



**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-2025-226 du 22 décembre 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 n° IDF-2025-10-24-00014 du 24 octobre 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° NOVAE 007622/KK P relative au projet de construction immobilière mixte intitulé « Grands Lilas » et situé au sein du Fort de Romainville aux Lilas dans le département de Seine-Saint-Denis, reçue complète le 18 novembre 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 8 décembre 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 3,8 ha, et après la démolition des bâtiments existants à l'exception du bâtiment dénommé « la Caserne » et le percement de la muraille, à réhabiliter les casemates et le bâtiment conservé puis à construire des immeubles incluant :

- 240 logements sur un total de 15 780 m² de surface de plancher (SDP),

- une résidence étudiante de 150 chambres sur 4 510 m² de SDP,
- un gymnase de 1 400 m² de SDP,
- des équipements et activités : des associations communales (SDP : 1 670 m² SDP), un musée (SDP : 790 m²), autres activités culturelles (SDP : 3 915 m²), des bureaux et activités artisanales (SDP : 1 815 m²),
- un parking principal, construit sur deux niveaux de sous-sol et d'une capacité de 209 places (dont 61 destinées aux activités précitées),
- des voiries sur 5 700 m²,
- des espaces verts sur 2,28 ha,

l'ensemble totalisant 29 880 m² de SDP ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieur ou égale à 10 000 m², ainsi qu'une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 unités, et qu'il relève donc des rubriques 39° a) et 41° 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 les différentes caractéristiques du projet et leurs impacts potentiels (notamment sur les déplacements et les nuisances associées, l'imperméabilisation, et les milieux naturels) ne sont pas détaillés ;

Considérant que le maître d'ouvrage mentionne des pollutions « légères » en hydrocarbures, qu'en cours d'instruction un diagnostic de pollution datant du 3 septembre 2021 a été ajouté au dossier, mettant en évidence la présence de pollution en métaux lourds et concluant à l'existence d'un risque sanitaire, que le maître d'ouvrage prévoit comme seule mesure l'excavation de terres sans garantir la mise en œuvre des autres préconisations réalisées par l'étude (excavation et remblaiement des terres polluées sur les espaces verts, apport de terres saines sur 50 cm) exposant ainsi les futurs usagers du site et les usagers du collège Marie Curie à proximité immédiate à des risques sanitaires non évalués tant en phase chantier que d'exploitation du site ;

Considérant que le projet s'implante à proximité immédiate du parc de la République constituant une liaison reconnue pour son intérêt écologique en contexte urbain identifiée dans le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 50 arbres, qu'en vue de compenser ces abattages le maître d'ouvrage suivra les prescriptions du règlement du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) Est Ensemble consistant à replanter deux arbres par arbre abattu, que toutefois ces arbres peuvent représenter des intérêts pour la biodiversité locale, et qu'en l'état actuel du dossier, aucune étude des habitats, de la faune et de la flore ne permet de caractériser les enjeux du site en termes de biodiversité et d'espèces protégées et/ou patrimoniales ;

Considérant que le projet sera générateur de nouveaux déplacements motorisés et qu'il convient d'évaluer les impacts de cette augmentation sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore du secteur ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection des abords de trois monuments historiques inscrits (hôtel particulier, groupe scolaire, décors intérieurs d'une salle des fêtes), que le projet comprend neuf bâtiments culminant à R+12 au maximum et que les potentiels impacts paysagers ne sont étudiés dans le dossier ;

Considérant que le projet intercepte un zonage du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain (PPRmt) de la commune, et qu'il devra en respecter le règlement ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions dont l'ampleur et la nature ne sont ni précisées ni évaluées dans le dossier (nombre de bâtiments, voiries, parc de stationnement...), 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.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 les travaux, d'une durée de quatre ans, sont susceptibles d'émettre des poussières polluées, à proximité d'un établissement accueillant des personnes sensibles (élèves du collège Marie Curie) ;
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 immobilière intitulé « Grands Lilas » 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 :

- l'analyse des impacts de la pollution des sols en phase travaux et d'exploitation ;
- la réalisation d'un diagnostic faune-flore complet et la mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser » au regard des enjeux de biodiversité en milieu urbain ;
- l'évaluation des conséquences du projet sur l'environnement proche (mobilités, paysage, etc.) ;
- 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'environnement, 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.

Valérie
BELROSE
valerie.belrose

Signature numérique de
Valérie BELROSE
valerie.belrose
Date : 2025.12.22 20:04:57
+01'00'

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 – 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.