



**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° 010465/KK P du 26 janvier 2026
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-2026-01-05-00003 du 5 janvier 2026 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-2026-01-05-00011 du 5 janvier 2026 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° 010465/KK P relative au projet de reconversion d'une friche industrielle pour la construction d'un ensemble immobilier situé rue de Saint-Denis à Aubervilliers dans le département de Seine-Saint-Denis, reçue complète le 23 décembre 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 14 janvier 2026 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 8 372m², à démolir complètement les constructions et revêtements existants (hangars logistiques et un bâtiment d'une ancienne usine) et à construire un ensemble immobilier développant 17 913m² de surface de plancher, comprenant : des bâtiments allant de R+3 à R+7 pour accueillir 273 logements et 242 m² d'espaces communs et locaux d'activités de proximité, deux niveaux de sous-sol pour la création de 205 places de stationnement pour véhicules légers, 498 emplacements pour vélos, un parc de promenade et des espaces extérieurs accessible comprenant environ 3 767m² d'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), « 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 sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (imprimerie, fabrication de vêtements, fabrication de matières plastiques, atelier de peintures, traitement de métaux...) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (deux anciennes installations classées pour la protection de l'environnement), que des études attestent de la présence de pollutions sur le site ;

Considérant que le maître d'ouvrage a mandaté le bureau d'étude spécialisé SOLER IDE qui a caractérisé les pollutions du sol et établi un plan de gestion, que ce dernier conclut à la compatibilité de l'état environnemental du site avec l'usage prévu sous réserve de traiter les zones de pollution identifiées et d'arriver à un abattement d'un minimum de 80% des teneurs en hydrocarbures et BTEX N dans les eaux souterraines et de garantir un taux de renouvellement d'air de 2 vol/h au sein des niveaux de sous-sol, que le maître d'ouvrage s'engage à respecter les mesures nécessaires à la réalisation de cet objectif et à joindre à la demande de permis de construire une attestation ATTES-ALUR démontrant que les recommandations du Plan de Gestion visant à maîtriser les impacts environnementaux résiduels sont prises en compte ;

Considérant, en tout état de cause, qu'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, 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 qu'une attention particulière devra être portée à la protection de la nappe du Marno-Calcaire de Saint-Ouen présente au droit du site, pour éviter toute pollution du milieu naturel qui s'étendrait en dehors du périmètre du projet ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur à risque de remontée de nappe, que la réalisation du parking souterrain est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe (par pompage), que le projet est soumis à une procédure de déclaration au dossier loi sur l'eau au titre des rubriques 1.1.1.0 et 1.1.2.0, et que les enjeux de ce rabattement (baisse du niveau de la nappe, rejet d'eau polluée, etc.) seront alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de deux infrastructures routières, l'A86 et la D27, et d'une infrastructure ferroviaire (RER B), que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes, figurent respectivement en catégories 1, 3 et 2 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres ;

Considérant qu'une étude acoustique a été réalisée et que le maître d'ouvrage s'engage à respecter les mesures prescrites en vue de limiter l'impact de cette pollution sonore sur les logements, soit : une isolation appropriée des façades, un bâtiment écran de hauteur suffisante le long des voies bruyantes, l'optimisation du plan masse vis-à-vis de l'autoroute, l'orientation des pièces sensibles (chambres et séjours) côté calme avec des pièces tampons côté exposé, ainsi que des loggias acoustiques selon la faisabilité ;

Considérant que, en tout état de cause, la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

Considérant que le maître d'ouvrage a réalisé une étude de trafic (en date du 27 août 2025) et qu'elle conclut à une hausse du trafic de 2 % sur le principal axe, la RD27, et une hausse inférieure à 1 % sur les autres axes, que l'impact global du projet sur le réseau routier sera sans dégradation significative par rapport à la situation actuelle;

Considérant que les travaux 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 les 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, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé humaine,

DÉCIDE

Article 1 : La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de reconversion d'une friche industrielle par la construction d'un ensemble immobilier situé rue de Saint-Denis à Aubervilliers dans le département de 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

Dominique
BERTHON
dominique.berthon
3/4

Signature numérique
de Dominique
BERTHON
dominique.berthon
Date : 2026.01.26
18:06:59 +01'00'

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.