

PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de  
l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Décision n° DRIEE-SDDTE-2018-134 du **20 JUIN 2018**  
Dispensant de la réalisation d'une étude d'impact en application  
de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le Préfet de la région d'Île-de-France  
Préfet de Paris  
Officier de la légion d'honneur  
Commandeur 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 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 juin 2017 de monsieur le Préfet de la région Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Jérôme Goellner, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France ;

Vu l'arrêté n°2017-DRIEE-IdF-247 du 20 juin 2017 portant subdélégation de signature en matière administrative de Monsieur Jérôme Goellner, ingénieur général des mines, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France à ses collaborateurs ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat du 12 janvier 2017 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° F01118P0124 relative au **projet de développement d'un parc d'activités et de bureaux dénommé « URBAN Valley » situé à Pierrefitte-sur-Seine et Stains dans le département de la Seine-Saint-Denis**, reçue complète le 18 mai 2018 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 4 juin 2018 ;

Considérant que le projet consiste en la construction de plusieurs bâtiments, sans niveau de sous-sols, destinés à accueillir des activités industrielles, des bureaux et de l'hôtellerie, et en l'aménagement d'espaces verts, l'ensemble développant une surface de plancher d'environ 24 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 29 199 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher comprise entre 10 000 mètres carrés et 40 000 mètres carrés, sur un terrain d'assiette ne couvrant pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, et qu'il relève donc de la rubrique 39° « 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 est localisé en milieu urbain dense, à proximité de zones à dominante d'activités mais également de quelques logements, et de voies ferrées (RER, tramway) ;

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle ayant accueilli des bâtiments industriels, dont la plupart ont été démolis, actuellement occupée par une friche boisée, un hangar restant à démolir et des voiries ou surfaces imperméabilisées ;

Considérant que le site ne présente pas de sensibilité particulière au regard des périmètres de protection ou d'inventaire relatifs aux milieux naturels, au paysage, au patrimoine, à l'eau et aux risques naturels ;

Considérant que le projet, qui prévoit d'accueillir 600 emplois, s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun (notamment gare du RER D et tramway T11 à proximité immédiate) et qu'il n'est donc pas susceptible d'avoir un impact notable sur les déplacements routiers et les nuisances associées ;

Considérant que le projet est soumis aux nuisances sonores de la voie ferrée, classée en catégorie 1 au titre du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et que la réglementation relative à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'hôtel devra être respectée ;

Considérant que ce projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités industrielles polluantes (notamment la fabrication de matériels de radiologie et de transformateurs, activité dans le domaine des déchets non dangereux) et que les études réalisées attestent de la présence de pollutions dans les sols, les eaux souterraines et les gaz des sols sur le site ;

Considérant qu'un plan de gestion des pollutions du site a été réalisé ainsi qu'une analyse des risques résiduels qui conclut à l'absence de risque inacceptable pour l'usage envisagé, sous réserves de la mise en œuvre des mesures préconisées ;

Considérant que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre les mesures préconisées par le plan de gestion, et notamment l'évacuation des déblais en filières adaptées, la mise en place d'une géomembrane imperméable aux COHV sous les bâtiments, le recouvrement pérenne du terrain par des terres saines ou des enrobés, ou la gestion des risques pour les travailleurs intervenant pendant la phase de chantier par la prise d'actions correctives en cas d'écarts constatés lors des travaux ;

Considérant que certaines de ces mesures seront étudiées et encadrées dans le cadre de la cessation d'activité de l'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) liée à l'ancienne activité présente sur le site (procédure en cours) ;

Considérant qu'il est, en tout état de cause, 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, conformément aux circulaires du 8 février 2007 relatives aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués ;

Considérant que les travaux, d'une durée prévisible de dix mois, sont susceptibles d'engendrer des nuisances, que le maître d'ouvrage prévoit la mise en place d'un chantier à faibles nuisances et qu'il 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 que le projet prévoit la démolition de bâtiments 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.111-43 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 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<sup>er</sup>**

**La réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour le projet de développement d'un parc d'activités et de bureaux dénommé « URBAN Valley » situé à Pierrefitte-sur-Seine et Stains dans le département de la Seine-Saint-Denis.**

**Article 2**

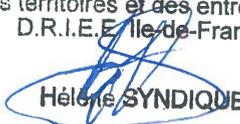
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

### Article 3

En application de l'article R.122-3 (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 et de l'énergie d'Ile-de-France.

Pour le préfet de la région d'Ile-de-France et par délégation, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie de la région d'Ile-de-France

La chef du service du développement durable  
des territoires et des entreprises  
D.R.I.E.E Ile-de-France

  
Hélène SYNDIQUE

#### Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une étude d'impact rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.