



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Décision n° DRIEE-SDDTE-2020-057 du 10 avril 2020
Portant obligation de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement

Le Préfet de la région d'Île-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 15 janvier 2020 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'Île-de-France ;

Vu l'arrêté n° 2020-DRIEE-IdF-001 du 21 janvier 2020 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'Île-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 l'Ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° F01120P0038 relative au **projet de construction d'un ensemble immobilier mixte au sein de la ZAC des Coteaux Beauclair à Rosny-sous-Bois (Seine-Saint-Denis)**, reçue complète le 03 avril 2020 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 20 mars 2020 ;

Considérant que le projet consiste, sur une emprise de 7 000 m² environ (appelée site Alinéa) en grande partie minérale, en la construction d'un ensemble immobilier mixte de R+3 à R+17 développant de l'ordre de 34 000 m² de surface de plancher (31 600 m² à usage de logements et d'hébergements, 1 600 m² de bureaux, et 800 m² de commerces en rez-de-chaussée), sur 2 niveaux de sous-sols à usage de stationnement (400 places) et en l'aménagement des espaces extérieurs ;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire, crée une surface de plancher comprise entre 10 000 mètres carrés et 40 000 mètres carrés et qu'il relève donc de la rubrique 39° a), « 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 projet se développe sur un site présentant une pollution avérée des sols et des eaux souterraines et que la compatibilité du site avec les usages projetés n'est pas garantie à ce stade ;

Considérant que le site présente un premier niveau d'eau contacté à 7 mètres de profondeur et que le projet, compte tenu des ouvrages en sous-sol projetés, pourrait avoir un impact notable sur l'eau, tant en phase de travaux qu'en phase d'exploitation ;

Considérant que le projet qui nécessitera des déblais et des apports de matériaux en quantité conséquente (volume de déblais estimé à 53 000 m³) ;

Considérant que le projet induit de nouveaux flux de circulation pouvant être impactant ;

Considérant que le projet se développe à proximité des autoroutes A3 et A86 et du boulevard Gabriel Péri (RN302), que ces voies figurent en catégorie 1 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et que l'étude acoustique, jointe au dossier, met en évidence des niveaux sonores en façades de certains bâtiments supérieurs aux valeurs de référence (à savoir 65 dB(A) de jour et 60 dB(A) de nuit) ;

Considérant que le projet pourrait, compte tenu de la proximité de la future ligne de métro, être concerné par un risque vibratoire ;

Considérant que le projet prévoit des bâtiments en R+17 et qu'il convient donc d'étudier les impacts de ces gabarits sur le paysage, l'ensoleillement et le ventement ;

Considérant que la durée du chantier est estimée à 36 mois ;

Considérant que le projet s'implante au sein de la ZAC « Coteaux Beauclair », qui prévoit, selon le dossier de réalisation de la ZAC, de développer, sur 16.5 hectares, plus de 100 000 m² de surface de plancher, à des fins de logements (1300), d'activités économiques, et d'équipements scolaires ;

Considérant que cette ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact et de deux avis de l'autorité environnementale (en date du 29 septembre 2015 et du 29 août 2017), mais que les caractéristiques de l'aménagement du site Alinéa, bien que programmé à l'échelle de la ZAC, n'étaient pas encore connues à ces dates ;

Considérant que le présent projet est d'ampleur (34 000 m² de surface de plancher, 300 logements, 400 places d'hébergement, des hauteurs en R+17...), qu'il conduit notamment à augmenter significativement l'offre en logements proposée à l'échelle de la ZAC (de 1300 à 2000 logements), et qu'il convient donc d'étudier l'addition et les interactions des impacts potentiels du présent projet avec ceux de la ZAC, de sorte 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 est donc susceptible de générer des impacts notables, en particulier sur le cadre de vie, la ressource en eau, les déplacements et la santé humaine, que ces enjeux sont susceptibles d'interagir avec ceux de la ZAC ;

Décide :

Article 1er

Le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte sur le site Alinéa de la ZAC des Coteaux Beauclair à Rosny-sous-Bois 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 les milieux aquatiques,
- l'analyse des impacts du projet sur le cadre de vie,
- l'évaluation des impacts du projet sur les déplacements,
- l'évaluation de l'exposition de nouvelles populations aux pollutions observées sur le site,
- l'analyse des inter-actions entre ce présent projet et la ZAC dans laquelle il se développe.

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'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.

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

La directrice adjointe



Claire GRISEZ

Voies et délais de recours

S'agissant d'une décision portant obligation de réaliser une étude d'impact, un recours administratif préalable gracieux est obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, conformément en cela aux dispositions de l'article R.122-3 V du code de l'environnement.

- **Recours administratif gracieux :**

Le recours gracieux obligatoire doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision ; il a pour effet de suspendre et proroger le délai de recours contentieux.

Le recours est adressé à :

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

Adresse postale : DRIEE IF – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

- **Recours administratif hiérarchique :**

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, 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 et solidaire

Ministère de la transition écologique et solidaire

92055 Paris La Défense Cedex

- **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux).