



**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-2024-028 du 14 février 2025
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
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°2025-0101 du 27 janvier 2025 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 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 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° F01124P0011 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier situé rue Julian Grimau à Drancy dans le département de Seine-Saint-Denis (93), reçue complète le 20 décembre 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 23 janvier 2024 ;

Considérant que le projet consiste, sur un site d'une emprise de 21 856 m² actuellement occupé par des bâtiments industriels qui seront démolis, à construire 505 logements répartis en 14 bâtiments culminant de R+3 à R+4+A reposant sur un niveau de sous-sol (dont un parking de 560 places), l'ensemble développant 31 847 m² 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 crée une route classée dans le domaine public routier, et qu'il relève donc des rubriques 39°a) et 6°a) des 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 proximité immédiate de l'autoroute A86 et d'une voie ferrée, voies particulièrement fréquentées et bruyantes, respectivement classées en catégories 1 et 2 du classement sonore départemental du réseau ferré et routier de Seine-Saint-Denis et intercepte la bande d'effet du bruit de la voie ferrée ;
- est soumis à des niveaux sonores moyens compris entre 65 dBA et 75 dBA Lden et entre 55dBA et 70 dBA Ln la nuit d'après les cartes stratégiques de bruit et se situe en zone de dépassement des valeurs limites réglementaires au titre de l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement et que ces niveaux sonores sont susceptibles d'induire des effets néfastes sur la santé des futurs résidents ;
- prévoit une marge de recul des bâtiments à 27 m de la voie la plus proche voies ainsi qu'une isolation sonore conforme à la réglementation, que ces mesures ne permettent pas de démontrer l'absence d'impact du projet sur la santé de ses usagers et qu'il convient d'évaluer la suffisance de ces mesures notamment au regard des niveaux de bruit maximaux émis au passage des trains ;

Considérant que :

- le site du projet est classé ICPE à déclaration avec notamment du stockage de carburant, qu'un site CASIAS (IDF9302979) ayant accueilli jusqu'en 1989 plusieurs industries de fabrication, de dépôt liquide et de stockage de produits chimiques est identifié dans l'emprise du projet, que des installations potentiellement polluantes ont été identifiées sur le site (cuves aériennes et enterrées, fosse) sans trace de procédure de cessation d'activité, qu'un dépôt sauvage de déchets se trouve à proximité immédiate du site,
- ces activités sont susceptibles d'avoir pollué de manière importante les sols de la parcelle, qu'un premier diagnostic partiel de pollution des sols a démontré la présence de COHV et BTEX dans la nappe d'eau souterraine (qui se situe à une profondeur entre 3,10m et 4,60m) et dans les gaz du sol de la zone de terrassement et que les sols du site présentent des concentrations en métaux et hydrocarbures supérieures aux valeurs seuil, et que cette pollution des sols pourrait avoir des impacts sanitaires sur les populations ;
- le dossier précise que des investigations complémentaires devraient être prévues en saison chaude pour apprécier le niveau de risque ;
- les trois alternatives envisagées par la maîtrise d'ouvrage pour traiter ce risque (analyse des risques sanitaires, curage de l'intégralité des terres ou recouvrement avec restrictions d'usage) ne garantissent pas à ce stade la compatibilité sanitaire des usages projetés dans ce projet (jardins, espaces verts de pleine terre, sous-sol inondable) avec les milieux et qu'il convient d'appuyer l'efficacité des mesures envisagées sur un plan de gestion et une analyse des risques résiduels ;

Considérant que le projet s'implante dans un environnement sensible pour la qualité de l'air, notamment vis-à-vis des émissions polluantes provenant de l'A86 (NO₂, particules) et qu'aucune analyse de risques n'est présentée dans le dossier ;

Considérant que la construction des sous-sols nécessitera un rabattement de nappe impliquant un prélèvement d'eau polluée dont le devenir n'est pas évoqué dans le dossier ;

Considérant que le projet s'insère dans un projet de restructuration du quartier de l'Avenir Parisien défini notamment dans une orientation d'aménagement et de programmation du PLUi Paris Terres d'Envol comportant plusieurs opérations et qu'il convient d'évaluer les effets cumulés de ces opérations au sein de ce secteur en mutation, notamment sur les déplacements et les pollutions associées, le paysage, le climat, la biodiversité, les chantiers ;

Considérant que le projet prévoit dans la phase travaux, dont la durée n'est pas mentionnée, la démolition de bâtiments contenant du plomb pouvant générer des poussières contaminées ainsi que libérer les composés volatils et BTEX contenus dans les gaz du sol et que cette pollution ainsi que les nuisances sonores associées aux travaux peuvent avoir des impacts sanitaires sur les populations et en particulier sur les élèves du collège à proximité immédiate du site ;

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 immobilier situé rue Julian Grimaud sur la commune de Drancy dans le département de Seine-Saint-Denis (93) 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'analyse des impacts du projet sur la santé humaine au regard des niveaux de bruit, en prenant en compte les pics de bruit ferroviaires, des niveaux de pollution de l'air et de la pollution des sols identifiée, dont l'analyse devra être complétée ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet, et la prise en compte de l'impact du rabattement de nappe pendant la durée des travaux ;
- les caractéristiques géotechniques de constructions concernant les risques d'exposition au retrait-gonflement des argiles ;
- l'analyse des effets cumulés en phase chantier et en phase projetée des opérations prévues à proximité et notamment au sein de l'OAP Avenir Parisien, en particulier sur les déplacements ;
- la gestion des impacts liés aux travaux.

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,
La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement,
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Pour la directrice régionale, et par délégation,
Le directeur adjoint en charge de l'énergie,
des risques et de la nature

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 de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, 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, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

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.