



**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° DRIAT-SCDD-2025-078 du 13 mai 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 DRIAT-IDF n°2025-0101 du 27 janvier 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° F01125P0052 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier à usage résidentiel, situé rue de la Passerelle sur la commune de Noisy-le-Grand dans le département de Seine-Saint-Denis, reçue complète le 24 mars 2025 ;

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

Considérant que le projet consiste, sur une emprise de 12 843 m² et après démolition de deux maisons d'habitation et d'un bâtiment d'exploitation, à :

- créer une dalle en béton sur l'ensemble du site,
- construire 375 logements répartis sur trois bâtiments à un niveau maximal R+4+attique pour une surface de plancher d'environ 23 220 m²,
- construire 259 places de stationnement véhicules, sur un niveau de sous-sol, pour une superficie de 7 924 m²,
- créer de nouveaux espaces paysagers sur une surface de 3 655 m²,
- réaliser un rabattement provisoire de la nappe nécessitant un prélèvement d'eau souterraine d'un volume prélevé maximal de 220 000 mètres cubes et d'un débit de 60 m³/h, sur une période maximale de six mois ;

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 se situe à proximité immédiate d'une station d'épuration et d'une usine de captage d'eau, susceptibles d'engendrer des nuisances olfactives, sonores et visuelles pour les futurs riverains, impacts qu'il convient d'évaluer ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la dynamique de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « aménagement de la rue de la Passerelle » du plan local d'urbanisme de la ville approuvé en 2024, que le document indique que l'aménagement devra permettre la mise en œuvre de la protection des habitants actuels et futurs des nuisances sonores, en travaillant l'orientation des bâtiments, en assurant un haut niveau de performance acoustique et en aménageant les unités foncières de façon à minimiser les nuisances sonores ;

Considérant que le projet s'implante à proximité d'une voie ferrée, que cette voie, particulièrement fréquentée et bruyante, figure en catégorie 2 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, dépassant les valeurs limites 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, et qu'il peut être soumis :

- à des niveaux sonores pouvant excéder 70 dB(A) Lden, selon la cartographie bruitparif, niveaux susceptibles d'induire des impacts sur la santé humaine,
- à de potentielles nuisances vibratoires liées à la proximité de la voie ferrée, et que l'ensemble de ces nuisances sont susceptibles d'avoir un impact sur la santé des habitants ;

Considérant que le maître d'ouvrage a réalisé une étude acoustique, avec une analyse des niveaux sonores à 4 m du sol quand le projet culmine à 18 m de hauteur, et qu'elle ne permet donc pas de caractériser les niveaux sonores des étages élevés ;

Considérant que le projet va accroître le trafic rue de la Passerelle (environ 1 000 véhicules légers par jour), qu'une étude de déplacement est fournie, et que le dossier ne permet pas d'apprécier la prise en compte de mesures qui permettrait de limiter les impacts de cette augmentation sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que la frange nord du projet intercepte une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B selon la cartographie de la DRIEAT, à savoir des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser à partir d'un inventaire conforme à la réglementation, et que les investigations menées ne sont pas suffisantes pour permettre de conclure à l'absence de zones humides ;

Considérant que le projet se situe à proximité d'une station de captage d'eau, dans un secteur à risque de remontée de nappe, qu'il prévoit un rabattement avec un débit de pompage estimé à 60 m³/h, et que les investigations menées ne sont pas suffisantes pour permettre de conclure à l'absence d'impacts notables (baisse du niveau de la nappe, rejet d'eau polluée, interactions avec les zones humides, etc.) ;

Considérant que le projet se situe à proximité d'un corridor alluvial multitrames identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;

Considérant que le site est susceptible de présenter un enjeu pour les habitats naturels, la faune et la flore, notamment pour d'éventuelles espèces protégées et patrimoniales, que le diagnostic écologique annexé au formulaire d'examen au cas par cas, compte-tenu de la méthodologie employée (absence de recherche de gîte d'hibernation des chiroptères et absence de recherche dans les arbres prévus à l'abattage) ne permet pas de caractériser les enjeux du site en termes de biodiversité et d'espèces protégées et patrimoniales, et qu'il convient d'approfondir les prospections naturalistes sur le site ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (activités de stockage de matières combustibles – garde meubles) référencées dans la base de données ICPE, que des études attestent de la présence de pollutions des sols et des eaux souterraines sur le site, avec des dépassements notables des valeurs guides (HCT, PCB, HAP) sur les remblais, et que le projet devra assurer la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés ;

Considérant que les travaux se dérouleront sur une durée prévisionnelle de 27 mois à proximité de logements existants, et qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations ;

Considérant que le projet pourrait conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires ;

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 d'un ensemble immobilier à usage résidentiel sur la commune de Noisy-le-Grand dans le département de 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 :

- l'analyse des impacts de la pollution sonore sur la santé des habitants et l'adaptation en conséquence du positionnement des bâtiments et de l'isolement acoustique des logements ;
- l'évaluation des impacts des nuisances olfactives, sonores et visuelles sur la qualité de vie ;
- l'approfondissement des prospections naturalistes sur le site ;
- l'analyse des nuisances vibratoires et de la qualité de l'air sur les futurs usagers du site ;
- l'évaluation des impacts du rabattement de nappe, y compris les zones humides ;
- 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.

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 directeur-adjoint en charge de l'énergie,
des risques et de la nature

Le Directeur adjoint



Jean-Marc PICARD

Signature numérique de Jean-Marc PICARD
jean-marc.picard
Date : 2025.05.13 12:18:43
+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 – 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.