

*Novembre 2024*

## **Examen au cas par cas**

Projet Sarcelles Haut du Roy  
Sarcelles (95200)

**Formulaire CERFA 14734\*04**



# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

## Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 13/11/2024

Dossier complet le : 08/01/2025

N° d'enregistrement : F01125P0005

### 1 Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier comprenant 47 maisons individuelles, une résidence inter-générationnelle de 120 lots, deux bâtiments collectifs de 50 lots LLI, un équipement inclusif pour personnes atteintes d'autisme validé par l'Agence Régionale de Santé (ARS) et 3 maisons inclusives.

### 2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

#### 2.2 Personne morale

Dénomination

SNC IP 1R

Raison sociale

SNC IP 1R

N° SIRET

84419896000016

Type de société (SA, SCI...)

Société en nom collectif

Représentant de la personne morale :  Madame

Monsieur

Nom

SCOZIA

Prénom(s)

Elisa

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

### 3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39 b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .	Le projet compte une surface totale des parcelles de 50 471 m <sup>2</sup> , 5 ha environ, 4 ares et 71 centiares.

#### 3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui  Non

#### 3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui  Non

### 4 Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire.

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet d'aménagement comprend la réalisation de 220 logements (maisons individuelles, logements en LLI et 3 maisons inclusives), d'une résidence inter-générationnelle spécialisée et de 160 stationnements privés en rez de chaussée. Le projet compose des bâtiments de type R+1, R+2, R+3 et R+4, avec une surface de la parcelle de 50 471 m<sup>2</sup>. Actuellement la zone comprend une friche sur un ancien terrain agricole accessible via la rue Jean Lurçat. Le site ne compte pas de bâtiment à démolir à l'état actuel. Le projet comprend les lots suivants avec chaque surface respective :

Lot 1 – Résidence Inter Générationnelle – 120 logements	6 511 m <sup>2</sup>
Lot 2a – Collectif C1 – 23 logements	1 054 m <sup>2</sup>
Lot 2b – Collectif C2 - 27 logements	1 768 m <sup>2</sup>
Lot 3 – Maison Individuelle – 25 logements	12 986 m <sup>2</sup>
Lot 4 – Maison Individuelle - 17 logements	3 723 m <sup>2</sup>
Lot 5 – Maison Individuelle - 5 logements	2 453 m <sup>2</sup>
Lot 6a – Equipement SDJ	3 509 m <sup>2</sup>
Lot 6b – Logements Inclusifs SDJ	3 755 m <sup>2</sup>
Lot 6c – Parcelle détachée du lot 6b SDJ	931 m <sup>2</sup>
Lot O – Voiries, venelle, petits espaces verts, postes Enedis	12 524 m <sup>2</sup>
Lot Oa – Voiries, stationnement surface est	766 m <sup>2</sup>
Lot Ob – Voiries, stationnement surface ouest	491 m <sup>2</sup>

#### 4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de créer un ensemble immobilier et paysager comportant des logements dans un quartier avec plusieurs projets de NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain). Le projet se situe à proximité du réseau ferroviaire aérien du RER D (à une moyenne de 150 m), à moins de 600 m de la station Garges-Sarcelles, il se trouve également à proximité du Petit Rosne, qui fait partie d'un travail de renaturation important.

Le programme comprend :

- Une résidence intergénérationnelle de 120 logements pour 3 500 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie.
- 50 lots en LLI pour 1532 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie.
- 47 maisons individuelles pour 4418 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie.
- 3 maisons ind inclusives pour 421 m<sup>2</sup>.
- 250 m<sup>2</sup> pour les voiries, venelle, petits espaces verts, ainsi que les postes Enedis.
- Lot 6a Equipement SDJ, avec une emprise bâtie de 1702 m<sup>2</sup>.

Le projet permet ainsi de :

- Requalifier le site en aménageant des espaces paysagers.
- Réaliser un programme de logements à proximité des transports : arrêts du RER D Garges-Sarcelles.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet consiste en :

- L'excavation de matériaux.
- Un travail de nivellement de terrain préalable à la construction de l'ensemble immobilier.
- Une construction d'un ensemble immobilier allant jusqu'à R+4.
- La création d'un coeur d'îlot de fraîcheur en pleine terre au centre du projet d'aménagement, permettant le développement de la biodiversité et la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert.

La durée des travaux est de 32 mois pour le projet.

Une charte chantier propre sera mise en place et son respect sera imposé à l'ensemble des entreprises chargées des opérations de démolition et de construction.

### 4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet comprend dans sa phase finale un ensemble immobilier à usage résidentiel comportant :

- 50 maisons individuelles.
- Une résidence inter-générationnelle de 120 lots.
- Deux bâtiments collectifs de 50 lots LLI.
- Un équipement inclusif pour personnes atteintes d'autisme.
- 160 places de stationnement privées en rez de chaussée.
- Des espaces verts diversifiés.

Cet ensemble immobilier s'intégrera avec le quartier existant, par la mise en place d'installations accessibles aux résidents en créant des espaces paysagers. Des espaces verts de pleine terre seront créés et préservés pour améliorer la qualité paysagère, améliorer l'infiltration des eaux pluviales et les fonctions écologiques de la zone humide adjacente. Cet espace vert permettra de favoriser l'accueil de la biodiversité et de créer un îlot de fraîcheur accessible aux habitants.

## 4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

- ① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à un permis de construire valant division.

Au titre de la loi sur l'eau, une analyse complète est en cours sur l'intégralité de la nomenclature « eau » figurant à l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

## 4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface totale des parcelles	50 471 m <sup>2</sup>
Maisons individuelles	47
Lots en LLI	50
Maisons individuelles inclusives	3
Nombre de lots de la résidence intergénérationnelle	120
Places de parking	160
Nombre d'étages	R+1 - R+4

## 4.6 Localisation du projet

### Adresse et commune d'implantation

Numéro :  Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :  BP :  Cedex :

### Coordonnées géographiques<sup>[1]</sup>

Long. :  Lat. :

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. :  °  '  " Lat. :  °  '  "

Point de d'arrivée : Long. :  °  '  " Lat. :  °  '  "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le PLU de la ville a été révisé en 2020 et modifié en 2022. L'EPCI Roissy Pays de France possède un SCoT approuvé en 2019. Le projet est adapté aux documents d'urbanisme. Le projet concerne les parcelles mentionnées dans la partie 4.1 de la section cadastrale AU (zones de friche à urbaniser) et UG (habitat individuel).

 Joignez à votre demande les annexes n°2 à 6.

## 4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui  Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui  Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».**

**5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée**

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne comprend pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. On trouve à proximité : - Le parc départemental de la Courneuve (2,4 km, ZNIEFF 2, n° 110020475) - Les plans d'eau et friches du parc départemental de la Courneuve (3 km, ZNIEFF 1, n° 110020468) - La forêt de Montmorency (4,7 km, ZNIEFF 2, n° 110001771). Consulter l'annexe 7.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se situe pas en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas dans un périmètre de protection de biotope. Le plus proches est celui du Glacis du fort de Noisy-le-Sec, à environ 11 km de distance, au sud-est du périmètre du projet.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se situe pas à proximité d'une zone littorale.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas inscrit dans un Parc National ni Réserve Naturelle. La Réserve Naturelle Régionale la plus proche sont les Marais de Stors, à 16,7 km au nord-ouest, ainsi que les Iles de Chelles, à environ 19,1 km vers l'est. La Butte Pinson (3 km au sud-ouest) et le Parc de la Courneuve (2,4 km) sont les Espaces Naturels Sensibles les plus proches. Voir annexes 6 et 7.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune fait partie du Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (sa 3ème échéance). Le périmètre du projet se trouve dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Charles de Gaulle.  Consulter l'annexe 8.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas compris dans le périmètre des 500 m d'aucun monument historique. Le monument le plus proche est celui du Château d'Arnouville, à environ 1,2 km à l'est (fiche Mérimée : PA95000006). Voir annexe 7.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet ne se situe pas dans une zone humide. Environ un quart de l'emprise du projet (portion au nord) est de classe B « Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser ». Les études faune flore et pédologique ont permis de délimiter une zone humide à proximité, mais elle n'est pas comprise dans le périmètre d'étude. Le reste de l'emprise appartient à la classe C, faible probabilité de présence de zones humides. Les relevés piézométriques réalisés au droit du site d'étude par SEMOFI mettent en évidence un niveau d'eau stabilisé entre 1,92-5,11 m /sol, entre les cotes +51,66 m et 58 m NGF. La commune est comprise au sein du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer. Voir annexes 7 et 16 A.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Actuellement il n'y a pas de PPRI en vigueur. Néanmoins, la commune sera couverte par le PPRI des bassins versants du Croult et du Petit Rosne, ce document est encore en cours d'élaboration. La commune est soumise à un risque d'inondations par débordement du Petit Rosne, à des axes de ruissellements et à des remontées de nappes.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une étude de pollution des sols a été réalisée par SEMOFI Environnement en 2018. Au total, 26 sondages de reconnaissance de la qualité chimique des sols ont été réalisés au droit du terrain d'étude. Le BET a identifié principalement le risque lié à la présence de terres d'apport / mouvements de terrains ainsi que l'épandage de boues d'épuration. Des contaminations réparties de manière aléatoire aussi bien en profondeur qu'au droit des différentes lithologies ont été repérées. Consulter l'annexe 7 et 13 A.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun prélèvement ne sera effectué dans les nappes de l'Albien et du Néocomien, situées entre 600 et 750 mètres de profondeur et classées en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Ces nappes, en bon état qualitatif et quantitatif, sont bien protégées et non vulnérables. Le département du Val d'Oise, où se trouve Sarcelles, est inclus dans cette zone de répartition (arrêté préfectoral du 14/10/2016). Tout prélèvement supérieur à 8 m³/h nécessite une autorisation en raison des effets étendus et durables de tels prélèvements.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune opération d'aménagement de protection de captage d'eau n'est recensée dans la commune de Sarcelles. Aucune Servitude d'Utilité Publique n'est en vigueur actuellement concernant un périmètre de protection de captage d'eau potable.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas dans un site inscrit, le plus proche est le Château d'Arnouville à environ 1,2 km vers l'est.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000 Directive oiseaux (ZPS). Les sites les plus proches appartiennent aux Sites de Seine-Saint-Denis (FR1112013), il s'agit du Parc départemental de la Courneuve à 2,4 km au sud, de la Pointe aval de l'Isle Saint-Denis (ID MNHN : 110030009 6,1 km au sud-ouest) et du Parc Départemental du Sausset (ID MNHN: 110020474, 7,5 km au sud-est). Consulter l'annexe 6 pour plus d'information.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas compris dans le périmètre d'un site classé. Le monument le plus proche est l'église Saint-Pierre Saint-Paul (fiche Mérimée : PA00080208), à 1,8 km au nord-ouest, dans le centre de la commune.

## 6 Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

### 6.1 Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'arrivée de nouveaux habitants s'accompagne de consommation en eau potable. Le projet comprend 220 logements (entre maisons individuelles, logements en LLI et les lots de la résidence), soit environ 560 personnes. En 2020, en France, la consommation moyenne d'eau potable par habitant est de 149 litres par jour, soit 83,4 m <sup>3</sup> /jour pour les 560 habitants. L'eau potable provient de la station de Méry-sur-Oise dont la capacité maximale est de 340 millions de litres/jour, l'eau traitée en moyenne en correspond à 157 millions.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas de drainage des eaux souterraines en l'absence de sous-sol. Un DLE concernant la pose de piézomètre sera également réalisé (déclaration). Voir l'annexe 10 c.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation du parking aérien de 160 places limitera l'excavation des sols en place. Les terrassements en surface (47 000 m <sup>2</sup> ) comprennent une profondeur de 0,5 m, pour un volume total de 23 500 m <sup>3</sup> . Les déblais pourront être réalisés, en général, avec une pelle mécanique de bonne puissance jusqu'au niveau du fond de fouille dans les remblais et limons. La présence possible d'éléments et/ou de niveaux indurés de toute taille au sein des remblais ou localement des terrains en place nécessitera, localement, le recours à des engins désagrégateurs spécifiques (BRH par exemple). Voir Annexe 13 de SEMOFI Environnement.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'étude montre des dépassements faibles à modérés pour les composés organiques (HCT et HAP) au droit de la moitié des sondages réalisés ainsi que de faibles dépassements pour les métaux lourds (5 sondages sur 26 sondages réalisés). L'opération nécessite un apport/remplacement de matériaux selon les filières traditionnelles d'Île-de-France.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Compte tenu du revêtement actuel des futurs espaces verts sur pleine terre, une étude technique sur la qualité des sols a été réalisée, de la terre végétale saine sera mise en place par apport extérieur en fonction des besoins.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avec une capacité de production maximale de 340 millions de litres/jour et une consommation moyenne de 157 millions de litres /jour, la station d'eau potable de Méry-sur-Oise est capable de fournir les besoins générés par le projet. La consommation estimée en eau du projet pour les logements est de 83,42 m <sup>3</sup> /jour pour une moyenne de consommation de 149 litres par personne. Les eaux usées représentent 90 % des 83,4 m <sup>3</sup> , donc 75 m <sup>3</sup> , qui seront traitées dans l'usine d'épuration de Bonneil, avec une capacité maximale de 55 500 m <sup>3</sup> /jour et un traitement de 45 000 m <sup>3</sup> en moyenne.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le terrain d'étude, d'une superficie de 50 471 m <sup>2</sup> environ, est implanté rue Jean Lurçat à Sarcelles dans le département du Val d'Oise (95). Il est prévu au droit du site d'étude, la construction d'un ensemble de bâtiments de logements édifiés de plein-pied et de bâtiments allant jusqu'à R+4. De plus, il est prévu l'aménagement d'espaces verts en pleine terre.  Le projet ne remet pas en cause les liaisons vertes identifiées au SDRIF-E. Le projet se trouve à proximité du Petit Rosne (en dehors du périmètre), actuellement un projet de renaturation en cours vise à le restaurer partiellement. Voir Annexe 7.
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas à l'origine de consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une étude réalisée par SEMOFI sur la qualité des sols a été effectuée avec 26 sondages de reconnaissance, celle-ci conclut que le site d'étude apparaît compatible d'un point de vue sanitaire et ne fait pas suspecter de risques pour les futurs usagers. Il y a des canalisations de matières dangereuses, notamment de gaz naturel, qui passent à 400 m (en dehors du périmètre), vers l'ouest du site projet, les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Voir annexe 7
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet présente une sensibilité en matière de mouvements de terrain : l'aléa retrait gonflement des argiles est moyen au droit de la partie sud de l'emprise du projet et faible vers le nord. Le projet présente un risque de remontée de la nappe, ainsi qu'un risque d'inondation par débordement du Petit Rosne, le site est compris dans le futur PPRI des bassins versants du Croult et du Petit Rosne. Des dispositions architecturales seront mises en place pour faire face au risque de débordement. Au regard de la sismicité, la commune se trouve dans une zone de sismicité 1 (très faible) où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les ouvrages « à risque normal ».
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet engendre la création d'un espace principalement résidentiel et d'équipement pour personnes atteintes d'autisme. Ces activités ne présentent pas de danger pour l'environnement ou la santé humaine.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas concerné par des risques sanitaires.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréiez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, l'opération va générer un trafic d'engins lourds (évacuation et apport de matériaux). Ces nuisances seront limitées, au travers d'une charte de chantier propre. Le site du projet est occupé par une friche agricole, il n'y a pas de trafic à l'heure actuelle. Le nombre de déplacements générés par le projet en phase exploitation sera d'environ 229 UVP (Unité de Véhicule Particulier) à la journée émis et reçus. Voir annexe 10 b.
	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Actuellement le site (la friche agricole ne génère pas de bruit). Le projet pourrait générer des nuisances sonores, surtout pendant les travaux. Ces nuisances seront minimisées par une charte chantier propre. Aucune activité bruyante n'est prévue. Le projet respectera la réglementation en vigueur.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site se trouve dans une zone de dB de dépassement de bruit, allant entre 60-75 dB Lden, ceci à cause notamment de la voie ferrée du RER D et le bruit aérien de l'aéroport. Une notice acoustique des façades a été réalisée (voir annexe 10 e). Le projet respectera les règles concernant l'isolement des bâtiments entre 31 et 42 dB, selon le classement des voies bruyantes à proximité.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet accueillera des logements et des équipements. Cela n'engendrera pas d'odeurs.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site projet n'est pas concerné par des nuisances olfactives. Aucune odeur n'a été remarquée lors de la visite de site.
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase chantier, les nuisances seront limitées au travers d'une charte chantier propre. Le projet n'accueille pas d'activités génératrices de vibration.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y a pas des vibrations significatives dans le périmètre.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera à l'origine d'émissions lumineuses (éclairage des espaces extérieurs et des bâtiments résidentiels). Des mesures seront mises en œuvre afin de réduire les émissions lumineuses produites par le projet et de respecter la réglementation en vigueur, spécialement celle de la biodiversité.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est concerné par les émissions lumineuses d'intensité usuelle en contexte urbain.
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet entraînera le rejet d'eaux usées provenant de ses diverses activités. La commune de Sarcelles est adhérente au Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique (SIAH) Croult et Petit Rosne. Le réseau d'assainissement du SIAH est de type séparatif (capacité précisée dans les pages précédentes).
Si oui, dans quel milieu ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Elles seront rejetées et traitées dans le réseau séparatif de l'usine d'épuration de Bonneil, qui a une capacité de traitement de 55 000 m <sup>3</sup> /jour. Le projet compte plusieurs espaces de pleine terre pour gérer ses eaux pluviales à la source.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréiez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet engendre des rejets d'eaux usées liés au fonctionnement normal des bâtiments, sur une base de rejet d'environ 90% de la consommation d'eau potable au réseau, soit environ 75 m <sup>3</sup> d'eau par jour.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La friche pourrait contenir divers types de déchets dans le sol actuellement. Le chantier générera divers types de déchets (inertes, non dangereux, dangereux), qui seront acheminés vers des filières spécialisées. Les matériaux contenant de l'amiante seront soumis à un plan de retrait adapté. En phase d'exploitation, des espaces de dépôt avec une gestion sélective seront aménagés au rez-de-chaussée de chaque bâtiment. La taille des locaux et le nombre de conteneurs seront adaptés à la collecte de la commune.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le parti urbain, architectural et paysager retenu pour l'opération est en cohérence avec le contexte local. Voir l'annexe 4.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre une modification sur les activités et l'usage du sol, notamment un changement d'usage de friche agricole vers le résidentiel dans les parcelles concernées.

## 6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui     Non

### Si oui, décrivez lesquelles :

L'étude des projets susceptibles d'avoir des incidences cumulées avec le projet a été réalisée en se basant sur le site de la ville de Sarcelles (<https://www.sarcelles.fr/>), les projets d'aménagement en Île-de-France recensés par l'Institut Paris Région ([https://www.institutparisregion.fr/uploads/ExportData/projets\\_amenagement.html](https://www.institutparisregion.fr/uploads/ExportData/projets_amenagement.html)), et les rubriques des sites des autorités compétentes dédiées aux demandes d'examen au cas par cas et aux études d'impact. Les projets identifiés sont :

Watteau/Jaurès (N°MRAe ACPIF-2023-014) : projet de NPNRU-IN 150 logements, surface de 13,73 ha.

Dame Blanche Nord (n°Ae : 2024-077) : renouvellement urbain, 735 logements démolis et 700 logements construits sur 21,04 ha.

Abords de l'avenue du Parisis : Etudes en cours pour un futur quartier à dominante économique sur la section RD370 - RD84a de la future avenue du Parisis. Le projet a une superficie de 28,12 ha.

Saint-Exupéry : projet de renouvellement urbain comprenant 56 logements démolis, 20 logements en démolition-reconstruction et 150 logements en offre nouvelle inscrits au CDT (réalisation : 2016 - 2026).

Flanades - Cholettes : projet de renouvellement urbain (420 logements en offre nouvelle inscrits au CDT (réalisation : 2016 - 2026). Surface du terrain : 38,86 ha

La plupart des projets portent sur la rénovation et non sur l'arrivée nette de nouveaux habitants, l'impact sur les équipements existants sera limité. La phase de travaux nécessitera une gestion coordonnée des matériaux, avec des impacts à prévoir selon la proximité des projets.

### 6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui  Non

**Si oui, décrivez lesquelles :**

Non concerné.

### 6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Le projet a plusieurs impacts sur l'environnement, évalués par diverses études. Il inclut l'imperméabilisation partielle du site, actuellement en friche. Le site a une sensibilité en termes de biodiversité, mais des espaces végétalisés seront créés/préservés pour la protéger. En phase chantier, les nuisances sonores seront limitées par une charte de chantier propre. Le projet est concerné par le PPBE de l'EPCI Roissy Pays de France et le PEB de l'aéroport Charles de Gaulle, la totalité de son périmètre se trouve en zone C du PEB. Le périmètre se trouve à proximité de la voie ferrée du RER D, à environ 150 m à l'est. Le projet n'est pas proche de sites Natura 2000 ni d'un site inscrit ou classé, minimisant l'impact sur les zones protégées. Les eaux usées seront traitées par l'usine d'épuration de Bonneil, et des mesures seront mises en place pour gérer les eaux pluviales. Les déchets du chantier seront envoyés vers des filières spécialisées. Les émissions de GES et de particules viendront principalement des installations de chauffage et des déplacements, encadrées par une charte de chantier propre. L'étude de pollution des sols ne montre pas de risque sanitaire pour les futurs usagers, il y a néanmoins un risque de remontée de la nappe et de débordement du Petit Rosne. Le projet augmentera le trafic, mais de manière très réduite, le trafic d'engins lourds en phase chantier sera encadré pour limiter les nuisances. Parmi les 114 espèces de flore recensées, 5 espèces à enjeux écologiques ont été relevées et 18 indicatrices de zones humides. Le site accueille également 5 espèces exotiques envahissantes. En ce qui concerne la faune, 3 espèces d'oiseau sont protégées, 4 espèces de chiroptères sont protégées et 1 espèce de reptile.

### 6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

La maîtrise d'ouvrage a mandaté plusieurs BET afin d'évaluer les impacts potentiels du projet en phase chantier et exploitation.

Les études suivantes ont été réalisées : écologique (faune flore), étude pédologique de zone humide, géotechnique, pollution des sols et acoustiques (fiche technique sur les façades), étude déplacement et densité. Les études suivantes sont en cours : ICU, carbone, acoustique, chartes chantier propre.

Une démarche environnementale est appliquée au projet, à chacune des étapes : diagnostic, programmation, conception, réalisation, préparation de l'exploitation. Des études techniques, réalisées, en cours ou à venir, soutiennent cette démarche. Il s'agit d'aides à la conception du projet et à l'évaluation environnementale, pour in fine, définir des mesures d'évitement, réduction et accompagnement spécifiques à l'opération. Ces mesures concernent les grands enjeux urbains et environnementaux, à savoir santé environnementale, climat, biodiversité et ressources, dans une logique de circularité et de sobriété.

Les études techniques sont disponibles en annexe.

## 7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

En tant que porteurs de projet, nous sommes totalement rodés à ce type de projet, que ce soit en termes de contexte ou de programmation. Pour cette raison, nous avons anticipé l'analyse des enjeux environnementaux de l'opération, tenant compte des particularités de l'état initial et du projet envisagé. Qu'il y ait ou non une formalisation sous forme d'étude d'impact, nous nous sommes dotés des ressources humaines et techniques pour faire en sorte que toutes les questions environnementales soient traitées en juste proportion.

La maîtrise d'ouvrage a mandaté plusieurs BET afin d'évaluer les impacts potentiels du projet en phase chantier et exploitation.

A ce stade, il apparaît que l'emprise du projet présente une sensibilité particulière, notamment sous l'angle de la perméabilité des sols, de la biodiversité, des nuisances sonores, pollutions atmosphériques, cependant la mise en oeuvre du projet entraînera un mieux-disant environnemental avec notamment la mise en place d'un projet cohérent avec le SDRIF-E et la collectivité, une mise en place d'espaces végétalisés permettant le développement de la biodiversité et la prise en compte des nuisances dès la conception du projet.

La maîtrise d'ouvrage s'engage, dans les conditions exposées ci-avant, à mener à bien toutes les études d'ores-et-déjà engagées et à respecter toute la réglementation applicable (gestion des déchets, loi sur l'eau, urbanisme, état environnemental des sols, etc.) permettant d'assurer pleinement la maîtrise des incidences du projet.

## 8 Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> .	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet
Annexe 7 - Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée
Annexe 8 - Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine
Annexe 9 - Localisation des autres projets connus avec lesquels les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées
Annexe 10 - Diagnostic écologique faune flore
Annexe 10 a - Diagnostic pollution des sols et audit environnemental du sous-sol
Annexe 10 b - Etude déplacement
Annexe 10 c - Rapport G1PGC géotechnique
Annexe 10 d - Etude densité
Annexe 10 e - Notice acoustique
Annexe 10 f - Etude pédologique de la zone humide

## 9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le   /   /



Signature du (des) demandeur(s)

# TRANS FAIRE



## environnement + ville

SAS au capital de 100 000 €

SIRET 438 626 491 00049

3 passage Boutet

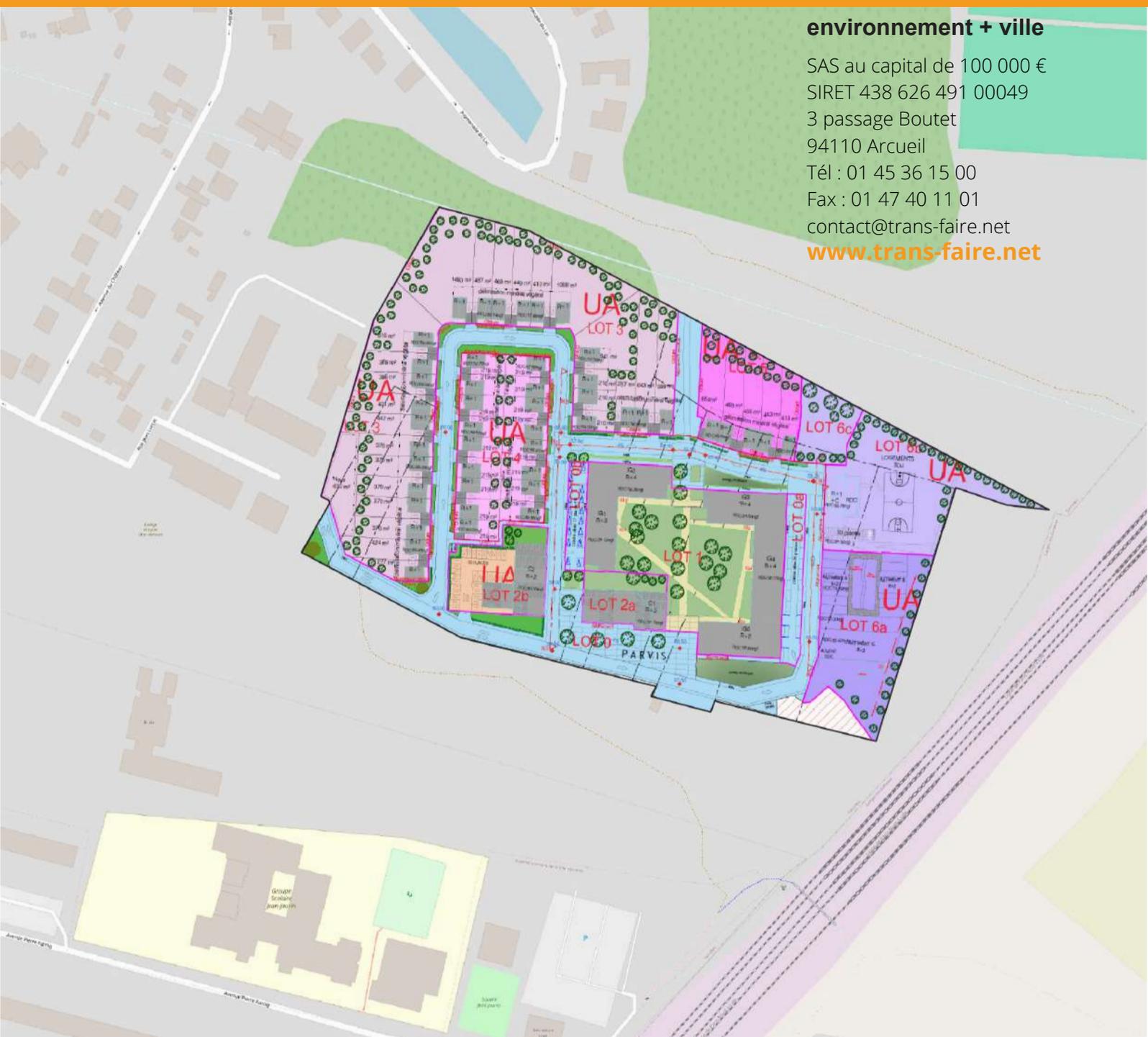
94110 Arcueil

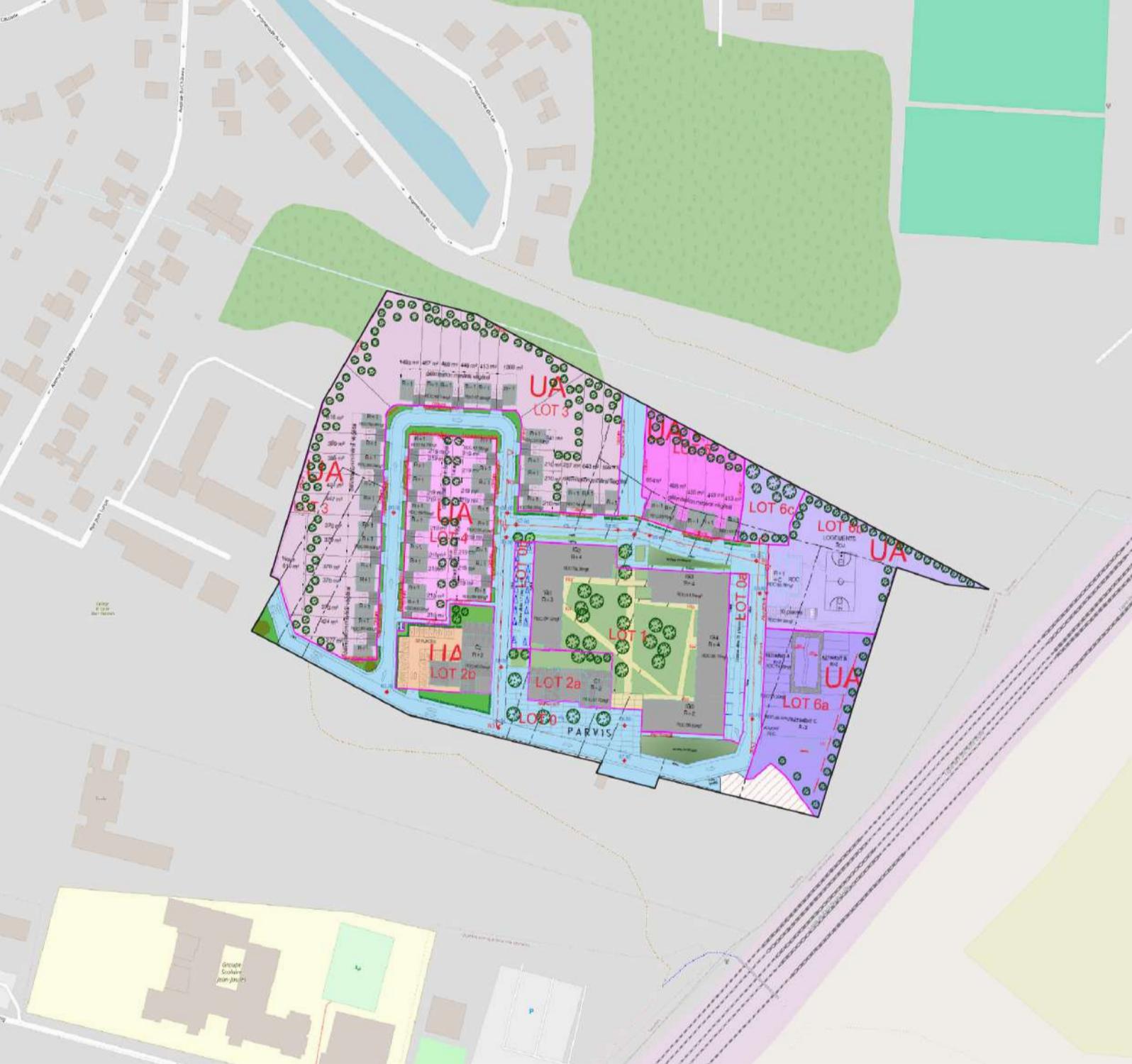
Tél : 01 45 36 15 00

Fax : 01 47 40 11 01

contact@trans-faire.net

[www.trans-faire.net](http://www.trans-faire.net)





Novembre 2024

## Examen au cas par cas

Projet Sarcelles Haut du Roy  
Sarcelles (95200)

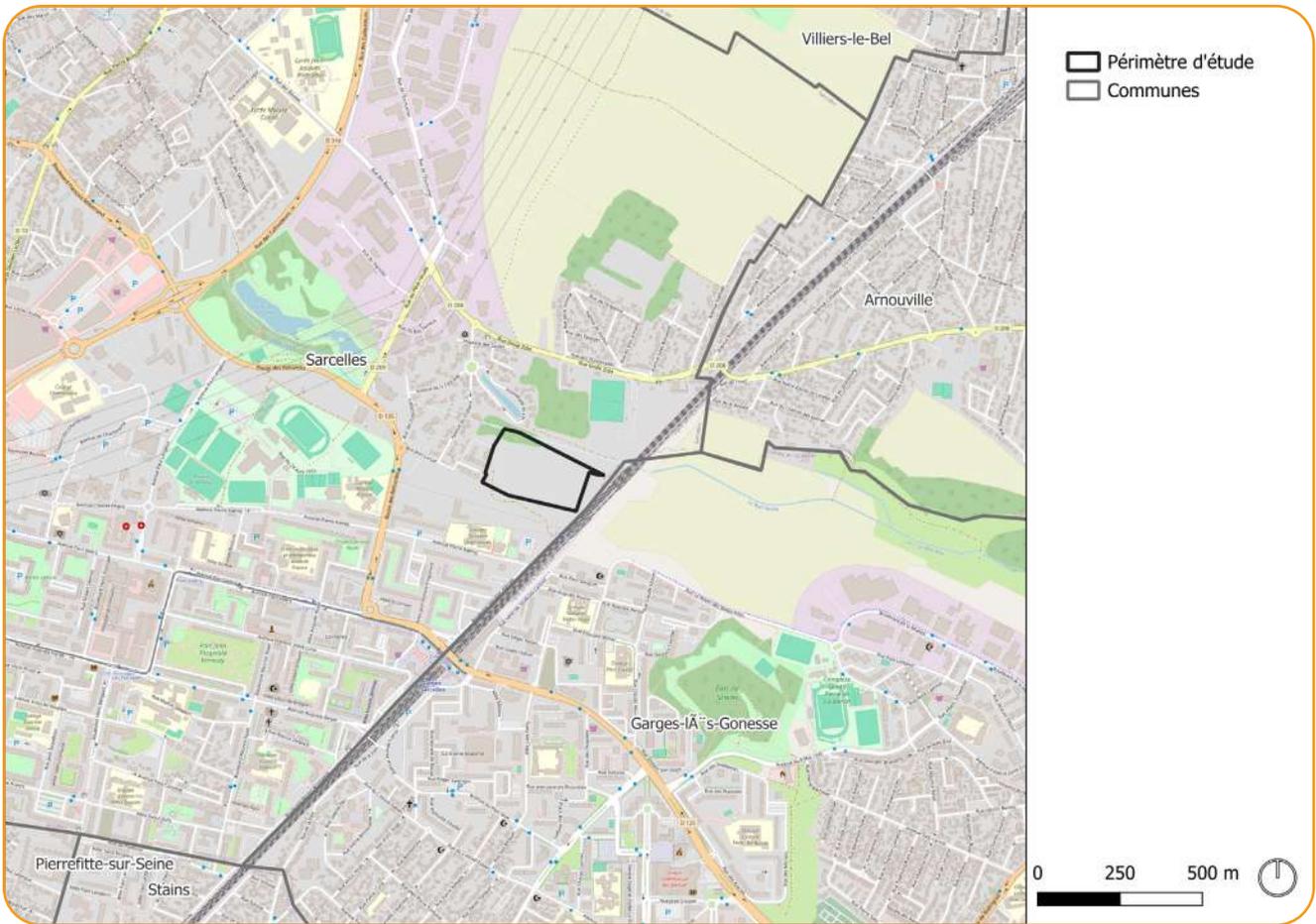
# Sommaire

## Annexes

- 1 - Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage
- 2 - Plans de situation
- 3 - Photographies du site et de ses abords
- 4 - Plans du projet
- 5 - Plans des abords du projet
- 6 - Situation par rapport au réseau Natura 2000
- 7 - Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée
- 8 - Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine
- 9 - Localisation des autres projets connus avec lesquels les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées
- 10 - Documents complémentaires

# Annexe 2

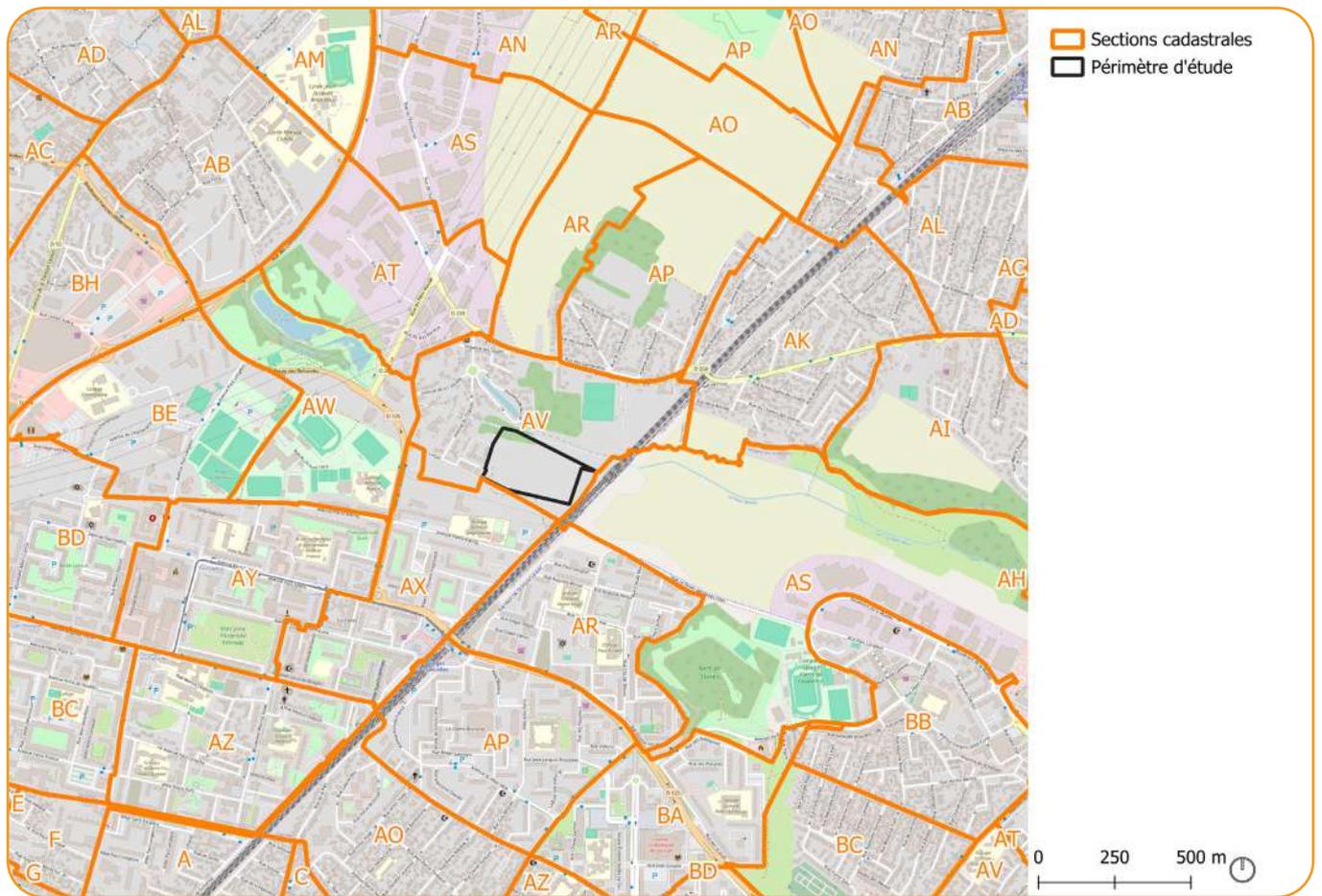
## Plans de situation



Localisation du périmètre de l'opération (source Open Street Maps, 2024)



Localisation du site de l'opération (source Google Satellite, 2024)



*Parcelles cadastrales du site de l'opération (source cadastre.gouv.fr, 2024)*

## Le SDRIF-E

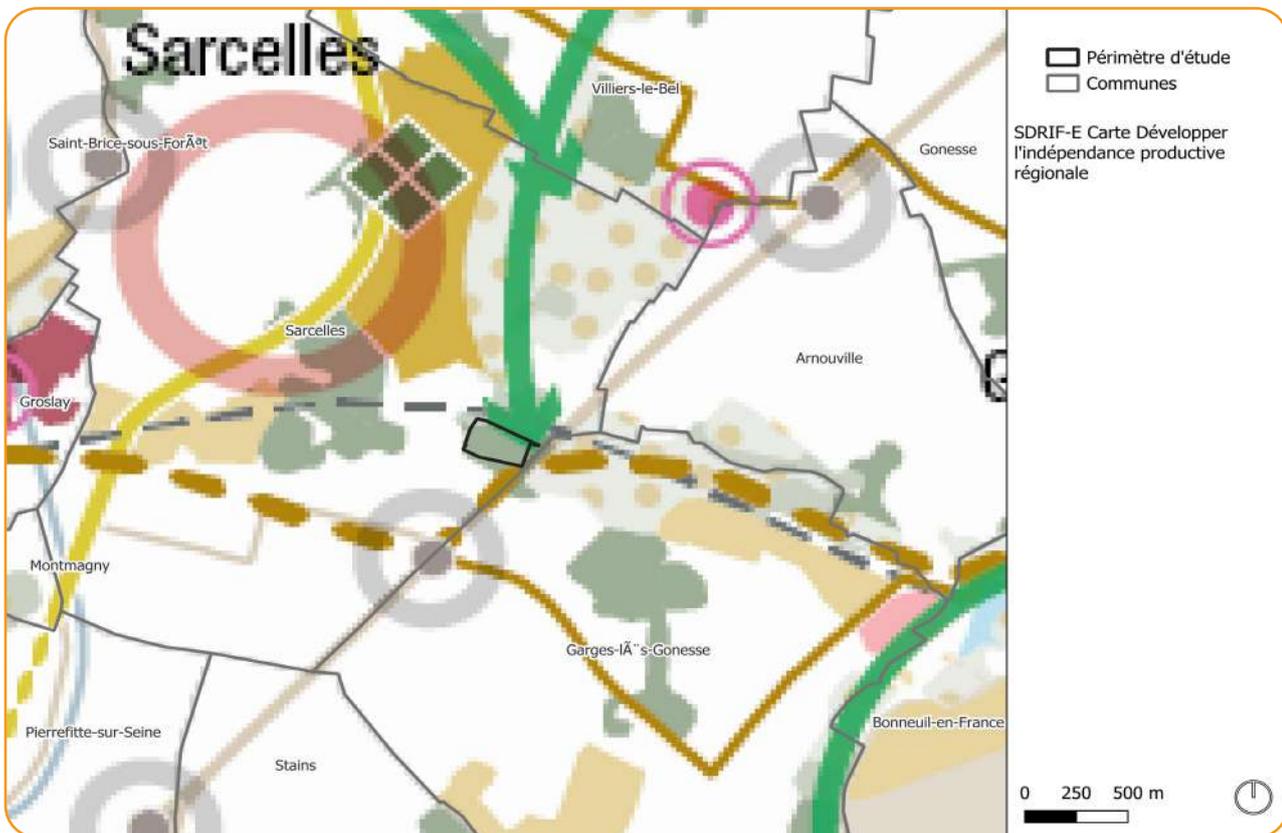
La région Île de France a lancé la révision de son schéma Directeur Régional « Ile de France » (SDRIF 2030) en novembre 2021. Le nouveau document stratégique intitulé Schéma Directeur Régional Île-de-France Environnement (SDRIF-E) propose un cadre de développement pour le territoire à horizon 2040. Il a été arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023 et a été voté par la Région le 11 septembre 2024.

Le SDRIF-E a pour objectif la composition et la préservation d'une armature verte de la région. Cet objectif se traduit à travers différentes orientations :

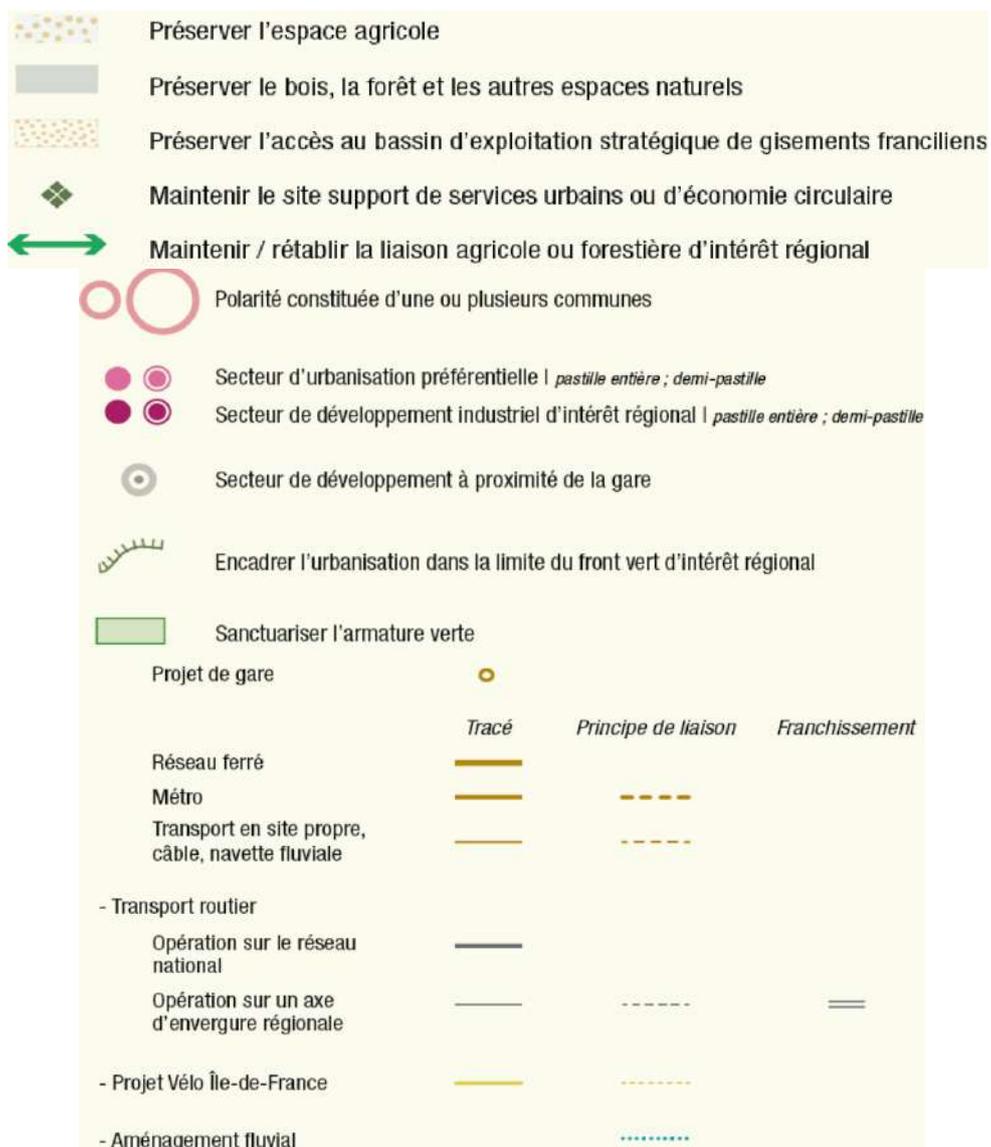
- Faire progresser la sobriété foncière pour mieux protéger les espaces ouverts, clés de la résilience régionale grâce à une trajectoire ambitieuse de réduction de la consommation foncière.
- La restauration d'un réseau de trames écologiques pour favoriser le retour de la biodiversité : trames verte, bleue, noire et blanche.
- La transformation des tissus urbains pour développer la nature en ville grâce à la protection des espaces de nature existants, la reconquête des espaces de pleine terre et la végétalisation de la ville.

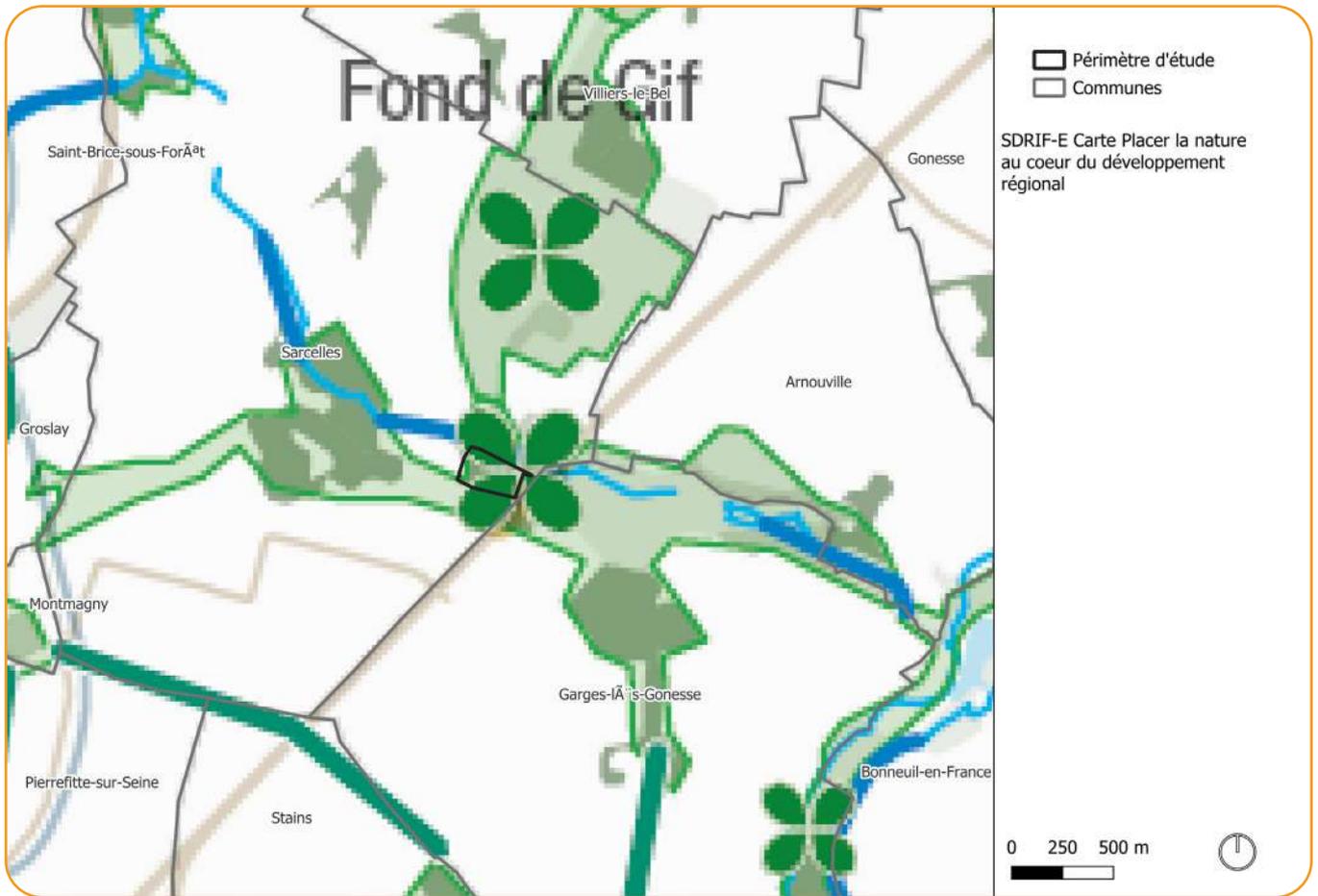
Trois objectifs majeurs sont identifiés à proximité du site :

- Renforcer et valoriser le réseau des espaces ouverts en sanctuarisant l'armature verte.
- Développer la nature en ville en créant un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional.
- Préserver le cours d'eau, favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau.

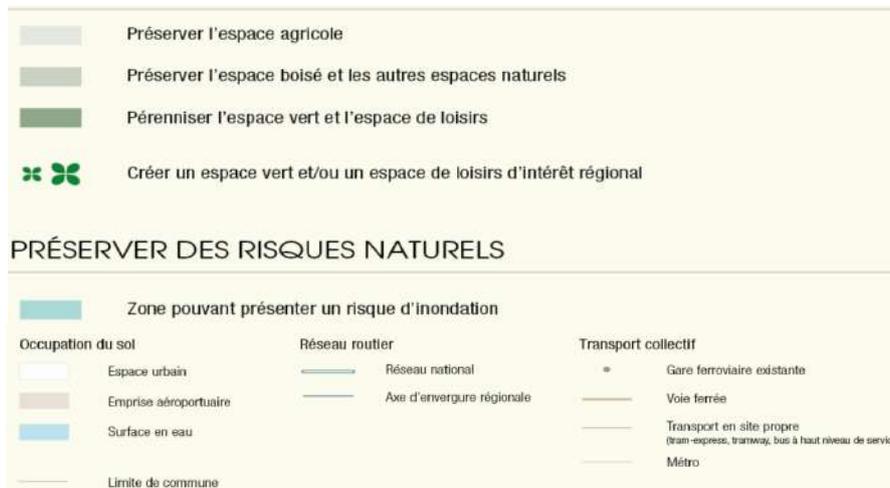


Situation au SDRIF-E : développer l'indépendance productive (source Région Ile-de-France, 2024)





Situation au SDRIF-E : placer la nature au coeur du développement régional (source Région Ile-de-France, 2024)



Bien que les cartes du SDRIF-E montrent un espace vert à créer ou protéger, elles sont faites à échelle régionale. Dans le cas du périmètre du projet, les orientations du SDRIF-E s'adressent surtout au Petit Rosne qui se trouve à proximité du site mais en dehors du périmètre.

Une étude pour déterminer l'extension de la petite zone humide au nord dans le périmètre est en cours pour mieux comprendre cet enjeu, ainsi que pour mieux préserver la zone et appliquer les mesures ERC pertinentes si nécessaire.

### Projet de renaturation du Petit-Rosne.

Depuis 2018, le Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH) est doté de la compétence GEMAPI (GEstion des Milieux Aquatiques et de Prévention des Inondations).

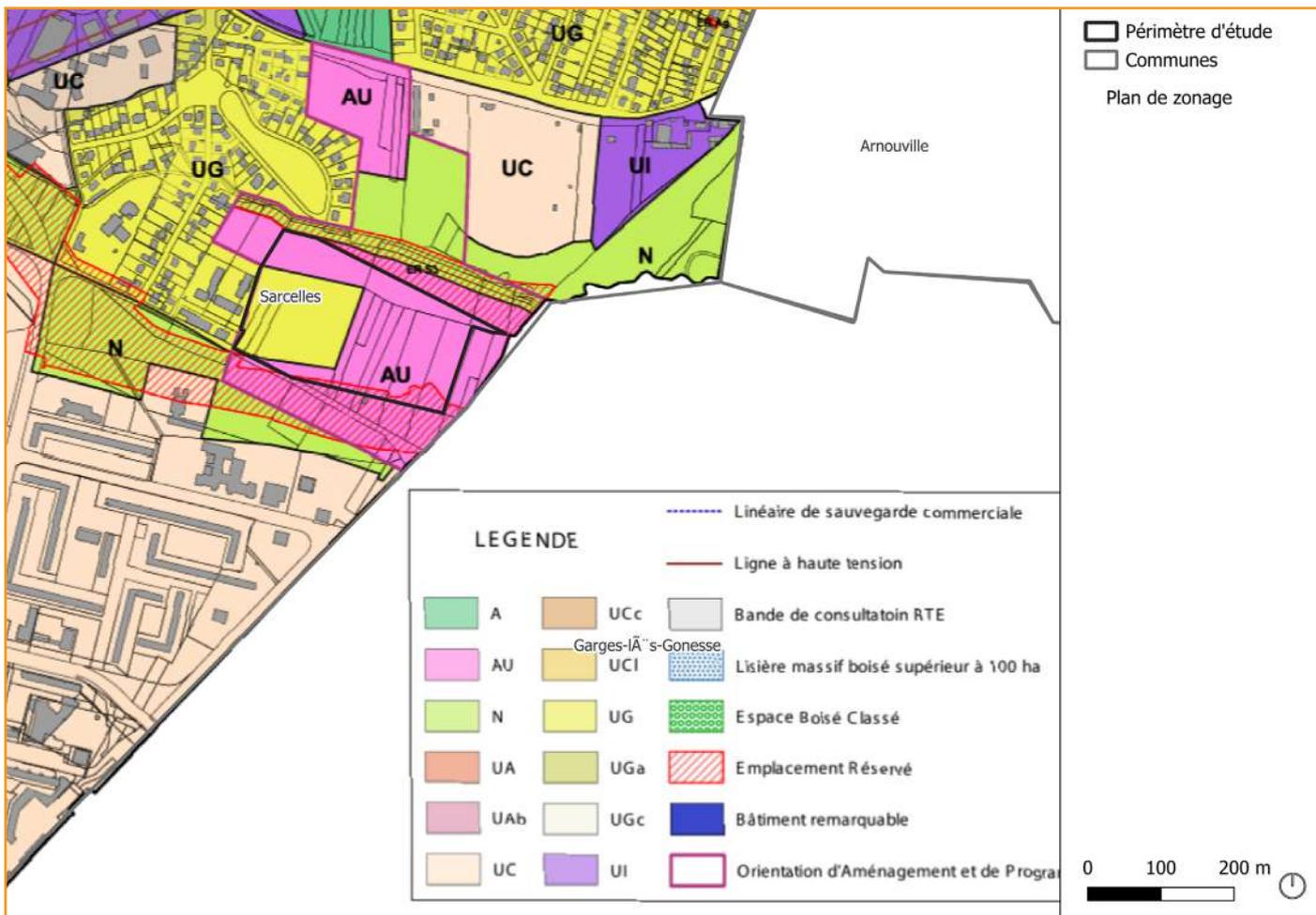
Initialement, les objectifs principaux du SIAH étaient limités à la prévention des inondations et à la lutte contre la pollution. Ces objectifs ont conduit le syndicat à la construction d'une trentaine de bassins à but hydraulique, mais aussi à des actions de sensibilisation sur la préservation de la ressource en eau. Le maître d'ouvrage intervient alors aussi bien sur la gestion des milieux aquatiques que sur la prévention des inondations.

La restauration de la continuité écologique est un volet important de ce programme compte tenu du caractère busé du Petit Rosne.

Les objectifs de cette mission sont :

- Réouverture du Petit Rosne.
- Restaurer la continuité écologique (libre circulation des sédiments et des espèces piscicoles) pour favoriser le développement des espèces cibles présentes sur les différents cours d'eau du territoire et assurer le transit sédimentaire.
- Renaturer les cours d'eau pour offrir des habitats piscicoles (assurer le cycle de vie des espèces piscicoles) tout en préservant les zones humides présentes.
- Assurer la pérennité des usages existants.

L'étude porte sur le Petit Rosne, affluent du Croult, lui-même affluent de la Seine. Ce cours d'eau de 16 km possède de nombreux petits affluents, plus ou moins artificialisés. La zone d'étude concerne actuellement le tronçon du Petit Rosne, compris entre la rue du Père Heude et la voie SNCF. Sur l'ensemble du linéaire, le Petit Rosne est complètement busé.



*Extrait de zonage PLU (source PLU de Sarcelles, 2021)*

Le périmètre du projet s'inscrit dans une friche agricole de la commune de Sarcelles, celle-ci occupe des secteurs :

- AU : à urbaniser, des zones en friche destinées à recevoir à terme des logements, des activités économiques sous réserve d'une opération d'ensemble, conforme aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLU.
- UG : La zone UG est principalement occupée par de l'habitat individuel

A ce stade (octobre 2024) aucun habitat individuel n'est présent sur le site.

**Annexe 3**  
**Photographies du site**  
**et de ses abords**

# Le site du projet

La visite de site et le reportage photographique ont été réalisés le 24 août 2024.



*Cartographie des photographies des vues du site (source TRANS-FAIRE, 2024)*



*(1) - Photo (source TRANS-FAIRE)*



*(2) - Photo (source TRANS-FAIRE)*



*(3) - Photo (source TRANS-FAIRE)*



*(4) - Photo (source TRANS-FAIRE)*



*(5) - Photo (source TRANS-FAIRE)*



*(6) - Photo (source TRANS-FAIRE)*

# Les abords du site

La visite de site et le reportage photographique ont été réalisés le 24 août 2024.



*Cartographie des photographies des vues du site (source TRANS-FAIRE, 2024)*



*(7) - Photo (source Google Street View, 2022)*



*(8) - Photo (source Google Street View, 2022)*



(9) - Photo (source Google Street View, 2022)



(10) - Photo (source TRANS-FAIRE)

# Annexe 4

## Plans du projet

# Périmètre complet

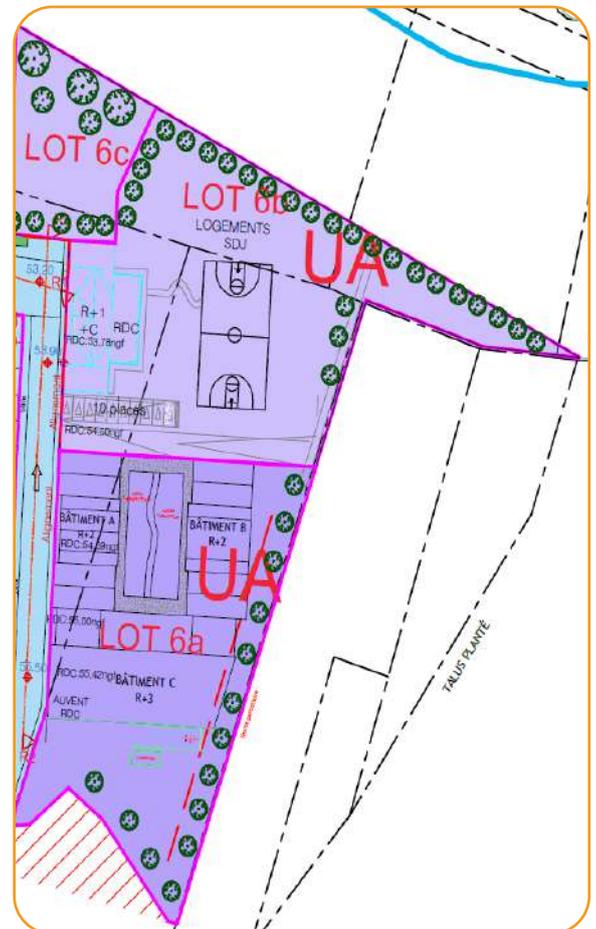


Plan masse (source ICADE, 2024)

La visibilité du plan masse étant restreinte, des plans un peu plus détaillés par secteurs sont également présentés à continuation.

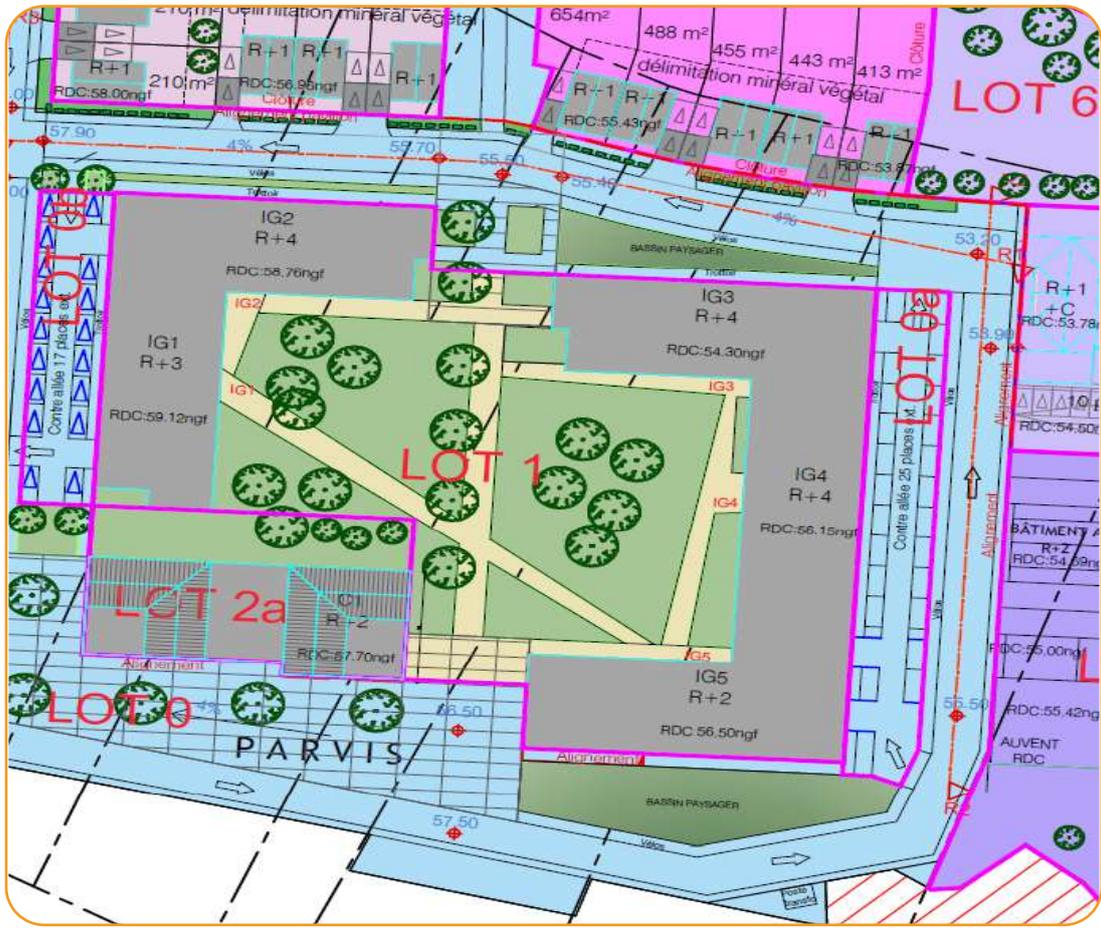
## Espace public et privé

L'espace public représente 32 % de la superficie du périmètre à l'état projet (dont 14% de voirie), contre 0% à l'état initial. Le projet rend accessible une partie du site aux habitants du quartier à travers l'aménagement des parcelles à l'origine privée. Les espaces publics dédiés au piéton à l'état projet (hors voirie) s'étendent sur environ 9575<sup>1</sup> m<sup>2</sup> dont un parvis en coeur de projet et des espaces verts résiduels au sud et une traversée au nord. La voirie représente 6 873 m<sup>2</sup> pour la desserte du programme d'habitation et des équipements du projet. L'emprise bâtie représente quant à elle 11 273 m<sup>2</sup>. Les espaces privés correspondent aux fonds de jardins des maisons individuelles et des coeurs d'îlot de la résidence et de l'équipement inclusif.



Périmètre est (source ICADE, 2024)

1 Données approximatives calculées pour l'étude densité.



Périmètre central (source ICADE, 2024)



Périmètre nord (source ICADE, 2024)

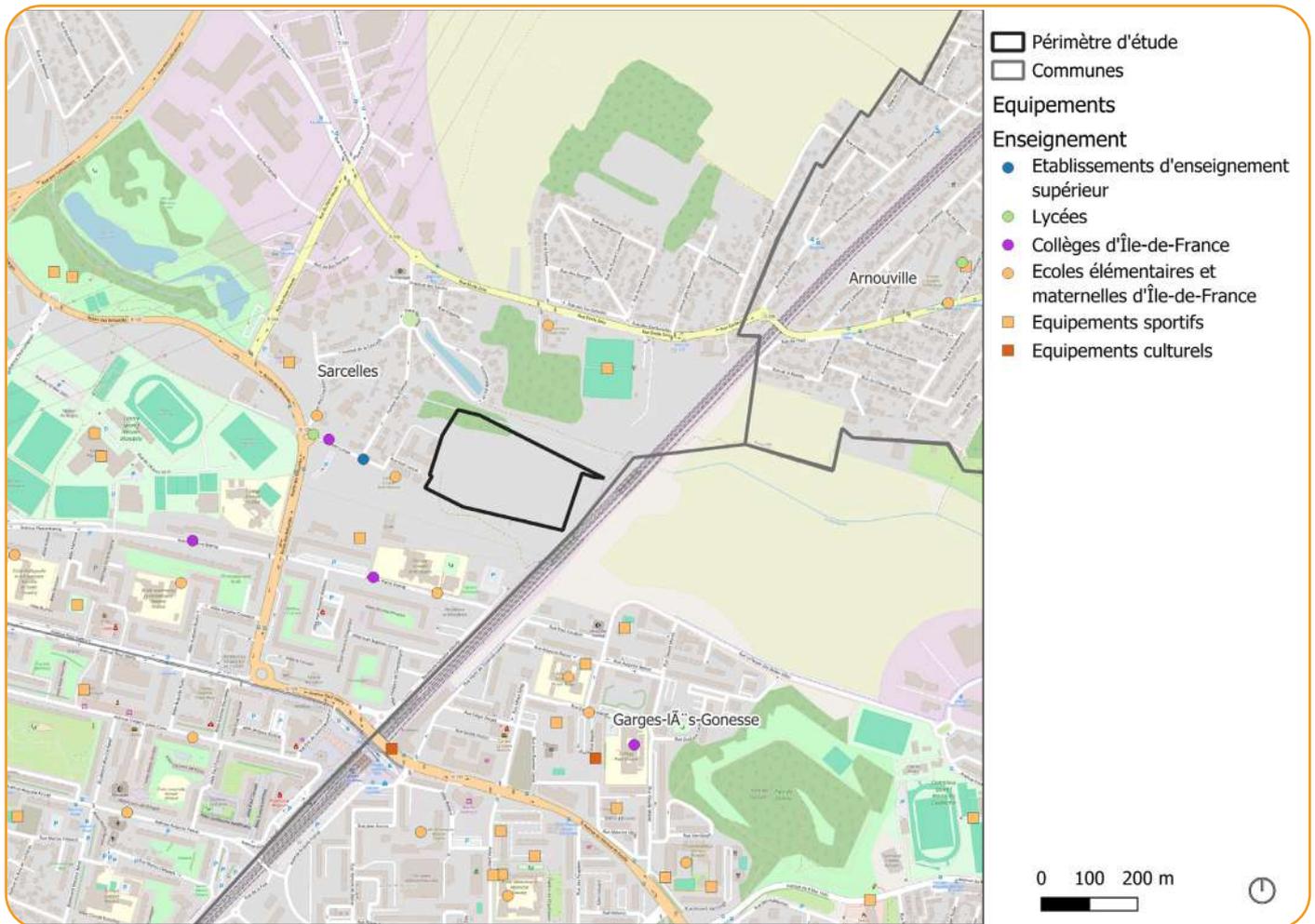


*Périmètre ouest (source ICADE, 2024)*

A l'état projet, la densité de logement est de 43,3 log/ha.

La densité reste faible par rapport à celle de Sarcelles vu la programmation composé d'environ 25% de maisons individuelles.

**Annexe 5**  
**Plans des abords**  
**du projet**



*Le site du projet et ses abords en termes d'équipements (source Région IDF, 2024)*

À l'état de projet, deux équipements liés à la santé sont envisagés : une résidence intergénérationnelle et un espace inclusif pour enfants avec autisme. Une surface commerciale de proximité d'environ 199 m<sup>2</sup> est également prévue.

Le projet compte également :

- 24 aménités à moins de 10 minutes à pied.

Le nombre d'emploi estimé à l'état projet est d'environ 23 comprenant environ 5 emplois relatifs aux futurs commerces, 15 emplois relatifs à l'équipement inclusif d'enfants avec autisme et 3 emplois pour les 3 maisons inclusives. Ces estimations sont à prendre avec précautions puisqu'elles sont réalisées en stade amont. Elles permettent néanmoins d'appréhender en ordre de grandeur l'activité présente sur site.

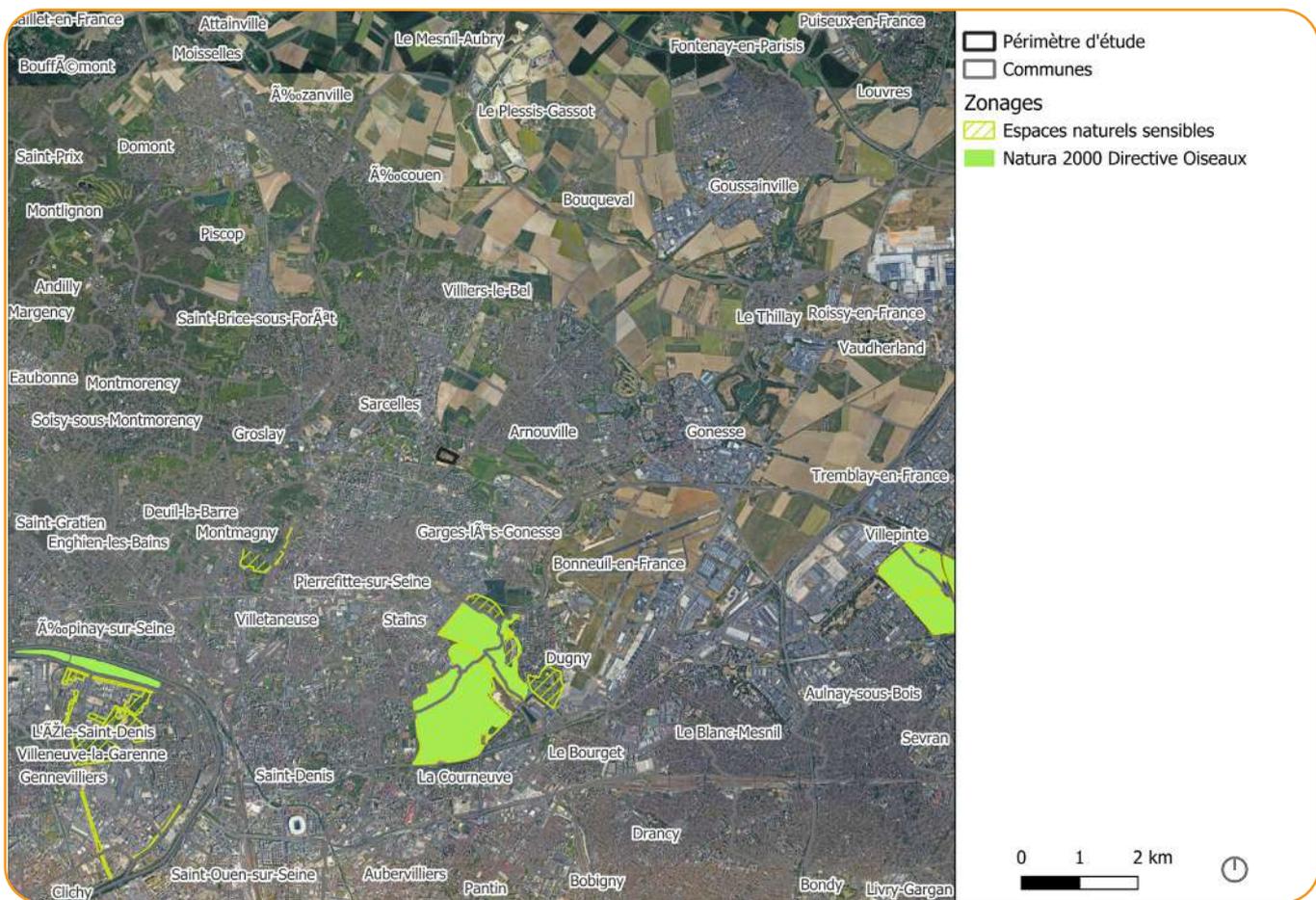
Le périmètre de projet dispose d'environ 49 % d'espaces végétalisés soit 25 139 m<sup>2</sup>, soit environ 44,9 m<sup>2</sup> d'espace verts au sein du site par habitants. A l'état projet, le quartier disposera d'environ 168 846 m<sup>2</sup> d'espaces verts à moins de 300 m du site.

Le coefficient d'imperméabilisation à l'échelle du périmètre est d'environ 48% sur l'ensemble du site.



*L'occupation des sols (source IAU Ile-de-France, 2021)*

**Annexe 6**  
**Situation par rapport**  
**au réseau Natura 2000**



*Situation par rapport au réseau Natura 2000 (source INPN, 2024)*

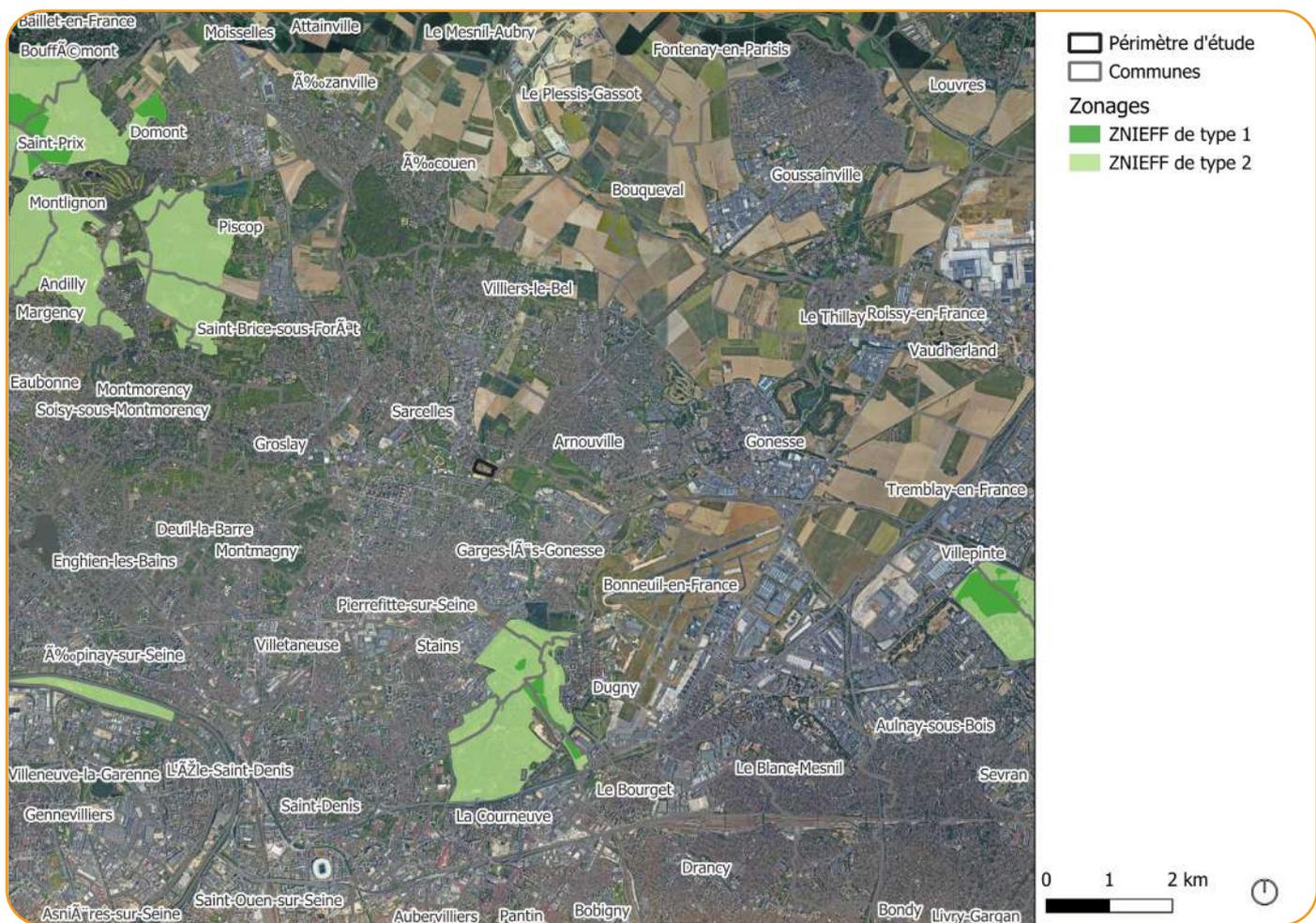
Le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000 Directive oiseaux (ZPS). Les sites les plus proches appartiennent aux Sites de Seine-Saint-Denis (FR1112013), il s'agit du Parc départemental de la Courneuve à 2,4 km au sud, de la Pointe aval de l'Isle Saint-Denis (ID MNHN : 110030009 6,1 km au sud-ouest) et du Parc Départemental du Sausset (ID MNHN: 110020474, 7,5 km au sud-est).

Compte tenu de ces différentes distances, le projet, objet du présent dossier, n'aura donc aucune incidence (directe ou indirecte) sur les sites du réseau Natura 2000.

Voir Annexe 10 A/B/C - Diagnostic Écologique.

## Annexe 7

# Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

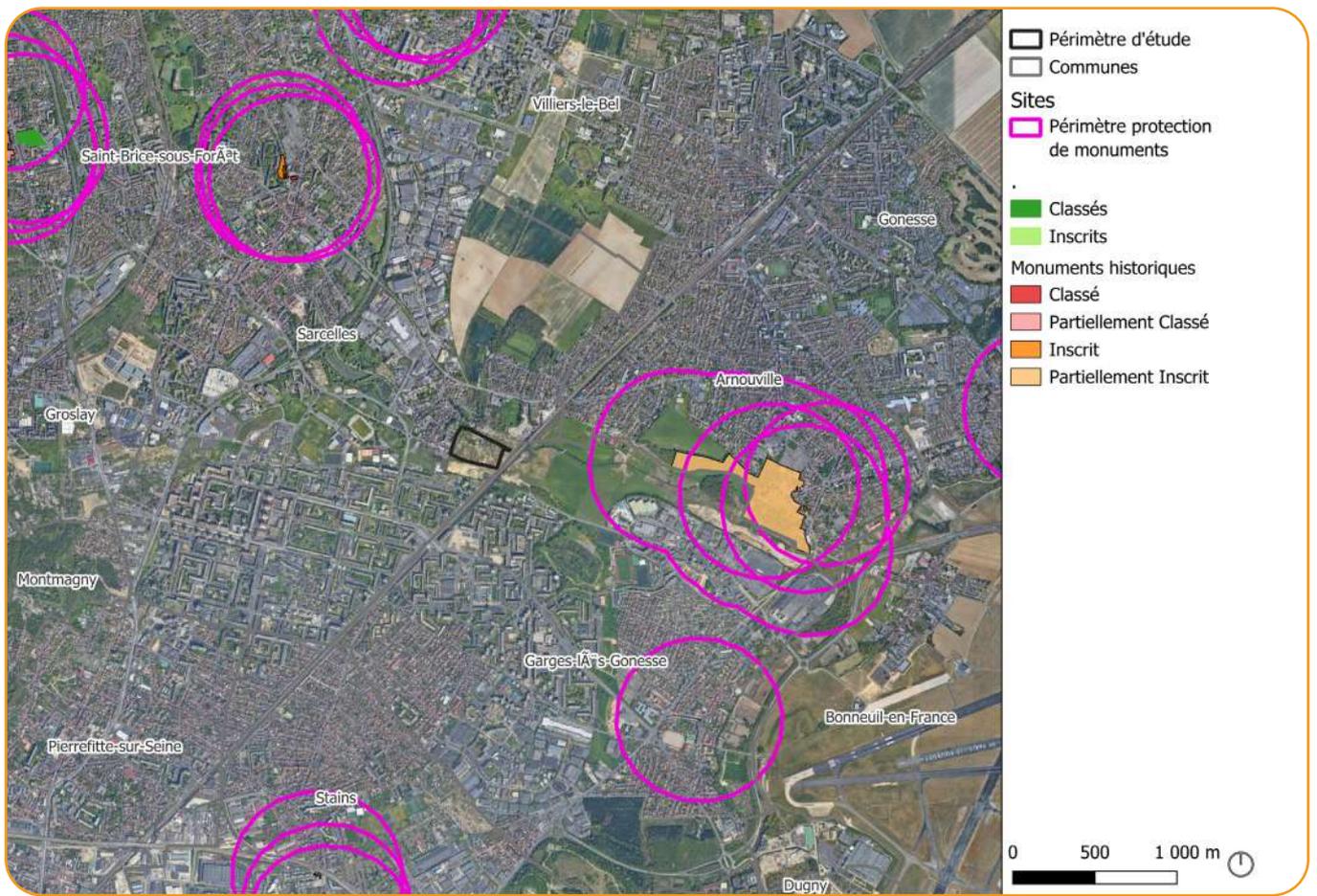


*Situation par rapport aux ZNIEFF et APB (source INPN, 2024)*

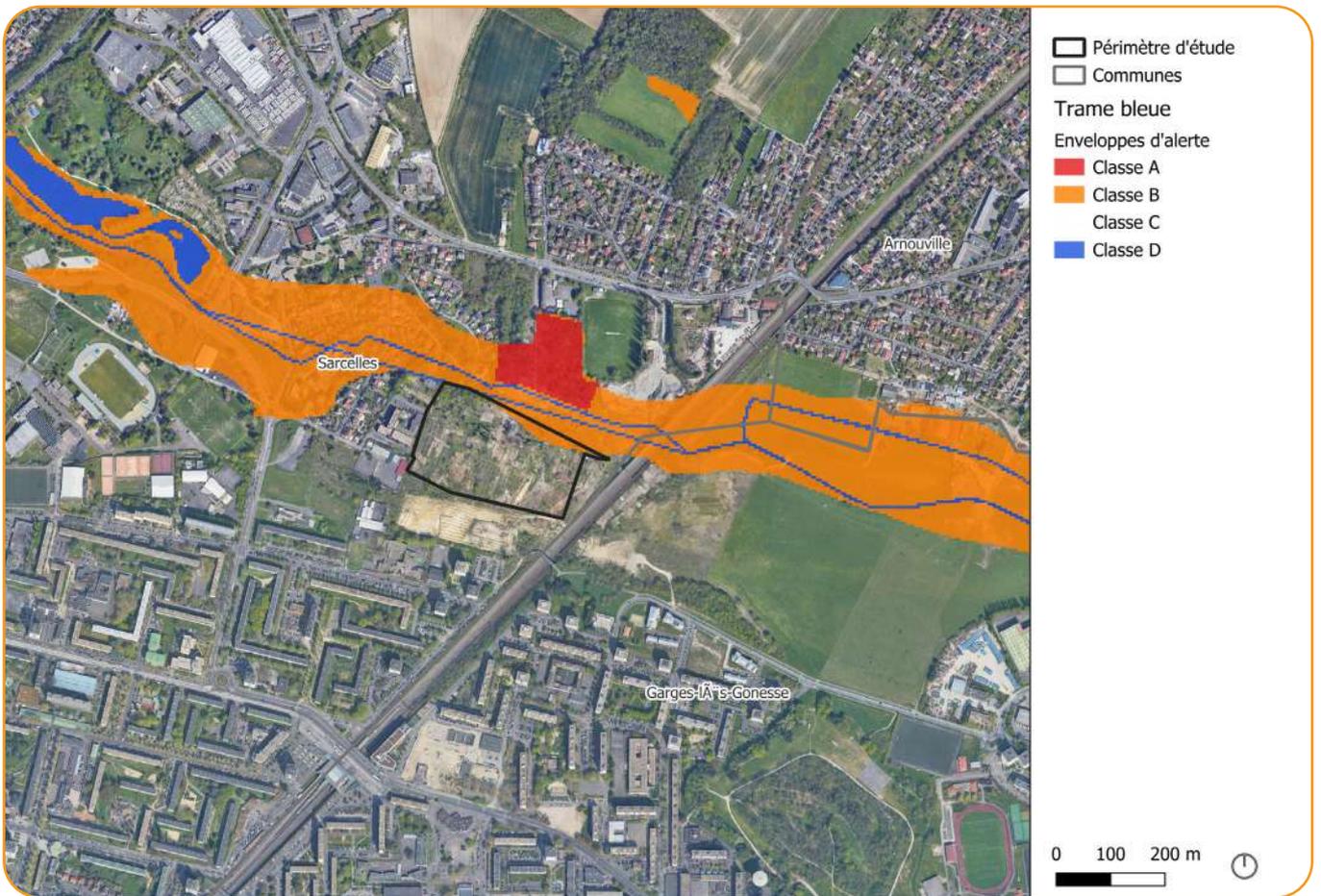
Le projet ne comprend pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. On trouve à proximité :

- Le parc départemental de la Courneuve (2,4 km, ZNIEFF 2, n° 110020475)
- Les plans d'eau et friches du parc départemental de la Courneuve (3 km, ZNIEFF 1, n° 110020468)
- La forêt de Montmorency (4,7 km, ZNIEFF 2, n° 110001771).

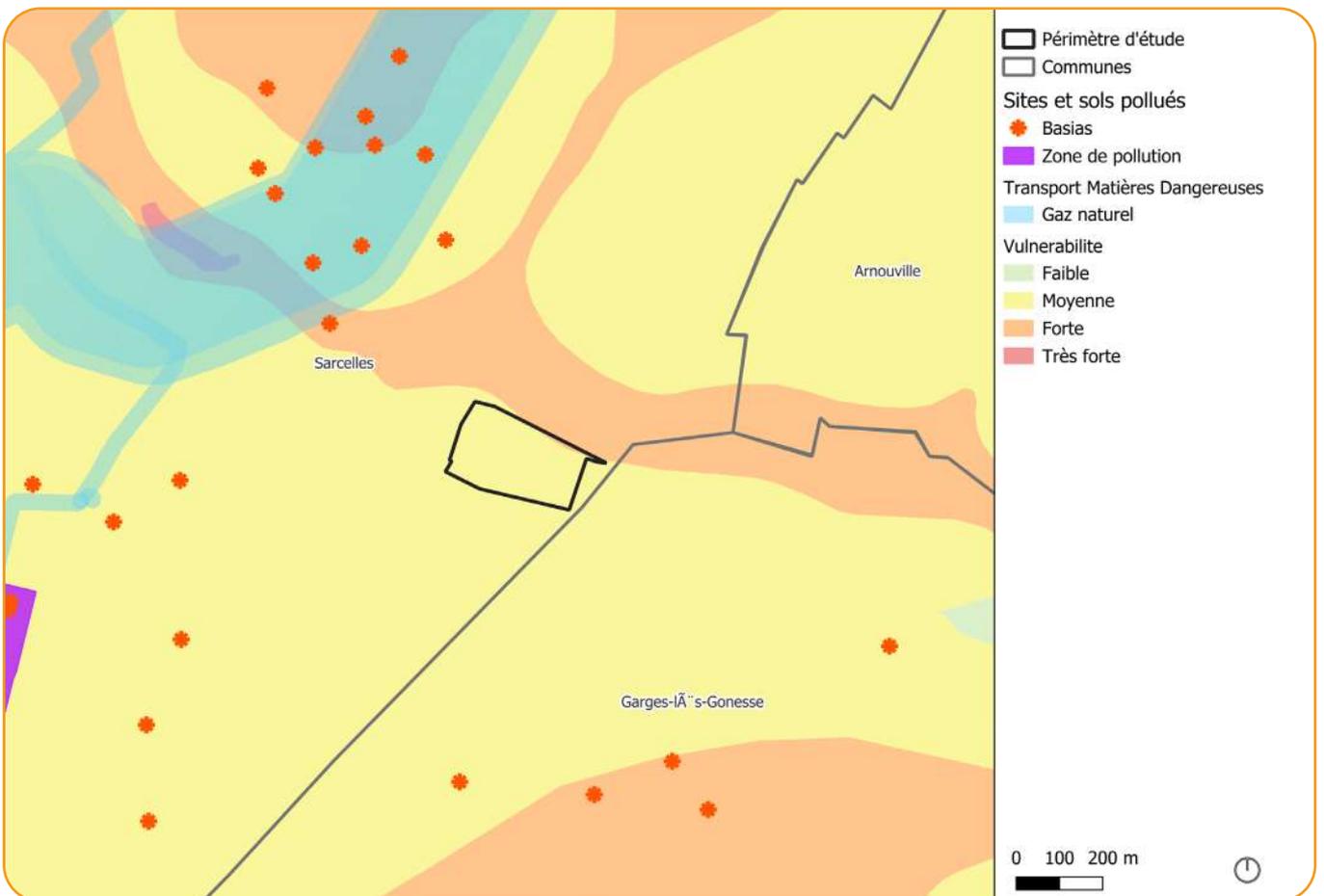
Voir Annexe 10 A/B/C - Diagnostic faune flore.



*Situation par rapport aux sites inscrits et classés (source DRIAT Ile-de-France, 2024)*

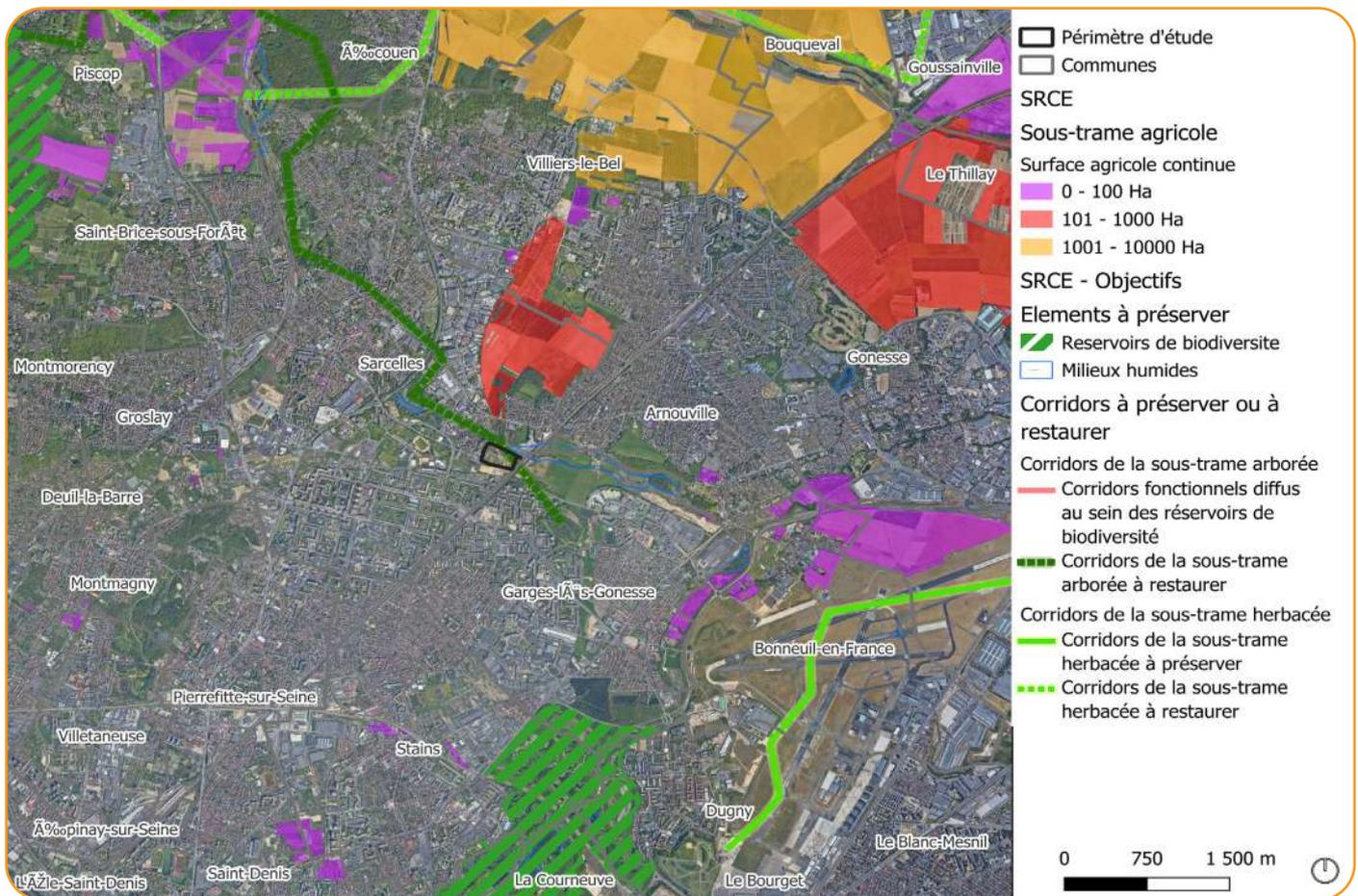


*Situation en matière de zones humides (source DRIEAT Ile-de-France, 2024)*



*Situation en matière de BASIAS et BASOL (source Infoterre, 2015)*

**Annexe 8**  
**Caractéristiques**  
**de l'impact potentiel**  
**du projet sur l'environnement**  
**et la santé humaine**



*Composantes de la trame verte et bleue au SRCE (source Région Ile-de-France, 2013)*

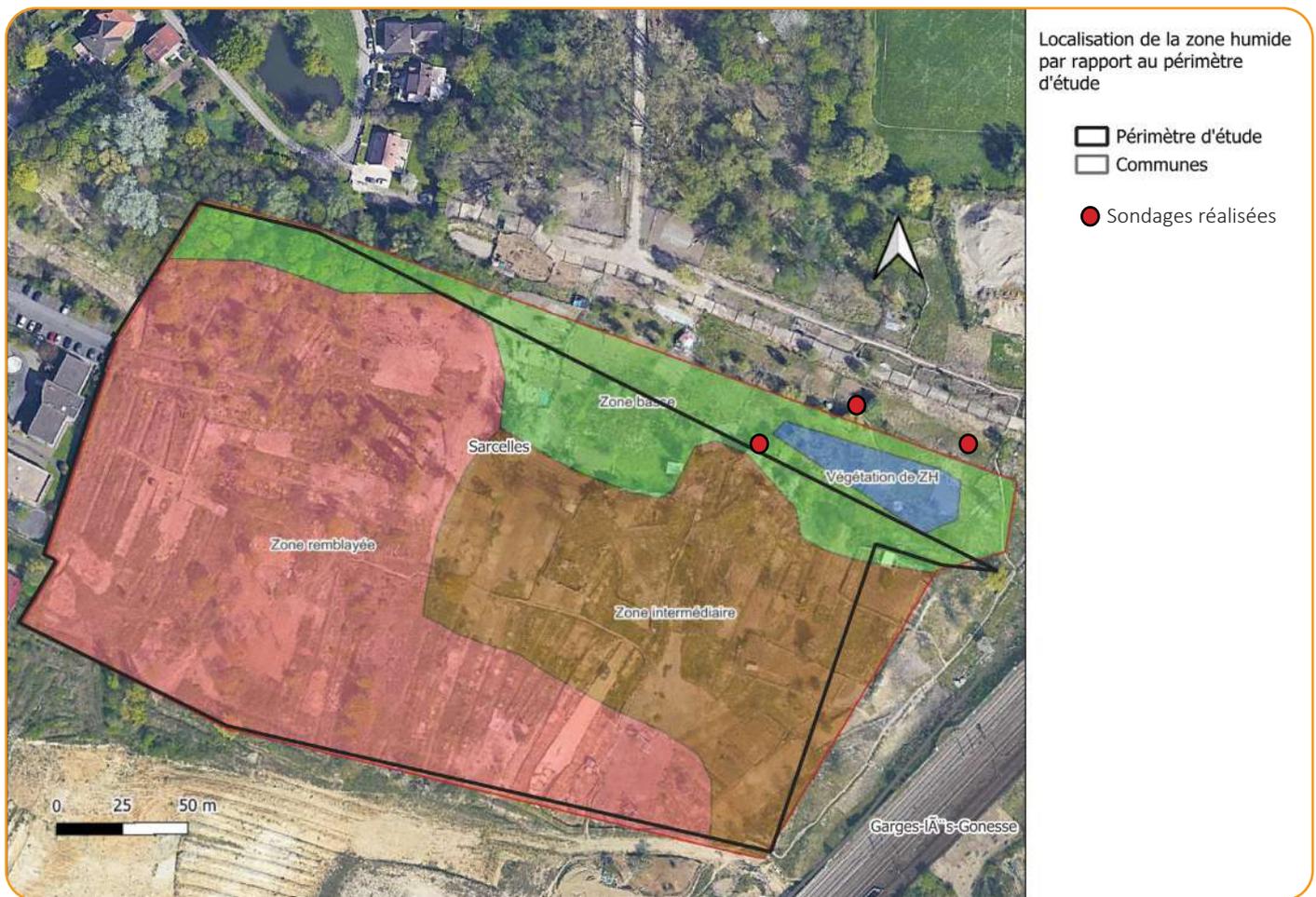
Analyse de la carte du SRCE :

L'étude faune flore conclut qu'à l'échelle du site, aucun réservoir de biodiversité ne structure le site. Néanmoins, le site est traversé par un corridor de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite. Le petit Rosne, ru bétonné, et continuum de la sous-trame bleue est également présent au nord du site.

Le site accueille une faible diversité d'espèces de faune et de flore. En effet, il ne s'agit pas de véritable habitats naturels. De plus, il y a beaucoup de dérangement et une modification régulière du paysage ce qui ne permet pas aux espèces de s'installer.

Parmi les 114 espèces de flore recensées, 5 espèces à enjeux écologiques ont été relevées et 18 indicatrices de zones humides. Le site accueille également 5 espèces exotiques envahissantes. En ce qui concerne la faune, 3 espèces d'oiseau sont protégées, 4 espèces de chiroptères sont protégées et 1 espèce de reptile.

Voir Annexe 10 A/B/C - Diagnostic Écologique.



Superposition du périmètre d'étude et de la zone humide repérée dans le diagnostic faune flore (sources : TRANS-FAIRE et SEMOFI, 2024).

Pour avoir plus d'information sur l'impact possible du projet sur l'environnement, un diagnostic faune a été réalisé par TRANS-FAIRE au cours du mois de septembre.

Les premiers résultats ont montré la présence d'une zone humide en correspondance avec les critères floristiques de délimitation d'une telle zone. Le BET SEMOFI a été mandaté pour effectuer une double délimitation en se basant sur le critère pédologique pendant le mois d'octobre (voir annexe 16 A).

La carte de superposition montre la présence de la zone humide dans un périmètre initial (périmètre en rouge), qui a évolué (périmètre en noir) pour éviter les impacts potentiels sur cette zone.

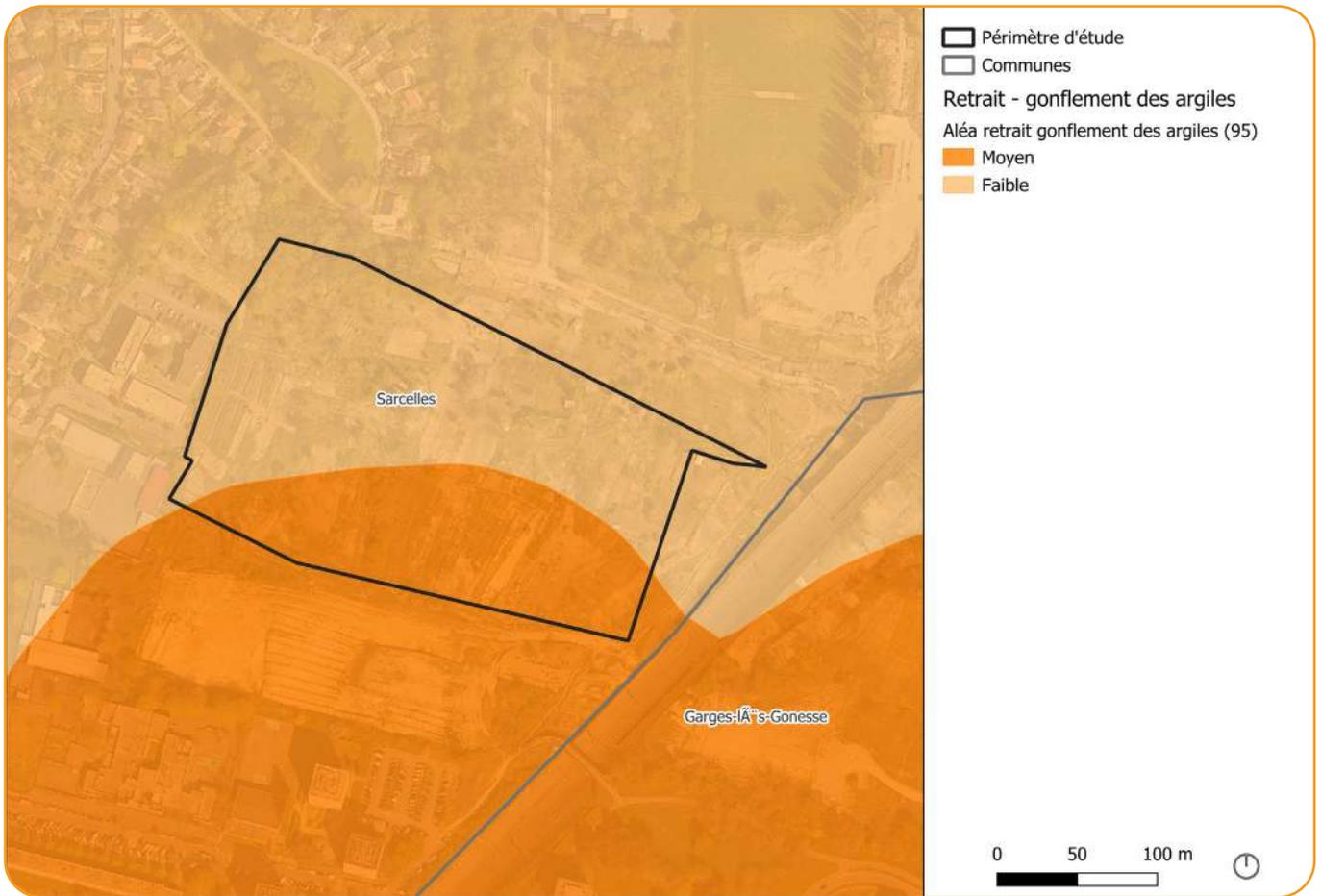
La campagne d'investigation des sols effectuée par SEMOFI a été réalisée le 7 octobre 2024 à l'aide d'une tarière manuelle de diamètre 5 cm qui permet l'observation du sol en limitant la perturbation. Trois sondages ont été réalisés autour de la zone humide délimitée par l'écologue. L'effort de prospection a été porté sur la zone basse de la parcelle, qui présentait la plus grande probabilité de présence de sols de zones humides.

Aucun des sondages réalisés ne présente les caractéristiques d'un sol de zones humides. Aucun des sondages pédologiques réalisés à ce jour n'est caractéristique d'un sol de zone humide.

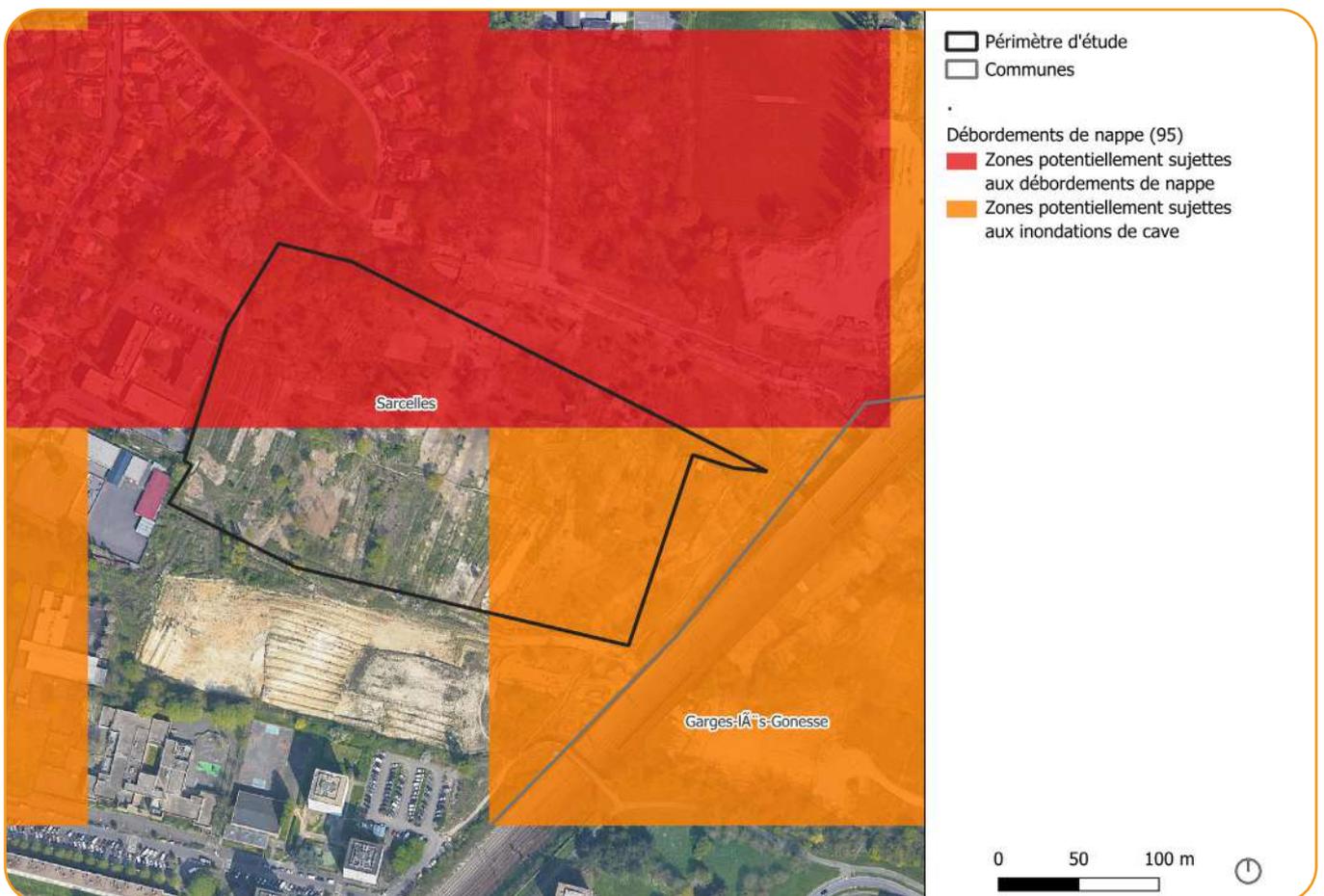
En l'état actuel des investigations, seul le zonage basé sur les relevés floristiques est caractéristique d'une zone humide.

La présence de zones humides dans les zones intermédiaire ou haute est très peu probable du fait de la position topographique et de la composition du terrain.

Les sondages réalisés ne sont pas caractéristiques de sols de zones humide bien que certains soient très hydromorphes. L'observation de la flore (par l'écologue) a mis en évidence la présence Roseau, plante indicatrice de milieu humide figurant dans la liste de l'annexe II de l'arrêté de juin 2008.



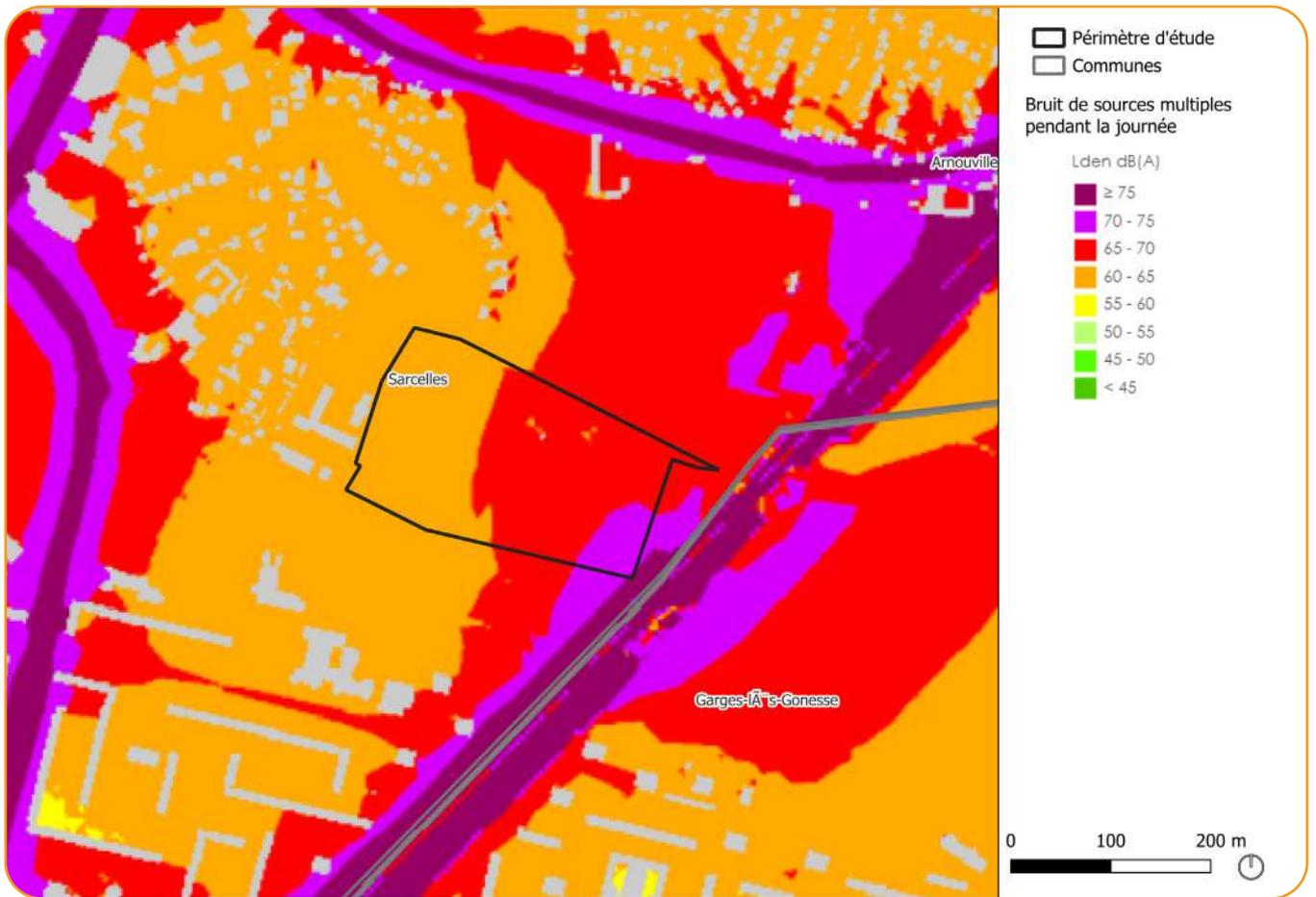
*Situation en matière de retrait-gonflement des argiles (source Géorisques, 2018)*



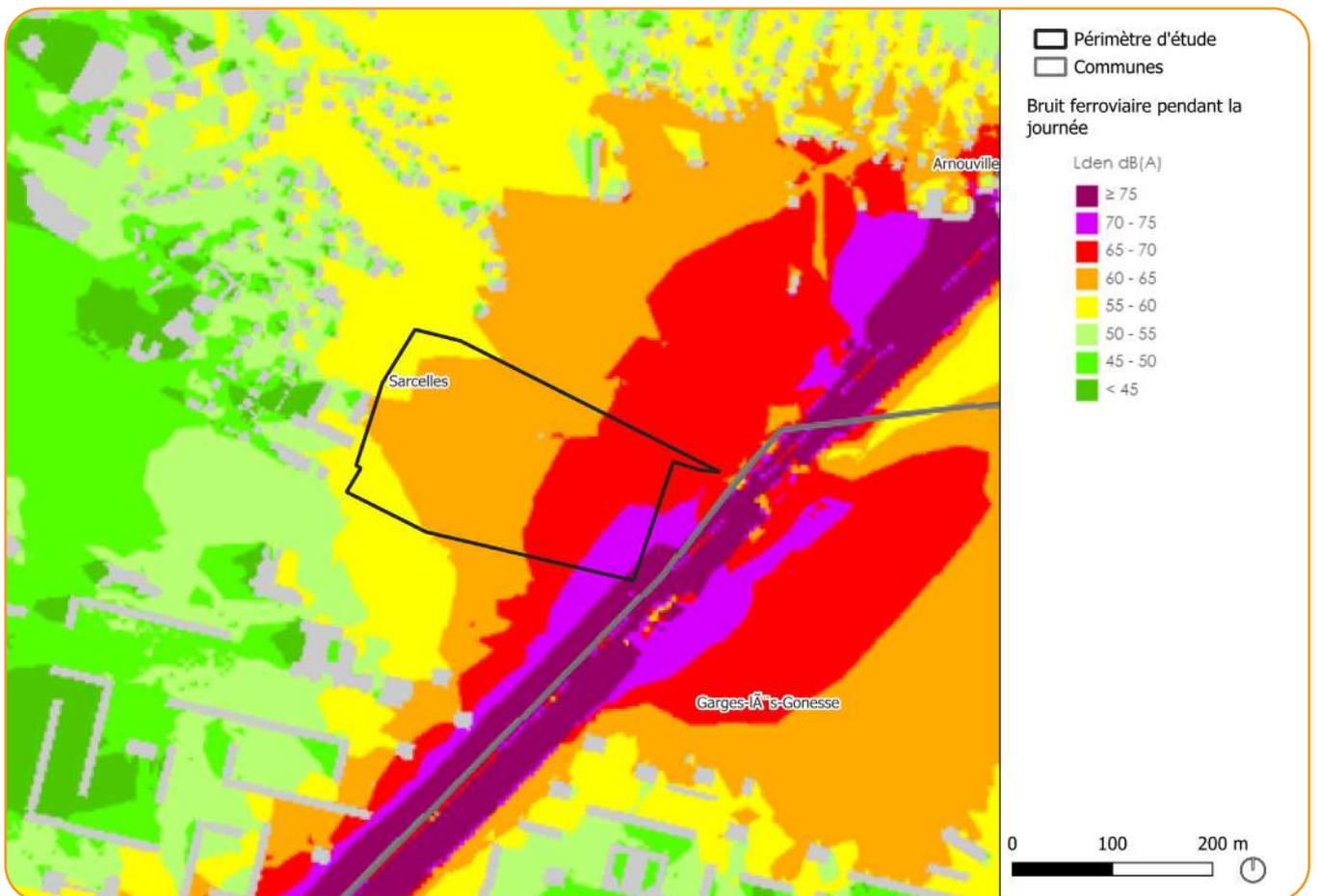
*Situation en matière débordements de nappes et inondation de caves (source BRGM, 2018)*



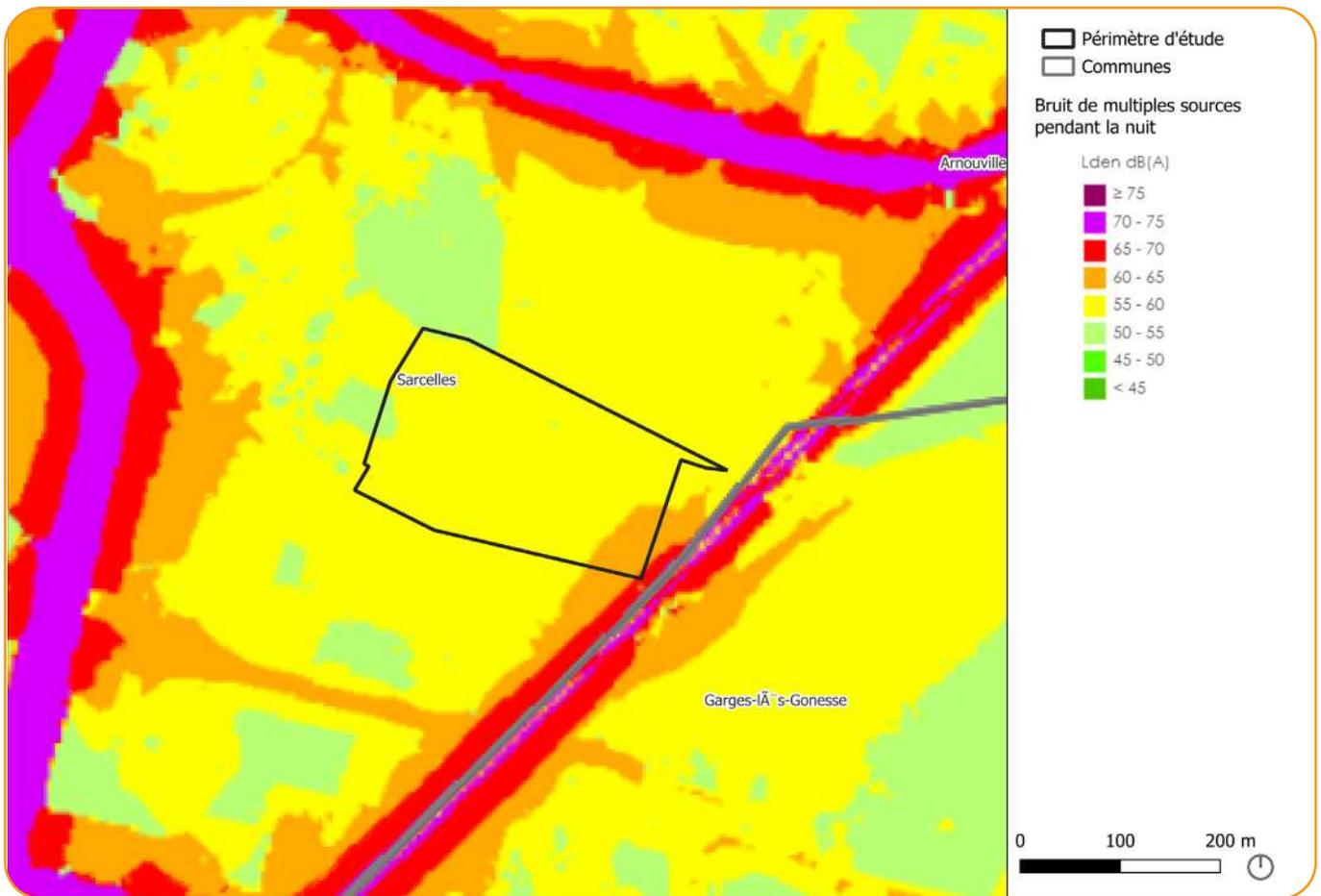
*Situation par rapport aux réseaux de chaleur (source DRIEAT, 2015)*



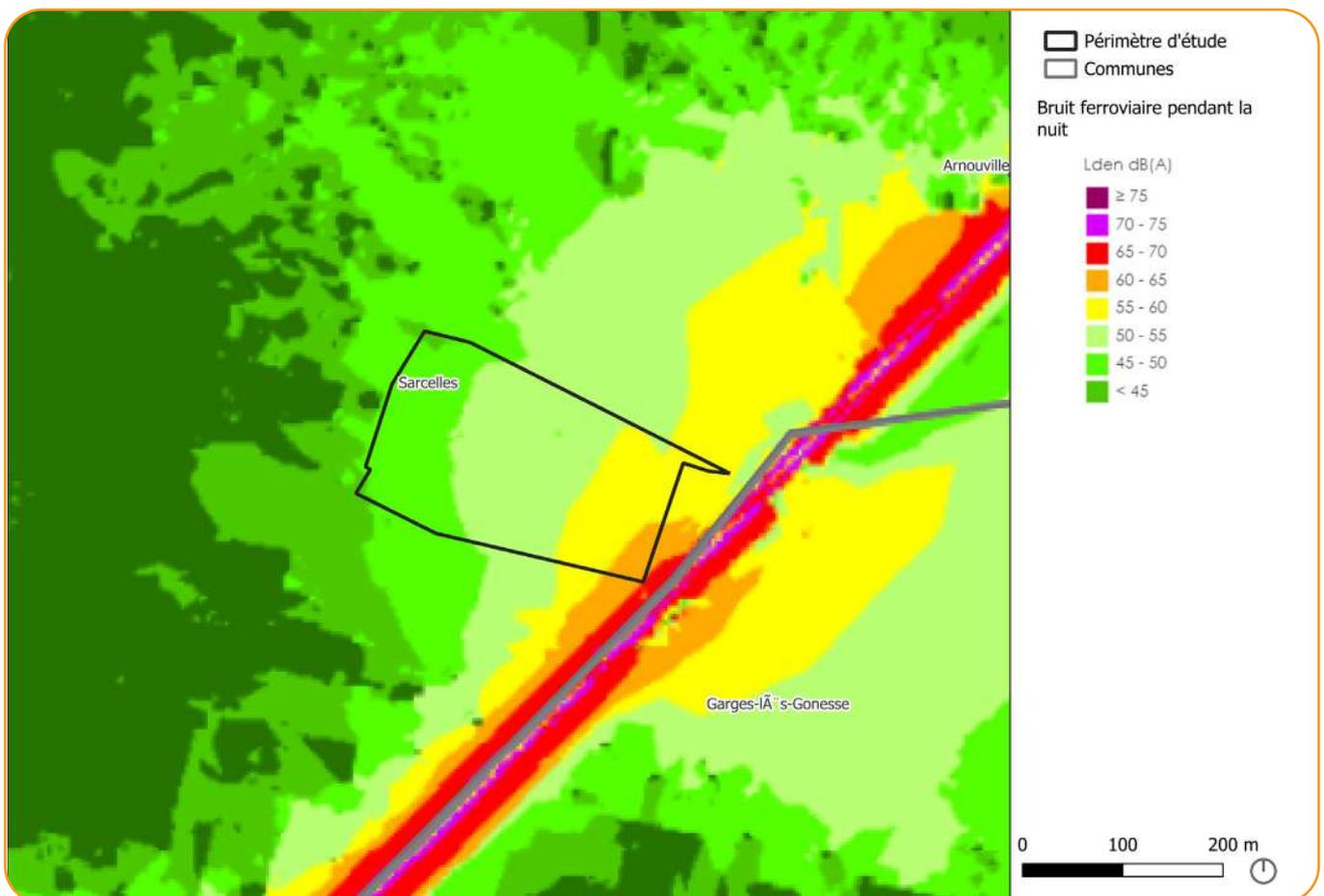
Exposition au bruit sur 24 h multibruit en Lden dB(A) (source Bruitparif, 2019)



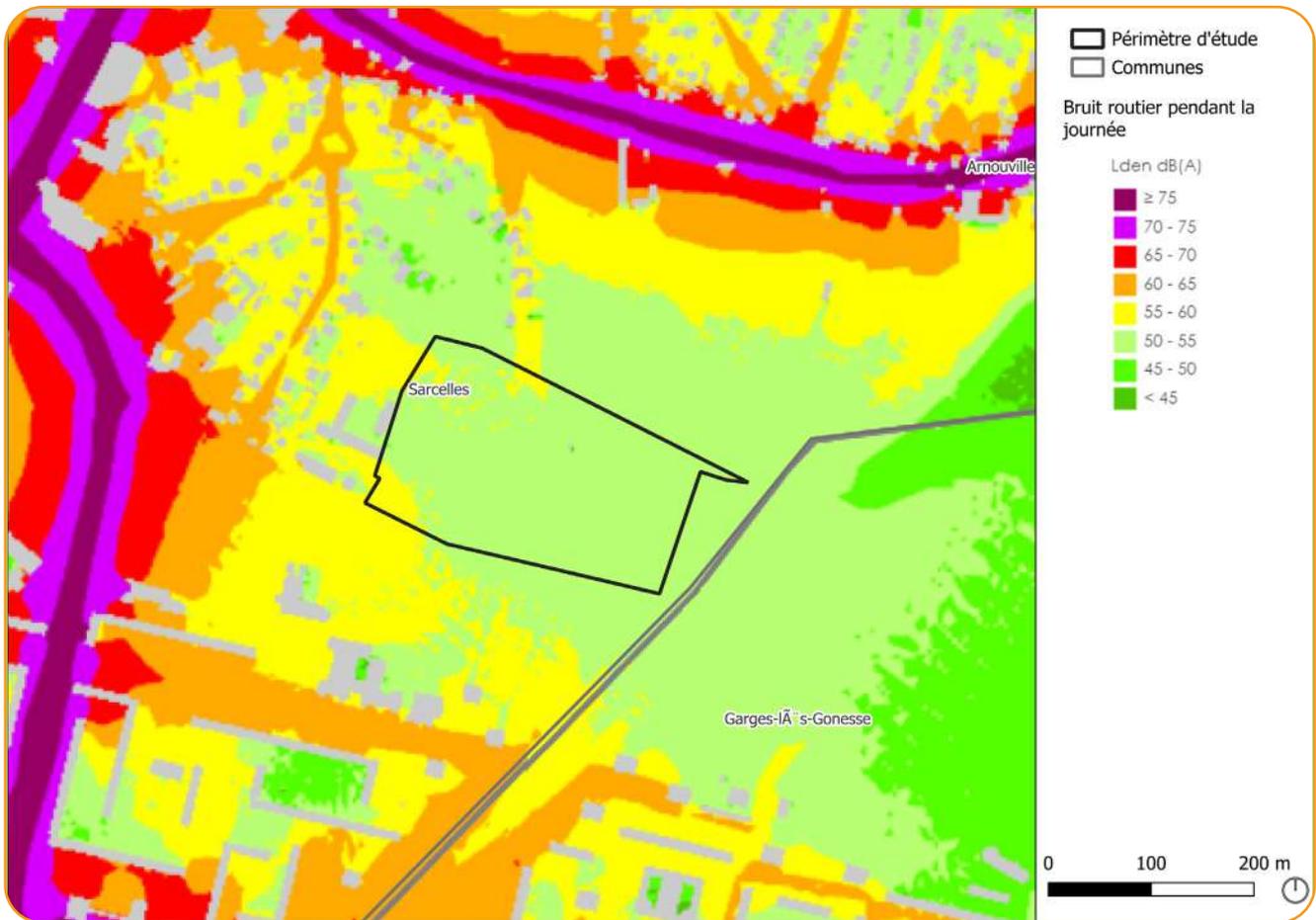
Exposition au bruit sur 24 h chemin de fer en Lden dB(A) (source Bruitparif, 2019)



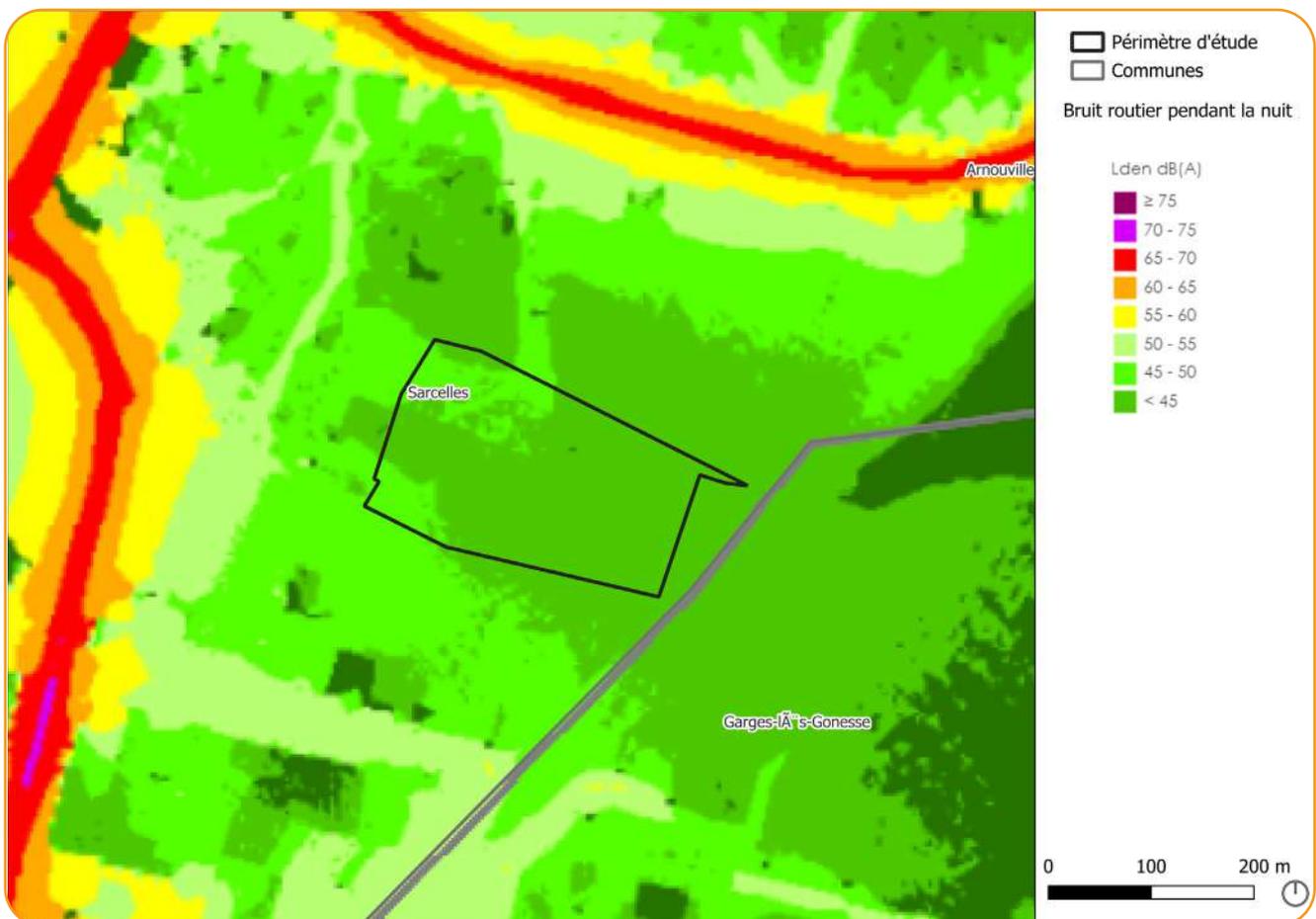
*Exposition au bruit de nuit multibruit en Ln dB(A) (source Bruitparif, 2019)*



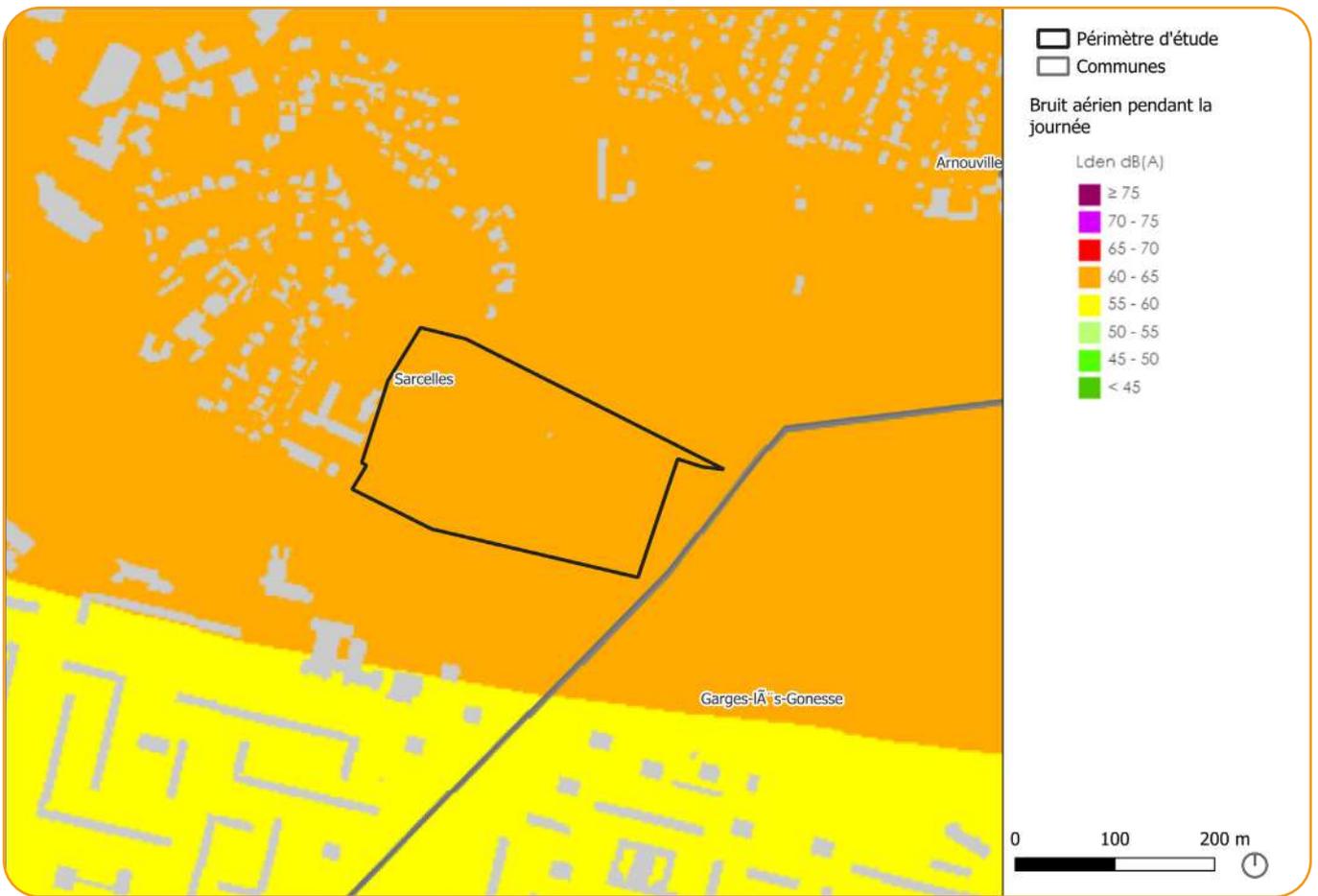
*Exposition au bruit de nuit chemin de fer en Ln dB(A) (source Bruitparif, 2019)*



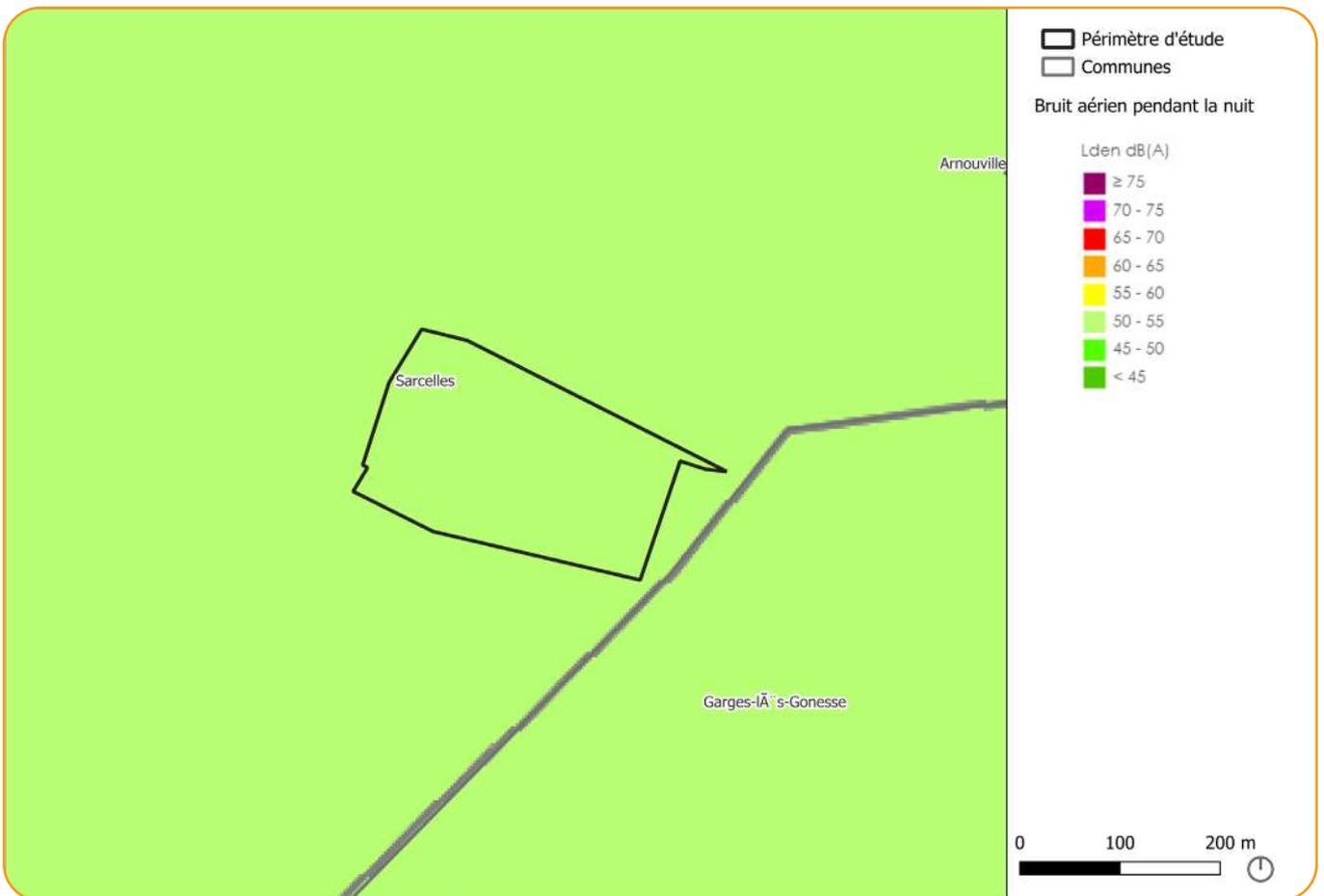
*Exposition au bruit sur 24 h route en Lden dB(A) (source Bruitparif, 2019)*



*Exposition au bruit de nuit route en Ln dB(A) (source Bruitparif, 2019)*



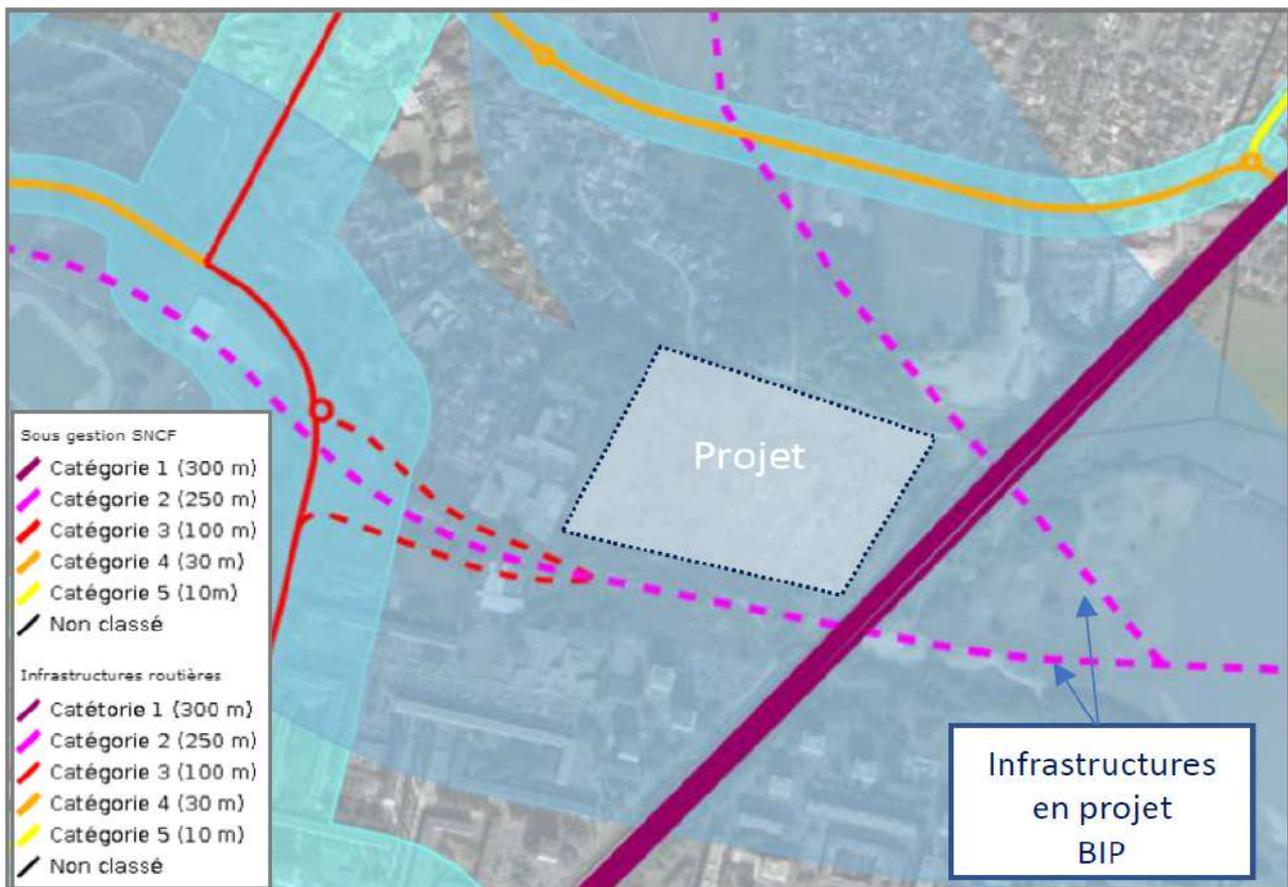
*Exposition au bruit sur 24 h voie aérienne en Lden dB(A) (source Bruitparif, 2019)*



*Exposition au bruit de nuit voie aérienne en Ln dB(A) (source Bruitparif, 2019)*

Comme abordé dans la notice acoustique (annexe 15 A) les infrastructures terrestres bruyantes sont listées ci-dessous :

- La voie ferrée SNCF (Ligne Paris – Lille) :
  - Classée en catégorie 1, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300m. L'opération se situe en vue directe à une distance de plus de 40 mètres de la voie.
- Le Bd Intercommunal du Parisis (Infrastructure en projet).
  - Classée en catégorie 2, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300m. L'opération se situe en vue directe à une distance de plus de 30 mètres de la voie.

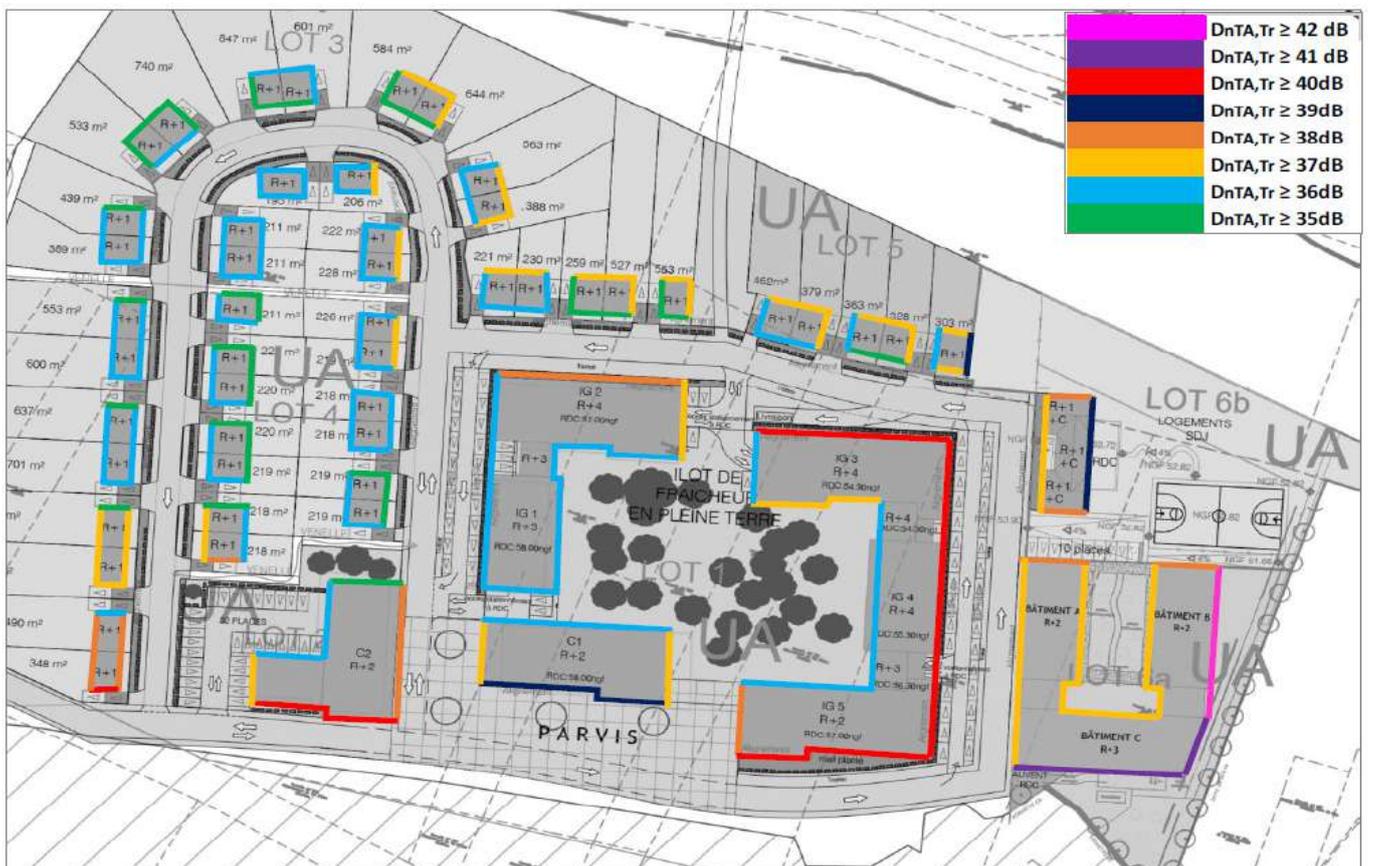


Voies bruyantes autour du site (source : AT2A Acoustique, 2024).

En application de l'arrêté du 30 Mai 1996, compte tenu du classement des voies, des distances et obstacles qui séparent le projet de ces voies, ainsi que de l'orientation des façades, les isolements réglementaires des façades sont présentés sur les schémas dans la page suivante :



Repérage des isolements des façades - infrastructures existantes - (source : AT2A Acoustique, 2024).



Repérage des isolements des façades - infrastructures existantes + les nouveaux projets de voies- (source : AT2A Acoustique, 2024).

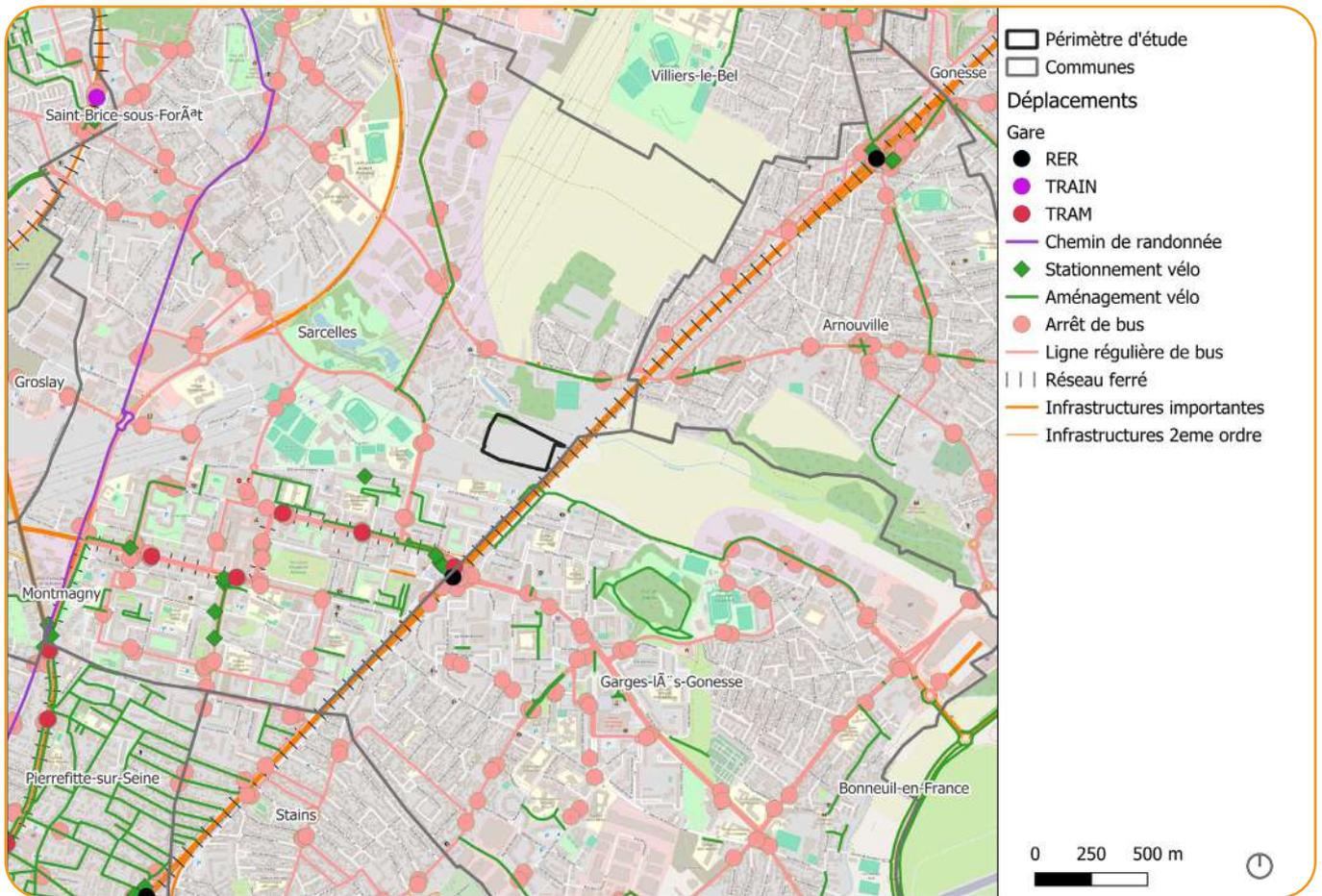
Les niveaux d'isolation acoustique des façades, à respecter conformément à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996), sont les suivants :

Entre 41dB et 35dB (en fonction du classement des infrastructures existantes)

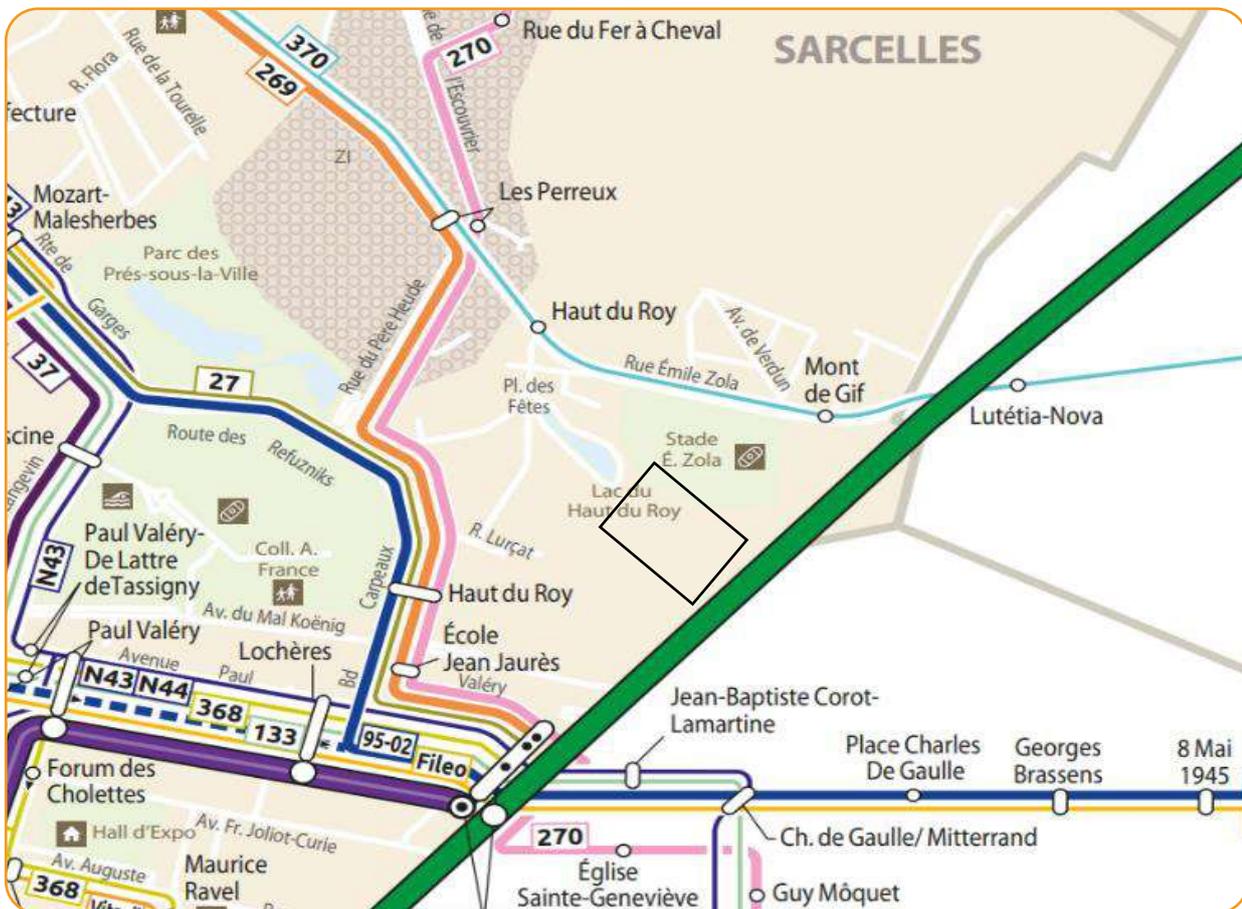
Entre 42dB et 35dB (selon le classement des infrastructures existantes et celles en projet)

Remarque : Toute pièce située à l'angle de deux façades exposées à des niveaux sonores différents doit respecter l'isolation la plus stricte des deux. Par ailleurs, lorsque cela est possible, il est recommandé d'installer les entrées d'air sur la façade la moins exposée au bruit.

À noter : Ce document n'est pas une étude acoustique. Les caractéristiques acoustiques des composants de la façade (structure, fenêtres, entrées d'air, etc.) seront précisées lors de la phase DCE.



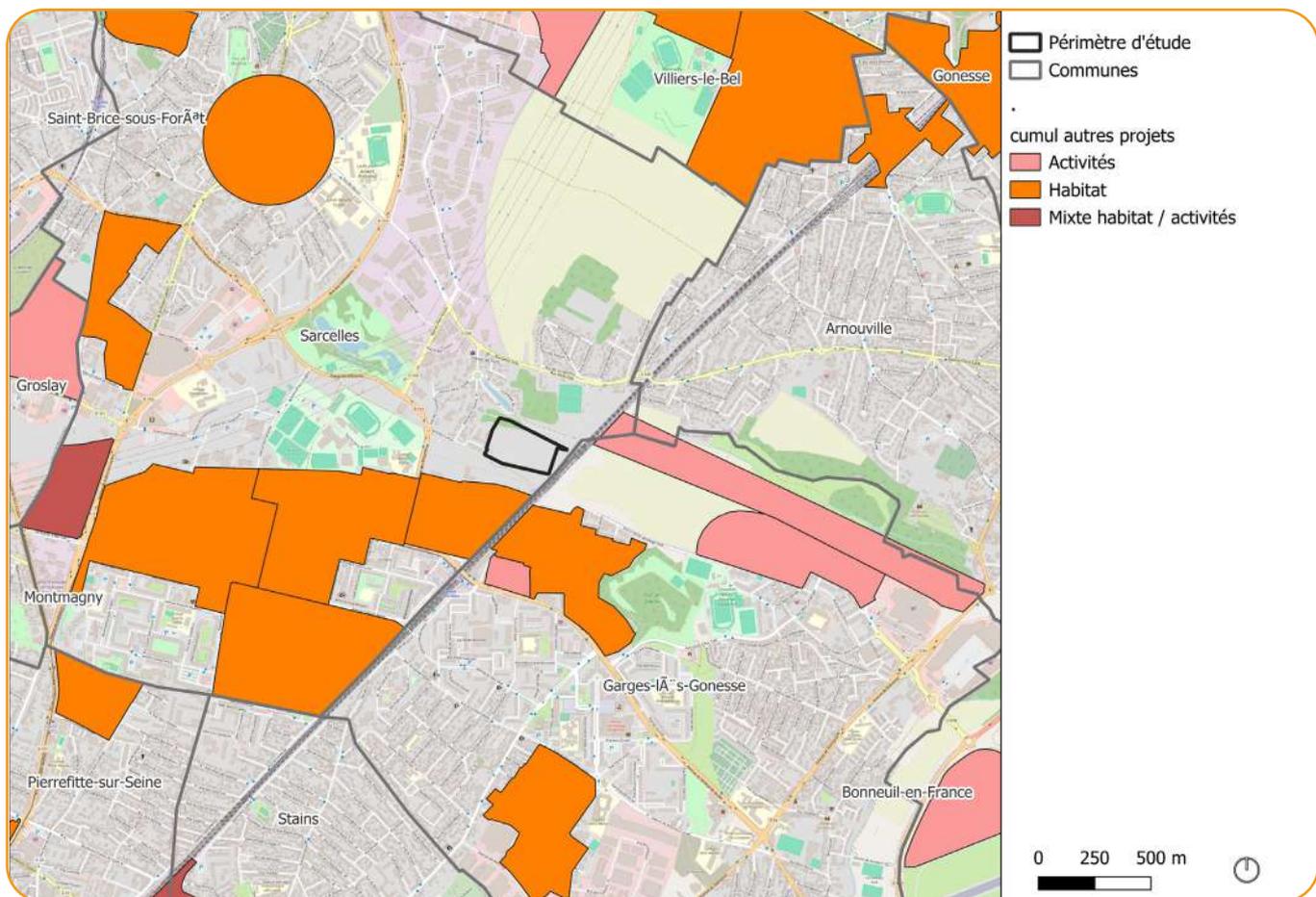
Situation en matière de transports en commun (source IDF Mobilité, 2024)



Périmètre indicatif du projet. Desserte en matière de transports en commun (source IDF Mobilité, 2024)

## Annexe 9

Localisation des autres  
projets connus avec lesquels  
les incidences du projet sont  
susceptibles d'être cumulées



*Projets pouvant générer des impacts cumulés (source IAU Ile-de-France, 2024)*

L'analyse des projets susceptibles d'avoir des effets cumulés avec le projet a été effectuée en se fondant sur le site de la ville de Sarcelles (<https://www.sarcelles.fr/>), sur les projets d'aménagement répertoriés en Île-de-France par l'Institut Paris Région ([https://www.institutparisregion.fr/uploads/ExportData/projets\\_aménagement.html](https://www.institutparisregion.fr/uploads/ExportData/projets_aménagement.html)), ainsi que sur les sections des sites des autorités compétentes concernant les demandes d'examen au cas par cas et les études d'impact.

Les projets identifiés sont les suivants :

- Watteau/Jaurès (N°MRAe ACPIF-2023-014)\*\* : projet de NPNRU-IN avec 150 logements sur une surface de 13,73 ha.
- Dame Blanche Nord (n°Ae : 2024-077)\*\* : projet de renouvellement urbain comprenant la démolition de 735 logements et la construction de 700 logements sur 21,04 ha.
- Abords de l'avenue du Paris\*\* : études en cours pour un futur quartier à vocation économique sur la section RD370 - RD84a de la future avenue du Paris, avec une superficie de 28,12 ha.
- Saint-Exupéry\*\* : projet de renouvellement urbain incluant la démolition de 56 logements, la démolition-reconstruction de 20 logements et la création de 150 logements neufs, inscrits au CDT (réalisation : 2016 - 2026).
- Flanades - Cholettes\*\* : projet de renouvellement urbain comportant 420 logements neufs inscrits au CDT (réalisation : 2016 - 2026) sur un terrain de 38,86 ha.

La majorité des projets se concentre sur la réhabilitation plutôt que sur l'augmentation nette de la population, ce qui limite l'impact sur les infrastructures existantes. La phase de construction exigera une gestion coordonnée des matériaux, avec des impacts à anticiper en fonction de la proximité de ces projets.

**Annexe 10**  
**Documents**  
**complémentaires**

Liste des documents complémentaires :

Annexe 10 - Diagnostic écologique faune-flore

Annexe 10 a - Diagnostic pollution du sous-sol

Annexe 10 b - Etude Déplacement

Annexe 10 c - Rapport G1PGC géotechnique

Annexe 10 d - Etude densité

Annexe 10 e - Notice acoustique

Annexe 10 f - Etude pédologique de la zone humide

# TRANS FAIRE



## environnement + ville

SAS au capital de 100 000 €

SIRET 438 626 491 00049

3 passage Boutet

94110 Arcueil

Tél : 01 45 36 15 00

Fax : 01 47 40 11 01

contact@trans-faire.net

[www.trans-faire.net](http://www.trans-faire.net)

