



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de  
l'Environnement et de l'Énergie d'Ile-de-France

Décision n° DRIEE-SDDTE-2017-094 du

08 JUIN 2017

**Dispensant de la réalisation d'une étude d'impact en application  
de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le Préfet de la région d'Ile-de-France  
Préfet de Paris  
Officier de la légion d'honneur  
Commandeur 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 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté n°IDF-2017-04-21-022 du 21 avril 2017 portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Jérôme Goellner, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France ;

Vu l'arrêté n°2017-DRIEE-IdF-242 du 24 avril 2017 portant subdélégation de signature en matière administrative de Monsieur Jérôme Goellner, ingénieur général des mines, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France à ses collaborateurs ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat du 12 janvier 2017 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° F01117P0091 relative au **projet de construction d'un ensemble immobilier de logements et de commerces situé 2 avenue Auguste Perret à Sarcelles (95)**, reçue complète le 11 mai 2017 ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de la Santé d'Île-de-France daté du 29 mai 2017 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier de 153 logements et de commerces à rez-de-chaussée, répartis sur 4 immeubles de hauteur R+7 à R+14, le tout développant près de 12 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur 2 niveaux de sous-sols à usage de stationnement ;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire, crée une surface de plancher comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 m<sup>2</sup>, sur un terrain d'assiette ne couvrant pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares et qu'il relève donc de la rubrique 39°, « projets soumis à la procédure de cas par cas », du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le site d'implantation, situé en milieu urbain dense, est occupé par des locaux commerciaux désaffectés qui seront démolis ;

Considérant que le projet prévoit donc la démolition de bâtiments et qu'il sera nécessaire, le cas échéant, de réaliser un diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, de conduire un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur accueillant ou ayant accueilli des activités polluantes référencées dans plusieurs bases de données (BASIAS<sup>1</sup>, BASOL, ICPE) et qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés, conformément aux circulaires du 8 février 2007 relatives aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués ;

Considérant que les travaux vont engendrer des déblais de terre et que le maître d'ouvrage s'engage à les évacuer vers des filières adaptées ;

Considérant que le projet s'implante en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle qui limite les possibilités de constructibilité, mais qu'il est inclus dans un périmètre identifié au Contrat de Développement Territorial « Val de France/Gonnesse/Boneuil » permettant de déroger à cette restriction réglementaire à condition, d'une part, que l'augmentation de la population ne soit pas significative et, d'autre part, que des prescriptions supplémentaires pour limiter les nuisances sonores soient mises en œuvre ;

Considérant qu'une étude acoustique, jointe au dossier, a été réalisée en avril 2017 et que le maître d'ouvrage s'engage à ce que les constructions projetées bénéficient d'une isolation acoustique supérieures à 35dB, soit les niveaux fixés au Contrat de Développement Territorial susmentionné ;

Considérant que le projet, qui prévoit la réalisation de 153 logements et de 2 000 m<sup>2</sup> de commerces, s'implante dans un secteur très bien desservi par les transports en commun (notamment la présence à proximité d'un tramway et d'une gare RER) et qu'il ne devrait donc pas générer une augmentation notable du trafic routier et des nuisances associées ;

Considérant que le projet, compte tenu notamment des 2 niveaux de sous-sols projetés, est susceptible de faire l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (article L214-1 et suivants du code de l'environnement) ;

Considérant que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en limitant les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

Considérant que le site ne présente pas de sensibilité particulière au regard des autres zonages qui concernent notamment les milieux naturels, le paysage, le patrimoine, ou encore les risques ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

**Décide :**

**Article 1<sup>er</sup>**

**La réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour le projet de construction d'un ensemble immobilier de logements et de commerces situé 2 avenue Auguste Perret à Sarcelles (95).**

---

<sup>1</sup> BASIAS : Inventaire historique des sites industriels et activités en service  
BASOL : Inventaires des sites et sols pollués  
ICPE : Installation classée pour la protection de l'environnement

## Article 2

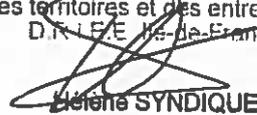
La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

## Article 3

En application de l'article R.122-3 (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 et de l'énergie d'Ile-de-France.

Pour le préfet de la région d'Ile-de-France et par délégation, le  
directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de  
l'énergie de la région d'Ile-de-France

La chef du service du développement durable  
des territoires et des entreprises  
D.R.E.E. Ile-de-France

  
Hélène SYNDIQUE

### Voles et délais de recours

La décision dispensant d'une étude d'impact rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.

