

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

14/06/19

Dossier complet le :

30/07/19

N° d'enregistrement :

F01119P0166

### 1. Intitulé du projet

Projet immobilier MIX'IT dans le quartier Plaine Ouest à Noisy-le-Sec (93)

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

BOUYGUES IMMOBILIER

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

Romain LEFEBVRE, Directeur des Opérations

RCS / SIRET

5 6 2 0 9 1 5 4 6 0 0 9 7 7

Forme juridique

SAS

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
<p><b>Rubrique 39.</b> Travaux, constructions et opérations d'aménagement</p> <p>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Surface de plancher globale :</b> environ 18045 m<sup>2</sup> SDP (10054 m<sup>2</sup> SDP pour le lot A et 7991 m<sup>2</sup> SDP pour le lot A')</p> <p><b>Emprise du terrain du projet :</b> 10 947 m<sup>2</sup> (6057 m<sup>2</sup> pour le Lot A et 4890 m<sup>2</sup> pour le lot A')</p>

### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet MIX'IT à une vocation mixte (logements, commerces, activités (coworking)). Le projet se développe sur deux terrains situés de part et d'autre de la rue du Parc à Noisy-le-Sec (93) dans le quartier de la Plaine Ouest.

Le lot A, situé à l'ouest de la rue du Parc, est actuellement occupé par un bâtiment abandonné depuis 2008 suite à un incendie. Le reste du terrain est constitué de places de stationnements aujourd'hui occupées par la communauté des gens du voyage. Le projet prévoit sur ce lot la réalisation de 50 logements locatifs intermédiaires (2914 m<sup>2</sup> SDP), 80 logements en accession (4803 m<sup>2</sup> SDP), 12 ateliers-logements (887 m<sup>2</sup>), dits « Soho » (« Small Home, Home Office »), 650 m<sup>2</sup> SDP de commerces et 800 m<sup>2</sup> SDP d'activités (coworking). Il n'est pas prévu la réalisation de sous-sol pour le lot A. Le stationnement se fera sur 4 niveaux de parking silo au niveau du bâtiment C (149 places privées).

Le lot A', situé à l'est de la rue du Parc, accueille actuellement plusieurs bâtiments à usage de hangar industriel ainsi qu'un ancien garage automobile. Le projet prévoit sur ce lot la réalisation de 91 logements en accession (5428 m<sup>2</sup> SDP), 37 logements sociaux (2323 m<sup>2</sup> SDP), 150 m<sup>2</sup> SDP de commerces et 90 m<sup>2</sup> SDP dédiés à une salle partagée. Le stationnement est prévu sur un niveau de sous-sol (130 places privées)

La réalisation de l'opération nécessite la démolition des bâtiments existants dans l'emprise du projet. La démolition sera réalisée par Bouygues Immobilier.

Le projet intègre 5384 m<sup>2</sup> d'espaces verts (3000m<sup>2</sup> sur le lot A' et 2384m<sup>2</sup> sur le lot A). La programmation prévoit également de l'agriculture urbaine sur le lot A et des jardins partagés sur le lot A'.

Voir Annexe 4

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet se localise dans le quartier de la Plaine Ouest à Noisy-le-Sec. Situé à la croisée de la Plaine de l'Ourcq, de la Corniche des Forts, de la future station de métro de la ligne 11 et du centre-ville de Noisy-le-Sec, le quartier de la Plaine Ouest possède un fort potentiel de développement urbain et constitue une des dernières réserves foncières de la Ville qui a souhaité encadrer le développement de ce secteur, par une OAP et une intervention de l'EPFIF dans le cadre d'un urbanisme négocié (voir Annexe 2). L'activation de ce secteur répond à la volonté communale de renouveler la ville sur les emprises industrielles et d'activités à mesure qu'elles seront désaffectées. Le développement de ce secteur doit favoriser la requalification du tissu économique dans l'optique d'y inscrire une mixité fonctionnelle et de créer un nouveau quartier urbain, tout en préservant et renforçant une partie de la zone d'activité.

Le projet Mix'It, porté par Bouygues Immobilier associé aux deux agences d'architecture Myriam Szwarc et KOZ architectes, développé sur les lots A et A' au sein du quartier Plaine Ouest a été sélectionné dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la Métropole du Grand Paris » (IMGP). L'objectif visé pour le site étant la conception d'une programmation mixte et innovante dans la manière de faire coexister habitat et activités économiques tout en pensant la réversibilité des usages. Le projet intègre ainsi des logements de plusieurs types, du commerce, des locaux d'activités dédiés au coworking, de l'agriculture urbaine et des espaces partagés. Le projet Mix'It doit initier la mutation à venir du quartier et l'orienter vers plus de mixité et plus d'intensité urbaine.

Le projet vise à rattacher ces terrains au centre-ville, les faire dialoguer avec les autres fonciers avoisinants, eux aussi en mutation, et créer un lien écologique avec le parc de la Corniche des Forts au sud.

L'opération fera l'objet de certifications environnementales encadrant la conception et la réalisation : NF HABITAT pour les logements en accession, NF HABITAT HQE pour les logements sociaux. L'opération fera également l'objet d'une labellisation Biodiversity, outil d'évaluation et de valorisation de la prise en compte de la biodiversité des projets immobiliers en milieu urbain. Les objectifs de performance énergétique sont un niveau de consommation équivalent à du RT2012 -20%. Voir annexe 2.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux nécessaires pour libérer l'emprise des terrains seront réalisés par Bouygues Immobilier. Des diagnostics portant sur la gestion des déchets de démolition (articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation) et le repérage des matériaux contenant de l'amiante et du plomb (articles R1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique) ont été réalisés (voir Annexe 13). Chaque terrain fera l'objet d'un chantier avec un décalage de quelques mois entre les 2. Chaque chantier pris indépendamment sera réalisé en une seule phase. Les travaux de démolition débuteront au niveau du lot A' à l'automne 2019. Les travaux de constructions devraient démarrer en mars 2020 pour des premières livraisons prévues au 2e trimestre 2022.

Les travaux comprendront :

- La démolition des bâtiments existants. Le lot A, situé à l'ouest de la rue du Parc, est actuellement occupé par un bâtiment de 1600 m<sup>2</sup> en R+2/R+3 sans sous-sol abandonné depuis 2008 suite à un incendie. Le lot A', situé à l'est de la rue du Parc, accueille actuellement plusieurs bâtiments à usage de hangar industriel ainsi qu'un ancien garage automobile.
- La préparation des terrains (nettoyage, terrassement).
- La construction des bâtiments.
- L'aménagement et le paysagement des espaces extérieurs.

Les prescriptions établies dans les différentes études techniques lancées par la maîtrise d'ouvrage (en particulier études de sols, étude de pollution, étude acoustique) seront intégrées aux différentes phases du projet (conception, réalisation et exploitation).

Bien que faisant l'objet de deux chantiers, une coordination des travaux sera mise en place entre les deux lots : accès chantier, interférences des grues... Une démarche de chantier à faibles nuisances sera mise en oeuvre dans le cadre des certifications NF Habitat et NF Habitat HQE impliquant un management environnemental en continu du chantier. Une charte déclinera les prescriptions à respecter à toutes les phases des chantiers. L'engagement porte notamment sur l'organisation environnementale de la préparation de chantier, la maîtrise des impacts environnementaux du chantier (information des riverains, gestion des flux, nuisances et propreté, pollution des sols, des eaux et de l'air), le traitement des déchets... Il s'agit d'une pièce constitutive du marché de travaux et d'un engagement qui sera signé par tous les intervenants du chantier (y compris les sous-traitants) (Annexe 11). A titre d'exemple une trame type du plan d'assurance environnement traditionnellement mis en oeuvre par Bouygues Immobilier sur ses opérations est donnée en annexe 14.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet développé sur les lots A et A' aura une vocation mixte résidentielle, commerces et activités. En plus des 270 logements, le projet intègre des commerces en rez-de-chaussée, un espace partagé, de l'agriculture urbaine, des jardins partagés, des espaces de coworking participant à la dynamique locale du quartier. Les typologies de logements varieront du T1 au T4. Les logements intégreront des espaces extérieurs privatifs tels que loggias, terrasses ou balcons.

La desserte de l'opération sera assurée par les voiries locales (rue du Parc, rue Léo Lagrange). L'accès et la sortie aux stationnements se feront depuis la rue Léo Lagrange pour le lot A'. L'accès et la sortie aux stationnements se feront depuis la rue du Parc pour le lot A. Le nombre de places sera conforme aux règles du PLU.

En continuité avec un tissu résidentiel mixte d'habitat collectif social à l'est et pavillonnaire au sud, le site bénéficie de la présence de nombreux équipements publics (groupe scolaire, Dojo, gymnase) que la Ville ambitionne de conforter avec l'arrivée d'un collège sur le secteur.

3 lignes de bus s'arrêtant à proximité directe du projet. Le projet se situe à environ 1,2 km de la gare RER E « Noisy-le-Sec » et de l'arrêt de métro « Bobigny - Pantin Raymond Queneau » de la ligne 5. A terme la desserte en transport en commun du secteur devrait s'amplifier avec le Tram Express Nord en 2024 (pôle de la Folie), le TZen 3 reliant la Porte de Pantin aux Pavillons-sous-Bois en 2030, tandis que le tramway T1 Est et la ligne 11 du métro s'arrêteront Place Carnot respectivement en 2019 et 2022.

Les logements de l'opération seront gérés dans le cadre de 2 co-propriétés (1 sur chaque lot).

Le projet intègre des locaux suffisamment dimensionnés pour le stockage des déchets.

Concernant la gestion des eaux pluviales une rétention à la parcelle est prévue (toiture végétalisée, espaces verts et bassin de rétention enterré) afin de limiter le débit de fuite avant rejet vers le réseau.

L'approvisionnement en énergie se fera par une solution en chaudière collective gaz couplée à un système de récupération de chaleur des eaux grises.

Voir Annexe 4.

**4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Les autorisations nécessaires à la libération des terrains sont portées par Bouygues Immobilier (permis de démolir obtenus en mai 2019).

Chaque projet (lot A et lot A') fera l'objet d'un permis de construire distinct porté par Bouygues Immobilier.

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette de l'opération .....	10 947 m <sup>2</sup>
Surface plancher globale.....	17 895 m <sup>2</sup> SP
Espaces extérieurs .....	5 384 m <sup>2</sup>
Hauteur des constructions .....	RDC (minimum)/R+7 (maximum)
Nombre de logements.....	270 dont 37 logements sociaux
Places de stationnement.....	279 places

**4.6 Localisation du projet**

**Adresse et commune(s)  
d'implantation**

Rue du parc, Chemin des Groux,  
rue Léo Lagrange  
93130 Noisy-le-Sec

**Coordonnées géographiques<sup>1</sup>**

Long. 48 ° 53' 35" 22 Lat. \_ 2 ° 26' 42 " 38

**Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :**

Point de départ :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

**Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**

**4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?**

Oui

Non

**4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

Oui

Non

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?**

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>Le projet n'est pas compris dans un périmètre de ZNIEFF.</b></p> <p>La ZNIEFF de type 1 « <i>Prairies humides au fort de Noisy</i> » se situe à environ 850 m au sud du projet.</p> <p>Voir annexe 7.</p>
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>Le projet n'est pas concerné.</b></p> <p>L'APB le plus proche se trouve à environ 850 m au sud du projet (« Glacis du Fort de Noisy-le-Sec »).</p> <p>Voir annexe 7.</p>
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>Le projet n'est pas concerné.</b></p> <p>Le PNR le plus proche « Oise - Pays de France » se situe à environ 18,6 km au nord du projet.</p> <p>La Réserve Naturelle Régionale « îles de Chelles » se situe à environ 11 km du projet.</p> <p>Voir annexe 7.</p>
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La commune de Noisy-le-Sec est concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures de transport terrestres de l'Etat en Seine-Saint-Denis 2018 -2023 (approuvé en juillet 2018), le PPBE des routes départementales en Seine-Saint-Denis (adopté en octobre 2012) et le PPBE d'Est Ensemble (approuvé en septembre 2015).</p> <p>La commune se situe hors du périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et des Plans de Gène Sonore (PGS) des aéroports Roissy Charles de Gaulle et Le Bourget</p>
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site du projet n'est pas concerné. Aucun périmètre de protection de monument historique n'impacte le périmètre de l'opération. Aucune co-visibilité n'existe entre un monument et le projet.</p> <p>Le PLU de Noisy-le-Sec identifie les éléments de patrimoine bâti d'intérêt local faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Aucun élément identifié n'est compris dans l'emprise du projet.</p> <p>Voir annexe 7.</p>
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La cartographie des zones humides établie dans le cadre de l'élaboration du SAGE Croult Enghien Vieille mer validé en septembre 2018, ne fait pas apparaître de zones humides au niveau du secteur. La cartographie des zones humides potentielles établie par la DRIEE Île-de-France, n'identifie pas d'enveloppe d'alerte potentielle pour le secteur du projet. Le site est artificialisé.</p> <p>Voir Annexe 7.</p>

<p>Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?</p> <p>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La commune de Noisy-le-Sec est couverte par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de « mouvements de terrains tassements différentiels » liés aux anciennes carrières et à la dissolution du gypse approuvé le 18 avril 1995. Le document de référence est le périmètre de risque R. 111-3 valant PPR approuvé. <b>Le zonage ne concerne pas le site d'étude.</b></li> <li>Un Plan de Prévention des Risques Naturels « mouvements de terrains » liés au retrait gonflement des argiles prescrit le 23 juillet 2001. Le document de référence est la carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles du BRGM. <b>L'aléa retrait gonflement des argiles est moyen pour l'ensemble du périmètre opérationnel.</b></li> </ul> <p>La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des risques Technologiques (PPRT). <b>Voir Annexe 7.</b></p>
<p>Dans un site ou sur des sols pollués ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Un diagnostic environnemental du milieu souterrain a été réalisé par SEMOFI en 2018. Les investigations réalisées indiquent pour le lot A la présence de contaminations dans les remblais (teneurs médiocres en composés organiques mais significatifs en métaux) et une absence de composés organiques volatils. Pour le lot A', une contamination des terrains superficiels (impact en métaux, HCT et HAP) attribuables à une mauvaise qualité des remblais apportés lors des aménagements du site, des légères contaminations des eaux souterraines liées à un transfert d'éléments depuis les sols vers les eaux, du trichloroéthylène dans les gaz du sol, correspondant à une auréole de vapeurs émises depuis une source présente dans les sols ou les eaux souterraines. Les recommandations formulées dans le cadre de cet accompagnement technique seront prises en compte dans la conception, la réalisation et l'exploitation du projet (compatibilité sanitaire avec les usages projetés (EQRS), mesure de gestion des terres excavées...). (voir Annexes 11 et 12)</p>
<p>Dans une zone de répartition des eaux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien présentes au droit du secteur d'étude, sont incluses dans les Zones de Répartition des Eaux (ZRE) du bassin Seine Normandie.</p> <p>Une demande d'autorisation de prélèvement dans la ZRE est nécessaire dès le seuil de 8m³/h au lieu de 80 m³/h dans le cas général. Le projet n'occasionnera pas de prélèvement sur ces nappes.</p>
<p>Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Aucun captage à des fins de production d'eau potable et aucun périmètre de protection de captage ne se trouve dans la commune de Noisy-le-Sec ni dans le périmètre d'étude.</p>
<p>Dans un site inscrit ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'est pas concerné. Le site inscrit le plus proche se situe à environ 2,7 km au sud-ouest du projet («Cité-Jardin» située dans la commune du Pré-Saint-Gervais).</p> <p><b>Voir Annexe 7.</b></p>
<p><b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b></p>	<p><b>Oui</b></p>	<p><b>Non</b></p>	<p><b>Lequel et à quelle distance ?</b></p>
<p>D'un site Natura 2000 ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet ne se situe pas à proximité d'un site Natura 2000. Le site le plus proche est la ZPS Sites de la Seine-Saint-Denis, qui se trouve à environ 3,3 km au sud du projet. Il n'existe pas de lien fonctionnel entre le projet et un site Natura 2000.</p> <p><b>Voir annexe 6.</b></p>
<p>D'un site classé ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'est pas concerné. Le site classé le plus proche se situe à environ 4,4 km à l'ouest du projet («Parc des buttes Chaumont» située dans la commune de Paris).</p> <p><b>Voir Annexe 7.</b></p>

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'arrivée de nouveaux habitants (environ 700 habitants) va générer des consommations d'eau potable évaluées à environ 100 m <sup>3</sup> /jour (sur base d'une consommation moyenne journalière de 144 L/jour pour un habitant francilien) La volonté de limiter les consommations est prise en compte dans la conception du projet par le recours à des équipements appropriés (solutions hydroéconomiques). L'opération s'inscrit dans le cadre d'une certification NF Habitat (logements en accession) et NF Habitat HQE (logements sociaux) intégrant ces dispositions.  La ressource en eau utilisée pour l'alimentation en eau potable proviendra de l'usine de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand (eau prélevée dans la Marne) qui fournit chaque jour 269 000 m <sup>3</sup> d'eau à 1,68 millions d'habitants dans le nord-ouest de la région parisienne.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les investigations de terrains (voir Annexe 10) mettent en évidence des niveaux d'eau situés à 7,75 m de profondeur (51,95 NGF) au PZ10 et 6,05 m de profondeur (54,75 NGF) au PZ11 (lot A'). Le niveau d'eau n'a pu être relevé dans le piézomètre PZ5 (lot A), l'accès au site ayant été fermé. Les niveaux d'eau observés se situent à environ 9 m sous le niveau de la rue du Parc. Le niveau d'eau peut varier localement selon les saisons. Des circulations d'eau en provenance de l'amont peuvent également se produire dans les terrains superficiels (remblais et colluvions). Le projet prévoit la réalisation d'un niveau de sous-sol sous le lot A' avec un niveau bas situé à 56,8 NGF. Il n'est pas prévu de sous-sol sous le lot A dont le niveau bas devrait s'établir vers 60,10 NGF. Aussi le projet ne devrait pas impliquer de drainages ou de modifications des masses d'eau souterraines. Des dispositions seront prises pour éviter les impacts liés à la circulations potentielles d'eau en surface.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation du sous-sol sur le lot A' implique l'excavation des sols en place pour la réalisation du sous-sol. Celui ne couvre pas l'intégralité du terrain. Les sols concernés sont déjà fortement remaniés par l'action de l'homme.  Les matériaux extraits dans le cadre des terrassements seront évacués et mis en dépôt dans différents sites autorisés en fonction de leur nature et de leur possibilité de réutilisation conformément à la législation en vigueur et aux prescriptions des études réalisées.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation de l'opération nécessite un apport de matériaux de construction selon les filières traditionnelles en Ile-de-France.  Le projet intègre des espaces verts et paysagers. L'aménagement de ces espaces nécessite un apport en terre végétale.  Conformément aux prescriptions de l'étude environnementale, les espaces de pleine terre seront recouverts par 30 cm minimum de terre saine et 80 cm s'il est prévu la réalisation de jardins privatifs.
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne remet pas en cause les continuités écologiques identifiées pour le secteur. Les aménagements paysagers et la végétalisation des toitures participent à l'échelle du projet à la prise en compte de la biodiversité. Un travail sera mené dans le cadre de la labélisation Biodiversity, outil d'évaluation et de valorisation de la prise en compte de la biodiversité des projets immobiliers en milieu urbain de l'opération (choix des espèces, création d'habitats, ...).  Un enjeu en terme de biodiversité est la présence localisée d'espèces végétales exotiques envahissantes (Renouée du Japon, Buddléia).  Les arbres présents le long de la rue du Parc seront préservés dans le cadre du projet.  Voir annexe 8.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendre aucune activité susceptible de représenter une menace à une échelle pouvant impacter les habitats ou espèces inscrits au formulaire standard de données des sites Natura 2000 les plus proches (FR1112013 - Sites de la Seine-Saint-Denis - à 3,3 km au sud du site).  Voir Annexe 6.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendre aucune activité susceptible de représenter une menace à une échelle pouvant impacter les zones à sensibilité particulières énumérées précédemment.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas à l'origine de consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers et maritimes. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune ICPE n'est identifiée dans le périmètre du projet. 2 ICPE sont présentes à moins de 500 m du projet. Ces établissements sont soumis à autorisation mais ne sont pas classés SEVESO.  La commune de Noisy-le-Sec est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses par routes, voie ferrée, canalisation et voie d'eau. La rue du Parc passant entre le lot A et A' est concernée par ce risque. L'aléa d'un incident relatif au transport de matières dangereuses est très rare. Aucune prescription réglementaire particulière ne découle de cette proximité.  <b>Voir Annexe 7.</b>
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Mouvements de terrain</b> : l'aléa retrait gonflement des argiles est moyen pour l'emprise du projet. Il se situe en dehors des zones d'anciennes carrières et du périmètre de risque de dissolution de gypse. Une étude géotechnique a été réalisée. Les recommandations formulées dans le cadre de cet accompagnement technique seront prises en compte de la conception à l'exploitation du projet.  <b>Inondation</b> : la commune de Noisy-le-Sec est concernée par le risque inondation par ruissellement pluvial (risque moyen). Une zone de vigilance pour la gestion des eaux est identifiée au SAGE CEVM pour ce secteur de la commune. La sensibilité aux remontées de nappe est faible pour le secteur du projet. Des dispositions sont prises pour limiter les risques. <b>Voir Annexe 7.</b>
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet aura une vocation résidentielle et de commerces. Il ne comprend pas d'activités dangereuses pour l'environnement ou la santé humaine.  En phase chantier et en phase exploitation des dispositions sont prises pour prévenir, éviter et gérer les risques de pollution des sols et des eaux souterraines.  Les recommandations formulées dans le cadre des études de pollution seront mises en oeuvre de façon à garantir la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés et à assurer une gestion des terres excavées conformément à la législation en vigueur.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, l'opération va générer un trafic d'engins lourds (évacuation des déblais, apport de matériaux). Des dispositions sont prises dans le cadre du suivi de chantier pour en limiter les impacts. En phase exploitation, le projet va générer des déplacements (voiture, transports en commun, modes doux). Les principaux trafics seront liés au trajet domicile-travail et les livraisons des commerces en pied d'immeubles. La programmation mixte du quartier devrait limiter les déplacements (espaces de coworking). La desserte du secteur en transport en commun sera améliorée à terme. Les incidences en terme de trafic seront localisées sur les voies de desserte locales (rue du Parc, chemin des Groux, rue Léo Lagrange). <b>Voir Annexe 8.</b>
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet est susceptible de générer des nuisances sonores. La période de chantier est critique en la matière, notamment dans les phases de fonctionnement d'engins lourds. Des dispositions sont prises pour limiter les nuisances (phasage, organisation...). L'opération va transformer un site d'activités en un secteur à vocation mixte. L'ambiance sonore sera différente. L'ambiance sonore du site est marquée par le bruit routier (plus particulièrement la rue du Parc). L'ensemble du projet est compris dans le couloir de bruit des infrastructures de transport terrestre présentes à proximité (rue du Parc classé en catégorie 3). Les logements du projet feront l'objet d'un isolement spécifique en cohérence avec ce classement (respect des exigences réglementaires, réalisation d'une étude acoustique de façades). <b>Voir annexe 8.</b>

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'est pas susceptible de générer des nuisances olfactives.</p> <p>Une enseigne de restauration est présente à proximité du périmètre de projet (au sud). Celle-ci est susceptible de générer des nuisances olfactives ponctuelles. Les vents dominants sur le secteur sont orientés sud-ouest et nord-est.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet pourra générer de façon temporaire des vibrations liées aux engins de terrassement durant la phase travaux. Des dispositifs matériels limiteront la propagation des vibrations.</p> <p>Le projet se situe à 350 m des voies ferrées.</p> <p>Voir Annexe 7.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera à l'origine d'émissions lumineuses correspondant à l'éclairage des espaces extérieurs et des constructions : cheminements extérieurs, espaces collectifs, accès, bâtiments. Le niveau d'éclairage attendu est celui d'un îlot résidentiel avec un niveau plus prononcé au niveau de la façade commerciale. La réglementation limite l'éclairage des bâtiments non résidentiels.</p> <p>L'éclairage du site concerne aujourd'hui les voiries et les accès de certains bâtiments d'activités.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les émissions polluantes générées par le projet correspondent aux émissions de particules et de gaz à effet de serre normalement attendues dans le cadre du fonctionnement d'un quartier mixte (chauffage, circulations locales...).</p> <p>L'évolution du tissu urbain devrait permettre une diminution des émissions de polluants générées par les activités existantes.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendre le rejet d'eaux usées liées à l'arrivée d'environ 700 nouveaux habitants. Les eaux usées (environ 90 m<sup>3</sup>/jour pour les 270 logements) seront rejetées au réseau puis traitées au niveau des stations d'épuration de Colombes (STEP Seine Centre) ou d'Achères (STEP Seine Aval).</p> <p>Le projet prévoit 5384 m<sup>2</sup> d'espaces verts dans l'emprise du projet, améliorant ainsi la situation initiale en matière d'imperméabilisation. Des dispositifs de rétention (toitures végétalisées et bassins de rétention) sont mis en place pour assurer un rejet au réseau avec un débit de fuite limité.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendre des rejets d'eaux usées liés notamment au fonctionnement normal des bâtiments.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le chantier sera à l'origine de production de déchets de différentes natures (déchets inertes, déchets non dangereux, déchets dangereux). Ils seront envoyés dans des filières spécialisées en fonction de leur typologie. Un diagnostic portant sur la gestion des déchets de démolition a été réalisé. Les études de pollution permettent de définir un mode de gestion adapté des terres excavées lors des terrassements. La charte chantier à faibles nuisances fixera un objectif de valorisation des déchets de construction. Le projet sera à l'origine d'une évolution des quantités de déchets produits. Les déchets produits seront des déchets ménagers et assimilés. Le projet prévoit des locaux de stockage suffisamment dimensionnés.</p>

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Dans le cadre de l'opération, Bouygues Immobilier a sollicité la DRAC sur les éventuelles prescriptions d'archéologie préventive qui pourraient être formulées dans le cadre de l'instruction du dossier.</p> <p>Le site a déjà été urbanisé et remanié par le passé. Il n'existe pas de co-visibilité entre le site et les monuments historiques présents dans l'environnement du projet.</p> <p>Les études de conception visent à définir un projet urbain, architectural et paysager cohérent.</p>
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La mutation du secteur occasionnera des modifications en termes d'usages, d'ambiance paysagère et de structuration de l'espace.</p> <p>Le programme mixte participera à l'animation du quartier.</p> <p>Le projet est l'opportunité de traiter les pollutions des sols identifiées dans les terrains superficiels.</p>

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

L'opération s'inscrit dans un secteur en pleine mutation. Il peut exister des effets cumulés avec les projets suivants :

- Le projet de zone d'aménagement concerté du quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec (93) (Avis de la MRAe du 17 août 2018).
- Le projet d'urbanisation du secteur « Engelhard » au sein de la zone d'aménagement concerté du quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec (93) (Avis de l'AE du 29 avril 2016).
- La ZAC de l'Horloge à Romainville (Avis en date du 4 février 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet d'aménagement de l'îlot D3 de la zone d'aménagement concerté de l'Horloge à Romainville (93).
- Le projet d'aménagement d'un nouveau secteur « parc » dans le périmètre de l'île de loisirs de la Corniche des Forts à Romainville (93) (Avis de la MRAe 28 mai 2018).
- Le projet s'inscrit bien dans le cadre de l'aménagement d'un secteur plus large, dit « Plaine Ouest ». Le secteur Plaine Ouest est aujourd'hui un espace industriel de transit en mutation progressive (horizon 2040). La mutabilité du secteur sera fonction des opportunités foncières et cette requalification urbaine du secteur Plaine Ouest n'est pas encadrée.

Voir annexe 9

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Des études techniques ont été conduites et ont permis d'évaluer les incidences et de définir des mesures spécifiques pour l'ensemble de l'opération (pollution des sols, géotechnique).

Au regard des enjeux identifiés une étude acoustique a été lancée. Celle-ci est en cours de réalisation. Les recommandations formulées seront mises en oeuvre par la maîtrise d'ouvrage dans les phases de conception, réalisation et exploitation de l'opération. Les logements feront l'objet d'un isolement acoustique en cohérence avec le classement des infrastructures de transport terrestres situées à proximité.

Les travaux sont réalisés dans le respect de l'environnement et des riverains. Des efforts sont réalisés pour maîtriser le bruit, la pollution de l'eau et des sols, les poussières, les déchets et les dégradations pour un chantier à faibles nuisances. Cette démarche sera contractualisée à travers la mise en oeuvre de la charte chantier faibles nuisances engageant les entreprises intervenant sur le chantier. De plus, l'opération fera l'objet d'une certification NF

Habitat et NF Habitat HQE, impliquant notamment un management environnemental en continu du chantier.

Une attention spécifique sera portée à la gestion des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes au moment du chantier. Des dispositions seront prises pour freiner la propagation des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes (EVEE) présentes sur le site du projet (Buddléja du Père David, Renouée du Japon) et empêcher l'introduction de nouvelles EVEE sur le site.

Des dispositions seront prises pour protéger les arbres présents à proximité du projet et conservés.

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Les différentes études techniques, finalisées ou en cours, menées dans le cadre du projet (Études de conception architecturale et paysagère (en cours), étude acoustique de façade (en cours), étude géotechnique (réalisée), étude de pollutions des sols (réalisée)) s'inscrivent dans une démarche itérative avec pour objectif d'orienter la maîtrise d'ouvrage sur des choix d'aménagement compatibles avec les enjeux environnementaux identifiés. Aussi il est estimé que le projet peut-être dispensé d'étude d'impact, les thématiques à enjeu faisant l'objet d'études techniques spécifiques.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 7 - Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée (partie 5)
Annexe 8 - Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine (partie 6)
Annexe 9 - Localisation des autres projets connus avec lesquels les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées (partie 6.2)
Annexe 10 - Etude géotechnique G2AVP - SEMOFI - 2018
Annexe 11 - Diagnostic environnemental Lot A' - SEMOFI - 2018
Annexe 12 - Diagnostic environnemental Lot A - SEMOFI - 2018
Annexe 13 - Diagnostics préalables aux opérations de démolitions
Annexe 14 - Exemple de trame type d'un Plan Assurance Environnement mis en oeuvre par Bouygues Immobilier

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

Vincennes

le,

30 juillet 2019

Signature

**BOUYGUES IMMOBILIER**  
Immeuble Le Bristol  
27 avenue des Murs du Parc  
94306 VINCENNES Cedex  
SIRET 562 091 546 00977 RCS Nanterre



# Le périmètre de l'opération

Fond Bing, 2019



© 2018 Google



# PLU de Noisy-le-Sec : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Source PLU de Noisy-le-Sec, 2018

## SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR PLAINE OUEST



### LEGENDE

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE, ÉQUIPÉ ET ANIMÉ**
  - Engager une mutation progressive des îlots vers une vocation mixte, en lien avec la polarité d'équipements et le centre-ville à l'est
  - Préserver l'activité par une requalification du nord ouest du site, en recherchant une rationalisation du foncier
  - Maintenir une continuité entre les espaces d'activités
  - Emprises destinées à accueillir le quatrième collège
  - Assurer l'animation du quartier par le développement de deux pôles de centralité connectés :
    - polarité commerciale et de services Paul Vaillant Couturier / rue du Parc
    - polarité de proximité Lagrange / Lamartine, au cœur du pôle d'équipements renforcé
 Travailler les interfaces entre le tissu mixte et les zones d'activités et les coupures avec le tissu existant (principe non localisé)

### UN NOUVEAU MAILLAGE PAYSAGER

- Assurer une liaison nord-sud paysagère et de desserte des îlots (cf. coupe de principe)
- Rechercher la création de liaisons est-ouest cycles et piétons, accessibles aux personnes à mobilité réduite
- Maintenir le mail existant

### DES ESPACES VERTS STRUCTURANTS, ACCOMPAGNANT DES ESPACES PUBLICS REQUALIFIÉS ET PAYSAGERS

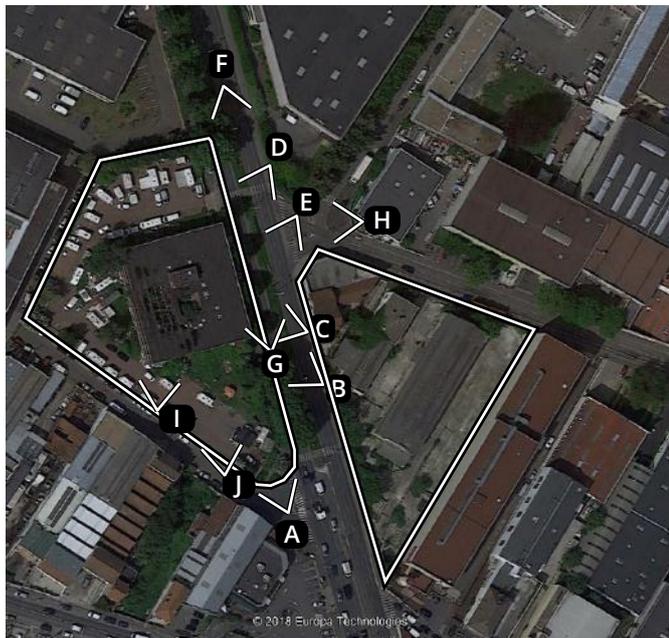
- Renforcer le corridor écologique :
- en s'appuyant sur la requalification de l'espace public à l'intersection des rues du Parc et Paul Vaillant Couturier
  - en créant, le long de la rue du Parc, sur les espaces privés, des bandes paysagères de pleine terre, de 3 mètres minimum de largeur, plantées d'arbres de haute tige
  - en accompagnant les espaces plantés, réalisés lors des aménagements de voirie, par des bandes paysagères de pleine terre sur les espaces privés, de 3 mètres minimum de largeur

### RAPPEL DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

- Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41.1° du code de l'urbanisme
- Centralité commerciale à développer, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres à créer au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

## Le site de projet - Le lot A

Reportage photographique TRANS-FAIRE, 22 mai 2019



C - Vue sur le lot A depuis la rue du Parc



D - Vue sur le lot A depuis la rue du Parc



A - Vue sur le lot A depuis la rue du Parc



E - Vue sur le lot A depuis la rue du Parc



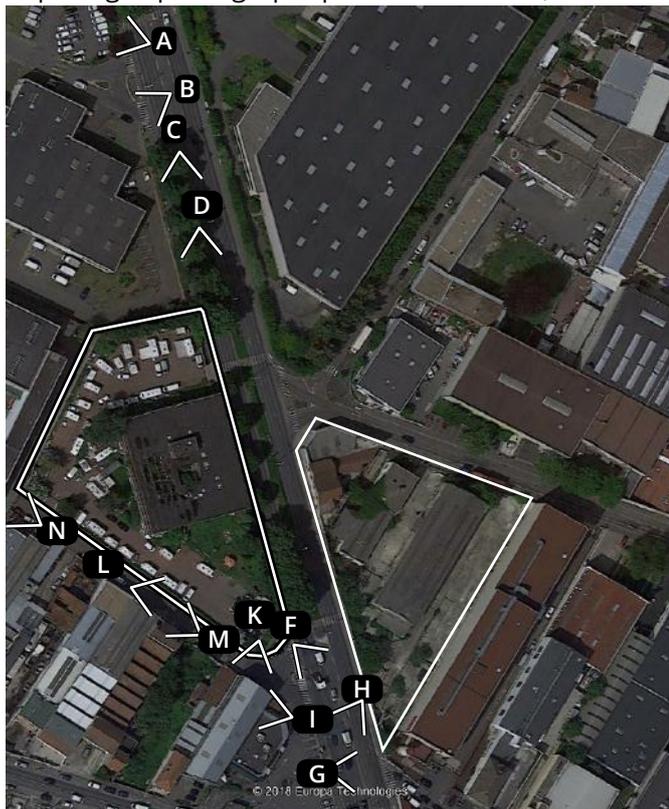
B - Vue sur le lot A depuis la rue du Parc



F - Vue sur le lot A depuis la rue du Parc

## Le site de projet - Les abords

Reportage photographique TRANS-FAIRE, 22 mai



C - Trottoir le long de la rue du Parc



D - Trottoir le long de la rue du Parc



A - bâtiments d'activités au nord du lot A



Bâtiments d'activités au nord du lot A



B - bâtiments d'activités au nord du lot A



F - Carrefour au sud du projet



## Plan masse du projet Lot A (pre-PC)

Source Atelier Myriam SZWARC,, 2019



## Le site de l'opération et ses abords

Fonds Géoportail, 2019



# Situation par rapport aux sites Natura 2000

## Localisation de l'opération par rapport aux sites Natura 2000

Source INPN, 2019

