



**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-2024-206 du 30 décembre 2024
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 DRIEAT-IDF n°2024-0772 du 6 novembre 2024 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 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° F01124P0192 relative au projet immobilier résidentiel situé à l'angle de la rue de l'Université et de l'avenue du Pavé Neuf sur la commune de Noisy-le-Grand dans le département de la Seine-Saint-Denis, reçue complète le 7 novembre 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 25 novembre 2024 ;

—

Considérant que le projet consiste, après démolition des bâtiments existants d'une concession automobile, d'une société de location automobile et d'une station service, à réaliser, sur un terrain d'une emprise de 9 962 m², un ensemble immobilier en R+6 et R+7 développant 20 110 m² de surface de plancher (SDP) se décomposant en :

- 2 630 m² de SDP de logements en accession (*dont le nombre n'est pas précisé*) ;
- 6 050 m² de SDP d'hôtel (191 chambres) ;
- 3 450 m² de SDP de logements intergénérationnels et d'hébergement de seniors (54 logements) ;
- 3 425 m² de SDP d'hébergement et de coliving (88 logements) ;
- 1 000 m² de SDP de bureaux et 3 555 m² de SDP de commerces et d'activités de loisirs ;
- 307 places de parking dont 260 en sous-sol (deux niveaux) et 47 places aériennes ;
- des espaces verts en cœur d'îlot ;

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, qu'il prévoit 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 le site a accueilli par le passé des activités polluantes (activité de garage, une station service) relevant de la législation ICPE, comportant une cuve d'huiles enterrée de 5 m³ et une cuve à fioul enterrée de 15 m³, que des investigations de terrain ont mis en évidence des pollutions significatives dans le sol au niveau des battements de la nappe et dans la nappe, à savoir des hydrocarbures totaux (HCV) et des composés organiques volatils (COHV), des hydrocarbures aromatiques polycycliques et volatils (HAP et CAV), que le projet prévoit de dépolluer le site en procédant à l'excavation du sol au droit de toute la surface du site, en lien avec la réalisation des deux niveaux de parking souterrains, que le cas d'usage projeté étant différent de celui prévu dans le cadre de la cessation d'activité, le projet 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, et qu'au vu du dossier la compatibilité du site avec le projet d'implanter des logements n'est pas garantie exposant les futurs habitants à un risque sanitaire lié aux pollutions du sol ;

Considérant que le projet se situe à 250 m au nord de l'autoroute A4, et à l'angle de la rue de l'Université et de l'avenue du Pavé Neuf, infrastructures bruyantes d'après les cartes de bruit de BruitParif (indice Lden supérieur à 65 dB(A)), dépassant les valeurs limites réglementaires (de jour comme de nuit) au titre de l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), exposant les futurs habitants à des niveaux sonores susceptibles d'induire des effets néfastes sur leur santé, et que les mesures prévues par le pétitionnaire (commerces en rez-de-chaussée et des bureaux au premier étage, traitement des façades) dont l'efficacité en termes d'atténuation n'est pas démontrée ne permettent pas de garantir l'absence d'impact sur la santé humaine ;

Considérant que le projet est situé à 250 m au nord de l'autoroute A4 et à l'angle de la rue de l'Université et de l'avenue du Pavé Neuf, infrastructures générant des polluants atmosphériques dont l'évaluation de l'exposition des futurs habitants à ceux-ci n'est pas établie, et qu'en l'état du dossier aucune garantie d'absence d'impact sur la santé humaine n'est démontrée ;

Considérant que le projet est mal desservi par les transports en commun, le RER A (station Mont d'est) étant situé à plus d'un km (15 minutes à pied), et bien que les déplacements actifs soient favorisés par la présence de locaux vélos au sein du projet, l'ampleur du projet corroboré par le nombre conséquent de stationnements (354 places) est susceptible de générer une augmentation sensible du trafic, aggravant la situation vis-à-vis des nuisances associées (qualité de l'air et ambiance sonore), et dégradant les conditions de circulation sur le secteur ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de parking extérieurs, que l'efficacité des espaces verts sur dalles au-dessus des parkings pour gérer les eaux pluviales n'est pas démontrée, que des rabattements de nappe en phase travaux sont prévus, et que les enjeux et impacts générés par le projet sur les ruissellements et sur la nappe ne sont pas évalués ;

Considérant que le site est contigu au sud à une canalisation de transport de gaz générant des risques pour la sécurité des personnes et que le pétitionnaire n'analyse pas les impacts du projet sur cet ouvrage, notamment en phase de travaux ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions 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 la phase chantier, dont la durée n'est pas précisée, sera source d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, circulations de poids-lourds, déblais de terres et de déchets ;

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 humaine ;

DÉCIDE

Article 1 : Le projet immobilier résidentiel situé à l'angle de la rue de l'Université et de l'avenue du Pavé Neuf sur la commune de Noisy-le-Grand 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 présentation exhaustive du projet ;
- l'analyse des impacts sanitaires de la pollution du sol sur les futurs habitants considérant le changement d'usage du site ;
- l'analyse des impacts sanitaires de la qualité de l'air et des niveaux de bruits auxquels seront exposés les logements ;
- l'analyse des impacts du projet sur les conditions de circulation du secteur ;
- la gestion des impacts liés aux travaux, en particulier sur la canalisation de transport de gaz courant au droit du site.

– **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.

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 – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

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, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, 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, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

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.