



**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-2025-149 du 25 août 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 n° IDF-2025-07-03-00009 du 03 juillet 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° F01125P0124 relative au projet de construction d'un immeuble à usage de logement collectif (îlot B5d), situé au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Docks, 22 rue des Bateliers, sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine dans le département de la Seine-Saint-Denis, reçue complète le 22 juillet 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 1^{er} août 2025 ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Docks, qui a fait l'objet d'une étude d'impact et de plusieurs avis de l'autorité environnementale, dont le dernier en date du 27 septembre 2019 ;

Considérant que le projet consiste, sur une emprise foncière de 2 646 m², à construire un ensemble immobilier destiné à accueillir du logement collectif (logements sociaux et logements en accession répartis en 4 halls d'accès), culminant au maximum à R+10 (R+9 et édicule) et comprenant deux niveaux de sous-sol totalisant 107 places de stationnement, le tout développant une surface de plancher (SDP) de 13 500 m² ;

Considérant que le projet, prévoit des travaux et constructions qui créent une surface de plancher 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 qu'un projet immobilier à usage de bureaux sur le même site a fait l'objet de la décision de dispense d'évaluation environnementale n°DRIEE-SDDTE-2019-173 du 06 août 2019 et que cette décision a été actualisée le 11 juin 2020, suite à un changement de bénéficiaire ;

Considérant que le présent projet est équivalent au projet antérieur en termes de hauteur et de gabarit, et que la présente saisine emporte uniquement un changement de destination (de bureaux à logements) ;

Considérant que les études de pollution ont mis en évidence la présence dans les sols, d'hydrocarbures totaux (HCT) et des polychlorobiphényles (PCB) et dans les eaux souterraines des traces en composés organohalogénés volatils (COHV) notamment en chloroforme et en tétrachloroéthylène ;

Considérant qu'un plan de gestion pour la définition des solutions de traitement des pollutions observées ainsi qu'une analyse des risques résiduels prédictive ont été réalisés permettant de conclure à la compatibilité des sols avec un usage de bureaux ;

Considérant en conséquence que l'absence d'enjeu sanitaire lié à la pollution des sols n'est établie que pour un usage de bureau, et qu'en tout état de cause, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés (en particulier avec un usage résidentiel), conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;

Considérant que les travaux nécessaires à la création des deux niveaux de sous-sol sont susceptibles d'interférer avec la nappe phréatique, et qu'à ce titre le projet est susceptible de faire l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le projet se situe en partie dans le périmètre de dangers de l'installation d'une centrale de la CPCU, correspondant à des effets de surpression engendrant des bris de vitres ; que le maître d'ouvrage devra s'assurer de la prise en compte de ce risque par la mise en œuvre de mesures constructives adaptées, notamment l'installation de vitrages feuilletés et/ou la pose de film de sécurité anti-explosion pour les façades exposées ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun et qu'une notice acoustique a été réalisée permettant de définir les solutions constructives adéquates compte tenu que le site est soumis aux nuisances sonores du boulevard Victor Hugo et de la rue des Bateliers, classés en catégorie 3 au titre du classement sonore départemental des infrastructures terrestres ;

Considérant que les travaux d'une durée de 24 mois, 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 limiter selon une charte chantier à faibles nuisances qu'il intégrera aux marchés de travaux et dont il contrôlera la mise en œuvre ;

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 immeuble à usage de logement collectif (îlot B5d), situé au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Docks, 22 rue des Bateliers, sur la commune de Saint-Ouen-sur-Seine 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 – 21-23 rue Miollis - 75015 PARIS

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.