



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-2019-233 du 5 NOV. 2019

**Dispensant de réaliser une évaluation environnementale  
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  
Commandeur 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 préfectoral du 19 juin 2017 de monsieur le Préfet de la région Île-de-France 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° 2019-DRIEE-IdF-030 du 22 août 2019 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° F01119P0219 relative au **projet de l'îlot Dunes de Flandres de la ZAC Sud Roissy à Roissy-en-France dans le département du Val d'Oise**, reçue complète le 1<sup>er</sup> octobre 2019 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de la santé d'Ile-de-France daté du 21 octobre 2019 ;

Considérant que le projet consiste, après démolition de l'existant (hangar et ancienne porcherie), en la construction d'un hôtel de 900 chambres, et de 800 mètres carrés de commerces et services, répartis en trois ensembles bâtis, l'ensemble développant 38 000 mètres carrés de surface de plancher, culminant à R+5 et reposant sur un niveau de sous-sol enterré pour partie ou en totalité, ainsi qu'en la création de 450 places de parking, l'ensemble s'implantant sur un site semi-urbanisé de 2,75 hectares ;

Considérant que le projet prévoit des travaux et constructions créant 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 comprise entre 10 000 et 40 000 mètres carrés, et qu'il relève donc de la rubrique 39) , « Projets soumis à examen au cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

1/3

Considérant que le projet s'inscrit dans la zone d'aménagement concertée (ZAC) Sud Roissy, qui prévoit 100 000 mètres carrés de surface de plancher à destination d'hôtel, d'équipement de loisirs, de commerces, et d'activités tertiaires ;

Considérant que la ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact et de deux avis de l'autorité environnementale (en date du 22 mai 2014 dans le cadre d'un dossier de création modificatif et du 16 janvier 2015 dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique) ;

Considérant que le site est occupé par 3 000 mètres carrés d'espaces boisés et 8 750 mètres carrés de prairies ;

Considérant que le site est traversé ou longé par des continuités écologiques arborées locales, et que le projet prévoit l'évitement des continuités localisées aux abords ouest et sud du site ;

Considérant que le pétitionnaire devra s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site, 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 destruction d'espèces protégées (article L. 411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le projet intercepte le périmètre de protection d'un monument historique (Église Saint-Eloi), et qu'il sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la procédure de permis de construire ;

Considérant que le projet ne générera pas d'augmentation notable du trafic routier, et qu'il n'aura donc pas d'impact notable sur la qualité de l'air et les nuisances sonores ;

Considérant que le site accueille une ancienne porcherie, relevant de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;

Considérant que l'arrêt de la porcherie fait l'objet d'une procédure de cessation d'activité, dans le cadre de laquelle l'exploitant devra procéder à un traitement des pollutions liées à son activité ;

Considérant que le dossier ne fait pas état de la programmation d'un usage sensible (établissement accueillant de jeunes enfants) dans le projet ;

Considérant, en tout état de cause, 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 dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;

Considérant que le projet pourrait conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires, et que le maître d'ouvrage est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, en privilégiant la réutilisation et le recyclage (articles L. 541-1 II-2°) et L. 541-2 du code de l'environnement), prévoit le réemploi de ces déblais en projet routier ou leur évacuation en installation de stockage ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur à risque fort d'inondation par remontée de nappe, que la réalisation du parking souterrain est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe (par pompage), et que le projet pourrait faire l'objet d'une procédure administrative au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le projet conduira à une augmentation des consommations énergétiques dans le secteur, que le projet devra respecter la réglementation thermique, et que les nouveaux bâtiments nécessiteront la réalisation d'une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie (articles R. 111-20 et R. 111-22-1 du code de la construction et de l'habitation) ;

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 évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de l'ilot Dunes de Flandres de la ZAC Sud Roissy situé à Roissy-en-France dans le département du Val d'Oise.**

**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

*par délégation*

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

*Anastasia WOLFF*

**Voies et délais de recours**

La décision dispensant d'une évaluation environnementale 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.

3/3

