



**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-2025-111 du 26 juin 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°2025-0393 du 2 mai 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° F01125P0090 relative au projet de construction de logements et de commerces, situé avenue Pasteur sur la commune du Blanc-Mesnil dans le département de Seine-Saint-Denis, reçue complète le 20 mai 2025 ;

VU la demande d'avis adressée à l'agence régionale de la santé d'Île-de-France datée du 21 mai 2025 ;

Considérant que le projet consiste, après démolition de quatre bâtiments d'activités et de places de stationnement, sur un terrain d'assiette de 4 561 m², à :

- construire 145 logements et des commerces répartis sur quatre bâtiments en R+5+double attique maximum, d'une surface de plancher d'environ 12 320 m²,
- créer 155 places de parking, sur deux niveaux de stationnement souterrains et 228 emplacements dédiés au stationnement des vélos,
- créer 1 379 m² d'espaces verts et 1 435 m² de toitures végétalisées ;

Considérant que le projet créera 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) 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 de la RD 41, voie particulièrement fréquentée et bruyante, figurant en catégorie 4 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, que :

- le projet conduit à exposer les futurs habitants à des niveaux sonores Lden élevés, excédant 65 dB (A) pour les logements situés en front de l'avenue Pasteur selon les cartes stratégiques de bruit, niveaux susceptibles d'induire des impacts néfastes sur la santé humaine,

- le porteur de projet prévoit de mettre en œuvre les obligations réglementaires relatives à l'isolation acoustique des façades et que 39 % de logements donnant sur l'avenue Pasteur et la rue du Docteur Albert Calmette seront traversants, et que ces mesures apparaissent insuffisantes pour garantir l'absence de risque résiduel pour la santé humaine notamment pour les habitants des logements non traversants dans un contexte d'augmentation du phénomène d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant que le projet s'implante à proximité d'un secteur ayant accueilli dans le passé plusieurs activités polluantes référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS), que le dossier ne décrit pas l'état de la pollution sur le site, et que les garanties relatives à l'absence de risques sanitaires liés à la pollution des sols sont à ce stade insuffisantes ;

Considérant que le projet s'implante en très forte proximité de bâtiments de logements existants, qu'il est susceptible d'impacter la qualité de vie de leurs habitants en phase chantier et d'exploitation, et que ces impacts sont insuffisamment documentés ;

Considérant que le projet va accroître le trafic et qu'il convient d'évaluer les impacts de cette augmentation sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que le projet prévoit la possible réalisation d'un rabattement provisoire de la nappe, que les différentes caractéristiques du rabattement ne sont pas détaillées, que le maître d'ouvrage indique qu'une étude du niveau des plus hautes eaux (NPHE) est prévue, et que le projet est situé en zone de répartition des eaux de la nappe de l'Albien ;

Considérant que le projet relève d'une procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0. relative aux eaux pluviales de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), et qu'il est susceptible d'avoir des impacts sur l'écoulement des eaux sur ce terrain ;

Considérant que le projet intercepte un zonage du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain (PPRmt) de la commune, et qu'il convient de démontrer la compatibilité du projet avec ce risque ;

Considérant que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, que cette phase chantier comprendra une phase de démolition puis une phase de construction qui seront sources d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, déblais de déchets inertes ou dangereux pouvant contenir de l'amiante ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions, et qu'il sera nécessaire 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 projet pourrait conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires ;

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 de logements et de commerces situé au Blanc-Mesnil 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 :

- les effets du projet sur la santé humaine en lien avec les pollutions sonores et la pollution des sols : il convient de démontrer la compatibilité des sols et de l'ambiance sonore avec les usages projetés en s'appuyant sur des investigations complémentaires et la définition de mesures d'évitement et de réduction proportionnées ;
- l'analyse des impacts du projet sur les logements situés sur les parcelles limitrophes en matière de qualité de vie, notamment d'ensoleillement et d'îlot de chaleur urbain ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet, et la prise en compte des effets du rabattement de nappe pendant la durée des travaux ;
- l'évaluation du trafic routier moyen journalier annuel généré par le projet, et l'analyse des nuisances sonores et de la qualité de l'air sur les futurs usagers du site ;
- 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'environne-

ment, 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,
La directrice adjointe en charge de l'eau et du 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.