



**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-2025-129 du 18 juillet 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-2025-07-03-00009 du 03 juillet 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° F01125P0116 relative au projet de lotissement « Mercure » (quartier dit de « Nandy-la-Forêt ») situé route de Corbeil (RD 346) sur la commune de Nandy dans le département de Seine-et-Marne, reçue complète le 23 juin 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 15 juillet 2025 ;

Considérant que le projet s'implante sur un terrain agricole d'assiette de 43 076 m² et qu'il consiste en la réalisation du lotissement « Mercure » comprenant :

- une résidence services seniors avec un local commercial en rez-de-chaussée (pharmacie) et un parking privé de 72 places en sous-sol (lot A1, bâtiments A, B et C),
- un supermarché et deux unités de coliving au R+1 (lot A1, bâtiment D),
- un parking ouvert au public en journée en extérieur à destination des locaux commerciaux (pharmacie et supermarché),
- 28 lots de terrains à bâtir de maisons individuelles (lots B1 à B28) et 14 places de stationnement aménagées sur l'espace public,
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales dont un bassin de rétention et des noues,
- deux accès viaires principaux sur les routes de Corbeil (RD 346) et de Seine Port (RD 50) et des voies de circulation desservant les lots ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un arrêté de permis d'aménager daté du 12 septembre 2024 autorisant le développement d'une surface de plancher maximale de 9 950 m² dans l'ensemble du lotissement ;

Considérant que le projet, prévoit la construction de routes rétrocedées à la commune, ainsi que la création d'une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 places, et qu'il relève donc des rubriques 6.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 projet n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels, qu'il se situe en dehors des composantes et des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue cartographiés par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France et que suite à la visite d'un écologue le 24 septembre 2024, tous les enjeux concernant la faune, la flore et les habitats ont été qualifiés de très faibles ou non significatifs ;

Considérant que, à la suite d'investigations sur des critères pédologiques et de végétation, l'absence de zone humide sur le site de projet a été confirmée ;

Considérant que le projet s'implante à l'intérieur du périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques de l'« Église et château » de Nandy, qu'il a fait l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du 17 février 2025, assorti de prescriptions dont le respect s'impose au pétitionnaire conformément à l'arrêté de permis d'aménager ;

Considérant que le projet ne prévoit ni pompage ni interaction avec les nappes sous-jacentes, et qu'il s'implante en dehors de secteurs d'aléas d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau ayant donné lieu à une décision de non-opposition de la Police de l'eau le 7 octobre 2024, qu'il prévoit la mise en place de noues d'infiltration à ciel ouvert et de places perméables, qu'il permet une infiltration totale des pluies courantes inférieures à 10 mm et que les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont dimensionnés en vue d'assurer une protection jusqu'à l'événement pluvieux d'occurrence centennale ;

Considérant que le projet s'implante en zone d'exposition forte à l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux, et que le pétitionnaire devra mettre en œuvre les techniques constructives réglementaires adaptées à ce risque ;

Considérant que les constructions de logements de logements sont implantées en second rang derrière le supermarché par rapport à la route de Corbeil (RD 346) ayant pour effet de réduire l'impact des nuisances sonores induites par le trafic routier et que conformément à l'arrêté de permis d'aménager, les constructions de logements sont soumises au respect d'un isolement acoustique conforme à l'arrêté préfectoral du 19 avril 1999 n° DAI 1 CV 070 dans les secteurs affectés par le bruit ;

Considérant que les impacts du futur lotissement sur les déplacements routiers ont été étudiés et que le projet optimise le fonctionnement des carrefours à feux en vue de limiter les risques de perturbation du trafic de la RD 346 ;

Considérant que les travaux (terrassements, réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales, réalisation des raccordements aux réseaux, aménagement des voies, des stationnements et des espaces publics, construction des bâtiments) s'échelonneront entre le 4^{ème} trimestre 2025 (début des travaux sur le lot A1) et fin 2028 (fin prévisionnelle de la construction des maisons individuelles), 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 lotissement « Mercure » situé à Nandy dans le département de Seine-et-Marne.

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

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, 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.

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.