



**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-2025-172 du 25 septembre 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 n° IDF-2025-08-28-00011 du 28 août 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° F01125P0145 relative au projet d'aménagement immobilier situé au croisement de l'avenue de la Division Leclerc et rue du Commandant Charcot à Deuil-la-Barre dans le département du Val d'Oise, reçue complète le 21 août 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 05 septembre 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 8,8 hectares, après la démolition phasée des constructions existantes (dont un immeuble de logements), à construire un ensemble immobilier totalisant 19 897 m² de surface de plancher (SDP) répartis en sept bâtiments, culminant à R+5 au maximum, et comprenant :

- 147 logements en accession libre, 98 logements sociaux, une résidence sénior de quatre colocations totalisant 16 176 m² SDP ; ,
- plusieurs équipements et services : une crèche (230 m² SDP), une école (1 200 m² SDP), un centre médical, un espace de co-working, et des commerces,
- un parking souterrain sur un niveau de sous-sol de 199 places,
- l'aménagement des espaces extérieurs (cœur d'îlot végétalisé ; cheminements piétons) ;

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 000m², 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 est à proximité immédiate d'une voie ferrée classée en catégorie 2 du classement sonore des infrastructures terrestres du Val d'Oise, que le site est également en bordure de l'avenue de la Division Leclerc (RD 928) classée en catégorie 3 dudit classement, que ces voies émettent respectivement des niveaux sonores pouvant dépasser 65 dB Lden et 75 dB Lden en bordure de parcelle, dépassant les limites réglementaires de jour comme de nuit, que le site est également en catégorie D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, que ces infrastructures exposent les futurs usagers à des nuisances sonores et vibratoires susceptibles d'induire des effets néfastes pour la santé humaine et qu'aucune mesure n'a été prévue pour limiter et réduire ces effets ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), que ces sites sont référencés dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS), que les activités exercées par ces installations (chaudronnerie, tonnellerie, traitement et revêtement de métaux) ont été identifiées comme source potentielle de pollution par des investigations historiques de 2017 et 2022 ;

Considérant qu'une dernière étude datant du 21 mai 2025, menée sur la qualité des milieux (sol, sous-sol et eaux souterraines), constate :

- la présence dans les sols de métaux lourds (cadmium, cuivre, zinc et mercure) dont un dépassement ASPITET 2 en plomb (250 mg/kg de MS), ainsi que la présence de sulfates, avec onze sondes sur dix en dépassement des seuils réglementaires, et la présence de fractions solubles, avec dix sondes sur onze en dépassement des seuils réglementaires,
- une pollution significative dans les eaux souterraines, avec un dépassement des seuils réglementaires, en hydrocarbures totaux (HCT), en Benzène – Toluène – Ethylbenzène – Xylènes (BTEX) et en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP),
- une pollution significative des gaz du sol, notamment en Benzène (11,25µg/m³),

que le diagnostic conclut à l'incompatibilité du site avec l'usage envisagé par le maître d'ouvrage mettant en avant le risque sanitaire pour les futurs usagers ;

Considérant que le maître d'ouvrage s'est engagé à mettre en œuvre les recommandations préconisées par le diagnostic de pollution des sols (notamment l'évacuation des terres impactées, la réalisation d'une ATTES-ALUR, la mise en œuvre d'un plan de gestion, une évaluation quantitative des risques sanitaires), que toutefois, aucune de ces données n'est pour l'instant disponible, que le projet prévoit la construction d'une école, une crèche et une résidence senior, exposant ainsi un public sensible à un risque sanitaire important lié à l'inhalation de polluants mis en évidence dans les études présentées, que dans ces conditions les données apportées par le maître d'ouvrage s'avèrent insuffisantes ;

Considérant qu'une étude de trafic a été réalisée par le maître d'ouvrage, que cette étude conclut à la hausse significative du trafic sur le secteur aux heures de pointe du matin et du soir, impactant particulièrement certains axes tels que la rue du Commandant Charcot et l'avenue de la Division Leclerc, que

toutefois, aucune étude ne permet d'apprécier l'impact de cette augmentation sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que le projet est susceptible d'être exposé à des émissions polluantes au vu des différentes infrastructures de transports terrestres environnantes, qu'une crèche et une école, établissements accueillant un public sensible à la pollution de l'air, sont prévues, et qu'aucune analyse du risque d'exposition de ce public sensible à un air pollué n'est présentée au dossier ;

Considérant qu'un diagnostic faune-flore sur trois saisons réalisé a permis d'identifier la présence de huit espèces faunistiques protégées au niveau national dont trois espèces d'avifaune menacées d'extinction (faucon crécerelle, moineau domestique, martinet noir), de deux espèces floristiques réglementées par arrêté préfectoral (Jonquille des bois et Perce-neige), ainsi qu'à un intérêt écologique fort sur les habitats notamment sur les friches arborées et jardins ornementaux, que le projet implique la destruction de ces milieux et l'abattage d'arbres réceptacles de biodiversité, qu'une série de recommandations a été établie pour éviter, réduire et à défaut compenser les impacts du projet, qu'au cours de l'instruction, le pétitionnaire s'est engagé à adopter sept mesures recommandées ;

Considérant que les travaux se déroulent sur quatre années et six mois, dans un milieu urbain relativement dense, comptabilisant trois autres projets d'aménagements urbains sur l'avenue de la Division Leclerc, que chacun des travaux est susceptible de générer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, qu'il convient d'étudier l'ensemble des impacts cumulés générés par ces chantiers ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions des bâtiments existants incluant une barre d'immeuble, qu'un diagnostic produits, équipements, matériaux et déchets (PEMD) est joint au dossier, que toutefois, le cabinet chargé de l'étude n'a pas pu accéder à l'intérieur des constructions existantes et recommande la réalisation d'un diagnostic complémentaire ;

Considérant qu'aucune information n'est apportée sur la qualité des bâtiments existants, et que si les bâtiments ont été construits avant le 1^{er} juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante doit être réalisé conformément aux articles R. 1334-19 et R. 1334-22 du code de la santé publique ;

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 d'aménagement urbain situé au croisement de l'avenue de la Division Leclerc et de la rue du Commandant Charcot sur la commune de Deuil-la-Barre 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 effets du projet sur la santé humaine au regard des niveaux de bruits (énergétiques et évènementiels), des vibrations et de la pollution de l'air liés à la présence des infrastructures

terrestres en bordure du site et aériennes à proximité, tenant compte des usages sensibles prévus au sein du projet (crèche, école, résidence seniors) ;

- la mise en compatibilité des sols avec l'usage prévu, leur gestion et leur suivi pendant les travaux et en phase d'exploitation, tenant compte des usages sensibles prévus (crèche, école, résidence seniors);
- la gestion des impacts liés aux travaux et le diagnostic des bâtiments existants ;
- l'impact du projet sur la faune et la flore et l'identification de mesures d'évitement et de réduction de ces impacts retenues par le maître d'ouvrage.

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,
La directrice-adjointe en charge de l'eau et du développement durable

Voies et délais de recours

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

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

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

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

Adresse postale : DRIEAT IF – SCDD/DEE – 21-23 rue Miollis - 75015 PARIS

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

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

Le recours est adressé à :

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

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

92055 Paris La Défense Cedex

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