



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France**

**Décision n° DRIEAT-SCDD-2025-031 du 12 février 2025
portant obligation de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

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

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

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

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

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

VU l'arrêté n° IDF-2022-07-19-00005 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France en matière administrative ;

VU la décision DRIEAT-IDF n°2025-0101 du 27 janvier 2025 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, à ses collaborateurs ;

VU l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

VU la demande d'examen au cas par cas n° F01125P0005 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier « le Haut du Roy » situé rue Jean Lurçat à Sarcelles dans le département du Val-d'Oise, reçue complète le 8 janvier 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 20 janvier 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 50 471 m² en :

- la réalisation d'un ensemble immobilier résidentiel de 220 logements comprenant une résidence inter-générationnelle de 120 logements, 47 maisons individuelles, trois maisons inclusives et 50 logements collectifs répartis sur deux bâtiments culminant à un niveau R+4,
- l'aménagement d'une voie de desserte et de 160 places de stationnement privées en rez-de-chaussée,
- la construction d'un équipement destiné aux personnes en situation d'autisme,
- la création d'espaces verts divers;

Considérant que le projet constitue une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha et crée également 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°b) « projet soumis à examen au cas par cas », du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la dynamique de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Haut du Roy » du plan local d'urbanisme (PLU) de Sarcelles approuvé le 4 mars 2020, que les opérations en cours ou à venir sur ce secteur sont susceptibles d'interagir entre elles, et qu'il convient donc d'étudier l'addition et les interactions des impacts potentiels de ces projets, afin que soient identifiées des mesures correctement articulées les unes avec les autres, pour éviter, réduire voire compenser ces impacts de manière proportionnée et hiérarchisée ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur où des chantiers seront concomitants, en particulier l'opération de renaturation et réouverture de la rivière du Petit Rosne, portée par le syndicat mixte pour l'aménagement hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (Siah) et identifiée au plan de zonage du PLU par un emplacement réservé, et que ces projets sont susceptibles d'effets cumulés ;

Considérant que le périmètre du projet a été modifié pour tenir compte de la présence d'une zone humide identifiée au nord du site, que les investigations menées restent toutefois insuffisantes pour caractériser et délimiter la zone humide (l'inventaire floristique se limite à une observation lointaine ; un passage complémentaire est prévu pour statuer sur la présence de zone humide selon le critère pédologique), que par conséquent il convient de réaliser un diagnostic sur la totalité de l'emprise du projet conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié et que le projet pourrait relever d'une procédure au titre de la rubrique 3.3.1.0. de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), relative à l'assèchement, à la mise en eau, à l'imperméabilisation, ou au remblai de zones humides ou de marais ;

Considérant que le schéma de l'OAP identifie au droit du projet une continuité verte est-ouest le long du Petit Rosne et une continuité verte nord-sud qui traverse le site en direction du groupe scolaire Émile Zola, que la partie est du site du projet intercepte un corridor de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite identifiée au Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), et que la prise en compte de l'ensemble de ces éléments dans le projet actuel est insuffisante ;

Considérant que le site est constitué de terres agricoles, actuellement en friche, d'un boisement et d'une zone humide, que le maître d'ouvrage est en train de compléter une étude faune-flore (le dernier inventaire est programmé en février 2025), qu'un rapport préliminaire indique la présence sur le site de trois espèces d'avifaune protégées, quatre espèces de chiroptères protégées et une espèce de reptile protégée, que les mesures d'évitement et de réduction n'ont pas été présentées à l'échelle de chaque îlot affecté par les travaux, et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le projet est susceptible de faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en raison des constructions de maisons individuelles et de jardins privés modifiant le massif boisé existant au nord-ouest du site et que le nombre d'arbres qui seront abattus n'est pas précisé par le pétitionnaire ;

Considérant que la campagne de sondages réalisée en 2018, a mis en évidence des contaminations réparties de manière aléatoire, en métaux lourds (cuivre, plomb et zinc), hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), hydrocarbures totaux (HCT), que le projet prévoit de dépolluer le site en procédant à l'excavation des terres vers des filières adaptées, que le maître d'ouvrage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, conformément à l'article L. 556-1 du code de l'environnement, et qu'au vu des éléments présentés dans le dossier, la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés (aménagement d'espaces de pleine terre à usage de jardins privés – récréatif, ornemental ou potager) n'est pas garantie ;

Considérant que le maître d'ouvrage a réalisé une étude de trafic en mars 2024, permettant d'évaluer l'impact du projet sur la circulation routière depuis la rue Jean Lurçat (augmentation de 229 véhicules/jour en phase exploitation), mais que cette étude n'inclut pas les impacts potentiels des projets avoisinants susceptibles de générer une augmentation du trafic dans le secteur, notamment l'extension du parc de stationnement de l'école d'infirmière située à l'ouest du projet et l'éventuel aménagement de voirie, identifié sur la frange sud du projet (localisation d'un emplacement réservé dont le bénéficiaire est le département du Val d'Oise), que le dossier est imprécis sur les conditions de circulation dans le secteur, notamment l'accessibilité et la desserte actuelle et future du site (maillage viaire et liaisons douces), et que par conséquent l'insertion du projet dans son environnement immédiat doit être précisée et évaluée ;

Considérant que le projet s'implante le long d'une voie ferrée, est encadré par deux routes départementales – la route des Refuzniks (RD125) et la rue Émile Zola (RD208) – et se situe en zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle, que selon les cartes stratégiques de bruit, le niveau sonore cumulé varie entre 60 et 75 db(A) Lden, dépassant les valeurs limites réglementaires de bruit, de jour comme de nuit, qu'en dehors des obligations réglementaires relatives à l'isolation acoustique des façades, les mesures visant à limiter l'exposition des populations au bruit dans le dossier ne reposent sur aucune modélisation (pas d'étude acoustique réalisée), ce qui ne garantit pas l'absence de risque résiduel pour la santé humaine, en particulier quant à la ventilation nocturne des logements exposés au bruit (nuit tropicale) ;

Considérant que la phase chantier, dont la durée n'est pas précisée, sera source d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, circulations de poids-lourds, déblais de terres et de déchets ;

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

DÉCIDE

Article 1 : Le projet de construction d'un ensemble immobilier « le Haut du Roy » sur la commune de Sarcelles dans le département du Val d'Oise 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 sur les milieux naturels, y compris les zones humides, et la mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire, et, le cas échéant, compenser » de qualité ;
- l'analyse des impacts sanitaires liés à l'exposition des habitants aux pollutions des sols et aux pollutions sonore et atmosphérique, ainsi que la définition de mesures d'évitement et de réduction adaptées ;
- la gestion de la phase chantier et de ses impacts ;
- l'analyse des effets cumulés des projets connus dans le secteur.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.122-3-1 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris,
et par délégation,
La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Pour la directrice régionale, et par délégation,
Le directeur adjoint en charge de l'énergie des risques et de la nature

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – SCDD/DEE – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

Le recours doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision.

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, n'a pas pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

92055 Paris La Défense Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO auprès du tribunal administratif compétent.