



**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° DRIAT-SCDD-2025-077 du 23 avril 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 DRIAT-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° F01125P0047 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier situé au 6 rue Flora Tristan sur la commune de Saint-Denis dans le département de la Seine-Saint-Denis, reçue complète le 19 mars 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 14 avril 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur une friche industrielle d'une emprise totale de 9 891 m², en la réalisation d'une opération immobilière prévoyant :

- la construction de 3 bâtiments de logements (277 logements, dont 133 logements étudiants), comprenant un établissement recevant du public en rez-de-chaussée (183 m² de surface de plancher), totalisant une surface de plancher de 13 756 m² et culminant de R+4 à R+7 ;
- la création d'un niveau de sous-sol comprenant 92 places de stationnement pour véhicules motorisés ;
- la création de 385 emplacements vélos répartis sur le site (parking souterrain et rez-de-chaussées) ;
- l'aménagement d'espaces de pleine terre (environ 5 853 m²) et de toitures végétalisées (environ 945 m²),

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 39a) des 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 a été soumis à la réalisation d'une étude d'impact par la décision n°DRIEE-SDDTE-2017-248 du 12 décembre 2017, que la programmation a été substantiellement modifiée : diminution de 18 600 m² de la surface de plancher, passage en R+7 (anciennement R+8), diminution de l'emprise des bâtiments au profit d'espaces verts de pleine terre, changement de destination (tertiaire vers résidentiel), et suppression du deuxième niveau de sous-sol ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé diverses activités polluantes (stockage de produits chimiques et dépôts de liquides inflammables) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS), que plusieurs diagnostics environnementaux menés en 2006-2007 et 2017-2018 attestent de la présence de métaux et d'hydrocarbures (HCT et HAP), que des investigations supplémentaires et une étude quantitative des risques sanitaires seront réalisées, que le maître d'ouvrage prévoit de mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction telles qu'un terrassement des sols, un tri et une évacuation des déblais vers des filières adaptées, un recouvrement de l'ensemble des terres en dehors de l'emprise des bâtiments par un revêtement minéral ou par une couche de terres saines de 30 cm d'épaisseur minimum, et qu'il devra s'assurer de la compatibilité des sols avec les usages prévus ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de voies ferrées (RER B et D) et d'une route départementale (RD20), que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes, figurent respectivement en catégorie 2 et 4 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, qu'une étude acoustique comprenant une modélisation du projet a été réalisée et prévoit des niveaux sonores compris entre 57 à 67 dB(A) en journée, que le maître d'ouvrage a prévu de mettre en place plusieurs mesures de réduction, dont notamment une disposition des bâtiments parallèlement aux voies ferrées pour faire écran au bruit, ainsi qu'une double orientation pour l'entièreté des logements exposés au bruit ferroviaire ;

Considérant que des lignes à haute tension interceptent l'emprise du projet, qu'une étude sur l'exposition du public aux champs électromagnétiques sur le site montre des résultats non conformes aux normes françaises pour les mesures basses fréquences, que plusieurs mesures de mise en conformité de cet impact ont été préconisées, notamment la non-utilisation du niveau rez-de-chaussée du bâtiment le plus proche de la ligne comme logement d'habitation, et que le pétitionnaire s'est engagé à les mettre en œuvre ;

Considérant que le projet est concerné par un périmètre R. 111-3 (ancien article du code de l'urbanisme abrogé au 11 octobre 1995), qu'il sera soumis à avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire, que le pétitionnaire envisage l'infiltration des eaux pluviales et qu'il est de sa responsabilité de s'assurer que cela est sans incidence sur la dissolution du gypse au droit du projet et sur les terrains limitrophes ;

Considérant que le site est localisé en zone de prescription archéologique du fait de l'existence d'un riche patrimoine archéologique et en zone de protection au titre des abords de monuments historiques du « Dépôt de la Plaine », que le maître d'ouvrage prévoit la réalisation d'un diagnostic en amont des travaux de terrassement des sols conformément aux orientations de la DRAC, qu'il sera soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la procédure de permis de construire, et que les enjeux seront étudiés et traités dans ces cadres ;

Considérant que les travaux d'une durée prévisionnelle de deux ans localisés à proximité de secteurs résidentiels sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, que le maître d'ouvrage prévoit la mise en place d'une charte chantier propre et s'engage à limiter les nuisances auprès des usagers en phase travaux ;

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 sur la commune de Saint-Denis 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
Pour la directrice régionale, et par délégation,
La cheffe du service connaissance et
développement durable

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.

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.