

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-2019-085 du **- 3 AVR. 2019**

**Portant obligation de réaliser une évaluation environnementale
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°2018-DRIEE-IdF-028 du 23 août 2018 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° F01119P0057 relative au **projet de construction de l'ensemble immobilier « New Edge » sis 214 avenue du Président Wilson à Saint-Denis dans le département de la Seine-Saint-Denis**, reçue complète le 27 février 2019 ;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France en date du 13 mars 2019 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un bâtiment de type R+7 à R+9 destiné à accueillir des bureaux (19 550 m² de surface de plancher) ainsi qu'un hôtel de 99 chambres (2 943 m² de surface de plancher), le tout développant une surface de plancher totale de 22 493 m² ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'espaces paysagers extérieurs ainsi que deux niveaux de sous-sols destinés à accueillir 225 places de stationnement ;

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 s'implante en milieu urbain dense, sur un site désaffecté composé de bâtiments ayant appartenu à une entreprise de fabrication, de transformation et de dépôt de matières plastiques (SORETRAC) ;

Considérant que le site du projet est localisé à proximité immédiate de plusieurs immeubles d'habitation ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli des activités polluantes ou potentiellement polluantes (notamment activités d'impression, de revêtement de métaux et de fabrication de plastique), que des pollutions sont ainsi avérées à proximité du site d'implantation, que le maître d'ouvrage a fait réaliser une étude de la qualité des sols au droit du site d'implantation (Etude SOLPOL du 20 février 2019 transmise lors de l'instruction par le maître d'ouvrage) et que les résultats ont relevé une pollution des sols et notamment des concentrations notables en substances volatiles (COHV) ;

Considérant que les conclusions de l'étude susmentionnée indiquent que les teneurs en substances volatiles identifiées au droit du futur bâtiment présentent un risque potentiel en cas d'inhalation de gaz du sol et que des investigations complémentaires afin de mieux caractériser la qualité des gaz des sols sont recommandées, avec la nécessité le cas échéant d'établir un plan de gestion ainsi qu'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) ;

Considérant que la nappe souterraine la plus proche est située à 5 mètres de profondeur, que le site est concerné par un aléa très fort de risque de remontée de nappe et que les effets engendrés par les interactions entre les pollutions des sols et la nappe nécessitent d'être évalués ainsi que l'hypothèse d'un rabattement de nappe en phase de chantier ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le projet de l'extension de la ZAC de Montjoie, que la ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 12 décembre 2012, et que cet avis soulignait que des compléments étaient nécessaires notamment sur les études de sols pollués ;

Considérant que des poches odorantes de benzène et de nitrobenzène ont été libérées en juin dernier lors d'un chantier localisé à proximité du site (environ 400 mètres), à l'angle de la rue Landy et de l'avenue Georges Sand, que ce phénomène a provoqué des nuisances olfactives particulièrement prononcées pour les riverains et, qu'à ce titre, les hypothèses de survenance de ce type d'incident lors du chantier du présent projet nécessitent d'être évaluées de façon à identifier les mesures destinées à éviter ou réduire les effets ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions dont l'ampleur et la nature ne sont ni précisées ni évaluées dans le dossier, qu'il est donc 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 que le projet prévoit l'abattage d'arbres sur un secteur fortement minéralisé susceptible d'être particulièrement concerné par le risque d'îlot de chaleur et que les effets du projet par rapport à ce phénomène nécessitent d'être évalués, en précisant notamment les mesures destinées à compenser la perte de ces arbres ;

Considérant que le projet s'implante à proximité des voies ferrées de la ligne du RER B, de la RN 1 (avenue du Président Wilson) et de la RD 20 (rue de Landy), que ces voies sont particulièrement bruyantes et qu'il convient d'évaluer ces contraintes ;

Considérant que la durée des travaux est estimée à 24 mois, qu'ils 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, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

Décide :

Article 1^{er}

Le projet de construction de l'ensemble immobilier « New Edge » sis 214 avenue du Président Wilson à Saint-Denis dans le département de la 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 :

- la justification de la compatibilité de la qualité de l'état des sols, des gaz et des eaux avec les usages projetés ;
- l'évaluation des effets du chantier, eu égard notamment à la proximité immédiate d'habitations ;
- les effets du projet s'agissant de la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- la prise en compte des nuisances sonores générées par les infrastructures de transport terrestre avoisinantes ;
- les effets cumulés avec les opérations du projet de la ZAC de Montjoie.

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

La directrice adjointe



Claire GRISEZ

Voies et délais de recours

S'agissant d'une décision portant obligation de réaliser une étude d'impact, un recours administratif préalable gracieux est obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, conformément en cela aux dispositions de l'article R. 122-3 V du code de l'environnement.

- **Recours administratif gracieux :**

Le recours gracieux obligatoire doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision ; il a pour effet de suspendre et proroger le délai de recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Ile-de-France

Adresse postale : DRIEE IF – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

- **Recours administratif hiérarchique :**

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 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 :

Monsieur le ministre de la transition écologique et solidaire

Ministère de la transition écologique et solidaire

92055 Paris La Défense Cedex

- **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux).

la direction adjointe

CARTE GRISE