



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

### Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 18/01/2024

Dossier complet le : 02/02/2024

N° d'enregistrement : F01124P0021

## 1 Intitulé du projet

Projet de construction d'un ensemble Immobilier mixte à Nolsy-le-Sec (93)

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

### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

### 2.2 Personne morale

Dénomination

CONSTRUCTION VERRECCHIA

Raison sociale

CONSTRUCTION VERRECCHIA

N° SIRET

3 5 3 3 8 5 9 3 3 0 0 0 1 8

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale :  Madame

Monsieur

Nom

NOBLET-NOLLI

Prénom(s)

MAGALI

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

## 2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

## 2.2 Personne morale

Dénomination

PITCH IMMO

Raison sociale

PITCH IMMO

N° SIRET

4 2 2 9 8 9 7 1 5 0 0 1 8 6

Type de société (SA, SCI...)

SNC

Représentant de la personne morale :  Madame

Monsieur

Nom

GALLEY

Prénom(s)

VICTOR

## 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.))
39. a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. *420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés	Le projet prévoit la réalisation de travaux et constructions d'une surface de plancher prévisionnelle égale à environ 29 930m <sup>2</sup> .
41.a) Aire de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus	Le projet prévoit la création de places de stationnement supérieures à 50 unités. Des places seront affectées aux différents programmes (logements, hôtel, commerces, activités, parc de stationnement et parking silo) et notamment au projet d'équipement BMX.
44. d) Autres équipements sportifs ou de loisirs et aménagements associés	Le projet prévoit la création d'un équipement sportif destiné au BMX.

---

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui  Non

---

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui  Non

## 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 consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte sur un terrain d'environ 1,2 ha et représentant une surface de plancher de environ 29 930m<sup>2</sup>.

Cet ensemble immobilier comprend des logements, un hôtel, un équipement sportif et des commerces et activités, ainsi qu'un parc de stationnement en infrastructure sur 1 niveau et un parking en silo.

---

### 4.2 Objectifs du projet

L'ensemble des objectifs portés par le présent projet est détaillé en **Annexe 15**.

De surcroît, il est à noter par ailleurs que le site du projet est couvert par :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Plaine de l'Ourcq ». Cette OAP répond à l'objectif de création de nouveaux logements et d'activités en corrélation avec les transports en commun existants et en projet. La concomitance de ces deux dimensions est la condition pour la création d'un cadre de vie valorisé ;
- L'Orientation sectorielle d'Aménagement et de Programmation « Pont de Bondy ». Cette OAP répond à l'objectif d'amélioration de la qualité de l'habitat et de diversification de l'offre de logement.

---

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 Dans sa phase travaux

Le site, dont les bâtiments sont en cours de démolition par l'actuel propriétaire accueillait différents bâtiments et parkings à usage commercial (Décathlon d'une surface de vente de 2 940 m<sup>2</sup>) construit en 1991.

S'agissant des travaux d'aménagement de l'ensemble Immobilier, ces derniers auront lieu de jour, dans les plages horaires réglementaires. Les déchets de chantier seront traités via une benne de tri sélectif et mise en décharge ou envoyés vers une centrale de traitement agréée pour les déchets type : enrobé, métal, béton.

Il est à noter qu'une Charte Chantier Faible Nuisance destinée à prévenir et limiter les nuisances générées lors de la réalisation des travaux sera mise en œuvre par les entreprises prestataires tout le long de la phase chantier.

---

### 4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

La phase exploitation est différenciée selon les destinations prévues à ce jour :

- 1) Habitation/Logements : usages par les occupants, propriétaires ou locataires ;
- 2) Hôtel : usage temporaire pour l'accueil classique de touristes ;
- 3) Commerces : exploitation commerciale par les futurs preneurs, pour l'instant non identifiés étant donné les délais d'avancement ;
- 4) Equipement BMX : usage spécifique à la pratique sportive, tant pour des événements ponctuels que pour une pratique plus régulière et encadrée par une future association qui aura la gestion (le montage et le modèle de gestion sont en cours de montage et à définir avec l'ensemble des parties prenantes - Ville, Etablissement Public Territorial Est Ensemble, Aménageur de la ZAC : SEQUANO).

---

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

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à :

- Permis de Construire au titre du code de l'Urbanisme ;
- Procédure Loi sur l'Eau au titre du code de l'Environnement, rubrique 2.1.5.0 (rejet eaux pluviales).

A noter que le projet s'inscrit au sein de la ZAC du Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq, pour l'aménagement de laquelle une étude d'impact est actuellement en cours d'instruction au titre du dossier de réalisation (Article R.311-2 du Code de l'urbanisme). Cette étude est disponible en **annexe 14**.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface de plancher totale créée	environ 29 930 m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune d'implantation

Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : Sis 83 à 105 Rue de Paris

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : Nolsy-le-Sec

Code postal : 9 3 1 3 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

##### Coordonnées géographiques<sup>(1)</sup>

Long. : 2 ° 28 ' 5,17 " E Lat. : 48 ° 54 ' 14,93 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. ° ' "

Point de d'arrivée : Long. ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

/

##### Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le site du projet est concerné par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal « Est Ensemble », dont la dernière procédure a été approuvée le 03/11/2023. Le zonage correspondant est UP No3 « Secteur de projets ». Ce secteur est visé par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation : 1) OAP « Plaine de l'Ourcq » / 2) OAP sectorielle « Pont de Bondy ». (cf. Annexe 7)

<sup>(1)</sup> 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui  Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».**

/

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

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère 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"/>	Le site du projet n'intercepte aucune ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche est localisée à 2,5 km au sud-ouest. Il s'agit de la ZNIEFF de type I « Prairies humides au fort de Nolsy », n° 110020470 Cf Annexe 8
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne s'inscrit pas en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone la plus proche est localisée au sein du fort de Nolsy-le-Sec. Elle se situe à 2,5 km au sud-ouest du site du projet. Cf Annexe 8
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne s'inscrit pas sur le territoire d'une commune littorale.
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"/>	Le projet ne se situe pas au droit ou à proximité d'un parc national, d'un parc naturel marin, d'une réserve naturelle, d'une zone de conservation halieutique ou d'un parc naturel régional.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
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"/>	L'arrêté préfectoral du 25 septembre 2023 énonce le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le territoire du Département de Seine-Saint-Denis. La carte associée classe les axes routiers aux abords du site du projet en catégorie 2 (A86), catégorie 3 (N3) et catégorie 5 (RD117).  Il ressort de la figure présentée en Annexe 9, que le site du projet se situe dans un secteur affecté par le bruit de ces axes.
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"/>	Le site du projet n'intercepte et ne situe à proximité d'aucun bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon.  Par ailleurs, le site du projet n'intercepte aucun monument historique, périmètre de protection au titre des abords de ces monuments ni aucun site patrimonial remarquable.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'a pas l'objet d'une délimitation Zone Humide du fait de son caractère anthropisé (Imperméabilisé). L'étude historique des images aériennes évoque la présence d'un sol remblayé en 1961 et d'une occupation industrielle du site avec imperméabilisation du sol à minima depuis 1985.  Le site est totalement imperméabilisé et ne peut donc pas accueillir de zones humides.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Nolsy le Sec est concernée par un PPR Mouvements de Terrain approuvé le 18/04/1995 liés aux anciennes carrières et à la dissolution du gypse. Le site du projet se situe sur un secteur concerné par cet aléa impliquant une servitude d'utilité publique au droit du site. (cf. Annexe 13)
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Elle n'est concernée par aucun PPRT.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est répertorié dans la base de données des sites et sols pollués sous l'identifiant IDF9302979.  Il a accueilli jusqu'en 1989 plusieurs industries de fabrication, de dépôt liquides, de stockage de produits chimiques.  Cf. Annexe 9
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé au sein de la Zone de Répartition des Eaux de l'Albien (Arrêté préfectoral du 16/09/2021 n° IDF 2021-09-16-00009)
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'interfère avec aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'intercepte et ne se situe à proximité d'aucun site inscrit.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas inclus dans un site classé Natura 2000. Les sites les plus proches sont situés à 4 km au sud-est et 5 km à l'est. Ils correspondent à l'ensemble des « Sites de Seine-Saint-Denis »  Cf. Annexe 6
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet n'intercepte et ne se situe à proximité d'aucun site classé

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

### 6.1 Le projet 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
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'Alimentation en Eau Potable des futurs logements sera assurée par le réseau Public.  Il n'est pas prévu de prélèvement d'eau dans les éléments constitutifs du projet.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les ouvrages de la Base de Données du Sous-sol évoquent une profondeur de nappe d'eau souterraine entre 4 et 10 mètres de profondeur aux environs du site. Les parkings en sous-sol sont susceptibles d'interférer avec cette nappe souterraine. Le projet ne prévoit pas de prélèvements, drainages ou autre modification quantitative de la masse d'eau souterraine.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des déblais et remblais sont prévus et anticipés à ce stade du projet. Les maîtres d'ouvrages sont d'ores et déjà accompagnés d'un bureau d'étude spécifique (LOGABAT). Dans l'ambition d'une gestion in situ des terres, LOGABAT a estimé que le volume excédentaire serait de l'ordre de 7 000 à 8 000 m <sup>3</sup> , tenant compte d'un volume prévisionnel de 14 500 m <sup>3</sup> de terres enfouies sur place, en bénéficiant du décaissé existant (Infrastructure du bâtiment commercial).
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		



Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les eaux usées seront traitées par la STEU localisées à Colombes « Paris Seine-Centre », d'une capacité nominale de 900 000 EH. En 2022, la charge maximale en entrée était de 823 581 EH. La station est donc en capacité d'accueillir les eaux usées générées par le projet.  L'eau potable sera fournie par le réseau public.
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé hors de tout zonage de protection de la faune et de la flore. La maîtrise d'œuvre a travaillé à l'implantation du bâti en retrait du canal de l'Ourcq permettant la préservation des espèces végétales installées au nord du foncier, le long de l'étendue d'eau. Un écologue et un assistant à maîtrise d'ouvrage en développement durable seront associés aux études pré-opérationnelles pour identifier les sujets potentiellement remarquables et maximiser leur préservation.
	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 site est situé en dehors de tout site Natura 2000 ou zonage d'intérêt écologique. Le diagnostic écologique le plus récent réalisé sur le site date de 2019, dans le cadre de l'étude d'impact pour l'Îlot Port de Noisy. Depuis, seuls sont présents des arbres alignés pouvant présenter un intérêt pour le déplacement d'espèces volantes dans un contexte urbain ou d'abri pour les espèces cavernicoles.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site comprend actuellement un parking imperméabilisé ainsi qu'un bâtiment commercial. Ceux-ci sont agrémentés ponctuellement d'arbres paysagers en bordure des parcelles et du parking.  Un écologue et un assistant à maîtrise d'ouvrage en développement durable seront associés aux études pré-opérationnelles pour identifier les sujets potentiellement remarquables et maximiser leur préservation.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est localisé à proximité (100 m à l'est) d'une zone d'activité accueillant des installations industrielles, soumises à enregistrement ou autorisation. Le site est de plus bordé par plusieurs canalisations de transport de gaz naturel. De nombreuses installations classées au titre des Sites et Sols Pollués sont recensés dans l'environnement immédiat du site du projet. (cf. Annexe 9)
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est concerné par les aléas naturels suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gonflement/retrait des argiles : aléa moyen ;</li> <li>- Remontée de nappes : en limite d'aléa fort ;</li> <li>- Séisme : Aléa très faible</li> <li>- Mouvements de Terrain (PPR Cavités souterraine).</li> </ul> (cf. Annexes 11/12/13)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune composante de ce projet à vocation d'habitat n'est susceptible d'engendrer des risques sanitaires. D'après l'étude d'impact réalisée pour l'aménagement de la ZAC de la Plaine de l'Ourcq (dont le RNT est disponible en Annexe 14), le site du projet se situe dans une zone à fort risques potentiels de pollution des sous-sol (Source : TESORA, 2013) lié à la présence du site CASIAS IDF9302979. Par ailleurs, les résultats des sondages réalisés par Fondasol dans le cadre de l'étude de sol d'un précédent projet prévu au droit du site (cf. Annexe 16) attestent de la présence de traces d'hydrocarbures et de dépassement des seuils d'acceptation en ISDI.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création des logements, d'hôtel et d'activités va générer une augmentation du trafic quotidien comparé à la fréquentation antérieure du commerce de sport.  Le projet intègre des parkings en sous-sol et aux étages du bâtiment le plus à l'ouest, coté A86. Ainsi, malgré l'augmentation du trafic, le projet ne générera pas de difficultés de stationnement en surface.
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En dehors de la période de chantier, le projet n'est pas de nature à générer des nuisances sonores supplémentaires significatives. La localisation du site du projet est sujette à des émissions sonores dues aux infrastructures routières. En effet, le site est affecté par le bruit des axes suivants : A86 (catégorie 2), RN3 (catégorie 3) et RD117 (catégorie 5) - cf. Annexe 9. Le résultat des mesures acoustiques réalisées en 2015 dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq à Nolsy-le-Sec (cf. Annexe 14) enregistre un niveau sonore de 71 dB(A) au droit du site en période diurne et de 66,5 dB(A) en période nocturne. Il en résulte que le site apparaît relativement bruyant. Par ailleurs, la configuration en tissu ouvert dans le secteur du port de Nolsy favorisera la propagation du bruit, la zone étant particulièrement exposée aux émissions sonores.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les composantes du projet ne sont de nature à générer des émissions olfactives pouvant nuire à la santé humaine.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'environnement industriel autour du site du projet peut être générateur d'émissions atmosphériques ou d'odeurs, non étudiées jusqu'à ce jour.
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hors période de travaux, les composantes du projet ne sont de nature à générer des vibrations. Ceux-ci seront réalisés de jour et conformément à la réglementation.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les activités présentes dans l'environnement immédiat du site ne sont pas de nature à générer des vibrations pouvant nuire à la santé humaine.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les travaux seront réalisés de jour et conformément à la réglementation. En exploitation, le projet générera des émissions lumineuses propres à la vocation d'habitat (éclairage urbain).
Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est soumis aux émissions lumineuses des éclairages des infrastructures routières encadrant le site du projet. L'environnement urbain dense génère un éclairage public proportionnel.	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux, le projet engendrera des émissions atmosphériques liées au fonctionnement des engins de chantier. Celles-ci sont temporaires. En phase exploitation, les rejets atmosphériques supplémentaires seront proportionnels aux émissions générées par le trafic (véhicules légers) lié principalement aux déplacements pendulaires et à la consommation énergétique des nouveaux habitants. Aux termes des modélisations sur la qualité de l'air réalisées dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq à Nolsy-le-Sec (cf. Annexe 14), il ressort que les impacts resteront peu significatifs par rapport à l'environnement du site. Lors de l'exploitation les ZAC, il apparaît que les concentrations moyennes annuelles resteront inférieures aux objectifs de qualité de l'air de la réglementation française.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va produire des rejets liquides tels que les écoulements des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées. Ces eaux issues des surfaces du projet seront gérées dans le réseau public présent à proximité du site.
	Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ce stade de l'opération, il est prévu que la gestion des eaux pluviales soit conforme aux prescriptions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ; un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisée en développement durable nous accompagnera dans les études et préconisations opérationnelles nécessaires.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'Impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées du projet seront dirigées vers le réseau public, puis gérées dans la station d'épuration Paris Seine-Centre, disposant de la capacité suffisante pour accueillir les effluents générés par le projet (capacité nominale : 900 000 EH / charge maximale en entrée : 823 581 EH).  Cette station était conforme en performances et en équipement en 2022.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux, les déchets de chantier seront orientés vers des filières de recyclage agréées pour être valorisés.  En exploitation, les déchets seront collectés et traités dans un centre de traitement de recyclage agréé. Il est notamment prévu l'installation de bornes de tri sélectifs.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme mentionné précédemment, le site du projet n'intercepte aucun patrimoine protégé en raison de ses qualités architecturale, culturelle, archéologique ou paysagère. Les bâtiments prévus auront une hauteur de 22 mètres maximum (6 étages) et s'intègrent dans un environnement urbain dense. Ce faisant, le projet ne modifiera pas la qualité du paysage. Au contraire, des mesures d'insertions paysagères seront mises en œuvre pour permettre d'améliorer l'ambiance paysagère au droit du site.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit dans un contexte urbain dense, et le site du projet est déjà imperméabilisé dans sa quasi-totalité.  La réalisation du projet ne modifiera pas l'usage du sol.

## 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 :

Le présent projet de construction d'un ensemble immobilier mixte s'inscrit au sein du périmètre de la ZAC Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq (dont le dossier de création est actuellement en cours d'instruction) et au cœur de deux OAP :

- L'OAP « Plaine de l'Ourcq » : structuration de la Plaine de l'Ourcq comme espace majeur de développement : aménagement de quartiers de ville mixtes mêlant logements, activités, équipements et services publics, espaces verts et espaces publics favorisant les déplacements doux ;
- L'OAP sectorielle « Pont de Bondy » : volonté de transformer ce secteur longtemps resté en déshérence en un territoire attractif, diversifié, habité, et productif > programmation de logements, d'activités et d'espaces publics adaptés et qualitatifs ;

Compte tenu de ces projets et orientations globales d'aménagement, de renouvellement et de développement urbains, des incidences relatives aux futurs aménagements attendus sont prévisibles et susceptibles d'être cumulés.

A ce stade, il est toutefois difficile de cerner ces incidences avec précision. Il peut néanmoins être attendu une amélioration d'ensemble de la qualité urbaine, paysagère et architecturale de secteurs aujourd'hui peu valorisés.

Concernant les incidences négatives, en fonction de la programmation des projets et des différents travaux, il peut être attendu un cumul de nuisances relatives aux différents chantiers (en cas de chevauchement des chantiers = augmentation de l'intensité des nuisances / en l'absence de chevauchement des chantiers = allongement de la période d'émissions des diverses nuisances).

En phase exploitation, l'ensemble du secteur drainera probablement un trafic plus important, tout en favorisant localement une meilleure prise en compte des impératifs environnementaux (mixité des fonctions urbaines, réhabilitation de bâtiments et de friches, amélioration de la qualité architecturale, diversification des modes de circulation, qualité des espaces verts...).

---

### 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 lesquelles :

/

---

### 6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

La ZAC du quartier durable de la plaine de l'Ourcq dans laquelle s'inscrit le présent projet a fait l'objet d'une étude d'impact actualisée en décembre 2023 dans le cadre de son dossier de création.

Cette étude est disponible intégralement en Annexe 14 du présent formulaire.

---

### 6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Les mesures prévues pour éviter, réduire les effets négatifs notables attendus du projet sur l'environnement ou la santé humaine sont récapitulées ci-dessous :

- Travaux réalisés de jour dans les plages réglementaires pour réduire les nuisances sonores et lumineuses ;
- Gestion des eaux usées via le réseau public d'eaux usées ;
- Mise en œuvre d'un dispositif de gestion des eaux pluviales adapté ;
- Préservation des espèces végétales installées au nord du foncier, le long du Canal de l'Ourcq
- Identification par un écologue lors des études pré-opérationnelles des sujets potentiellement remarquables afin de maximiser leur préservation.
- Intégration d'éléments paysagers au sein du projet afin de favoriser son insertion : la conception de ces éléments sera affinée a posteriori dès que la programmation globale sera figée. Les ambitions principales seront les suivantes :
  - Désimperméabiliser le site en raison de la suppression du stationnement initialement prévu pour les clients du commerce ;
  - Créer des percées vertes et des corridors écologiques entre la ville et le Canal de l'Ourcq ;
  - Retrouver des espaces de pleine-terre et favoriser une épaisseur de substrat permettant la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
  - Permettre le développement d'espèces variées au bénéfice des futurs habitants et usagers du quartier ;
  - Favoriser une meilleure infiltration des eaux pluviales qui participera à la définition du mode de gestion des EP.
- Réalisation d'un chantier propre assurée par la signature d'une charte faible nuisance destinée à limiter les risques, nuisances, pollutions et déchets ;
- Etablissement de précisions relatives à l'architecture des bâtiments afin de limiter les nuisances sonores (recul et isolement des façades notamment) ;
- Gestion des déchets selon la réglementation en vigueur ;

## 7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

/

## 8 Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	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"/>
4	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"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
7	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

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

- Le présent formulaire est complété des annexes obligatoires susvisées et des annexes facultatives suivantes :
- Annexe 7 : Extrait du zonage du PLU Intercommunal du Est-Ensemble ;
  - Annexe 8 : Sites Naturels Sensibles Identifiés à proximité du site du projet ;
  - Annexe 9 : Nuisances
  - Annexe 10 : Patrimoine culturel et paysager Identifié à proximité du site du projet ;
  - Annexe 11 : Aléa remontée de nappes ;
  - Annexe 12 : Retrait-gonflement des argiles ;
  - Annexe 13 : Plan de prévention des risques mouvements de terrain de Noisy-Le-Sec ;
  - Annexe 14 : Etude d'impact de la ZAC du quartier durable de la plaine de l'Ourcq réalisée dans le cadre du dossier de réalisation (Article R.311-2 du Code de l'urbanisme) ;
  - Annexe 15 : Descriptions des différents objectifs portés par le projet ;
  - Annexe 16 : Etude de sol réalisée au droit du site par Fondasol en avril 2019

## 9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

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

Nom GALLÉY

Prénom VICTOR

Qualité du signataire Directeur des Développements

A Paris

Fait le 17/01/2024

Nom NOBLET NOLLI

Prénom PIAGALI

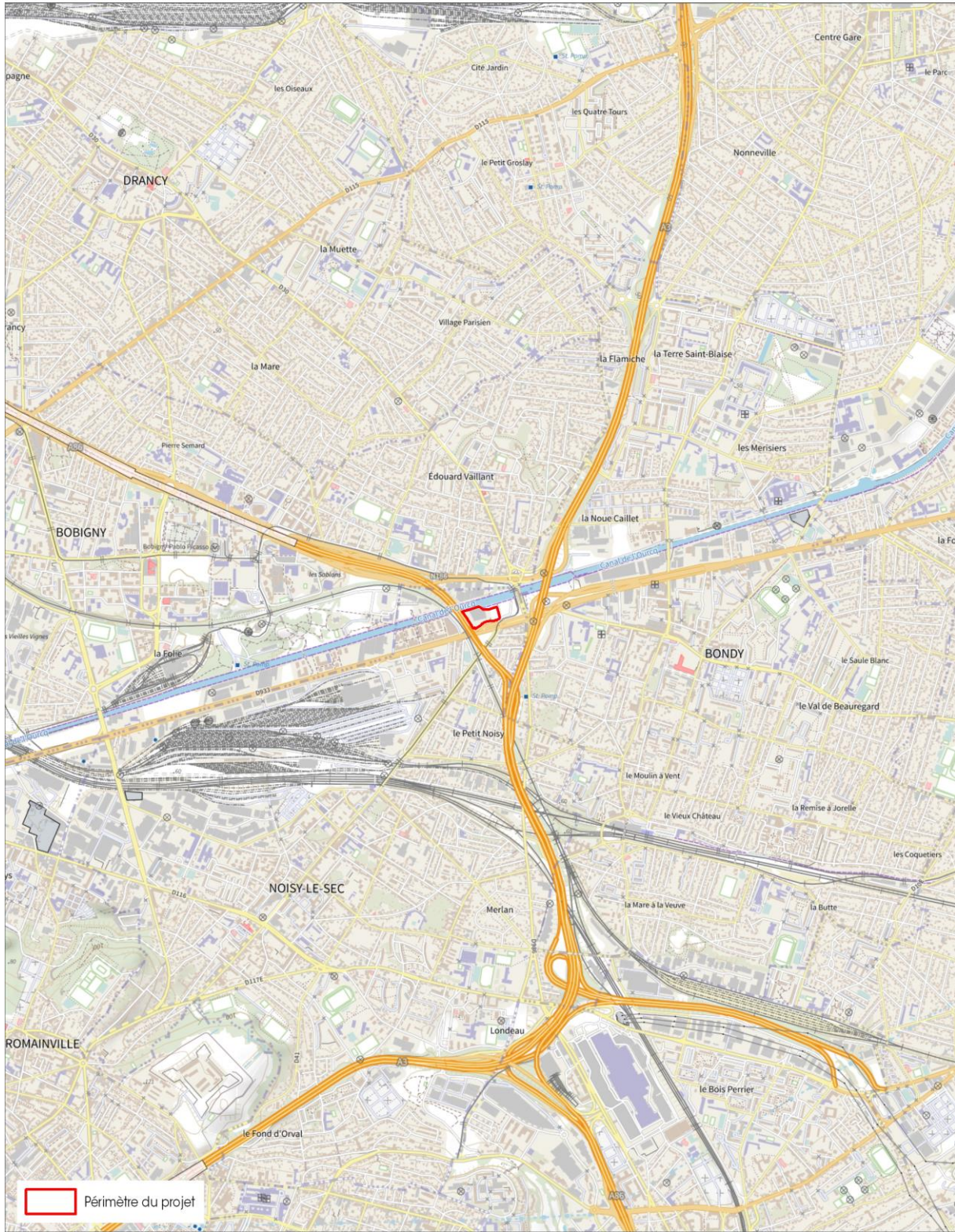
Qualité du signataire Directrice opérationnelle

A PARIS

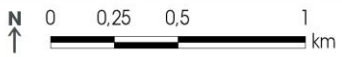
Fait le 17/01/2024

  
Signature du (des) demandeur(s)

# LOCALISATION DU PROJET



 Périmètre du projet



## LOCALISATION DES PRISES DE VUES

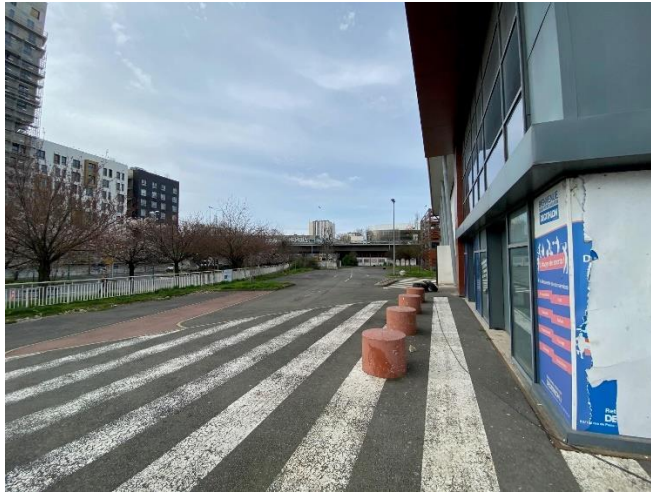




*Prise de vue n°1*



*Prise de vue n°2*



*Prise de vue n°3*



*Prise de vue n°4*



*Prise de vue n°5*



*Prise de vue n°6*

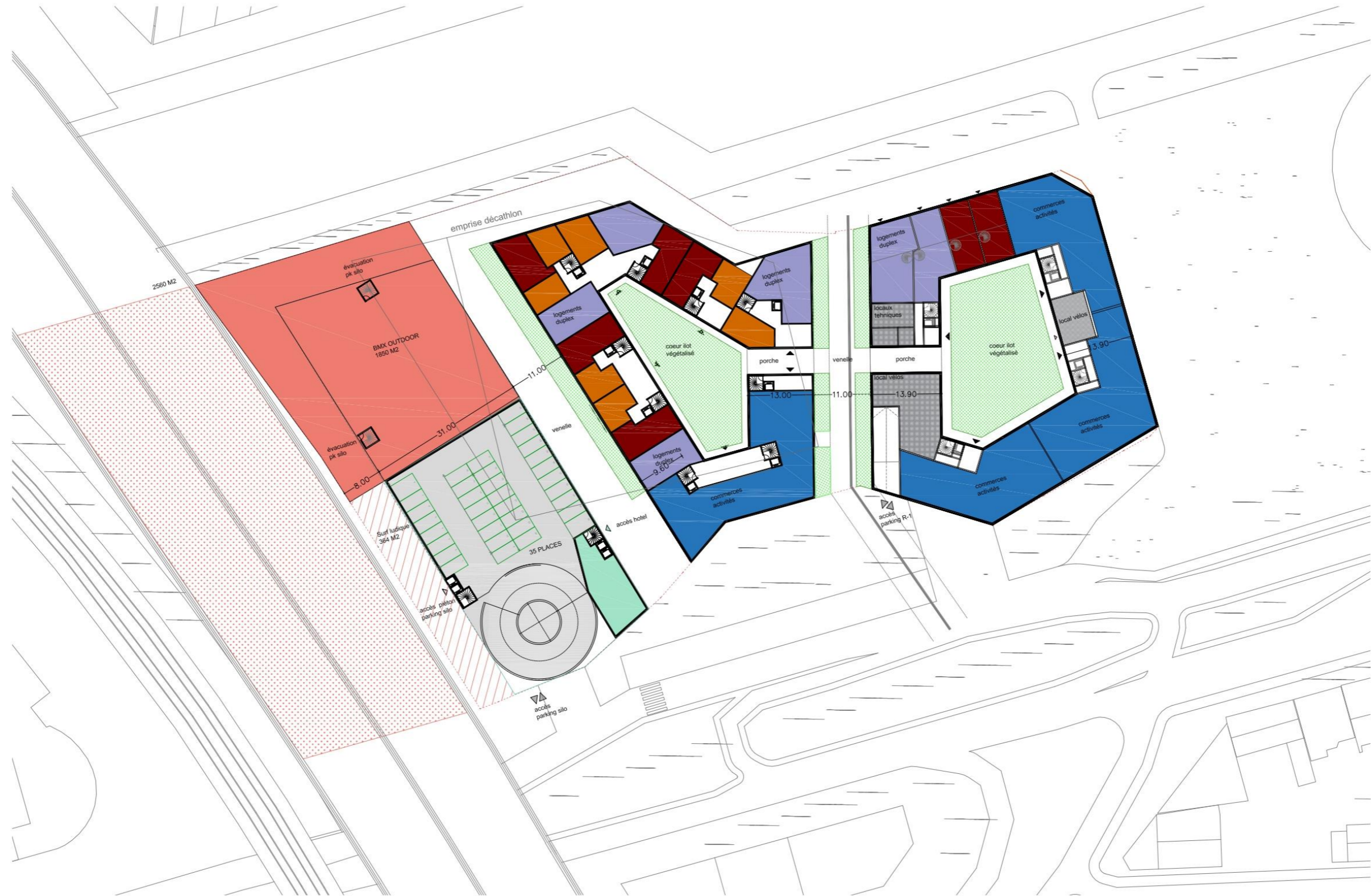


*Prise de vue n°7*

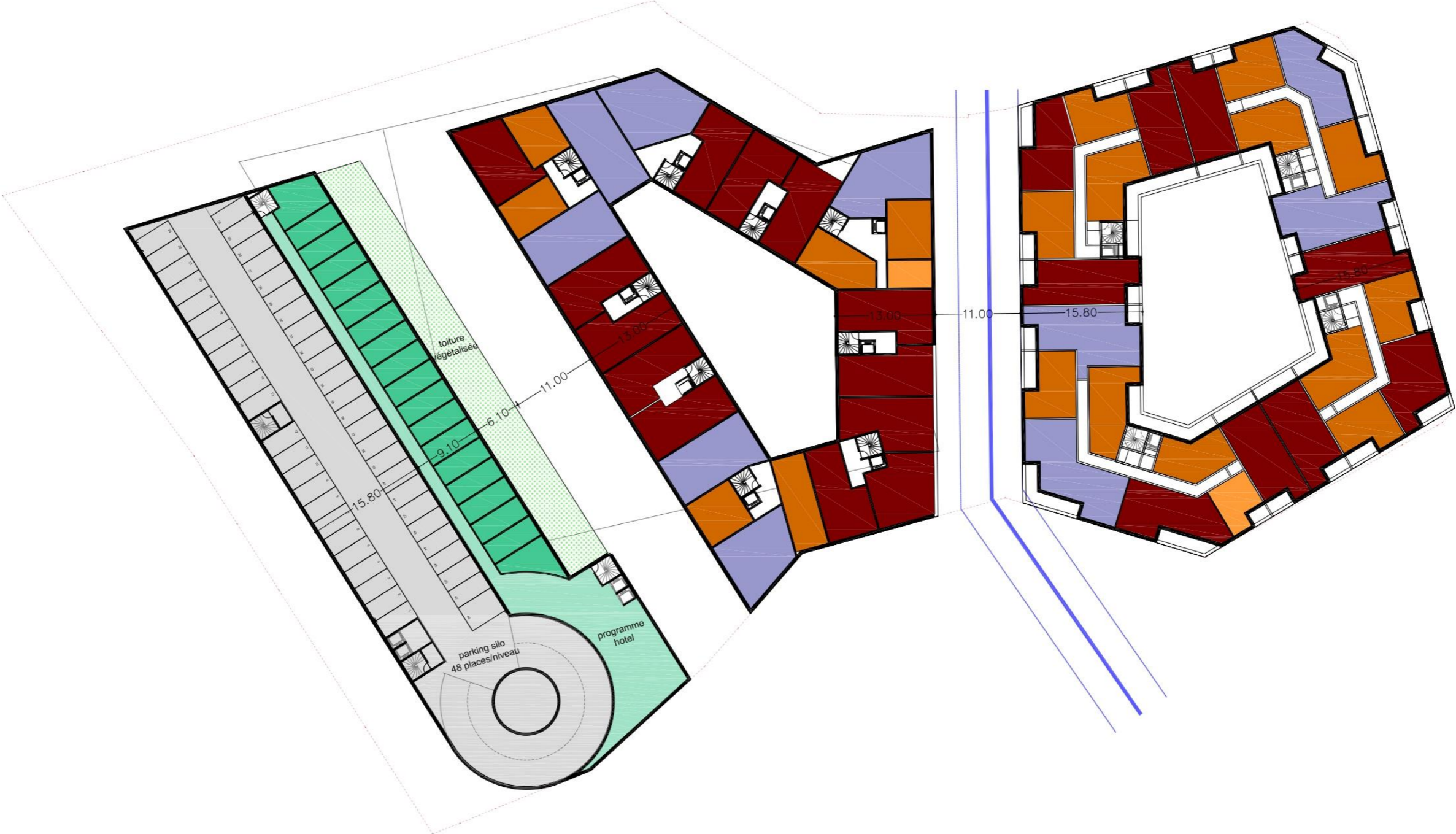


Annexe 4 : Plan du projet

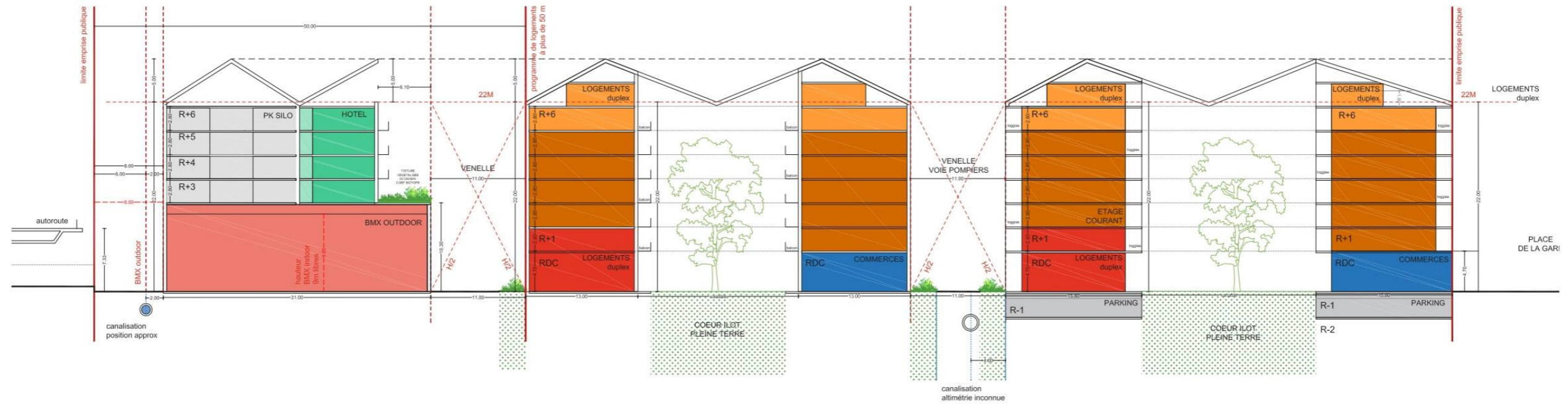
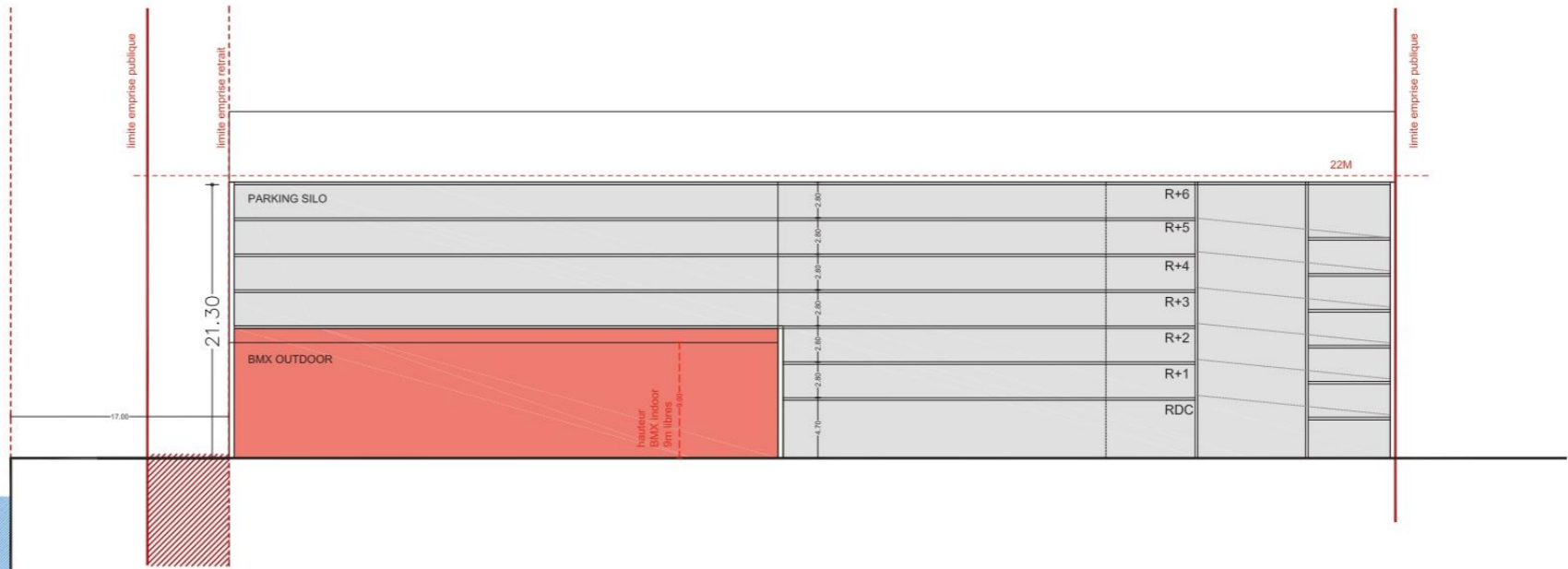
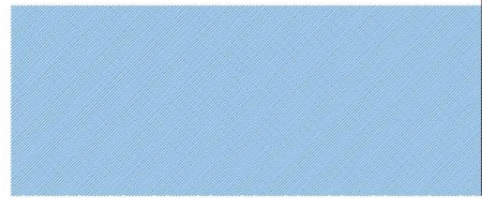
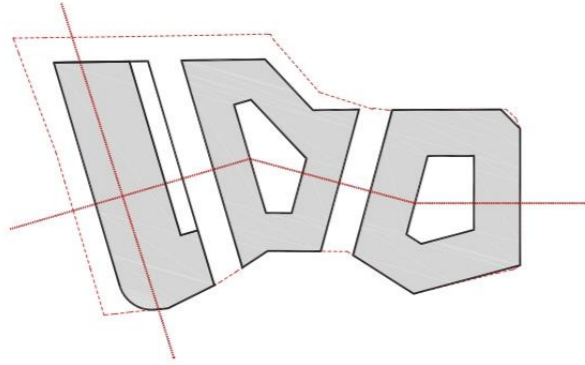
RDC



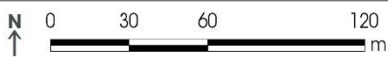
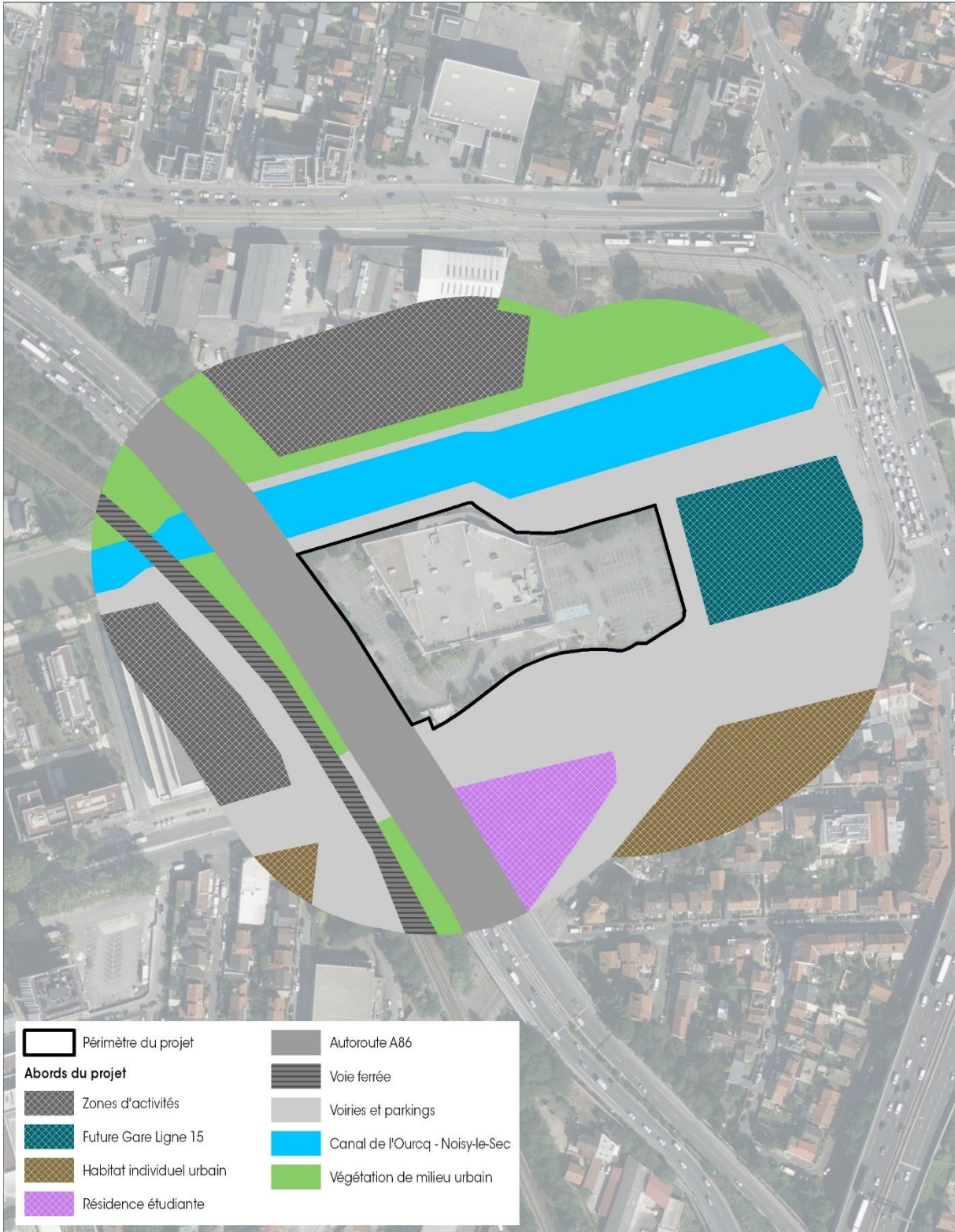
# ÉTAGE COURANT



# COUPES



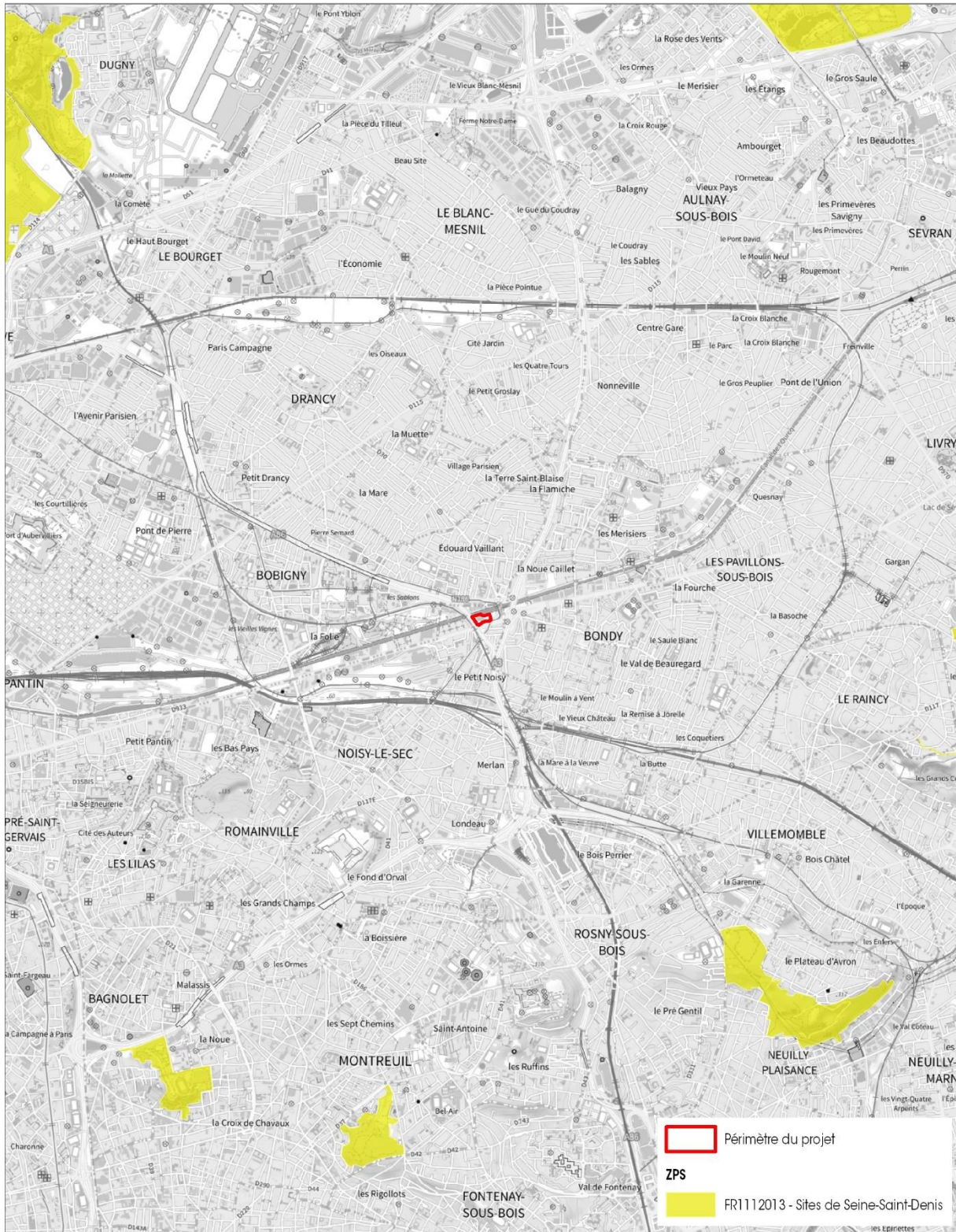
# PLAN DES ABORDS DU PROJET



# Annexe 6 : Sites Natura 2000 à proximité du site du projet



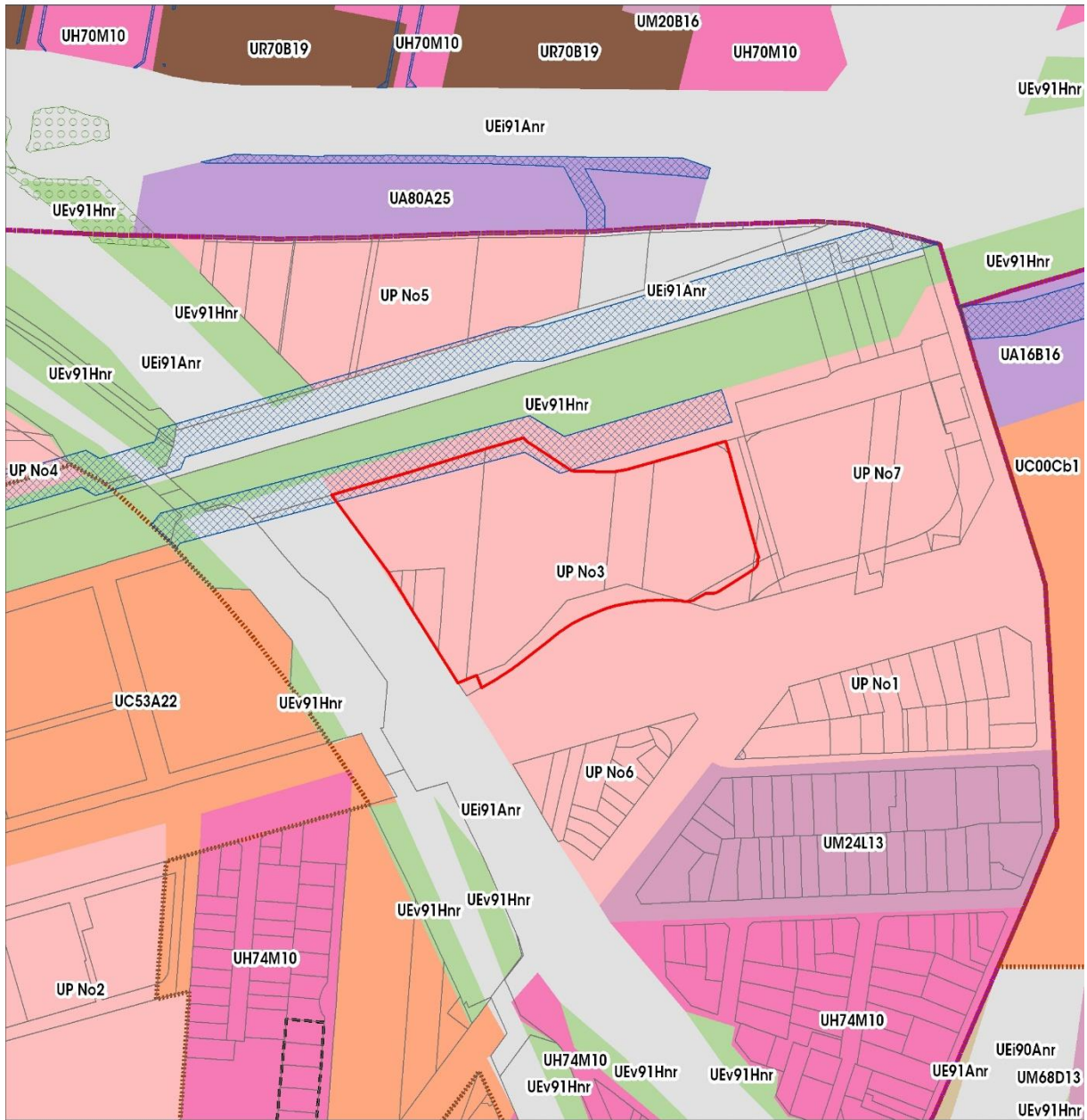
## SITES NATURA 2000



Fond cartographique : IGN - Plan IGN / Source : INPN  
Date d'édition : 12/12/2023



Annexe 7 : Extrait du zonage du PLU intercommunal du Est-Ensemble  
**EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE  
 DU PLU DU EST-ENSEMBLE**



Périètre du projet

**Zonage**

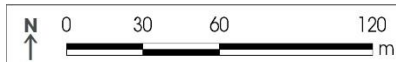
- UA - Activités économiques
- UC - Centralité
- UE - Equipement
- UEv - Espace vert urbain

UEi - Infrastructure

- UH - Secteur de préservation
- UP - Secteur de projet
- UR - Secteur de renouvellement
- UM - Zone mixte

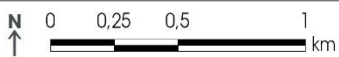
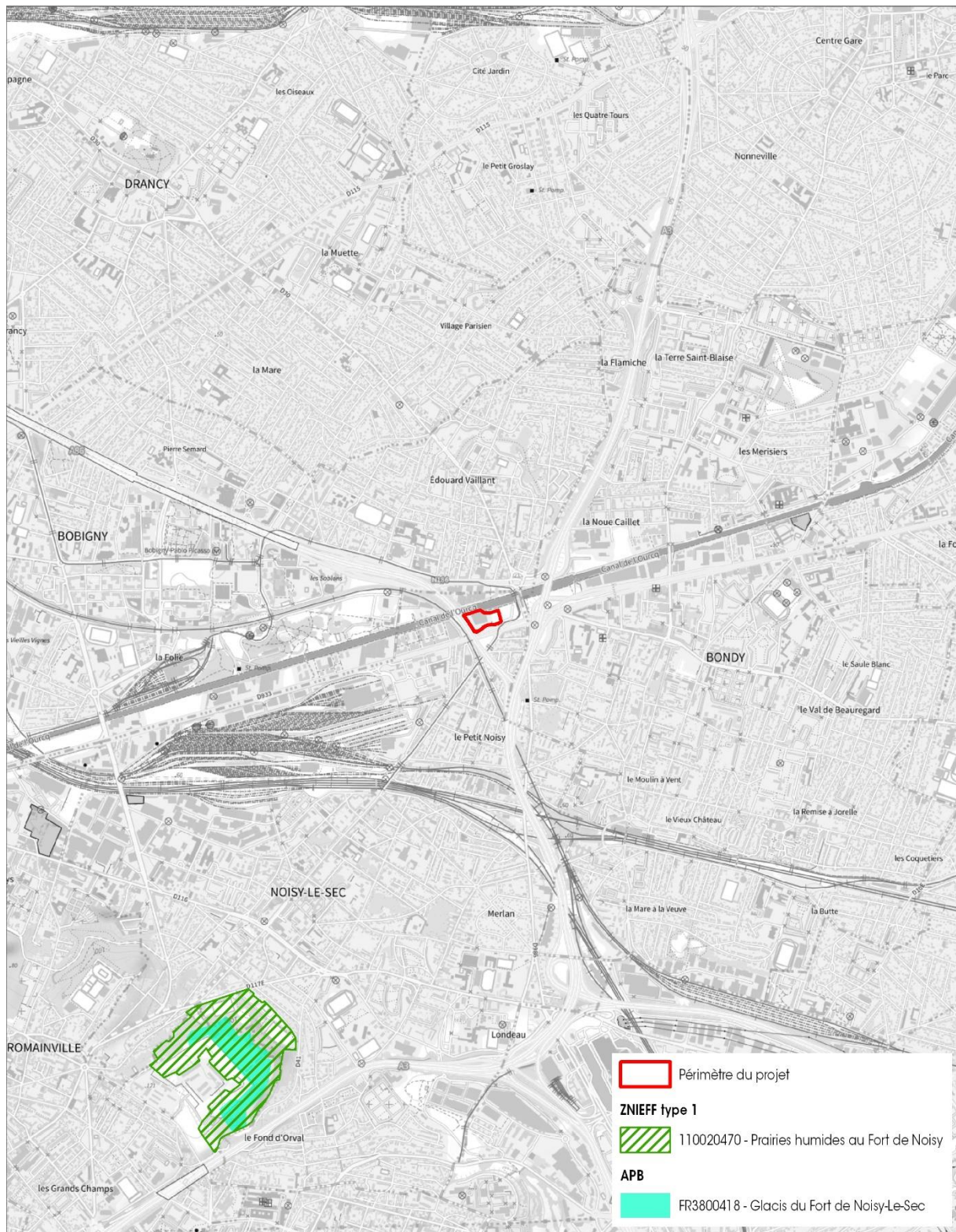
**Prescriptions**

- Emplacement réservé
- Ensemble bâti, urbain et paysager remarquable
- Espace paysager protégé
- OAP Pont de Bondy
- OAP Territoire Plaine de l'Ourcq

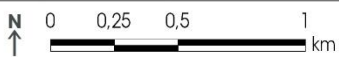
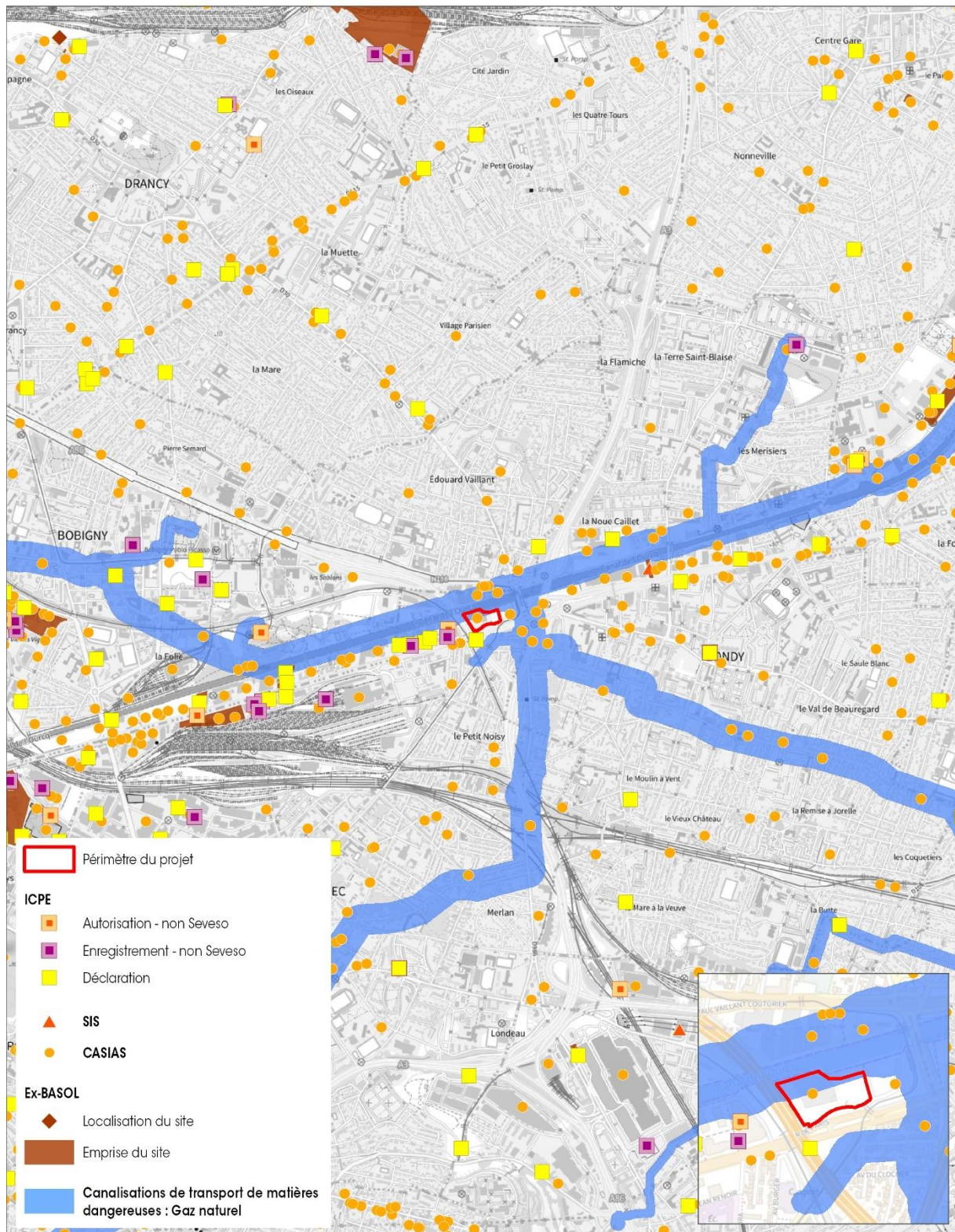


Fond cartographique : Cadastre Etalab / Source : PLU Est-Ensemble  
 Date d'édition : 13/12/2023

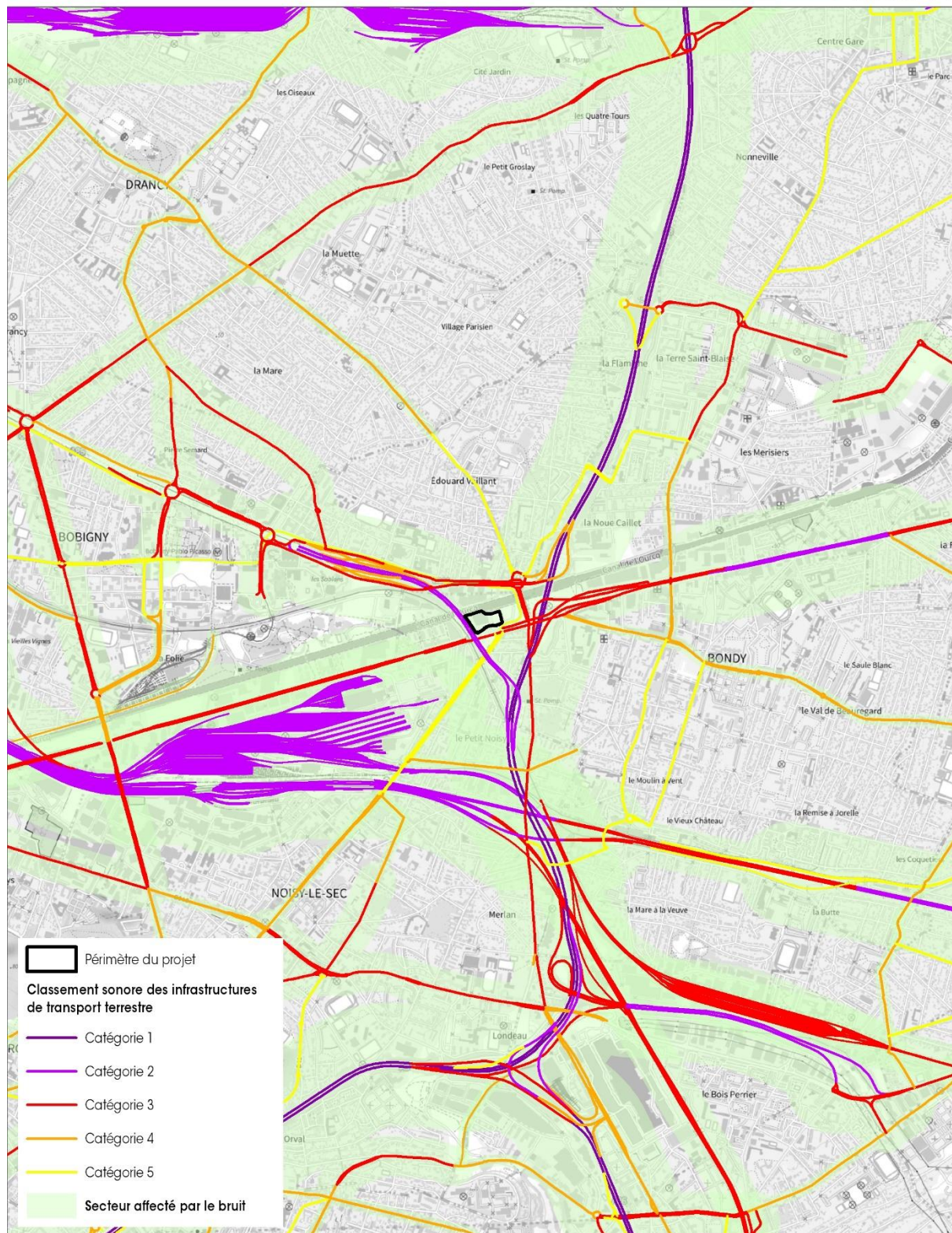
# SITES NATURELS SENSIBLES



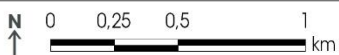
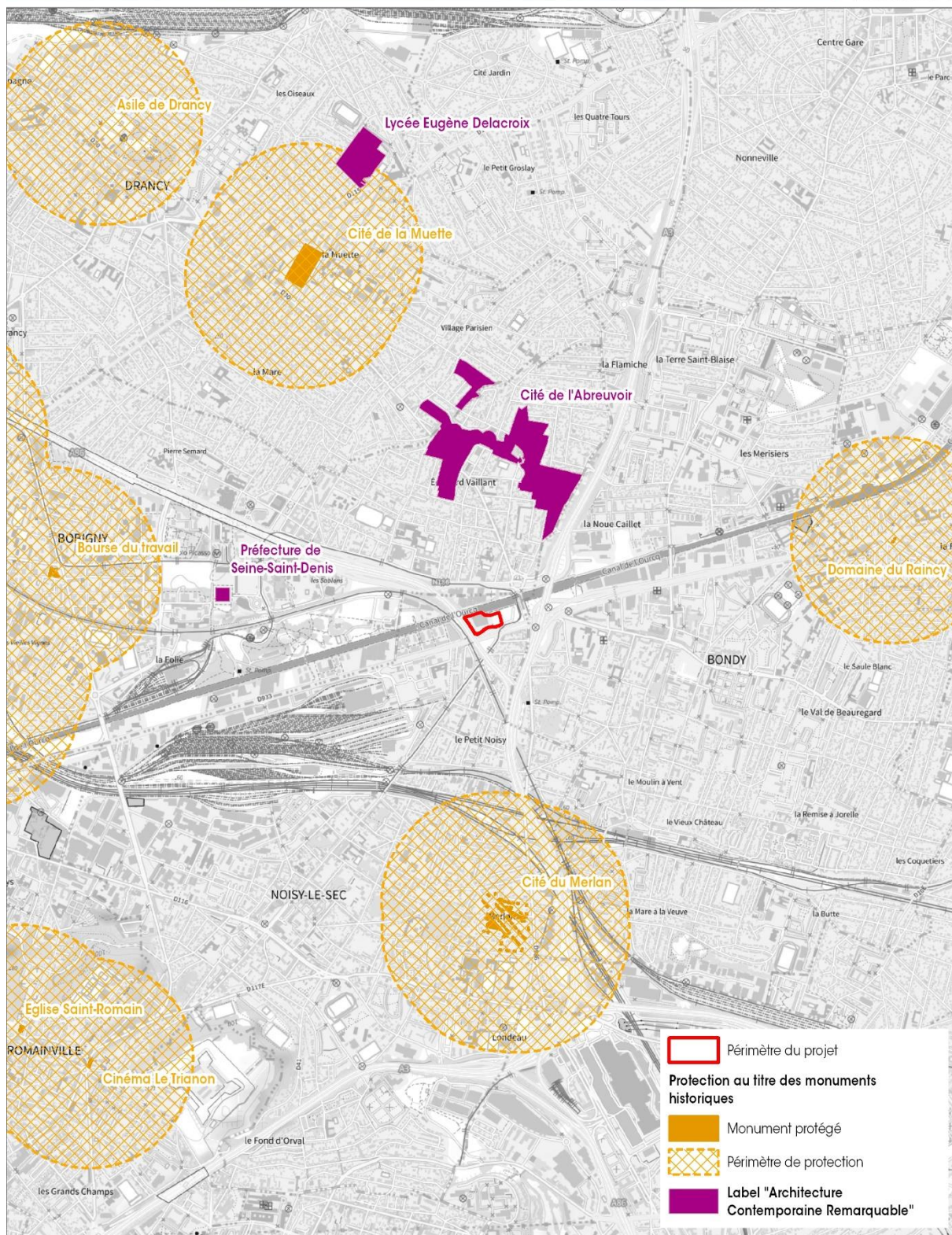
# NUISANCES ET POLLUTIONS (1/2)



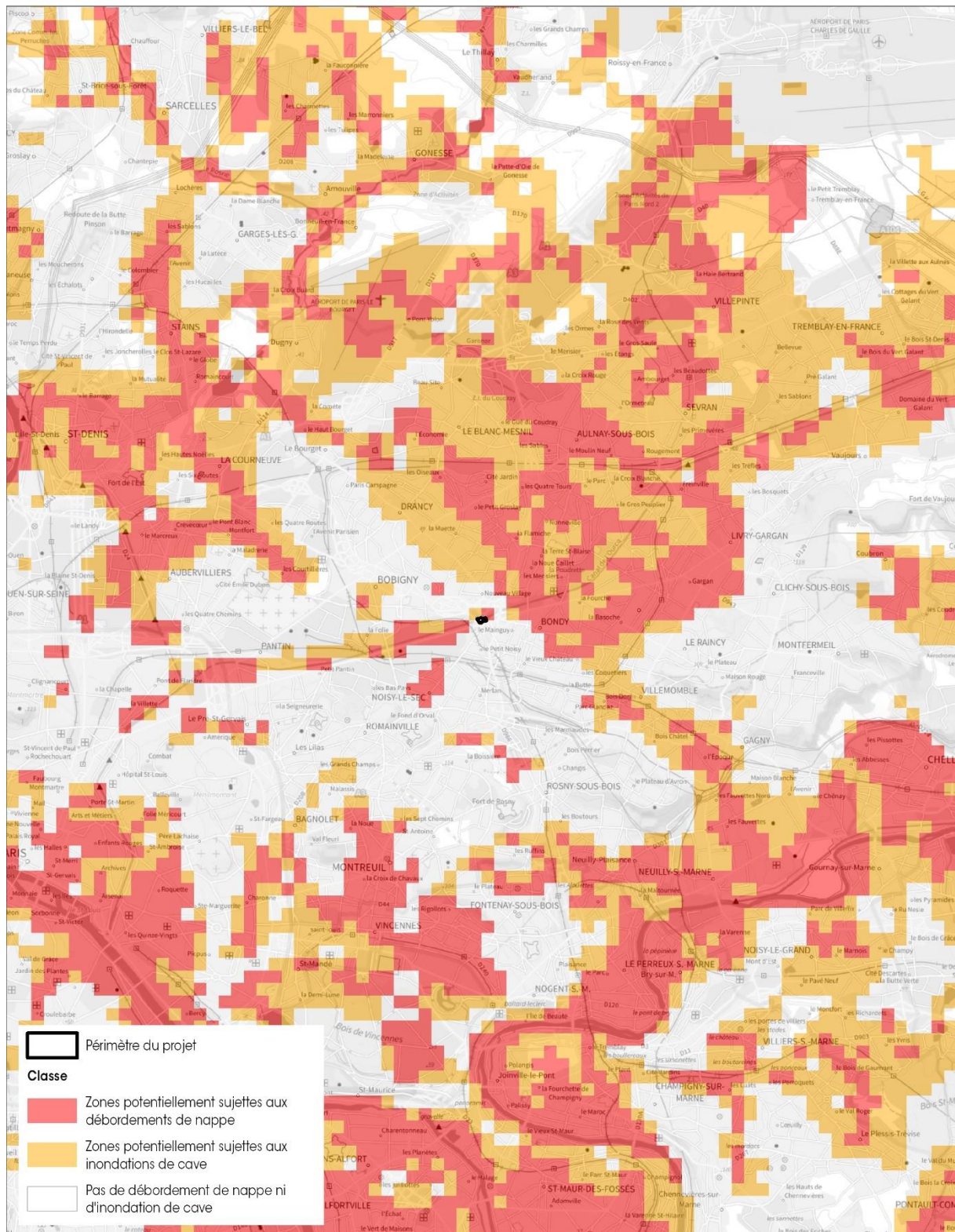
# NUISANCES ET POLLUTIONS (2/2)



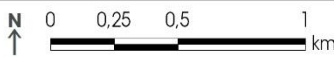
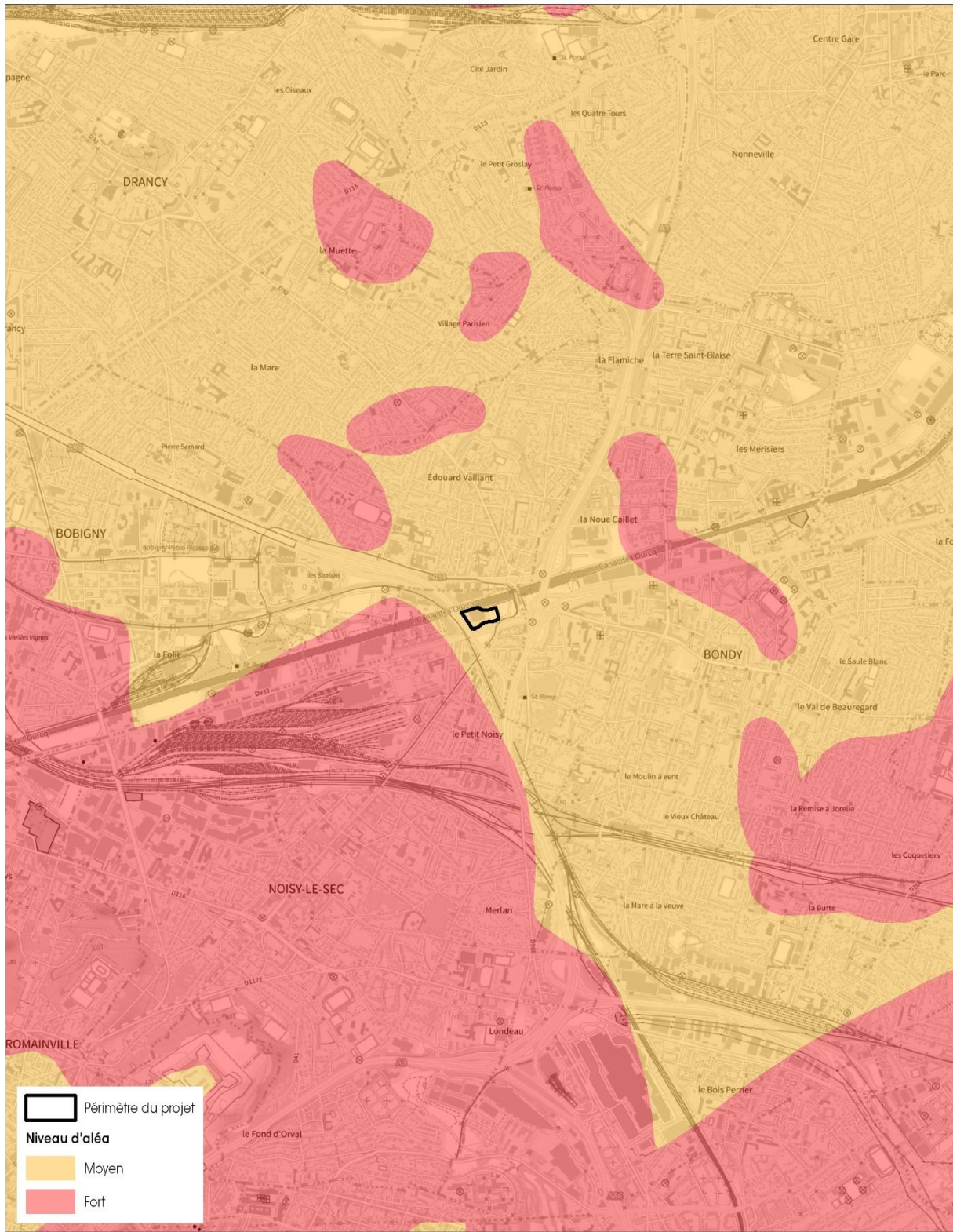
# PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER



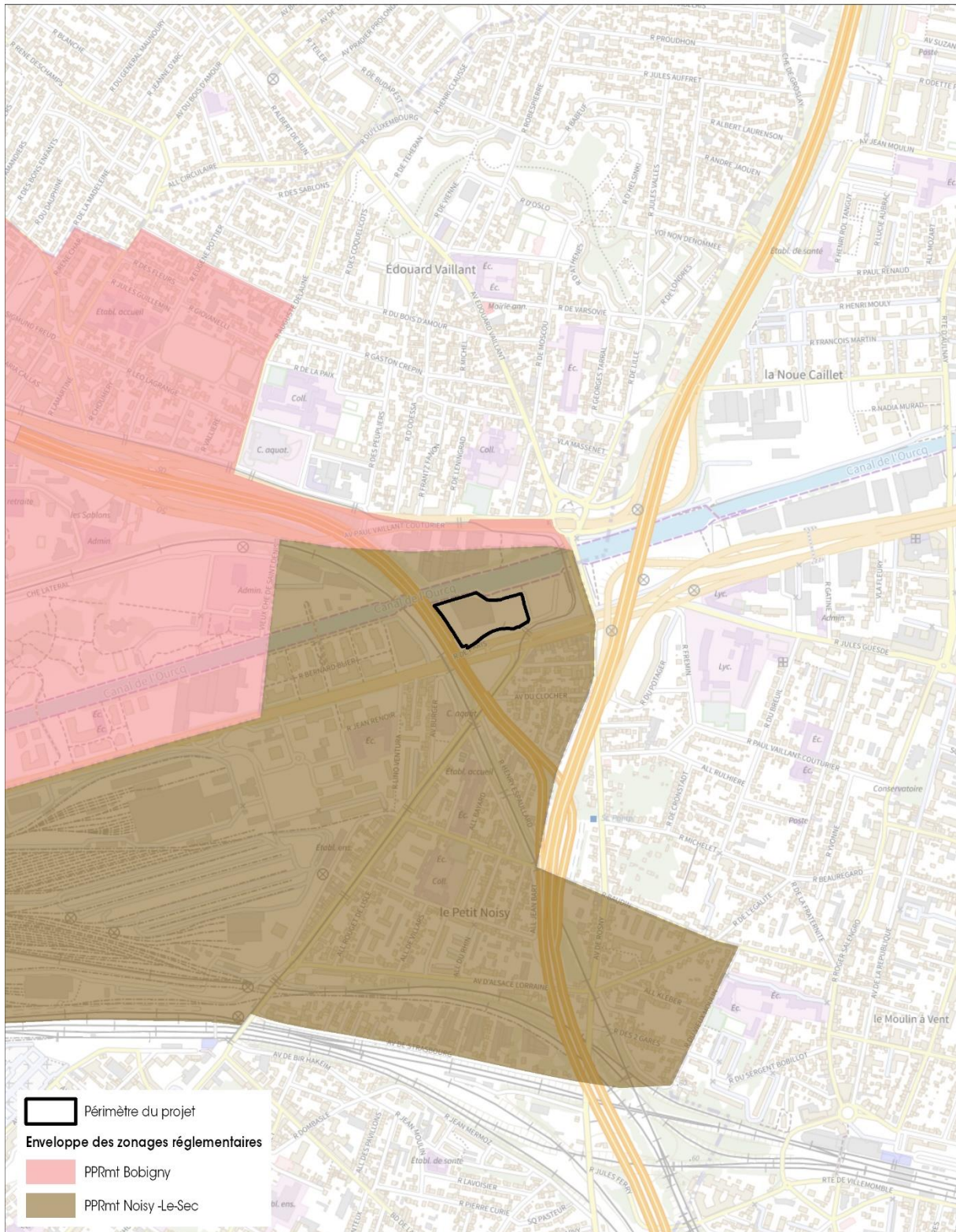
# RISQUE DE REMONTÉES DE NAPPES







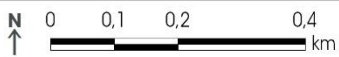
# EXPOSITION AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



# PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAIN



-  Périmètre du projet
-  Enveloppe des zonages réglementaires
-  PPRmt Bobigny
-  PPRmt Noisy -Le-Sec





**Annexe 14 : Etude d'impact de la ZAC du quartier durable de la plaine de l'Ourcq réalisée dans le cadre du dossier de réalisation (Article R.311-2 du Code de l'urbanisme) – en pages suivantes**

## ZAC DU QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ

Commune de Noisy-le-Sec (93)



**Étude d'impact actualisée et résumé non technique**