



**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-2025-187 du 24 octobre 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-2025-08-28-00011 du 28 août 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° 005966/KKP relative au projet de construction d'un ensemble immobilier situé 161 avenue Victor Hugo à Aubervilliers dans le département de la Seine-Saint-Denis, reçue complète le 22 septembre 2025 ;

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

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'une emprise d'environ 10 580 m² à :

- démolir des bâtiments existants (commerces, activités et entrepôts),
- réaliser un ensemble immobilier d'une surface de planchers (SdP) totale d'environ 29 880 m² accueillant 422 logements et des locaux d'activités (168 m²), répartis en trois bâtiments de hauteur R+6 à R+8, reposant sur deux niveaux de sous-sols d'une capacité de 296 places de stationnement,
- créer une voie piétonne et des espaces végétalisés ;

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 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 antérieur sur le même site, consistant à construire un ensemble immobilier, a fait l'objet de la décision n°DRIEAT-SCDD-2022-124 du 9 juin 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale compte-tenu notamment de la densité urbaine du projet, de la programmation d'un établissement sensible (école), de l'absence de plan de gestion des pollutions et d'Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS), de l'exposition aux pollutions associées au trafic routier, des risques de dissolution de gypse ;

Considérant que ce projet antérieur a été modifié de manière substantielle notamment en ce qui concerne la programmation avec la suppression de la construction de l'école, la baisse de la programmation de logements qui passe de 510 logements initialement à 422 et de 390 places de parking à 296, la création d'espaces végétalisés supplémentaires, et que de nombreuses études ont été réalisées permettant d'évaluer précisément les enjeux (géotechnique, pollution des sols, hydrogéologie, acoustique, environnement vibratoire, déchets, amiante...) ;

Considérant que les analyses de sol ont mis en évidence la présence de métaux lourds des concentrations notables en HCT sur matière brute, antimoine, sulfates et une pollution concentrées en zinc dans les terrains superficiels ;

Considérant que le site ayant accueilli des activités relevant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), la mise en sécurité, la prise en compte de la pollution et la réhabilitation du site doivent être effectuées dans le cadre de la cessation d'activité, et en cas d'usage projeté différent de celui prévu dans le cadre de la cessation d'activité, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, conformément à l'article L. 556-1 du code de l'environnement ;

Considérant qu'aucun établissement sensible n'est prévu au sein du projet, que le maître d'ouvrage s'engage par ailleurs à mettre en œuvre les mesures préconisées par le bureau d'études spécialisé en matière de pollution des sols afin d'assurer la compatibilité sanitaire du site après travaux avec les usages prévus dans le projet ;

Considérant qu'un plan de gestion ainsi qu'une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS), concluent à la compatibilité de l'état des sols avec les usages projetés, et que le maître d'ouvrage s'engage à évacuer en filières adaptées les terres amenées à être excavées lors des travaux de terrassement et du creusement des parkings ;

Considérant que certains sondages n'ont pas pu être réalisés en raison de l'occupation des locaux, que des sondages complémentaires doivent être réalisés et qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité de la totalité du site avec les usages projetés, 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 le maître d'ouvrage a réalisé une étude géotechnique et que les résultats de ces investigations montrent que les formations antéludiennes au droit du site présentent une bonne compacité dans l'ensemble et que ces formations ne sont pas affectées par le phénomène de dissolution de

gypse, qu'une nouvelle campagne d'investigations sera réalisée lorsque les locaux seront libérés, que les résultats des sondages complémentaires ainsi réalisés permettront de préciser la connaissance vis-à-vis de ce risque au droit du site et d'arrêter une solution de fondation adaptée et que comme le prévoit l'article 2 de l'arrêté préfectoral du 21 mars 1986 modifié le 18 avril 1995, l'Inspection Générale des Carrières (IGC) sera consultée au préalable pour valider la solution retenue ;

Considérant qu'un dispositif de rabattement de la nappe sera nécessaire pour réaliser les travaux de terrassements et les fondations et que d'après l'étude hydrogéologique jointe en annexe, le projet devra faire l'objet, 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), d'une procédure de déclaration au titre de la rubrique 1.1.2.0 (relatives aux prélèvements), et que les enjeux liés seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant qu'un rapport de diagnostic a permis de repérer des matériaux et produits contenant de l'amiante, qu'après libération des locaux, des prélèvements et des sondages complémentaires seront réalisés et que les matériaux et produits présentant de l'amiante feront l'objet d'un traitement adapté conformément au code de la santé publique ;

Considérant que le projet s'implante en partie dans une zone étant exposée à des nuisances sonores dues à la circulation routière de l'avenue Victor Hugo, classée en catégorie 3 au titre du classement sonore départemental des infrastructures terrestres par l'arrêté préfectoral n°2023-2967 du 25/09/2023, qu'une étude acoustique a été réalisée en 2022 confirmant que les bâtiments situés avenue Victor Hugo seront soumis à une exposition très forte (70 dB(A)) mais qu'ils joueront par ailleurs le rôle d'écran permettant de préserver des zones calmes au cœur du projet (40 à 55 dB(A)), et que le maître d'ouvrage prévoit la mise en place de protections acoustiques des façades afin de respecter des règles de confort acoustique prévues par la réglementation en vigueur pour limiter le niveau de bruit à l'intérieur des constructions ;

Considérant que le site est déjà artificialisé et exclusivement minéral, n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels, que le projet prévoit la création d'espaces paysagers et végétalisés permettant de participer à la limitation du phénomène d'îlot de chaleur urbain et d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet intercepte le périmètre de protection du monument historique « Église Notre-Dame des Vertus », et que le maître d'ouvrage confirme que l'avis de l'architecte des bâtiments de France sera sollicité dans le cadre de l'instruction du permis de construire ;

Considérant que le présent projet prévoit notamment 296 places de parking, que le site est bien desservi en transports en commun, puisqu'il bénéficie de la proximité immédiate de la ligne 12 du métro et de la future ligne 15 du Grand Paris Express, que le maître d'ouvrage a fait réaliser une étude de trafic, qui conclut à l'absence d'impact significatif du projet sur les conditions de déplacement du secteur ;

Considérant que les travaux prévus sur une durée de 24 mois, seront 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 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 situé 161 avenue Victor Hugo à Aubervilliers 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,
Le chef-adjoint du service connaissance et développement durable



Signature numérique de
Guillaume CRIEF
guillaume.crief
Date : 2025.10.24
10:11:21 +02'00'

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 et des Négociations internationales sur le climat et la nature, 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 et des Négociations internationales sur le climat et la nature

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature

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.