



**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-2025-045 du 21 mars 2025  
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°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° F01124P0027 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier, situé rue Jack London sur la commune de Stains dans le département de Seine-Saint-Denis, reçue complète le 14 février 2025 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 24 février 2025 ;

Considérant que le projet consiste après démolition des bâtiments existants à :

- construire deux bâtiments d'habitation en R+5, dont les toits seront végétalisés (50 % minimum), d'une surface de plancher (SDP) de 12 865 m<sup>2</sup> et contenant 193 logements,
- aménager une zone de parking extérieure pourvue de 192 places pour des véhicules légers et de 327 emplacements pour des vélos ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier ayant une SDP supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, et qu'il relève donc de la rubrique 39° 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 site du projet se situe dans la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris-Le Bourget, que le maître d'ouvrage s'engage à respecter la réglementation en vigueur en termes d'isolement acoustique des logements, et qu'en outre, d'après les cartes stratégiques de bruit, le site du projet se situe dans une zone où le niveau de bruit cumulé (trafic routier, ferroviaire et aérien) n'excède pas 55 dB (A) sur une journée complète (Lden) ;

Considérant qu'il existe une pollution du sol avérée et confirmée par une étude de sol, que le maître d'ouvrage s'engage à prendre des mesures adéquates afin de gérer ce risque notamment en recouvrant de 30 cm de terre saine les espaces de pleine terre, qu'une étude d'évaluation quantitative des risques sanitaires a estimé que les concentrations en polluant volatils mesurées dans les eaux souterraines seront compatibles avec l'usage projeté du terrain et que de plus, il est en tout état de cause de la responsabilité du maître d'ouvrage de garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés ;

Considérant que le site du projet ne se situe au sein d'aucun périmètre d'un inventaire de protection relatif au milieu naturel ou à la biodiversité ;

Considérant que le projet prévoit d'abattre 16 arbres mais que, selon un complément adressé par le pétitionnaire en cours d'instruction du dossier, celui-ci s'engage pour que chaque arbre abattu compensé par trois arbres plantés (48 arbres au total) ;

Considérant que le projet fera l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (article R. 214-1 du code de l'environnement) pour ce qui concerne notamment les rubriques 1.1.1.0 (prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines) et 2.1.5.0 (rejet des eaux pluviales), et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions, et qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.126-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

Considérant que le site du projet est déjà artificialisé et que le projet prévoit de conserver 3 522 m<sup>2</sup> de pleine terre ;

Considérant que le projet se situera à environ quinze minutes à pied de la station de tramway « Stains-La Cerisaie » de la ligne de tramway T11 ;

Considérant que les travaux, d'une durée estimée à deux ans, 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 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'un ensemble immobilier situé à Stains dans le département de 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  
Pour la directrice régionale, et par délégation,  
Le chef-adjoint du service connaissance et développement durable

<b>Voies et délais de recours</b>
-----------------------------------

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.

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.