



**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-2024-051 du 22 mars 2024
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
COMMANDEUR 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, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

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 DRIEAT-IDF n°2023-1062 du 29 février 2024 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° F01124P0039 relative au projet de construction d'immeubles d'hébergement hôtelier situés 95 boulevard Félix Faure à Aubervilliers dans le département de la Seine-Saint-Denis, reçue complète le 19 février 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 29 février 2024 ;

Considérant que le projet consiste en la construction, sur un terrain d'une emprise de 6 458 m², d'un projet immobilier d'hébergements hôteliers (« co-living ») de 24 550 m² de surface de plancher prévoyant :

- la construction de deux immeubles en R+8 de 12 550 m² (phase 1) et 12 000 m² (phase 2) accueillant 688 unités d'hébergements, des espaces de « co-working », deux salles de sport, deux restaurants et 75 places de stationnement en sous-sol,
- l'aménagement d'espaces végétalisés en rez-de-chaussée incluant la plantation de 140 arbres ;

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 le même maître d'ouvrage, consistant en la construction d'un immeuble d'hébergement hôtelier (phase 1 maintenue et déjà autorisée) et d'un immeuble de bureau, développant une surface de plancher totale identique de 24 550 m², avait fait l'objet de la décision n° DRIEAT-SCDD-2022-091 du 26 avril 2022 dispensant de réalisation d'une étude d'impact ;

Considérant que les évolutions apportées au projet sont limitées et ne modifient pas les conclusions de l'analyse des enjeux environnementaux et sanitaires ;

Considérant que le projet s'implante dans un environnement urbain dense sur un site entièrement artificialisé, et qu'il n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels, au paysage et au patrimoine ;

Considérant que le projet s'implante sur une emprise accueillant une centrale à béton, soumise au régime d'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et à proximité de plusieurs sites référencés dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS), que le diagnostic de l'état des milieux réalisé par le maître d'ouvrage en septembre 2019 et joint au dossier met en évidence des pollutions liées à la présence de métaux dans les remblais et de benzène dans les gaz du sol, que des préconisations ont été formulées pour prévenir les risques sanitaires associés à ces pollutions et que le maître d'ouvrage s'engage à les mettre en œuvre ;

Considérant que la commune d'Aubervilliers est soumise à des plans de prévention des risques (PPR) de mouvements de terrain, que le site du projet est situé dans une zone d'aléa moyen vis-à-vis de retrait-gonflement des sols argileux et une zone de dissolution de gypse, et que le pétitionnaire devra mettre en œuvre les techniques constructives réglementaires adaptées à ces risques ;

Considérant que le projet, d'ampleur limitée, ne générera pas d'augmentation notable du trafic routier, qu'il s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun (bus et métro), et n'aura donc pas d'impact majeur sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage s'engage à les limiter selon une charte « chantier propre » ;

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 de construction d'immeubles d'hébergement hôtelier situés 95 boulevard Félix Faure à Aubervilliers 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

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.