



**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-2026-013127/KK P du 11 mars 2026
portant obligation de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
PRÉFET DE PARIS
COMMANDEUR DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

VU le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

VU le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

VU l'arrêté n° IDF-2026-01-05-00003 du 5 janvier 2026 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-2026-02-16-00004 du 16 février 2026 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° 013127/KK P relative au projet de requalification d'un immeuble de bureaux situé avenue du Pavé Neuf à Noisy-le-Grand dans le département de la Seine-Saint-Denis, reçue complète le 6 février 2026 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 25 février 2026 ;

Considérant que le projet, sur un terrain d'assiette de 5 163 m², consiste à démolir la superstructure d'un immeuble de bureaux existant représentant 20 468 m² de surface de plancher (SDP), tout en conservant les infrastructures souterraines, puis à construire trois bâtiments distincts, de R+6 à R+7, totalisant 17 139 m² de SDP se décomposant en :

- une résidence étudiante de 310 chambres sur 8 101 m² de SDP
- 90 logements sur 5 553 m² de surface habitable (SHAB)
- des bureaux en rez-de-chaussée sur 2 530 m² de SDP
- des locaux de commerces (majoritairement des services) sur 220 m² de SDP
- un équipement de loisirs sportifs à destination des enfants « Kids parc » sur 1 000 m² de SDP
- des espaces verts de pleine terre en cœur d'îlot ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieure à 10 000 m², et qu'il relève donc de la rubrique 39° a) des projets soumis à examen au cas par cas du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le site du projet, actuellement exploité par une Installation Classée pour la Protection de l'environnement sous le régime de déclaration (Mobilize financial services), a connu des mouvements de terre entre 1973 et 1978, le rendant sujet à une pollution probable en hydrocarbures totaux (HCT), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et métaux lourds, que les études réalisées, historiques et documentaires à ce stade, sont insuffisantes pour garantir la compatibilité du site avec les usages projetés, notamment les logements et le complexe de loisirs sportifs « Kids parc », qui constitue un usage sensible d'un point de vue sanitaire, et qu'en cas de pollution avérée le pétitionnaire devra se conformer aux dispositions (notamment les solutions d'évitement) de la circulaire du 08 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, ainsi que définir des mesures de gestion de la pollution des sols, adaptées à ces usages, et assurer leur mise en œuvre, conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et réaménagement des sites et sols pollués ;

Considérant que l'étude préliminaire, réalisée par le porteur du projet, a identifié la présence de la nappe de l'éocène (Calcaire De Brie) à 5 m de profondeur au droit du site, et qu'elle est vulnérable face à une potentielle pollution en provenance du site ;

Considérant que le projet est affecté par le bruit des voies ferrées du RER A et de la route départementale 75, qui figurent toutes deux en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres, que le bruit en façade des bâtiments est susceptible de dépasser 68 Lden dB(A) d'après les cartes de bruit de BruitParif, dépassant les valeurs limites réglementaires au titre de l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE), exposant les futurs habitants à des niveaux sonores susceptibles d'induire des effets néfastes sur leur santé ;

Considérant que la caractérisation des impacts s'appuie sur des mesures acoustiques réalisées en 7 points dont 2 au droit du site du projet (dans la cour intérieure, au sol, et de jour), qu'elles n'évaluent pas les niveaux sonores maximaux induits par l'activité ferroviaire de la gare RER, qu'aucune projection des niveaux sonores en façade des futurs bâtiments culminant à R+7 y compris en période nocturne, et qu'il n'est en l'état pas démontré que la mesure de réduction proposée (isolation acoustique réglementaire des façades des bâtiments) garantie l'absence d'impact sur la santé humaine ;

Considérant que le projet est situé le long de la route départementale 75, infrastructure générant des polluants atmosphériques, que l'évolution probable du trafic engendrée par le projet n'est pas étudiée

et que l'évaluation de l'exposition des futurs habitants et usager aux pollutions de l'air n'est pas établie, ne garantissant pas l'absence d'impact sur la santé humaine ;

Considérant que les travaux, d'une durée d'environ 36 mois, comprendront une phase de démolition puis une phase de construction qui seront sources d'impacts sanitaires importants (pollution de l'air, bruit, déblais de déchets inertes ou dangereux), en particulier en raison de la présence de matériaux amiantés dans la structure, et sont susceptibles d'affecter l'école maternelle Georges Brassens, établissement sensible aux pollutions, qui se trouve à proximité immédiate du projet ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

DÉCIDE

Article 1 : Le projet de requalification d'un immeuble de bureau sur la commune de Noisy-le-Grand dans le département de la Seine-Saint-Denis nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Ils concernent notamment :

- l'analyse des impacts sanitaires de la pollution du sol sur les futurs habitants et usagers du site ;
- l'évaluation des impacts de la pollution sonore sur la santé des habitants et l'adaptation en conséquence du positionnement des bâtiments, de l'orientation des pièces et de l'isolement acoustique des logements, en prenant compte les pics de bruit ferroviaire ;
- l'analyse de la qualité de l'air sur les futurs usagers du site, notamment les enfants ;
- la gestion des impacts liés aux travaux, en particulier ceux susceptibles d'affecter l'école Georges Brassens ;

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 l'évaluation environnementale¹.

Valérie
BELROSE
valerie.belrose

Signature numérique
de Valérie BELROSE
valerie.belrose
Date : 2026.03.11
17:21:56 +01'00'

Pour le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris,
et par délégation,

La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Pour la directrice régionale, et par délégation,
La directrice-adjointe en charge de l'eau et
du développement durable

¹ <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>

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 et des Négociations internationales sur le climat et la nature, 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 et des Négociations internationales sur le climat et la nature

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature

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.