, et que :

---

1 Niveau de bruit Lden pour les bruits cumulés (routier, ferroviaire et aérien), selon les cartes stratégiques de bruit disponibles sur le site de Bruitparif.

2 Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

- au regard de ces résultats il considère que des investigations complémentaires et la réalisation d'un plan de gestion accompagné d'une analyse des risques sanitaires (ARR) sont nécessaires ;
- les pollutions identifiées ne sont pas mentionnées par le pétitionnaire, qui ne présente pas de mesures relatives ou d'engagement à mettre en œuvre les recommandations du diagnostic ;

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 rue Parmentier sur la commune de Bagnolet 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 :

- l'étude de l'exposition des futurs habitants et usagers du projet aux pollutions sonores liées au boulevard périphérique, au regard de l'enjeu de santé lié à cette exposition, et la recherche et la mise en œuvre de mesures pour éviter, réduire et compenser ces incidences ;
- l'étude de l'exposition des futurs habitants et usagers du projet aux polluants atmosphériques générés par le trafic routier, au regard de l'enjeu de santé lié à cette exposition, et la mise en œuvre de mesures pour éviter, réduire et compenser ces incidences ;
- l'évaluation des impacts sur la biodiversité, et notamment l'avifaune présente sur le site et la zone humide potentielle ;
- l'analyse de la qualité des sols, et la définition et la mise en œuvre de mesures pour s'assurer de la compatibilité entre leur état et les usages projetés ;

**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.

p/o 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  
La directrice adjointe

### 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.