

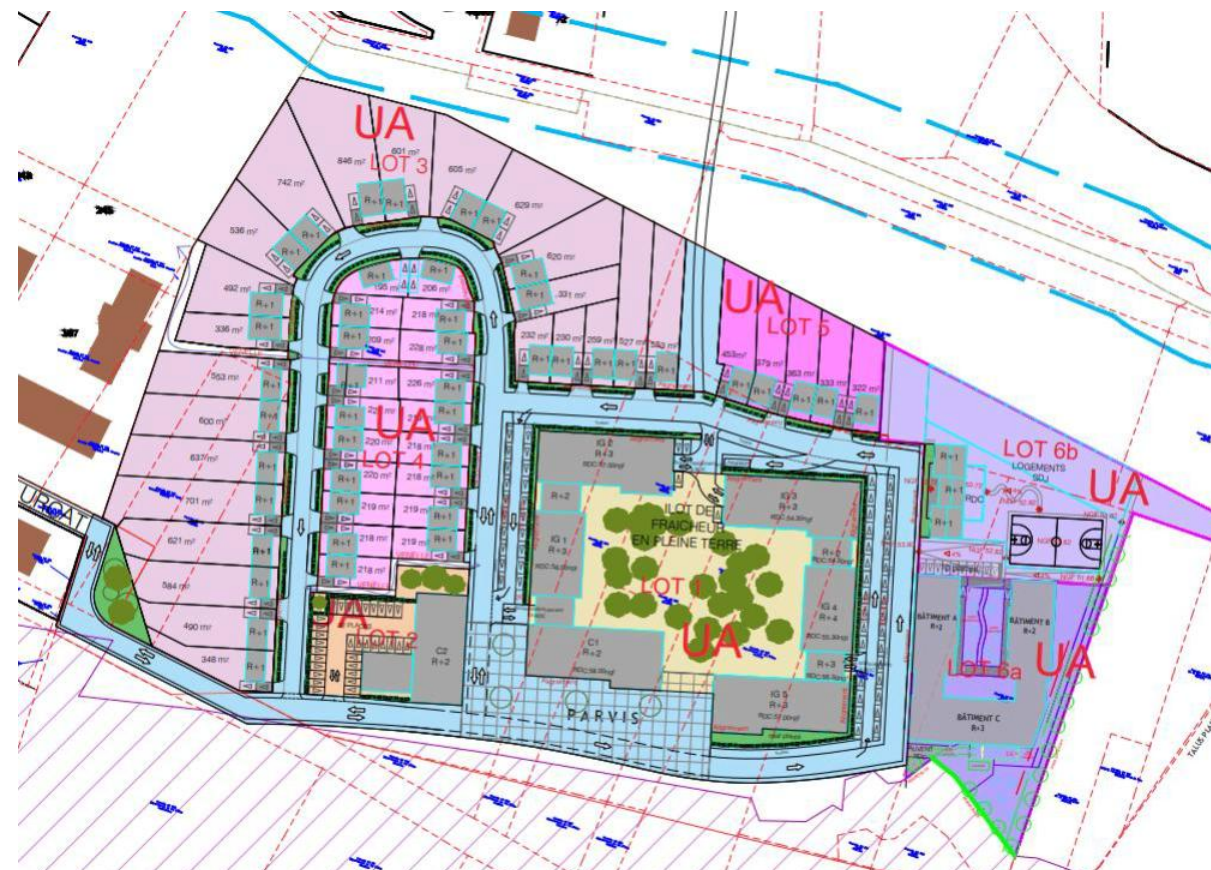
PROJET DE CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SARCELLES HAUT DU ROY

Sarcelles (95)

RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Novembre 2025

Réf : N 128408



SOMMAIRE

1	PRESENTATION DU DOSSIER D'ETUDE D'IMPACT	4
2	PRESENTATION DU PROJET	4
2.1	CONTEXTE DE L'OPERATION	4
2.2	SITUATION GEOGRAPHIQUE DU PROJET	4
2.3	GENESE DU PROJET	7
3	LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET	7
3.1	DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU PROJET	7
3.1.1	PRESENTATION GENERALE DU PROJET	7
3.1.1.1	Lot 1 - Résidence Intergénérationnelle	7
3.1.1.2	Lot 2a – dit immeuble C1	8
3.1.1.3	Lot 2b – dit immeuble C2	8
3.1.1.4	Lots 3,4,5 : Maisons d'habitation individuelles	8
3.1.1.5	Lot 6a : Un équipement d'intérêt collectif destiné à l'accueil de l'autisme	8
3.1.1.6	Lot 6b : Ensemble de 3 maisons destinées à un accueil en logements inclusifs	9
3.1.2	LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS	17
3.1.2.1	Lot 2a – dit immeuble C1	18
3.1.2.2	Lot 2b – dit immeuble C2	18
3.1.2.3	Lots 3,4,5 : Maisons d'habitation individuelles	19
3.1.2.4	Lot 6a : Un équipement d'intérêt collectif destiné à l'accueil de l'autisme	19
3.1.2.5	Lot 6b : Ensemble de 3 maisons destinées à un accueil en logements inclusifs	20
3.1.3	LES DEPLACEMENTS ET LES STATIONNEMENTS	27
3.1.3.1	Voiries	27
3.1.3.2	Stationnements et voies douces	27
3.1.4	DEFENSE INCENDIE	27
3.1.5	ALIMENTATION EN EAU POTABLE	27
3.1.5.1	Adduction existante	27
3.1.5.2	Réseau projeté	27
3.1.6	ASSAINISSEMENT	28
3.1.6.1	Eaux usées	28
3.1.6.2	Eaux pluviales	28
3.1.7	SOLUTIONS ENERGETIQUES	30
3.1.7.1	Réseaux secs	30
3.1.7.2	Eclairage public	30
3.1.8	GESTION DES DECHETS	30
3.1.8.1	- Résidence Intergénérationnelle	30

3.1.8.2	Lot 2a – dit immeuble C1	30
3.1.8.3	Lot 2b – dit immeuble C2	31
3.1.8.4	Lot 6a : Un équipement d'intérêt collectif destiné à l'accueil de l'autisme	31
3.1.8.5	Lot 6b : Ensemble de 3 maisons destinées à un accueil en logements inclusifs	31
3.1.9	SECURITE, SURVEILLANCE ET GESTION DU SITE	31
3.1.10	ESTIMATION FINANCIERE	31
3.1	DESCRIPTION DES PHASES OPERATIONNELLES DU PROJET	31
3.1.1	PRESENTATION DES TRAVAUX A REALISER ET PHASAGE	31
3.1.2	L'ORGANISATION DES TRAVAUX	31
3.1.3	TERRASSEMENT	32
4	ETUDE D'IMPACT	32
4.1	SENSIBILITES DE L'ENVIRONNEMENT	32
4.1.1	SYNTHESE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ASSOCIES AU MILIEU PHYSIQUE	34
4.1.2	SYNTHESE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ASSOCIES AU MILIEU NATUREL	37
4.1.3	SYNTHESE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ASSOCIES AU MILIEU HUMAIN	38
4.1.1	SYNTHESE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ASSOCIES AU PAYSAGE ET PATRIMOINE	41
4.2	IMPACTS DU PROJET ET MESURES ASSOCIEES	43
4.2.1	MILIEU PHYSIQUE	43
4.2.2	MILIEU NATUREL	44
4.2.3	MILIEU HUMAIN	49
4.2.1	PAYSAGE ET PATRIMOINE	50
4.3	IMPACTS SUR LES SITES NATURA 2000	51
4.4	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, D'ACCOMPAGNEMENT, DE SUIVI ET DE COMPENSATION	52
4.5	ANALYSE DES EFFETS CUMULES AVEC LES AUTRES PROJETS CONNUS	54
4.5.1	INVENTAIRE DES PROJETS CONNUS	54
4.5.2	EVALUATION DES INCIDENCES CUMULES	57
4.6	VULNERABILITE DU PROJET FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AU RISQUE D'ACCIDENT OU DE CATASTROPHES MAJEURS	65
4.6.1	VULNERABILITE DU PROJET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	65
4.6.2	VULNERABILITE DU PROJET A DES RISQUES D'ACCIDENT OU DE CATASTROPHES MAJEURS	65
4.7	EVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT AVEC ET SANS PROJET	67
5	APPRECIATION DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION	71
5.1	DOCUMENTS D'URBANISME	71
5.1.1	LE SCOT DE ROISSY PAYS DE FRANCE	71
5.1.2	LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	71
5.2	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUR L'EAU	73
5.2.1	LE SDAGE SEINE-NORMANDIE 2022-2027	73

5.2.2 SCHEMA D'AMENAGEMENT DE GESTION DES EAUX (SAGE) CROULT-ENGHIEN-VIEILLE MER 73

5.2.3 COMPATIBILITE AVEC LE PGRI SEINE-NORMANDIE 2022-2027 74

5.3 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION RELATIFS A L’AIR 75

5.3.1 DOCUMENTS NATIONAUX.....75

5.3.1.1 PREPA.....75

5.3.1.2 PNSE4.....75

5.3.2 DOCUMENTS REGIONAUX ET LOCAUX 76

5.3.2.1 PRSE4 76

5.3.2.2 SDRIF 76

5.3.2.3 PPA.....76

5.3.2.4 PCAET 76

6 AUTEURS DE L’ETUDE D’IMPACT 78

N° Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	Version	Vérifié par
128408	SI SEV	Résumé non technique	CPL	03/11/2025	Résumé non technique de l'étude d'impact	CDA

1 PRESENTATION DU DOSSIER D’ETUDE D’IMPACT

Selon l’article R. 122-2 du Code de l’Environnement, le projet d’aménagement de Sarcelle a été soumis à une demande d’examen au cas par cas au titre de la rubrique 39.b) concernant les « *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 m²* ». L’emprise du projet initial présenté dans l’examen au cas par cas étant de près de 5,04 ha.

Par décision préfectorale du 12 février 2025, il ressort de la demande d’examen au cas par cas que le projet d’aménagement sur la commune de Sarcelles nécessite la réalisation d’une d’étude d’impact (Décision de l’Autorité Environnementale jointe en annexe).

Le présent dossier constitue le Résumé Non Technique de l’étude d’impact du projet de construction d’un ensemble immobilier Sarcelles Haut du Roy.

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 CONTEXTE DE L’OPERATION

Le projet qui est situé sur la rue Jean Lurçat à Sarcelles dans le Val-d’Oise (95), consiste en l’aménagement de 220 logements (maisons individuelles, logements en logement locatif intermédiaire LLI et Résidence Intergénérationnelle, 3 maisons inclusives et un équipement pour personne en situation d’autisme), d’une résidence intergénérationnelle spécialisée et de 318 places de stationnement, sur des parcelles aujourd’hui occupées par des potagers exploités de manière illégale.

Le projet d’aménagement, d’une emprise totale de 50 055 m², est soumis à une procédure d’Etude d’Impact en application des articles L. 122-1 et suivants du code de l’Environnement. Celui-ci s’inscrit dans une zone à urbaniser AU et en zone urbaine d’habitat individuel UG du plan local d’urbanisme de la commune.

L’aménageur du projet est la SNC IP 1R. Ce projet prévoit la construction :

- d'une résidence intergénérationnelle de 120 logements ;
- de deux immeubles collectifs d'habitation à destination de LLI, de 23 et 27 logements ;
- de 47 maisons individuelles ;
- d'une unité d'habitation à usage de logement inclusif de 3 maisonnées ;
- d'un équipement d'intérêt collectif pour l'autisme ;
- d’un commerce en pied d’immeuble d’environ 160 m²

Les lots ont été répartis sur l’ensemble des terrains en fonction des contraintes établies par les documents d’urbanisme, le milieu naturel et en intégrant une dimension environnementale. Grâce aux réflexions sur l’évitement menées en phase de conception, le projet conserve bien en partie les milieux naturels les plus sensibles. Ces zones à enjeux écologiques seront également évitées durant la phase chantier, et mises en défens au moyen d’un balisage.

Les lots seront tous desservis par des voies nouvelles qui permettront de relier la rue Jean Lurçat existante située à l’ouest au projet. Des cheminements doux sont également associés aux projets : chemins piétons et cycles, accompagnés d’espaces verts dont des espaces naturels.

2.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE DU PROJET

Le projet porté par SNC IP 1R est localisé sur la commune de Sarcelles, dans le département du Val-d’Oise (95), en région Île-de-France. Il se situe sur une friche, au niveau de la rue Jean Lurçat, dans un secteur en mutation, au sein du tissu urbain dense du sud de la commune. Cette zone, anciennement agricole, est aujourd’hui accessible et directement connectée aux infrastructures de transport existantes.

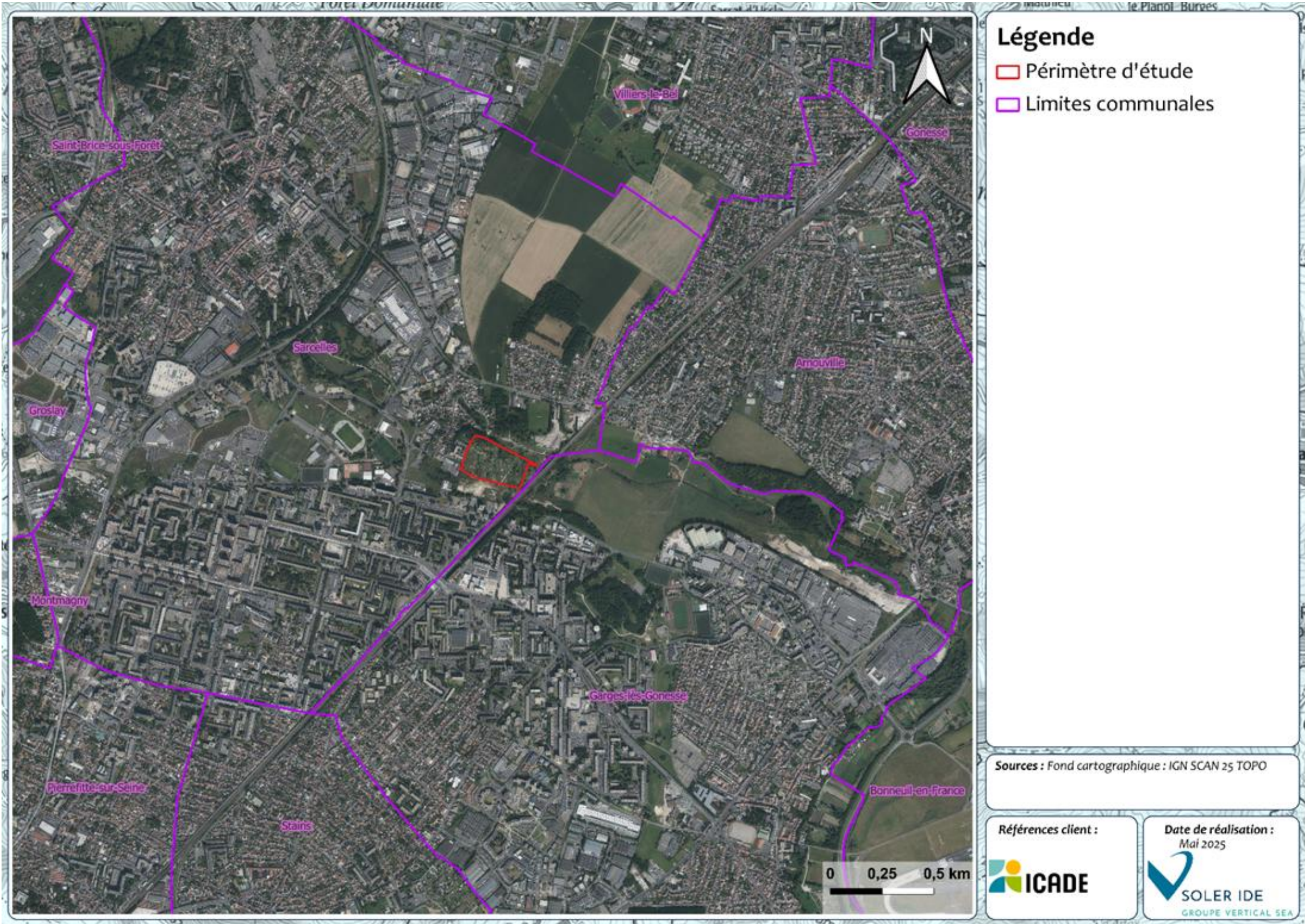
L’environnement local est fortement urbanisé, avec les terrains du projet entourés :

- Au nord par un quartier résidentielle et le Petit Rosne ;
- A l’est, par la ligne RER D ;
- Au sud par une friche puis par une zone d’activités
- A l’ouest, également par une zone d’activités (écoles, commerces, ...) et par des habitations

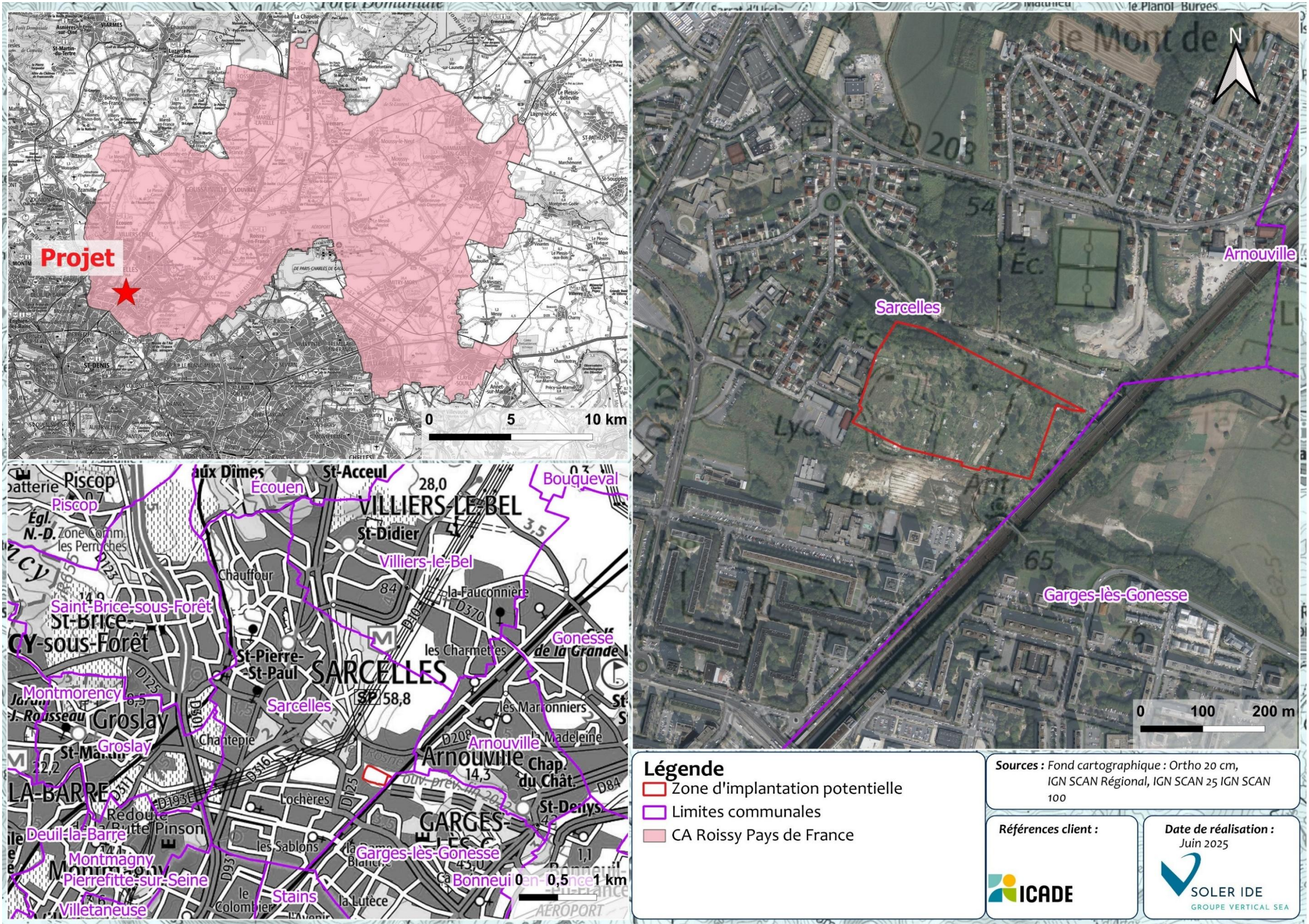
Le site s’inscrit dans un secteur stratégique, à proximité immédiate de l’axe structurant du RER D (gare Garges-Sarcelles), et au cœur d’un territoire concerné par plusieurs projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). L’environnement urbain mêle logements collectifs, équipements publics, commerces et espaces ouverts, dans une logique de requalification urbaine progressive.

Sarcelles est une commune du Val-d’Oise, située à environ 15 km au nord de Paris. Elle est limitrophe des communes de Garges-lès-Gonesse, Villiers-le-Bel, Gonesse, Stains et Pierrefitte-sur-Seine. La commune compte près de 60 000 habitants et bénéficie d’une desserte en transports en commun efficace, notamment grâce au RER D, à plusieurs lignes de bus et à la proximité des axes routiers majeurs (notamment la RD125 et la RD170).

Cette localisation confère au projet une accessibilité renforcée et un potentiel de développement important dans le cadre d’une urbanisation maîtrisée, conciliant habitat, activité économique, qualité paysagère et transition écologique.



Localisation de la zone d'implantation potentielle sur le territoire communal de Sarcelles



Localisation de la ZIP

2.3 GENESE DU PROJET

Cette opération qui se veut d'envergure, s'étendra sur un terrain de 5 hectares.

Porté par SNC IP 1R, le projet situé rue Jean Lurçat à Sarcelles s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain, en cohérence avec les opérations du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Il vise à transformer une friche en un véritable lieu de vie, attractif, fonctionnel et durable.

L'objectif principal est de requalifier le site en développant un ensemble immobilier et paysager à vocation résidentielle. À proximité immédiate des transports en commun et notamment la gare RER D Garges-Sarcelles, le projet proposera une offre de logements variée. Ce programme répondra aux besoins des habitants tout en renforçant la mixité sociale. Au-delà de l'habitat, le projet ambitionne de renforcer la vitalité du quartier. Ces équipements structureront un nouveau cœur de quartier, vivant, accessible et connecté.

Une attention particulière est portée à l'intégration du projet dans le tissu urbain existant. L'aménagement prévoit des installations accessibles aux résidents et la création d'espaces paysagers généreux. Des espaces verts en pleine terre seront préservés et aménagés afin de renforcer la qualité paysagère, améliorer l'infiltration des eaux pluviales, et soutenir les fonctions écologiques de la zone humide située à proximité. Ces espaces végétalisés contribueront également à la création d'un îlot de fraîcheur accessible à tous, propice à la détente et favorable à la biodiversité. Le projet inclut la plantation de 218 arbres, comprenant des arbres remarquables, des arbres d'ornement, des arbres fastigiés, des arbres d'alignement, ainsi que des arbustes et des baliveaux. Cette trame végétale contribuera à renforcer les continuités écologiques, offrir des habitats pour la faune locale et améliorer le confort climatique du quartier.

Enfin, dans une logique de construction responsable, l'architecture adoptée sera moderne et apaisée. Elle s'appuiera sur des matériaux recyclables et intégrera des principes de gestion durable, comme la limitation de l'imperméabilisation des sols et la mise en place de circuits courts pour le traitement des déchets de chantier, participant ainsi à la lutte contre le changement climatique.

3 LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET

3.1 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU PROJET

3.1.1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Le projet vise la division d'un terrain situé à Sarcelles, au lieu-dit "La Prairie du haut du Roi", en 12 lots répartis sur une superficie cadastrale totale de 50 055 m², correspondant à 12 parcelles contiguës de la section AV. Il prévoit la construction de divers bâtiments, notamment une résidence intergénérationnelle de 120 logements (lot 1), deux immeubles collectifs d'habitation (lots 2a et 2b) totalisant 50 logements, 47 maisons individuelles (lots 3, 4 et 5), un ensemble de trois maisons destinées à un accueil inclusif pour neuf résidents autistes (lot 6b), ainsi qu'un équipement d'intérêt collectif pour l'accueil de personnes autistes, comprenant un internat de 12 places et 24 places en externat, qualifié de CINASPIC (lot 6a) et une coque d'activité en pied d'immeuble d'environ 160m². Chaque construction fera l'objet d'une présentation détaillée dans les chapitres suivants.

Emprises au sol des lots du projet			
Lots	Coefficient d'Emprise au Sol	Surface emprise	Emprise bâtie au lot (cis majoration)
Lot 1 – Résidence Inter Générationnelle	54,16 %	6 606 m²	3 578 m²
Lot 2a – Collectif C1	76,96 %	1 003 m²	772 m²
Lot 2b – Collectif C2	44,79 %	1 777 m²	796 m²
Lot 3 – Maison Individuelle	15,87 %	11 687 m²	1 855 m²
Lot 4a – Maison Individuelle	38,76 %	2 853 m²	1 106 m²
Lot 4b – Maison Individuelle	37,15 %	1 362 m²	506 m²
Lot 5 – Maison Individuelle	24,29 %	2 099 m²	510 m²
Lot 6a – Equipement SDJ	51,65 %	3 374 m²	1 743 m²
Lot 6b – Logements Inclusifs SDJ	13 ,38 %	3 288 m²	440 m²
Lot 6c – Parcelle détachée du lot 6b SDJ	15,07 %	418 m²	63 m²
Lot 0a – Voiries, venelles, petits espaces verts	5,00 %	13 715 m²	686 m²
Lot 0b – Emplacement réservé	0,00 %	2 716 m²	0 m²

3.1.1.1 Lot 1 - Résidence Intergénérationnelle

Le projet consiste en la création d'une Résidence Intergénérationnelle composée de cinq immeubles collectifs, totalisant 120 logements et une salle polyvalente en rez-de-chaussée. Il s'inscrit dans un tissu urbain en mutation et respecte les orientations de l'OAP du PLU, notamment en matière de continuité paysagère, d'implantation et de gabarits.

Les bâtiments sont implantés en bordure des quatre voies entourant la parcelle, respectant les alignements réglementaires. IG1 et IG2 sont regroupés par paire de cages, tandis qu'IG3, IG4 et IG5 forment un ensemble de trois cages. Cette organisation forme un îlot partiellement ouvert au nord, au sud et à l'ouest, libérant un cœur d'îlot paysager généreux, élément demandé dans l'OAP.

Ce jardin central participe à la trame verte du quartier et termine une liaison douce nord-sud prévue par l'OAP. Il débouche au sud sur un parvis, en lien direct avec la voie publique, permettant une percée visuelle et une continuité des cheminements.

Tous les niveaux sont desservis par ascenseur.

Les volumes bâtis respectent le gabarit maximal autorisé de 15 mètres de hauteur. La composition architecturale des façades repose sur un jeu de séquences rythmé, évitant l'aspect monolithique. Ces variations sont soulignées par des

retraits de façade, notamment au R+3, ainsi que par l'usage différencié de matériaux et de teintes. Des hauteurs d'acrotères variées viennent animer la silhouette des bâtiments.

La façade sud du projet est conçue en cohérence morphologique avec le bâtiment voisin du lot 2a, prévu dans le même périmètre de permis de construire.

Les bâtiments sont construits à l'alignement des limites de parcelle. Les espaces ouverts non bâtis sont clos par des clôtures barreaudées d'une hauteur maximale de 2 mètres, conformément aux prescriptions du PLU.

3.1.1.2 Lot 2a – dit immeuble C1

La parcelle est située dans la partie sud du site. L'emprise au sol du bâtiment représente moins de 70 % de la surface totale. Les espaces libres restants sont majoritairement végétalisés, contribuant à la qualité paysagère du site.

Le bâtiment est implanté à l'angle est du parvis, bénéficiant ainsi d'une double orientation : vers l'entrée du site et vers le parvis. Cette disposition confère au commerce en rez-de-chaussée, situé à ce même angle, une forte visibilité.

Le bâtiment, en R+2, s'aligne sur les deux façades donnant respectivement au sud sur le parvis et à l'est sur la voirie, tout en respectant la bande de constructibilité. Il dispose de quatre façades offrant des vues dégagées sur le cœur d'îlot et son aménagement paysager.

Les cheminements en rez-de-chaussée assurent une accessibilité de plain-pied pour les personnes à mobilité réduite, aussi bien vers le hall d'entrée que vers le commerce.

Le bâtiment est conçu selon une architecture traditionnelle, utilisant des matériaux durables tels que la maçonnerie ou le béton armé, avec une finition extérieure en enduit. L'isolation thermique est réalisée par l'intérieur, afin d'optimiser les performances énergétiques du bâtiment.

En limites séparatives et entre les jardins privés, les clôtures seront constituées de haies végétales, doublées d'un grillage simple torsion d'une hauteur de 1,20 mètre.

3.1.1.3 Lot 2b – dit immeuble C2

La parcelle se situe dans la partie sud du site. L'emprise au sol du bâtiment représente environ 41 %. Les espaces libres restants sont majoritairement végétalisés.

Le bâtiment est implanté à l'angle est, en face du parvis, offrant ainsi une double orientation vers l'entrée du site et la voie située à l'est, longeant le parvis. Édifié en R+2, il s'aligne sur les façades donnant sur le parvis et la voirie est, conformément à la bande de constructibilité. Le bâtiment comprend deux façades donnant sur la rue et deux façades pignon au nord. Les cheminements en rez-de-chaussée garantissent l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite jusqu'au hall d'entrée.

La construction adopte une méthode traditionnelle, avec des matériaux durables tels que la maçonnerie ou le béton armé, revêtus d'un enduit extérieur. L'isolation thermique est prévue par l'intérieur, afin de préserver la longévité des revêtements de façade.

Les clôtures en alignement sur la rue et en limites séparatives se composent d'un soubassement maçonné recouvert d'un enduit clair, surmonté d'un grillage rigide simple maille de couleur verte, d'une hauteur de 0,80 m au-dessus d'un muret de 0,40 m. Le portail d'accès aux véhicules, d'une hauteur de 1,80 m, est conçu en harmonie avec ces clôtures. Entre les jardins privés et entre jardins et aire de stationnement, les clôtures sont réalisées en grillage simple maille vert de 1,20 m de hauteur, doublé d'une haie végétale.

3.1.1.4 Lots 3,4,5 : Maisons d'habitation individuelles

Les parcelles sont situées dans la partie sud du site. Leur surface varie entre 210 m² et 1 493 m². La forte pente présente au nord de ce secteur a conduit à un aménagement en paliers et talus.

Les espaces libres restants sont essentiellement dédiés aux espaces verts, à l'exception d'une terrasse minérale de 8 m² située à l'arrière de la maison.

Deux modèles de maisons sont proposés pour cet ensemble :

- Un modèle T4 offrant 90 m² habitables, incluant un espace de rangement pour deux véhicules, avec une emprise au sol totale de 79,6 m².
- Un modèle T5 de 98 m² habitables, également avec rangement pour deux véhicules, et une emprise au sol totale de 82,7 m².

Dans le scénario le plus défavorable, l'emprise au sol représente 37,9 % de la parcelle individuelle, tandis que dans le cas le plus favorable, elle est de 5,5 %.

Chaque maison, comprenant le rangement pour véhicule, est partiellement alignée sur la limite de parcelle. Elles bénéficient d'une double orientation, soit est/ouest, soit nord/sud.

Les maisons sont de type R+1 et regroupées par segments mitoyens. Les cheminements au rez-de-chaussée garantissent une accessibilité conforme aux normes PMR jusqu'à l'entrée.

Les constructions suivent un procédé traditionnel, avec des matériaux durables comme la maçonnerie ou le béton armé, recouverts d'un enduit extérieur. L'isolation thermique est réalisée par l'intérieur afin de préserver la durabilité des revêtements de façade.

Les clôtures en alignement avec la rue sont composées d'un soubassement maçonné enduit clair, surmonté d'un grillage rigide simple maille de couleur verte, d'une hauteur de 0,80 m.

En limites séparatives, les clôtures sont constituées d'un grillage rigide simple maille vert de 1,20 m de hauteur, doublé d'une haie végétale.

3.1.1.5 Lot 6a : Un équipement d'intérêt collectif destiné à l'accueil de l'autisme

La parcelle est située dans la partie sud-est du site. Le bâtiment occupe environ 39 % de l'emprise au sol, laissant place à des espaces libres principalement végétalisés.

Le projet architectural se compose de trois bâtiments disposés en U, favorisant une double orientation pour chacun d'eux. En cœur d'îlot, un jardin paysager multifonctionnel est aménagé, intégrant différentes thématiques : espaces thérapeutiques, zones d'agrément et d'apprentissage, contribuant à créer une véritable oasis de fraîcheur centrale.

- Bâtiment nord (R+2) : situé le long de la voie privative.
- Bâtiment est (R+2) : implanté le long de la voie de desserte.
- Bâtiment sud (R+3) : positionné le long de la voie de desserte avec une seconde façade orientée vers les jardins.

Les cheminements en rez-de-chaussée sont conçus pour permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) jusqu'à l'entrée principale. La micro-crèche, située en rez-de-chaussée du bâtiment sud, bénéficie d'entrées indépendantes.

Les bâtiments sont construits selon des techniques traditionnelles, avec des matériaux durables tels que la maçonnerie ou le béton armé. Les façades sont habillées d'un enduit de finition extérieur. L'isolation thermique est réalisée par l'intérieur, afin de préserver la durabilité des revêtements de façade.

En limite de voirie, les clôtures sont constituées de treillis métalliques de couleur verte, sur toute la longueur des linéaires, et atteignent une hauteur de 2 mètres. Le portail d'accès pour les véhicules est conçu dans le même esprit, s'intégrant harmonieusement à l'ensemble, et positionné à l'alignement.

3.1.1.6 Lot 6b : Ensemble de 3 maisons destinées à un accueil en logements inclusifs

La parcelle, d'une superficie de 3 755 m², est située dans la partie nord-est du site.

En raison de la forte déclivité dans sa zone nord, le terrain est aménagé en paliers et talus.

Les espaces libres restants sont principalement consacrés aux aménagements paysagers, à l'exception de quelques éléments fonctionnels tels qu'un terrain de sport, une voie de desserte et une aire de stationnement extérieure.

L'emprise au sol du bâtiment représente environ 10 % de la surface totale. La majorité des surfaces non construites est végétalisée.

L'ensemble bâti, composé de trois maisonnées accolées qui peuvent être réunie en une seule par des murs mobiles, est implanté partiellement en alignement sur la voie est, qui longe le parvis.

Le bâtiment, de type R+1 avec combles, bénéficie d'une double orientation est/ouest, avec deux façades pignons exposées respectivement au nord et au sud.

Les cheminements au rez-de-chaussée assurent une accessibilité de plain-pied pour les personnes à mobilité réduite (PMR) jusqu'au hall d'entrée.

Un petit auvent est aménagé dans la partie centrale du bâtiment, apportant à la fois protection et mise en valeur de l'accès.

Les constructions sont réalisées selon des techniques traditionnelles, avec des matériaux durables tels que la maçonnerie ou le béton armé.

Les façades sont revêtues d'un enduit extérieur de finition.

L'isolation thermique est assurée par l'intérieur afin de préserver la qualité et la durabilité des revêtements extérieurs.

- Côté rue : Les clôtures en façade sont composées d'un soubassement maçonné enduit de teinte claire, surmonté d'un grillage rigide à maille simple de couleur verte, d'une hauteur de 0,80 m.
- En limites séparatives : Les clôtures sont constituées d'un grillage rigide simple maille, d'une hauteur de 1,20 m, doublé d'une haie végétale.
- Un portillon d'accès est intégré, traité dans les mêmes matériaux et teintes.
- Le portail véhicule, haut de 2 m, est installé en harmonie avec les clôtures et positionné à l'alignement.

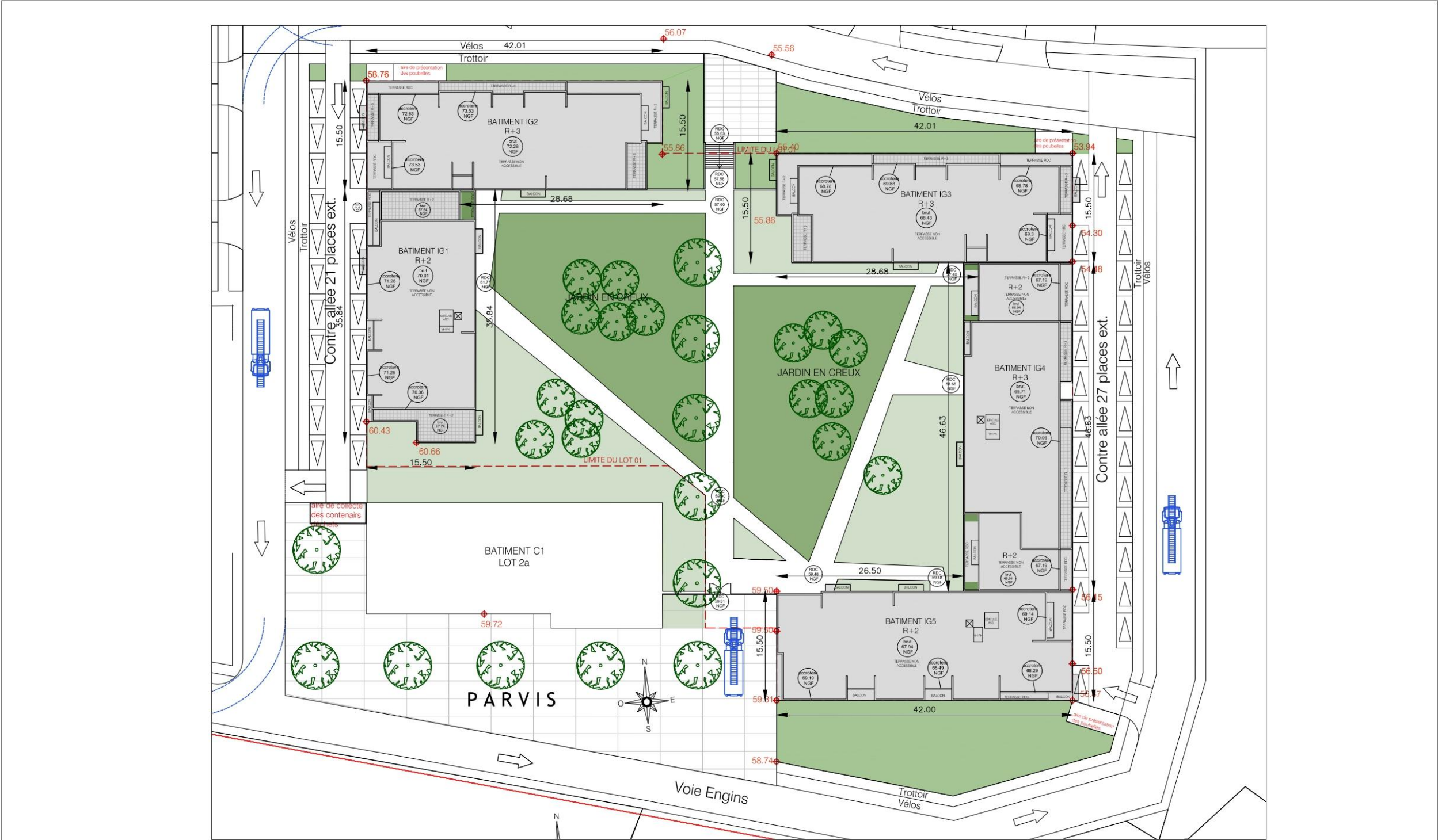


Maitre d'ouvrage :	SNC IP1R 1 Avenue du Général de Gaulle 92800 Puteaux
Maitre d'oeuvre :	IdéA Associés 19 Rue de sevrès 92150 Suresnes
Maitre d'oeuvre :	CABINET REA Raphaël EDERY Architecture 12 avenue de Girardin 95880 Enghien les Bains

Demande de Permis de Construire Valant Division -PCVD		LOT : N°	
Site "La Prairie du Haut Du Roi"		Dessiné par : -	
95200 Sarcelles		Date : 10.04.2025	
		Echelle :	

PLAN DE MASSE
ET TOITURES

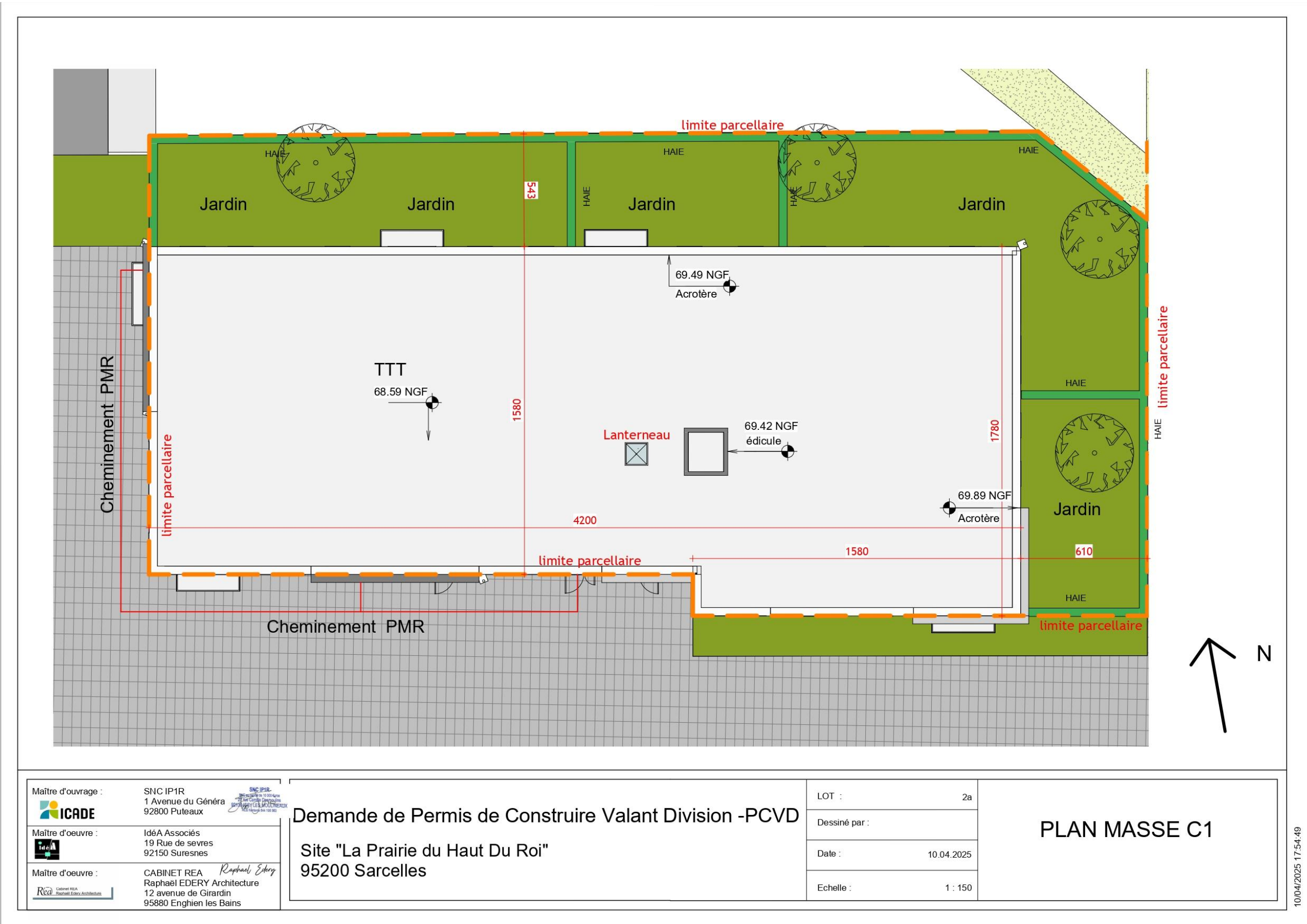
Plan masse et toiture du projet du Haut du Roy – Source : ICADE



Maitre d'ouvrage :	SNC IP1R 27 rue Camille 92130 Issy-Les
Maitre d'oeuvre :	IdéA Associés 19 Rue de sevrès 92150 Suresnes
Maitre d'oeuvre :	CABINET REA Raphaël EDERY Architecture 12 avenue de Girardin 95880 Enghien les Bains

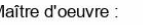
Demande de Permis de Construire Valant Division -PCVD		
Site "La Prairie du Haut Du Roi"		
95200 Sarcelles		
LOT :	1	RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE PLAN DE MASSE
N°	PC2-1	
Date :	15.04.2024	
Echelle :	1/500	

Plan masse du lot 1 – Source : ICADE



Plan masse du lot 2a – Source : ICADE



Maître d'ouvrage :  ICADE SNC IP1R 1 Avenue du Général de Gaulle 92800 Puteaux		Demande de Permis de Construire Valant Division -PCVD Site "La Prairie du Haut Du Roi" 95200 Sarcelles	LOT : 2b	PLAN MASSE C2
Maître d'oeuvre :  IdéA Associés 19 Rue de sevrès 92150 Suresnes			Dessiné par :	
Maître d'oeuvre :  CABINET REA Raphaël EDERY Architecture 12 avenue de Girardin 95880 Enghien les Bains			Date : 10.04.2025	
			Echelle : 1 : 250	

10/04/2025 17:57:21

Plan masse du lot 2b – Source : ICADE



Maître d'ouvrage :	SNC IP1R 1 Avenue du Général 92800 Puteaux
Maître d'œuvre :	IdéA Associés 19 Rue de seves 92150 Suresnes
Maître d'œuvre :	CABINET REA Raphaël EDERY Architecture 12 avenue de Girardin 95880 Enghien les Bains

Demande de Permis de Construire Valant Division -PCVD
Site "La Prairie du Haut Du Roi"
95200 Sarcelles

LOT :	MI 3/4/5
Dessiné par :	
Date :	10.04.2025
Echelle :	1 : 750

Plan masse

10/04/2025 17:39:47

Plan masse des lots 3,4,5 – Source : ICADE



Maître d'ouvrage :	SNC IP1R 1 Avenue du Génér 92800 Puteaux
Maître d'oeuvre :	IdéA Associés 19 Rue de sevrès 92150 Suresnes
Maître d'oeuvre :	CABINET REA Raphaël EDERY Architecture 12 avenue de Girardin 95880 Enghien les Bains

Demande de Permis de Construire Valant Division -PCVD
Site "La Prairie du Haut Du Roi"
95200 Sarcelles

LOT :	6a
Dessiné par :	
Date :	10.04.2025
Echelle :	1 : 300

PLAN DE MASSE

16/04/2025 11:14:41

Plan masse du lot 6a – Source : ICADE



Plan masse du lot 6b – Source : ICADE

3.1.2 LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Le projet prévoit la plantation de 218 végétaux, incluant des arbres remarquables, d’ornement, fastigiés, d’alignement, ainsi que des arbustes et baliveaux.

Les essences sélectionnées sont majoritairement indigènes, conformément aux recommandations de l’évaluation environnementale de Sarcelles (EE du 15 mars 2022), afin de garantir une croissance optimale.

Les espèces végétales choisies sont non allergènes, non invasives et adaptées au climat local, dans le but de limiter les besoins en arrosage. Leur caractère indigène favorise également la biodiversité, notamment en soutenant les insectes pollinisateurs.

La terre en place sera réutilisée autant que possible pour les aménagements paysagers. Conformément aux conclusions du diagnostic de pollution des sols réalisé par SEMOFI, environ 85 % des terres sont réutilisables sur site. Environ 15 % des terres, ponctuellement impactées par des métaux lourds et/ou hydrocarbures, devront être évacuées vers une filière de gestion adaptée. Les terres réutilisées pourront, le cas échéant, faire l’objet d’un apport agronomique (engrais ou amendements) afin de favoriser la reprise végétale, indépendamment des conclusions du diagnostic pollution.

Les plantations seront réalisées dans une couche de substrat adaptée à chaque strate végétale : environ 30 cm de terre végétale pour la strate herbacée, 50 cm pour la strate arbustive, et entre 80 à 120 cm pour la strate arborée, afin de permettre un développement optimal des végétaux.

Liste des essences proposées – Source : VIATEC ECO

Arbres remarquables (force 20/25)	Arbres d’alignement (force 16/18)	Arbres fruitiers (force 10/12)	Arbustes et baliveaux (200/250)
<i>Alnus glutinosa</i> (Aulne glutineux) <i>Prunus avium</i> (merisier commun) <i>Tilia cordata</i> (tilleul à petites feuilles) <i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Acer campestre</i> ((Érable champêtre) <i>Carpinus betulus</i> (Charme commun) <i>Crataegus monogyna</i> (Aubépine monogyne) <i>Prunus mahaleb</i> (Bois de Sainte-Lucie)	<i>Corylus avellana</i> (Noisetier) <i>Prunus avium</i> (merisier commun) <i>Sambucus nigra</i> (Sureau noir) <i>Crataegus germanica</i> (Néflier)	<i>Acer campestre</i> ((Érable champêtre) <i>Betula pendula</i> (Bouleau verruqueux) <i>Carpinus betulus</i> (Charme commun) <i>Cornus sanguinea</i> (Cornouiller sanguin) <i>Prunus spinosa</i> (Prunellier) <i>Ribes nigrum</i> (Cassis) <i>Ribes rubrum</i> (Groseille à grappes)



Perspective paysage proche – Source : ICADE

Le projet adopte une palette de matériaux sobres et qualitatifs afin d’assurer une intégration harmonieuse au contexte tout en affirmant son identité résidentielle. Les façades sont revêtues :

- d’enduits blancs,
- d’enduits de tons pierre claire et gris clair,
- de parements en briques teinte gris/taupe.

Le soubassement, correspondant aux parkings, est traité en enduit gris clair avec des joints creux et des baies occultées par des tôles perforées. Les niveaux supérieurs alternent entre enduits et briques pour rythmer les volumes.

Les menuiseries seront en PVC. Les garde-corps, en métal laqué blanc et gris clair, assureront une cohérence esthétique. Les descentes d’eaux pluviales seront discrètement intégrées aux balcons et loggias pour ne pas perturber la lisibilité architecturale.

L’opération s’organise autour d’un volume bâti encerclant un vaste espace paysager central.

L’un des objectifs principaux du projet est de limiter l’imperméabilisation du sol. À cet effet, le jardin central est conçu pour favoriser l’infiltration naturelle des eaux de pluie au sein de la parcelle.

La palette végétale sera composée d’essences locales, peu allergènes et non invasives, conformément aux exigences du PLU, avec un minimum de 20 arbres plantés.

La végétation prendra la forme de banquettes plantées mêlant iris, bulbes et couvre-sols persistants. Les zones engazonnées seront ponctuées de vivaces à fleurs, sélectionnées pour leur faible besoin d’entretien.

Enfin, les cheminements piétons menant aux halls seront réalisés en béton désactivé et balayé, dans des teintes claires, afin de renforcer le caractère résidentiel et apaisé du cœur d’îlot.



Photomontage du lot 1 - Source : ICADE

3.1.2.1 Lot 2a – dit immeuble C1

La façade sud, côté parvis au rez-de-chaussée, est partiellement habillée d'un parement en brique de teinte brun flammé, qui marque l'entrée de l'immeuble. La partie en soubassement, sur la hauteur du rez-de-chaussée, est revêtue d'un enduit anthracite accentué par un joint creux.

Les modénatures qui rythment les séquences verticales sont en béton enduit, aux nuances de gris et de beige.

Sur la façade donnant sur le parvis, les enduits clairs déclinent une palette de couleurs allant du blanc au blanc écru, jusqu'au ton pierre.

Les menuiseries situées côté rue sont en PVC de couleur blanche.

Les autres façades sont traitées avec un enduit blanc.

La partie en soubassement, sur toute la hauteur du rez-de-chaussée, est également recouverte d'un enduit anthracite souligné par un joint creux.

Les garde-corps métalliques des petites terrasses sont de couleur anthracite, avec un remplissage vertical.

La végétalisation devant les logements au rez-de-chaussée, sur les façades nord et est, contribue à une mise en valeur résidentielle de ces habitations.

Du côté du parvis, un aménagement végétal sépare les deux logements situés au rez-de-chaussée.

Les espaces libres résiduels sont principalement en pleine terre.

Un arbre de taille moyenne sera planté tous les 100 m², soit quatre arbres d'une hauteur de 2 mètres à la plantation. Par ailleurs, des petits massifs et arbustes seront privilégiés afin de composer des lignes végétales devant les limites séparatives du site et d'assurer un écran visuel autour de la zone de stationnement.



Photomontage du lot 2a – Source : ICADE

3.1.2.2 Lot 2b – dit immeuble C2

La façade est, au rez-de-chaussée, côté voie longeant le parvis, est partiellement habillée d'un parement en brique de teinte brun flammé, soulignant l'entrée de l'immeuble. La partie en soubassement, sur toute la hauteur du rez-de-chaussée, est revêtue d'un enduit anthracite marqué par un joint creux.

Les modénatures qui rythment les séquences verticales sont réalisées en béton enduit, dans des tons gris et beige. Sur cette façade est, les enduits clairs déclinent une palette chromatique allant du blanc au blanc écru, jusqu'au ton pierre.

Les menuiseries situées côté rue sont en PVC blanc.

Les autres façades sont recouvertes d'un enduit blanc.

La partie en soubassement au rez-de-chaussée est également traitée avec un enduit anthracite, souligné par un joint creux.

Les garde-corps métalliques des petites terrasses sont de couleur anthracite avec un remplissage vertical.

La végétalisation devant les logements situés au rez-de-chaussée sur la façade sud contribue à la mise en valeur résidentielle de ces habitations.

Du côté du parvis, un écran végétal isole le bâtiment dans son ensemble.

Les espaces libres résiduels, à l'exception des zones de stationnement, sont plantés en pleine terre.

Un arbre de taille moyenne sera planté tous les 100 m², chaque arbre mesurant environ 2 mètres lors de la plantation.

Des petits massifs et arbustes sont privilégiés pour créer des lignes végétales le long des limites séparatives du site, assurant également un écran visuel pour la zone de stationnement.



Photomontage du lot 2b – Source : ICADE

3.1.2.3 Lots 3,4,5 : Maisons d'habitation individuelles

La façade donnant sur la rue est partiellement revêtue d'un parement en brique, suivant une progression chromatique spécifique qui marque l'entrée de chaque maison.

L'autre partie de la façade est traitée avec un enduit harmonieux, assorti aux tonalités du parement.

Le débord de toiture est orné d'un élément décoratif en matériau composite imitant le bois.

La couverture est réalisée en tuile plate grand moule de couleur « brique », typique de la zone.

Quatre thèmes de couleurs sont déclinés sur les façades alignées sur les rues, associant pour chaque thème un parement en brique et une tonalité d'enduit spécifique. Chaque maison bénéficie ainsi d'une identité visuelle personnalisée selon la séquence chromatique.

Les menuiseries sont en PVC blanc.

Les façades restantes sont enduites en respectant la même progression chromatique que celle des façades donnant sur la rue.

La végétalisation se concentre principalement sur les jardins arrière, où des prairies constituent la majeure partie des plantations. Un petit parterre fleuri est également aménagé de part et d'autre de l'accès minéral menant à l'entrée des maisons, situé côté rue.

Les espaces libres résiduels, à l'exception des zones de stationnement et des surfaces minérales destinées aux terrasses, sont principalement plantés en pleine terre.

Un arbre de taille moyenne, planté à une hauteur de 2 mètres, est prévu tous les 100 m², en fonction de la surface des espaces libres et des zones végétalisées.

Entre chaque jardin arrière des pavillons, une clôture en grillage simple maille de couleur verte est installée, dissimulée par une haie végétale d'une hauteur de 1,20 m.



Photomontage des lots 3,4,5 – Source : ICADE

3.1.2.4 Lot 6a : Un équipement d'intérêt collectif destiné à l'accueil de l'autisme

Les trois corps de bâtiments sont conçus selon un principe de fragmentation en petites maisonnées, favorisant la lisibilité des volumes et facilitant les repères pour les résidents accueillis.

Les façades sont majoritairement enduites de blanc, créant une unité visuelle apaisante.

Les couvertures sont réalisées en bac acier de couleur anthracite. Les modénatures verticales, prolongeant la toiture aux étages 1 et 2, reprennent également cette teinte anthracite, participant à l'animation rythmée des façades.

Le rez-de-chaussée est habillé d'une vêtue en bois composite de teinte bois naturel, créant une ambiance chaleureuse en pied de bâtiment. Les remplissages alternent entre ce bois composite et des enduits blancs, renforçant le contraste et la diversité des matériaux.

- Éléments spécifiques
- Escalier principal (sur la rue) : revêtu d'une vêtue décorative en aluminium laqué de ton anthracite clair.
- Balcons (aux étages 1 et 2, côté rue) : garde-corps en bois composite, ton bois naturel.

- Façades de la micro-crèche : parement en résille d'acier laqué anthracite, avec un remplissage décoratif en tôle découpée devant un mur enduit blanc.
- Menuiseries extérieures

Les ouvertures des maisonnées sont équipées de menuiseries en aluminium laqué blanc ou en PVC à profils fins, selon les façades.

La végétalisation occupe une place importante sur le site, notamment grâce à l'îlot central de fraîcheur et aux jardins situés au sud. Ces espaces contribuent à la qualité paysagère et au confort climatique de l'ensemble.

Les espaces libres non bâtis sont majoritairement aménagés en pleine terre. Le projet prévoit :

- La plantation d'un arbre de moyenne tige tous les 100 m², à une hauteur de 2 mètres à la mise en place.
- Des massifs végétalisés et des arbustes complètent l'aménagement pour structurer les limites séparatives du site.
- Un écran végétal est également prévu en protection visuelle de la zone de stationnement.



Photomontage du lot 6a - Source : ICADE

3.1.2.5 Lot 6b : Ensemble de 3 maisons destinées à un accueil en logements inclusifs

La façade ouest (rez-de-chaussée, côté voie longeant le parvis) est habillée en partie d'un parement en brique de teinte "brique", marquant le soubassement de l'ensemble bâti.

Le reste de la surface est traité avec un enduit de couleur blanche.

Les allèges des baies à l'étage reprennent le parement en brique du rez-de-chaussée, assurant une continuité esthétique. Les baies sont encadrées par un enduit en surépaisseur de tonalité anthracite, qui souligne les ouvertures et renforce la lecture verticale des façades.

La couverture est réalisée en tuiles plates grand moule, de couleur « brique », en cohérence avec les teintes déjà présentes dans le secteur.

Les menuiseries sont en PVC blanc, contribuant à la clarté des façades.

L'ensemble des autres façades est revêtu d'un enduit blanc. Les garde-corps métalliques des petites terrasses sont de couleur anthracite, avec un remplissage vertical.

La composition paysagère du site est détaillée dans la notice paysagère. La végétalisation se concentre principalement à l'arrière, à l'est du lot, sous forme de prairies. Ces aménagements apportent un cadre naturel aux abords des bâtiments, renforçant l'intégration du projet dans son environnement. À l'exception des surfaces affectées au stationnement et au terrain de sport, les espaces libres sont majoritairement végétalisés en pleine terre, avec un traitement de type prairie.

Il est prévu la plantation d'un arbre de moyenne tige (planté à une hauteur de 2 m) par tranche de 100 m² d'espace libre, selon les dimensions disponibles.

Ces plantations contribuent à structurer les abords et à renforcer la trame végétale du site.



Photomontage du lot 6b - Source : ICADE



Plan de masse paysager – Source : VIATEC ECO



Plan de plantation – Source : VIATEC ECO

ALNUS GLUTINOSA

Nom commun : Aulne commun, Aulne glutineux, Verne

Développement : Moyen, pyramidal à conique, haut : 20 m (20 ans)



PRUNUS AVIUM

Nom commun : Merisier commun

Développement : Moyen ou grand, haut : 15 à 25 m, pyramide claire



TILIA CORDATA

Nom commun : Tilleul à petites feuilles

Développement : Moyen à grand, cime arrondie, haut : 20 à 30 m



SORBUS AUCUPARIA

Nom commun : Sorbier des Oiseaux

Développement : Petit ou moyen arbre, haut : 10 à 20 m (25 ans)



La palette végétale des arbres remarquables – Source : VIATEC ECO

ACER CAMPESTRE

Nom commun : Erable champêtre

Développement : Petit arbre (10 à 15 m),
croissance assez lente



CARPINUS BETULUS

Nom commun : Charme commun

Développement : Moyen ou grand, tronc
gris, longévité 100 à 150-ans, repart bien
de souche. Haut : 20 m (30 ans)



CRATAEGUS MONOGYNA

Nom commun : Aubépine monogyne

Développement : Croissance moyenne,
6 à 9m



PRUNUS MAHALEB

Nom commun : Bois de Sainte-Lucie

Développement : Croissance moyenne, 6 à 10m



La palette végétale des arbres d'alignement – Source : VIATEC ECO

CORYLUS AVELLANA

Nom commun : Noisetier

Développement : Croissance moyenne, hauteur jusqu'à 5 à 7m



PRUNUS AVIUM

Nom commun : Merisier commun

Développement : Moyen ou grand, haut : 15 à 25 m, pyramide claire



SAMBUCUS NIGRA

Nom commun : Sureau noir

Développement : Croissance rapide, hauteur jusqu'à 7m



CRATAEGUS GERMANICA

Nom commun : Néflier

Développement : Croissance lente, hauteur 3 à 6m



La palette végétale des arbres fruitiers – Source : VIATEC ECO

ACER CAMPESTRE

Nom commun : Érable champêtre



BETULA PENDULA

Nom commun : Bouleau verruqueux



CARPINUS BETULUS

Nom commun : Charme commun



CORNUS SANGUINEA

Nom commun : Cornouiller sanguin



Palette végétale des arbustes – Source : VIATEC ECO

3.1.3 LES DEPLACEMENTS ET LES STATIONNEMENTS

3.1.3.1 Voiries

L'accès au site du projet se fera par la rue Jean Lurçat, à l'ouest du projet. 4 voies traversent le projet.

Une voie au sud de l'opération en double sens permet d'accéder au quartier depuis la rue Jean Lurçat. Celle-ci devient en sens unique sur la partie est. Deux voies en boucle et en sens unique permettent d'accéder aux différents lots depuis la route créée au sud.

Les voiries pour véhicules légers, seront traitées en enrobé noir. Les voies circulantes pour desservir l'ensemble des lots seront considérées comme voirie lourdes et dimensionnées en conséquence. La constitution, non gélive, comprendra la mise en œuvre :

- D'un traitement à la chaux du fond de forme, (à confirmer selon la nature des sols)
- D'un géotextile,
- D'une couche de fondation en Grave naturelle,
- D'une couche de base en Grave bitume,
- D'une couche d'accroche,
- D'une couche de roulement en enrobé noir.

L'ensemble des cheminements piéton et des bateaux d'accès bordant les voies de circulation sera traité en béton désactivé. Les places de stationnement privées et/ou rétrocédés par la suite seront traités comme les voiries

Ces travaux comprendront la mise en œuvre :

- D'un géotextile,
- D'une couche de fondation en Grave naturelle,
- D'une couche de béton désactivé.

Le parvis sera pavé.

Les places de stationnement seront matérialisées par un marquage au sol.

3.1.3.2 Stationnements et voies douces

a) Lot 1 - Résidence Intergénérationnelle

L'accès aux immeubles s'effectue depuis le parvis via des cheminements traversant le cœur paysager. Les cinq bâtiments disposent chacun d'un niveau de sous-sol en lien direct avec la rue, comprenant 107 places de stationnement. Treize places supplémentaires sont réparties dans les contre-allées est et ouest (lots 0a et 0b).

L'accès aux différents parkings couverts s'effectue depuis les contre-allées qui bordent le terrain à l'est et à l'ouest.

Les locaux vélos sont principalement situés au niveau rez-de-rue (R-1), couverts et sécurisés.

b) Lot 2a – dit immeuble C1

Le stationnement est réalisé à proximité immédiate sur les lots 0b et 0a.

Deux locaux pour le rangement des deux roues sont disposés à RdC dans le bâtiment de 10.8 m² et 18.5 m².

Un complément sera localisé sur l'aire de rangement des deux roues situé dans l'emprise du bâtiment C2.

c) Lot 2b – dit immeuble C2

Le stationnement est réalisé à proximité immédiate sur la même emprise.

Une aire réservée aux deux roues est positionnée dans le prolongement du stationnement d'une surface de 120 m² (surface partagée avec le lot C1).

d) Lots 3,4,5 : Maisons d'habitation individuelles

Chaque maison aura 2 places de parking prévues, avec un carport pour l'une des places.

e) Lot 6a : Un équipement d'intérêt collectif destiné à l'accueil de l'autisme

Le stationnement est réalisé en sous-sol du troisième corps de bâtiment, accessible depuis une rampe extérieure disposée sur la façade sud.

Des espaces pour le rangement des deux roues sont disposés dans ce sous-sol.

f) Lot 6b : Ensemble de 3 maisons destinées à un accueil en logements inclusifs

Le stationnement est réalisé sur la voirie privative pour 10 places

3.1.4 DEFENSE INCENDIE

Afin d'assurer la protection incendie du site, 3 poteaux incendie sont positionnées sur le projet afin d'assurer la défense incendie de toutes les nouvelles constructions.

3.1.5 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

3.1.5.1 Adduction existante

Un réseau DN 100 fonte existe rue Jean Lurçat. Un poteau incendie proche du site mais ne permet pas d'assurer la protection de tous les bâtiments projetés.

3.1.5.2 Réseau projeté

Dans le cadre du projet sera prévu le raccordement de chaque lot par un point de branchement AEP.

Des citernes seront prévus pour les maisons individuelles en limite de propriété. Au droit de chaque local technique pour les différents bâtiments collectifs sera un réalisé un piquage sur le réseau d'adduction principale en fonte. Cette adduction principale sera raccordée sur le DN 100 existant.

Les tranchées seront réalisées par le lot VRD du projet. En fonction des conventions établies ultérieurement, les canalisations seront mises en œuvre selon les prescriptions du concessionnaire.

Une chambre de comptage sera prévue à l'entrée du site. Les compteurs seront fournis et posés par le concessionnaire du réseau

3.1.6 ASSAINISSEMENT

3.1.6.1 Eaux usées

Le réseau d’assainissement sera réalisé en système séparatif.

Les réseaux devront répondre aux prescriptions suivantes :

- Ils seront conformes aux règlements sanitaires du PLU de la ville pour les eaux usées et les eaux pluviales ainsi que du règlement d’assainissement du service gestionnaire.
- Les travaux seront exécutés conformément au fascicule n°70 « canalisation d’assainissement et ouvrages annexes », du cahier des prescriptions communes applicables aux marchés publics.

a) Collecteur existant

Un réseau EU existant rue Jean Lurçat et comme le réseau EP il s’agit d’un point haut du réseau. Au nord longeant le Petit Rosne deux réseaux EU sont identifiés : un réseau Ø500 et Ø1000.

b) Réseau projeté

Sauf avis contraire du concessionnaire, la collecte des eaux usées des bâtiments sera réalisée par un réseau de canalisations PVC SN8.

Les eaux usées et eaux vannes du projet seront collectées par un réseau principal sous les voies de circulations desservant les lots pour un rejet vers le réseau existant longeant le Petit Rosne. Les modalités de raccordement seront déterminées par les Services Techniques concernés en phase de conception ultérieure.

Compte tenu des fils d’eau du réseau concessionnaire rue Jean Lurçat, la réalisation d’un réseau gravitaire est impossible. Les regards et canalisation répondront aux mêmes caractériels décrits pour les eaux pluviales.

3.1.6.2 Eaux pluviales

c) Collecteur existant

Un réseau EP existe rue Jean Lurçat, il s’agit d’un point haut du réseau EP. Le Petit Rosne, couvert sur cette partie, chemine au nord de la parcelle. Après analyse des DT le réseau EP rue Jean Lurçat a pour exutoire le Petit Rosne.

d) Réseau projeté

Les eaux de ruissèlements seront canalisées par regards a grille sur voiries et/ou dans les noues. Les eaux des toitures seront collectées dans les noues /espaces verts en creux pour une gestion des premiers mm de pluies.

Pour les pluies fortes (correspondant à une pluie d’occurrence 50 ans) elles seront stockées soit dans des ouvrages enterrées et/ou dans les ouvrages à ciel ouvert.

Les sections des collecteurs des eaux pluviales sont déterminées suivant la circulaire de juin 1977 concernant l’établissement des réseaux d’assainissement, et en tenant compte d’une période de retour de 10 ans.

Les canalisations d’eaux pluviales seront en PVC SN8 ou en béton 135A.

Les regards de visite seront constitués d’éléments en béton préfabriqué d’un diamètre intérieur de 1.00m ou coulé en place. Ils seront munis en partie supérieure de tampon à fermeture en fonte, série lourde 250 et 400 Kn.

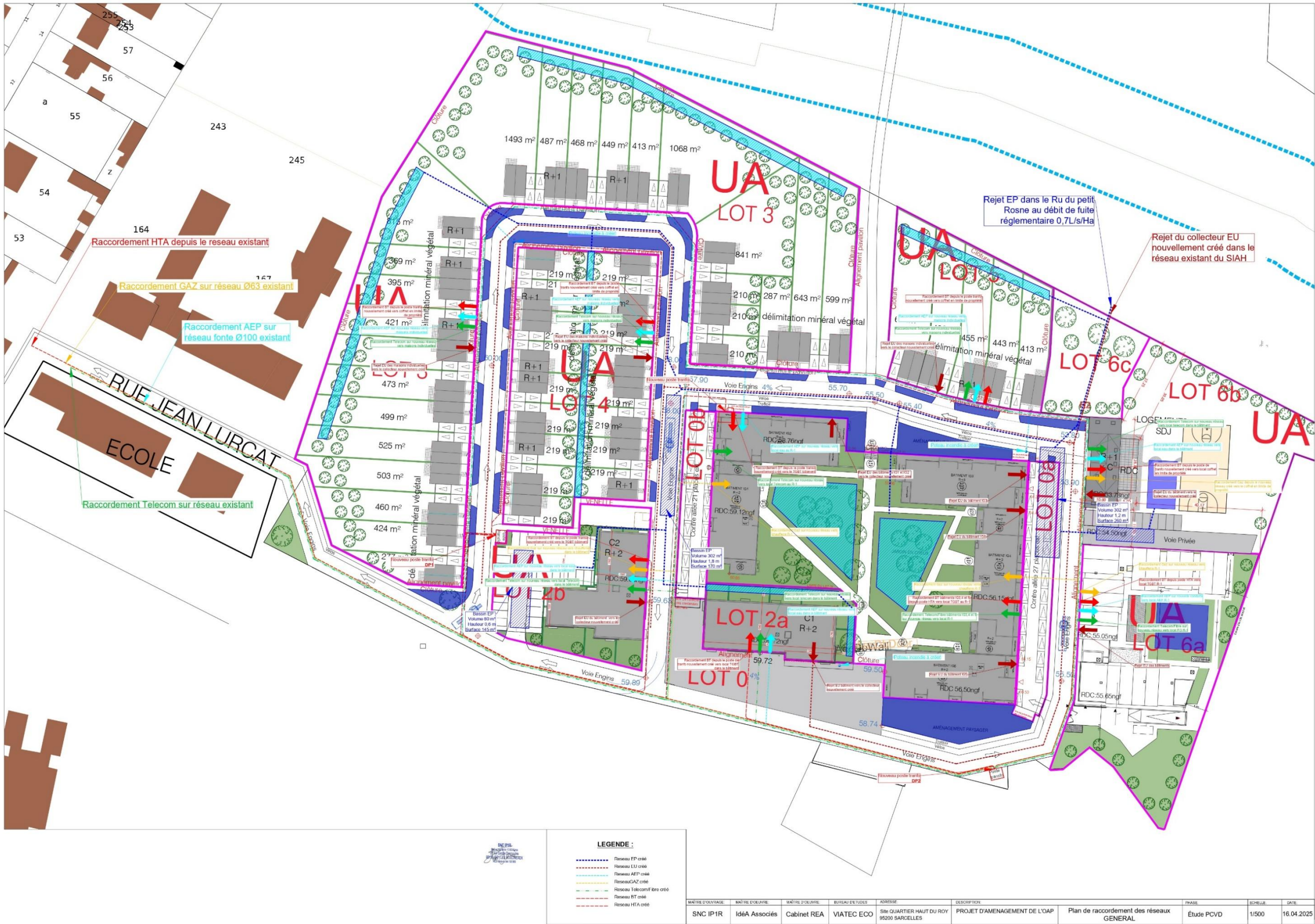
Le raccordement au réseau existant se fera via le nord-est du projet, le réseau existant rue Jean Lurçat est en point haut et afin d’éviter un relevage des EP alors que l’exutoire est identique, nous privilégions un rejet directement vers le Petit Rosne.

Conformément au SDAGE Seine-Normandie, au règlement du SAGE et du SIAH les pluies courantes correspondant à une lame d’eau de 10mm en 24h seront abattus. Pour les pluies d’occurrence supérieur jusqu’à la pluie cinquantennale, correspondant à une lame d’eau de 60mm en 6h seront rejetés au réseau sous le débit de fuite règlementaire (dans la limite technique minimum 0,5 L/s en gravitaire ou débit régulé correspondant si le rejet est assuré par une pompe).

Une synthèse de la gestion des eaux pluviales par lot est disponible dans le tableau ci-après.

Lot	Gestion des pluies courantes par abattement	Gestion de la pluie cinquantennale
Lot 0/0A/0B	Noues + espaces verts + bassins paysagers (115 m³ en infiltration)	2 bassins enterrés type SAUL sous voirie
Lot 1	Noues en cœur d’îlot	Massif granulaire / SAUL en complément des noues
Lot 2A	Noues en fond de jardin	Massif granulaire / SAUL en complément des noues
Lot 2B	Noues + mélange terre-pierre sous stationnements	Bassin SAUL sous voirie d’accès aux stationnements
Lot 3	Noues en fond de jardin	Massif granulaire / SAUL en complément des noues
Lot 4	Noues en fond de jardin	Massif granulaire / SAUL en complément des noues
Lot 5	Noues en fond de jardin	Massif granulaire / SAUL en complément des noues
Lot 6B+6C	Noues / espace creux en cœur d’îlot	Massif granulaire / SAUL sous voirie
Lot 6A	Jardin en creux pour abattement (40 cm max)	Bassin sous rampe R-1 ou SAUL sous voirie

Le dimensionnement des systèmes d’assainissement est disponible en annexe n°9.



Raccordement VRD – Source : SNC IP 1R

3.1.7 SOLUTIONS ENERGETIQUES

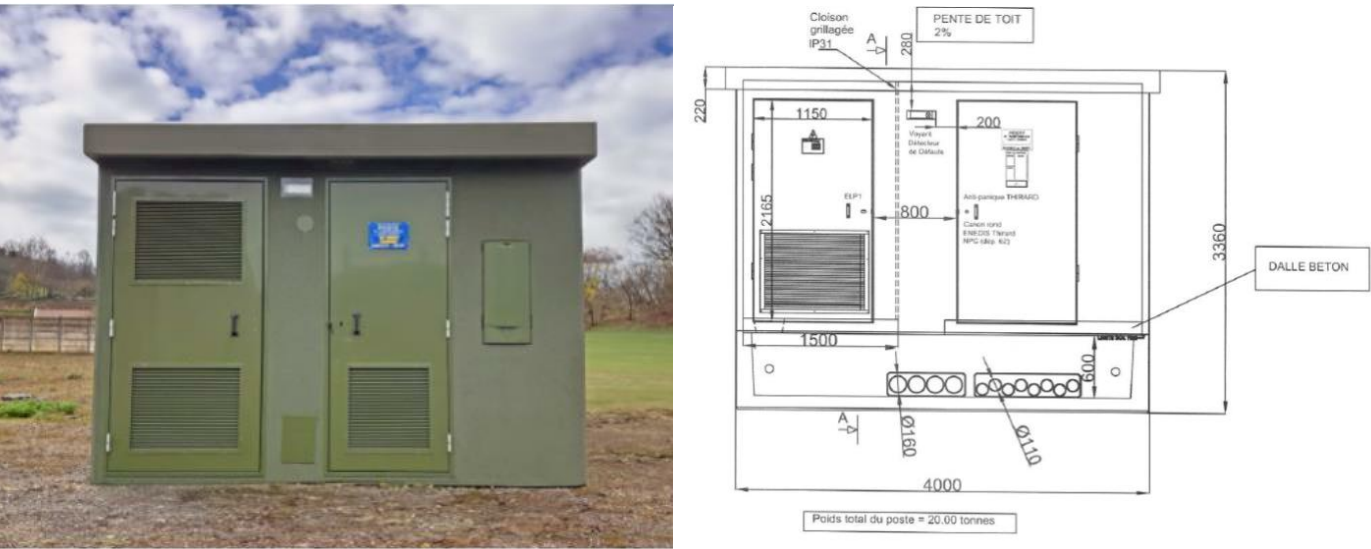
L'ensemble du projet et les bâtiments qui y seront développés respecteront la norme RE2020 seuil 2025.

3.1.7.1 Réseaux secs

Tous les réseaux seront enfouis.

a) Electricité HT/MT

Sous réserve de capacité, le raccordement électrique de la parcelle se fera depuis le réseau HTA au niveau du poste existant rue Jean Lurçat. 3 postes ENEDIS sont à créer sur le site dont 1 à l'intérieur d'un lot mais accessible depuis la voirie principale.



Visuel proposé pour un poste de transformation HTA/BT

Les maisons individuelles seront raccordées depuis un poste vers un coffret sur socle intégré au muret technique ou directement en limite de propriété. Les bâtiments collectifs seront quant à eux raccordés depuis un poste vers un coffret en limite de propriété ou sur façade accessible depuis l'extérieur dans l'alignement des clôtures. Les prestations prévues seront assujetties aux conventions établies ultérieurement avec ENEDIS

b) Gaz

L'origine de prestation sera sous réserve de validation par le concessionnaire.

La canalisation de distribution de gaz PE Ø63 se situe rue Jean Lurçat.

L'alimentation en gaz des lots concernés se fera en tube PE en tranchée depuis le réseau existant jusqu'au local chaufferie des bâtiments collectifs. Le coffret sur socle sera pris en charge par le maître d'ouvrage, et sera donc fourni et posé par le concessionnaire dans une réservation prévue par le présent lot dans le muret technique.

Un organe de coupure générale sera mis en œuvre en limite de propriété sur le tronçon dédiés à alimenter les collectifs.

Les coffrets de branchement seront positionnés en limite de propriété. Des conduites PEHD devront alors être posées en tranchées jusqu'au différent bâtiment.

La prestation de VRD se limitera à la réalisation des tranchées depuis l'existant sur la partie privative jusqu'à l'adduction aux bâtiments. Des fourreaux suffisamment dimensionnés seront mis en traversée de chaussée par le lot VRD pour assurer la continuité des réseaux.

Les coffrets pour les bâtiments collectifs seront fournis et posés par GRDF dans le cadre de la convention.

c) Telecom

L'origine de cette prestation sera sous réserve de confirmation par le concessionnaire notamment sur la capacité du réseau existant à répondre aux besoins du projet Le raccordement du réseau projeté se fera sur le réseau existant cheminant rue Jean Lurçat.

Un réseau d'adduction principale composé de 5Ø45 sera mis en œuvre sur le trottoir public. Les antennes de raccordement seront composées de 3Ø45 destinés à raccorder les bâtiments collectifs.

Les logements individuels seront raccordés aux antennes de raccordement depuis une chambre de tirage type L1T et/ou L2T disposée sur le futur domaine public.

Le cheminement de ces réseaux se fera en priorité sous trottoir. Les chambres de tirage adéquates seront mises en œuvre selon leurs implantations.

3.1.7.2 Eclairage public

Le réseau d'éclairage extérieur sera alimenté à partir d'une armoire dédiée, implantée dans l'emprise du projet (emplacement à définir ultérieurement).

Les mâts d'éclairage prévus dans cette phase seront en acier galvanisé, d'une hauteur de 5,00 mètres, avec un appareillage à préciser. La teinte RAL retenue sera soumise à validation par l'architecte et la maîtrise d'ouvrage.

Dans les parties privatives, des dispositifs d'éclairage seront installés afin de respecter les normes en vigueur. Ces luminaires seront alimentés depuis les bâtiments projetés.

Les niveaux d'éclairement respecteront les dernières réglementations applicables. L'implantation des équipements tiendra compte des contraintes techniques et fera l'objet d'une étude détaillée en phase de conception pour définir les caractéristiques des luminaires (hauteur, orientation, etc.).

3.1.8 GESTION DES DECHETS

3.1.8.1 - Résidence Intergénérationnelle

Des locaux déchets seront présents au sein des résidences.

3.1.8.2 Lot 2a – dit immeuble C1

Il est prévu un local intérieur de 13.2 m² ainsi qu'une aire de présentation des containers en surface devant la voie de desserte.

3.1.8.3 Lot 2b – dit immeuble C2

Il est prévu un local tampon intérieur de 8.7 m² et une aire extérieure d'une surface de 5.3 m² ainsi qu'une aire de présentation des containers disposée devant l'accès au stationnement.

3.1.8.4 Lot 6a : Un équipement d'intérêt collectif destiné à l'accueil de l'autisme

Une aire de présentation des containers est disposée devant l'accès au troisième corps de bâtiment.

3.1.8.5 Lot 6b : Ensemble de 3 maisons destinées à un accueil en logements inclusifs

Le projet prévoit :

- Un local à déchets intérieur de 8,7 m² ;
- Une aire de présentation des conteneurs située en surface, devant la voie de desserte ;
- Un local dédié aux déchets spécifiques liés à l'activité de la cuisine.

Une aire de présentation des containers est disposée sur la rue avant le déploiement des places de stationnement.

3.1.9 SECURITE, SURVEILLANCE ET GESTION DU SITE

L'entretien en phase exploitation consistera essentiellement en :

- L'entretien des espaces verts (tonte, élagage),
- L'entretien des zones de rétention (opération de curage notamment),
- L'entretien des voiries (nettoyage).

Les maisons individuelles seront munies de clôtures devant leur jardin avant et d'un portillon en fond de carport. Les immeubles collectifs sont munis de clôtures en périmétrie des jardins et de deux portes sur contrôle d'accès (vigik + digicode pour la première porte, vigik + interphone pour la seconde).

3.1.10 ESTIMATION FINANCIERE

Le coût estimé des travaux de VRD et d'espaces verts est de 4 000 k€ pour l'ensemble du projet.

3.1 DESCRIPTION DES PHASES OPERATIONNELLES DU PROJET

3.1.1 PRESENTATION DES TRAVAUX A REALISER ET PHASAGE

Les travaux suivants sont envisagés par ordre chronologique :

- Préparation Chantier :
 - Travaux Préparatoires,
 - Clôture de chantier,
 - Base vie,
- VRD :
 - Accès chantier,
 - Terrassements généraux,
 - Réseaux chantier,
 - Assainissement,
 - Tranchées + Fourreaux Bâtiment,
 - Cheminement,
- Génie civil et Gros-Œuvre Bâtiments,
- Second œuvre.

Le projet sera réalisé en une seule phase et pour une durée de 32 mois à compter du 2ème trimestre 2026.

3.1.2 L'ORGANISATION DES TRAVAUX

Le chantier de construction sera clos, rendant ainsi impossible toute intrusion. Tous les cheminements de sécurité seront clairement identifiés et protégés. Une attention particulière sera portée :

- Aux co-activités potentielles ;
- Au bon aspect du barriérage ;
- A la continuité de la barrière, son alignement et sa stabilité en toutes circonstances ;
- A l'aménagement des accès en conséquence ;
- A la sécurité des éventuels éléments mobiles ;
- A la mise en place de la signalisation et de l'information réglementaire.

Les corps d'état séparés constructeur retenus devront mettre en place une charte Chantier Propre.

Une base vie et une zone de chantier seront mis en place.

Cette base vie comportera à minima une aire de stockage des bennes à déchets de chantier, qui sera laissée propre et sans stockage autorisé en dehors des barrières. Les bennes seront identifiées à l'aide de pictogrammes facilement repérables et identifiables par tous. Les bennes seront mises en place en fonction des besoins et de l'avancement du chantier, et ce dès la fin de la phase de terrassement.

Les déchets seront réutilisés et valorisés en valorisation matières et en valorisation énergétique.

3.1.3 TERRASSEMENT

Des opérations de décaissement seront réalisées notamment pour la réalisation des voiries, trottoirs, parkings, pistes cyclables, tranchées et noues. Les opérations de terrassement les plus importantes consisteront en la création des ouvrages de régulation des eaux pluviales (noues et bassins).

La terre provenant de ces opérations sera mise en stock en quantité suffisante pour un réemploi au niveau des aménagements paysagers (régilage des espaces verts) et des voiries à créer. Les déblais excédentaires seront évacués vers les filières de valorisation adaptées le cas échéant mais l'équilibre déblais/remblais sera recherché en priorité.

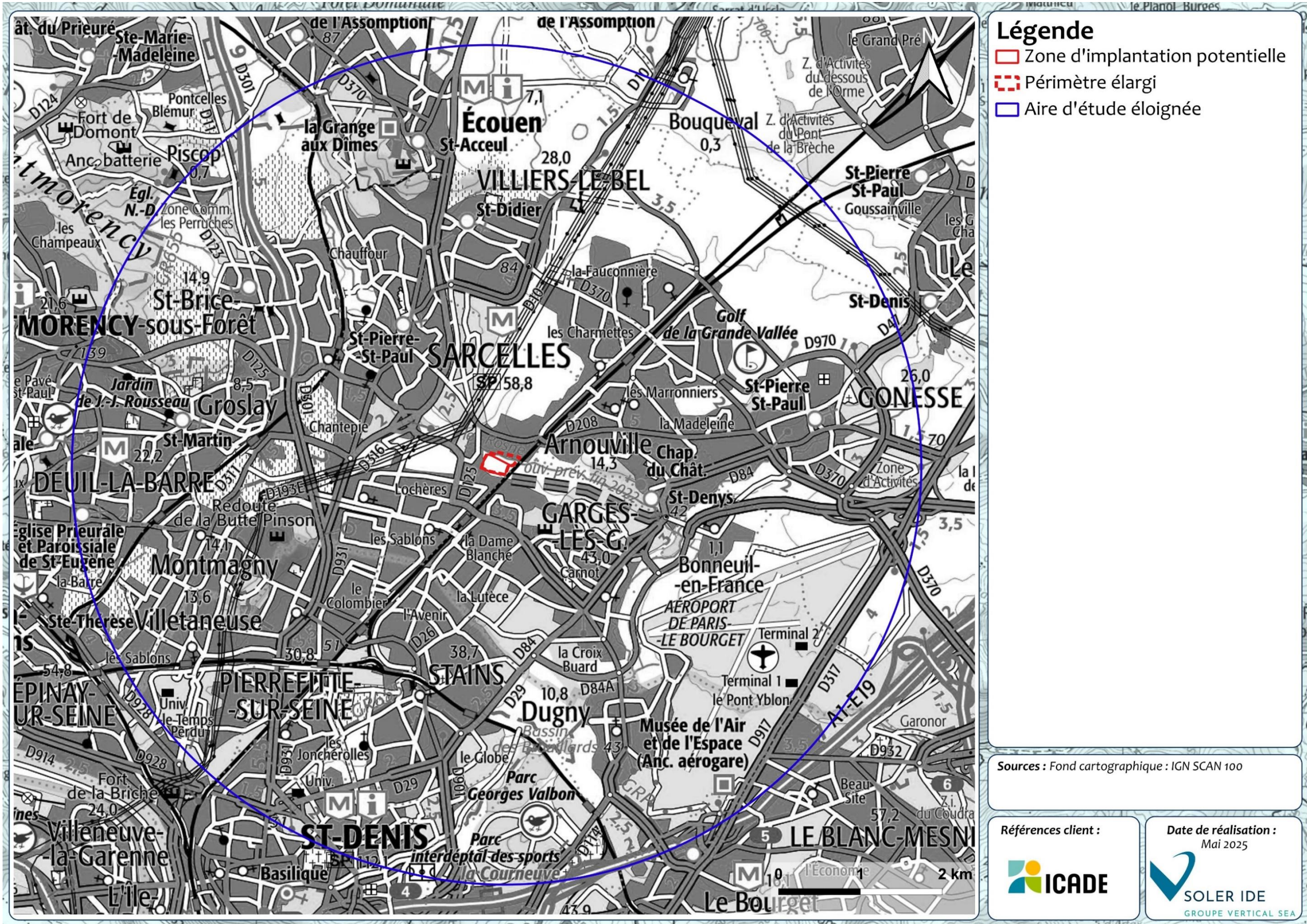
4 ETUDE D'IMPACT

4.1 SENSIBILITES DE L'ENVIRONNEMENT

Les aires d'étude d'un projet correspondent à la zone géographique sur laquelle l'état initial de l'environnement est analysé et sur laquelle le projet est susceptible d'avoir une incidence.

Pour les besoins de l'étude et afin de prendre en considération l'ensemble des composantes environnementales, trois aires d'études ont été définies :

- **La zone d'implantation potentielle du projet, aussi appelé « périmètre d'étude » dans le cadre de l'étude du milieu naturel**, de près de 8 ha : une analyse détaillée des milieux naturels (inventaires de terrain) est réalisée à cette échelle. Les différentes thématiques liées au milieu physique seront analysées à l'échelle de cette aire d'étude (géologie, pédologie, ressource en eau souterraine et superficielle, climatologie, risques naturels) ainsi que certaines thématiques liées au milieu humain (occupation des sols, contraintes urbanistiques, risques technologiques, nuisances et pollutions).
- **Le périmètre élargi**, où le diagnostic faune-flore a été réalisé par TRANS-FAIRE ;
- **Une aire d'étude dite éloignée**, d'un rayon de 5 km autour du projet : cette aire d'étude permet de mener un inventaire de l'existant autour du périmètre du projet, de manière à intégrer la majeure partie des sensibilités du territoire (hameaux, bourg...). Cette aire d'étude permettra l'analyse des thématiques environnementales suivantes : patrimoine et paysage, étude acoustique, environnement démographique et socio-économique, milieux naturels (faune terrestre, flore et habitats).

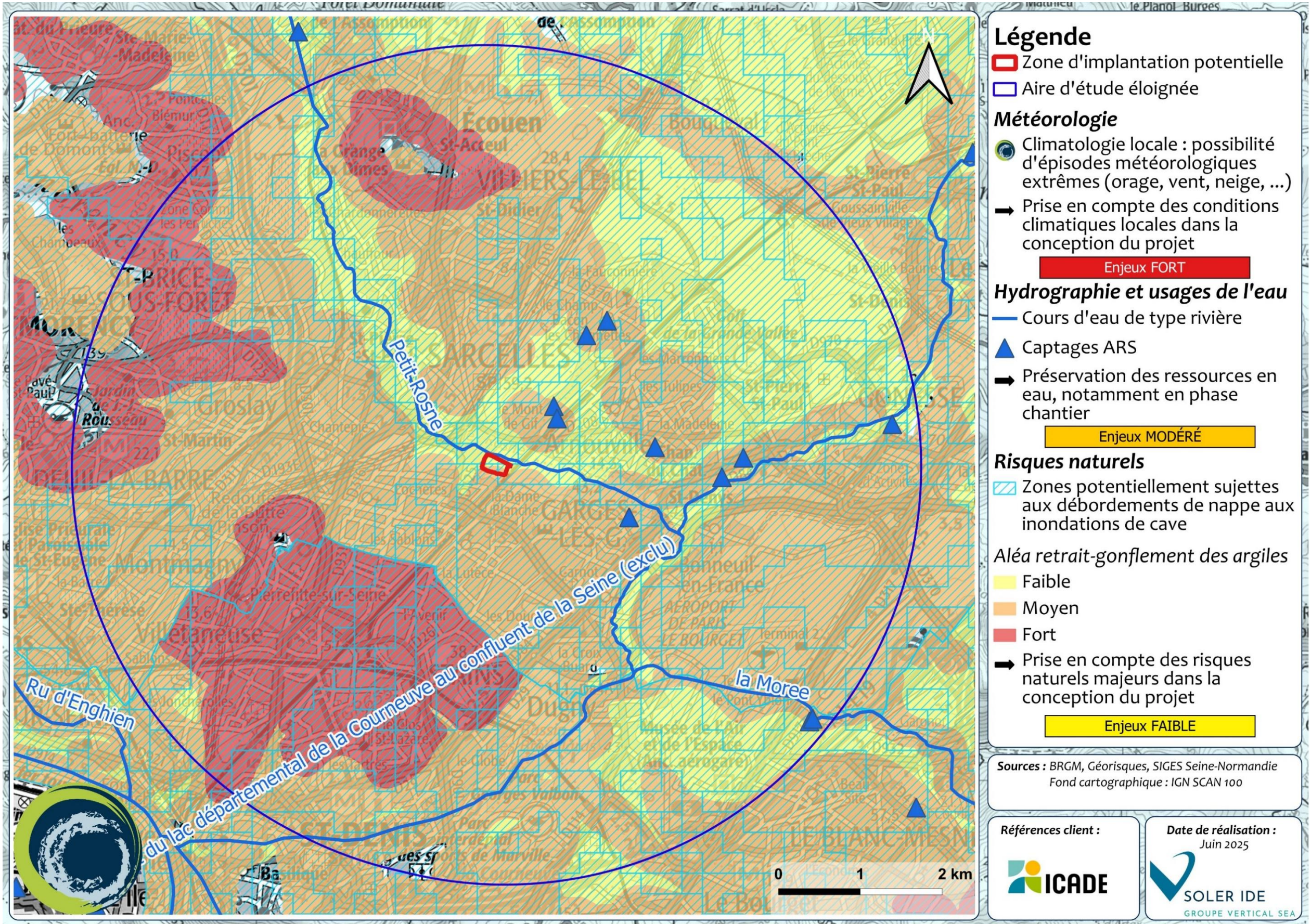


Aires d'études au droit du projet

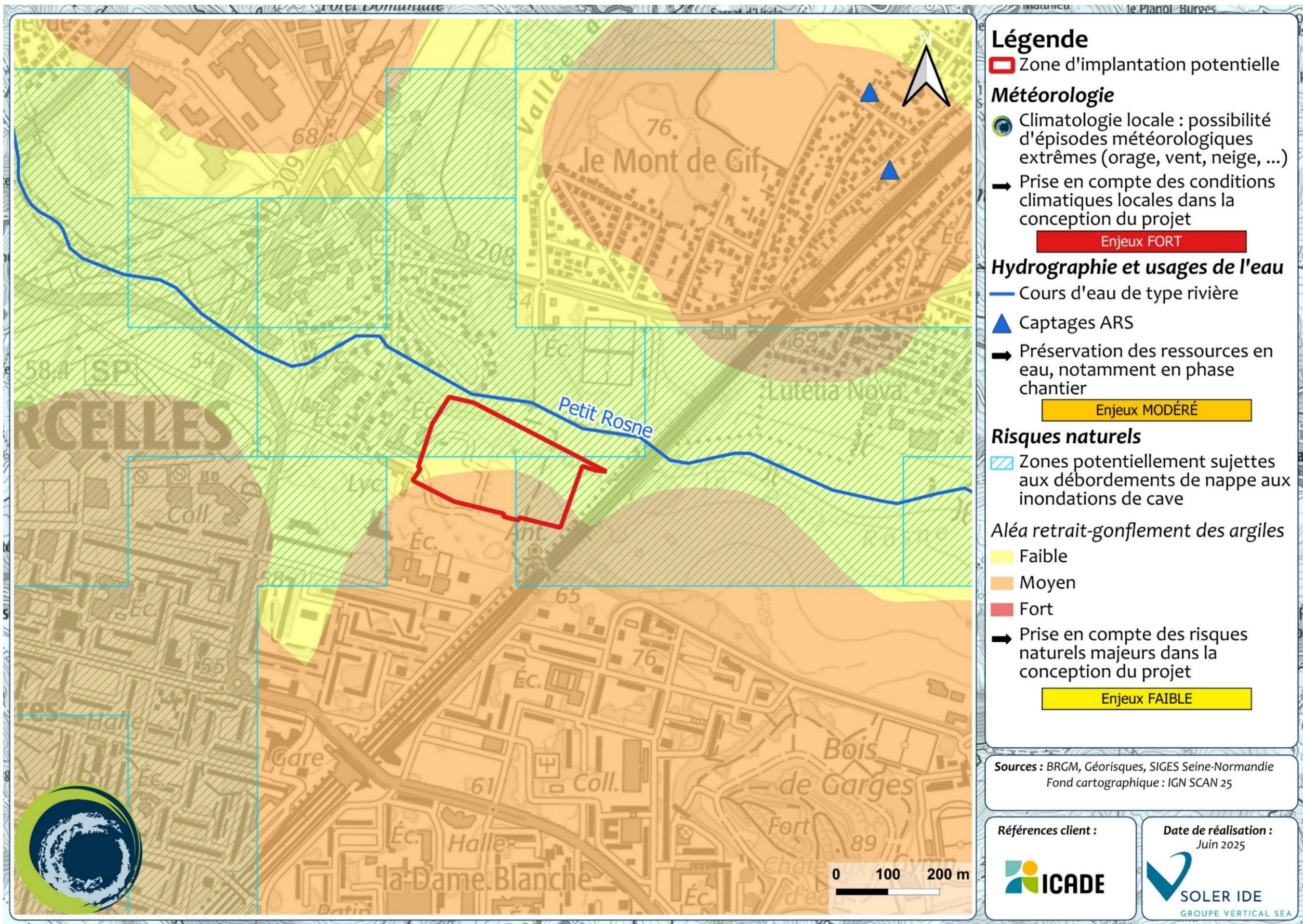
4.1.1 SYNTHESE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ASSOCIES AU MILIEU PHYSIQUE

Synthèse des enjeux associés au milieu physique			
Thème environnemental	Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
Climatologie	- Climat océanique dégradé des plaines du Centre et du Nord. - Les températures sont en moyennes de 12,1 °C. - Précipitations relativement bien réparties sur l'ensemble de l'année, avec 616,3 mm/an. - Les vents dominants proviennent du sud-ouest ou du nord. - La durée d'insolation est 1 634,2 heures. - La commune de Sarcelle possède une densité de foudroiement faible. - A l'état initial, la zone d'implantation potentielle n'est pas sensible aux ilots de chaleur étant donné son état de friche.	FORT	Prise en compte des conditions climatiques locales et de l'adaptation au changement climatique
Sols et sous-sol	- La zone d'implantation potentielle s'implante sur un terrain légèrement en pente, à l'est de la commune. - Son altitude varie de +46 à +60 m NGF environ avec une pente orientée vers le nord, en direction du cours d'eau du Petit Rosne. - Les sols dans le secteur sont marqués par les alluvions récentes et des calcaires de Noisy-le-Sec. - La ZIP se développe sur un substrat géologique composé de formations superficielles remaniées (remblais et colluvions) reposant sur des niveaux marneux et sableux infragypseux, puis sur le marno-calcaire de Saint-Ouen, formation plus compacte et structuralement portante à l'échelle du projet. - L'aptitude des sols de surface à l'infiltration est considérée comme nulle à mauvaise.	MODERE	Gestion des déblais/remblais sur le site en limitant les intrants/sortants. Le projet devra être intégré au contexte de site, notamment au vu de la présence de remblais et de pente. Le projet devra tenir compte de la mauvaise infiltration des sols
Eaux souterraines et superficielles	- La zone d'implantation est concernée par le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027. - La zone d'implantation immédiate est située au droit d'une masse d'eau souterraine libre « Eocène du Valois »(FRHG104), avec un état chimique mauvais et un état quantitatifs bon. - Lors de l'étude géotechnique réalisée en 2018, le niveau d'eau souterrain a été identifié entre 1,92 m/TN et 5,11 m/TN. La campagne de prélèvement de juillet 2025 a mis en évidence l'absence de niveaux d'eau au droit de l'ensemble des piézomètres implantés au droit du site d'étude. De ce fait, aucun prélèvement d'eau n'a été réalisé et par conséquent aucune analyse chimique n'a été effectuée. - Aucune masse d'eau superficielle ne se situe au sein de la zone d'implantation potentielle. Néanmoins, le Petit Rosne s'écoule à près de 15 m au nord de la zone d'implantation potentielle. - Le Petit Rosne présente une qualité des eaux plutôt mauvaise. - Les eaux de ruissellement, lorsqu'elles ne s'infiltreront pas, suivent les pentes naturelles du terrain et ruissellent en direction du Petit Rosne au nord de la ZIP. - La zone d'implantation potentielle n'est pas concernée par un captage ou un périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine. - La zone d'implantation classée en zone de répartition des eaux, en zone vulnérable aux nitrates et en zone sensible à l'eutrophisation.	MODÉRÉ	Eviter toute pollution des masses d'eau souterraines et superficielles, notamment pendant la phase de travaux : inscrire des mesures restrictives dans le plan général des travaux. Prise en compte de la gestion des eaux pluviales ruisselant sur les nouvelles infrastructures. Respecter les préconisations de gestion des eaux pluviales du territoire.
Risques naturels	- La zone d'implantation n'est pas concernée par le risque inondation. Cependant, le Petit Rosne, situé à 15m au nord de la ZIP fera l'objet d'un PPR inondation. - La zone d'implantation est soumise à un risque d'inondation par remontée de nappe. - La zone d'implantation est couverte par un risque de retrait-gonflement des argiles faible à modéré. - Aucune cavité souterraine et mouvement de terrain recensé au sein de l'aire d'étude. - Risque sismique très faible qui n'implique aucune règle de construction, d'aménagement et d'exploitation spécifiques. - La zone d'implantation est soumise au risque de tempête. - La zone d'implantation est concernée par un risque radon faible.	FAIBLE	Prise en compte des risques naturels majeurs dans la conception du projet et lors de la phase chantier (risques mouvements de terrain et d'inondation notamment).

Valeur de l'enjeu	Nul	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Très fort
-------------------	-----	-------------	--------	--------	------	-----------



Synthèse et hiérarchisation des enjeux associés au milieu physique au sein de l'aire d'étude éloignée



Synthèse et hiérarchisation des enjeux associés au milieu physique au sein de la zone d'implantation potentielle

4.1.2 SYNTHESE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ASSOCIES AU MILIEU NATUREL

➤ Le contexte écologique

À l'échelle du site de Sarcelles, aucun réservoir majeur de biodiversité ne vient structurer la trame écologique ; le Petit Rosne, ru bétonné et désormais canalisé, ne joue plus qu'un rôle de corridor arboré à fonctionnalité réduite.

Dans le grand paysage, deux réservoirs d'intérêt communautaire – le Parc départemental Georges-Valbon et le Parc du Sausset – restent perceptibles à un peu plus de 2 km, mais ils demeurent trop éloignés et surtout déconnectés par un tissu urbain dense pour influencer directement sur le fonctionnement écologique du site.

Ainsi, le terrain participe seulement à des continuités locales de sous-trame herbacée mais n'est inclus dans aucun espace naturel remarquable identifié par le SRCE

➤ Les habitats

La mosaïque est dominée par des milieux semi-ouverts fortement anthropisés : friche agricole principale, talus remaniés et un petit boisement au nord-ouest ; le Petit Rosne coule en lit bétonné le long de la limite nord. Ces unités, fréquemment entretenues ou modifiées, offrent une naturalité faible et une capacité d'accueil restreinte.

Une zone humide a cependant été mise en évidence au nord-est par critère floristique ; son contour n'a pu être précisé, mais un diagnostic spécifique a été confié à SEMOFI.

Le niveau d'enjeux associés à ces habitats donc faible, excepté pour la zone humide où le niveau d'enjeu est fort.

➤ Zones humides

Lors de cette campagne, les observations nécessaires ont pu être menées et la présence de zone humide est donc avérée sur le site, pour une surface d'environ 4 800 m² au total.

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 observations floristiques ont mis en évidence la présence de nombreuses plantes listées à l'Annexe 2 de l'arrêté de juin 2008, et en quantité suffisantes pour conduire à un zonage floristique.

Des sondages pédologiques complémentaires ont également été réalisés et deux d'entre eux sont caractéristiques de zones humides selon les critères de l'arrêté de juin 2008.

➤ Les espèces

Les caractéristiques écologiques du site sont centrées autour des milieux semi-ouverts, et donc des cortèges d'espèces associées à ces milieux.

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 124 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, 1 espèce de reptile, 15 espèces d'oiseau ainsi que 4 espèces de chiroptères sont protégées.

L'application d'une démarche ER visant à préserver les milieux naturels sur le site et à limiter les impacts directs sur la faune sera mise en place lors de la conception du projet.

Le tableau ci-dessous somme le nombre d'espèces protégées et le nombre d'espèces patrimoniales identifiées dans le périmètre du projet.

Bilan quantitatif des enjeux dans le site opérationnel

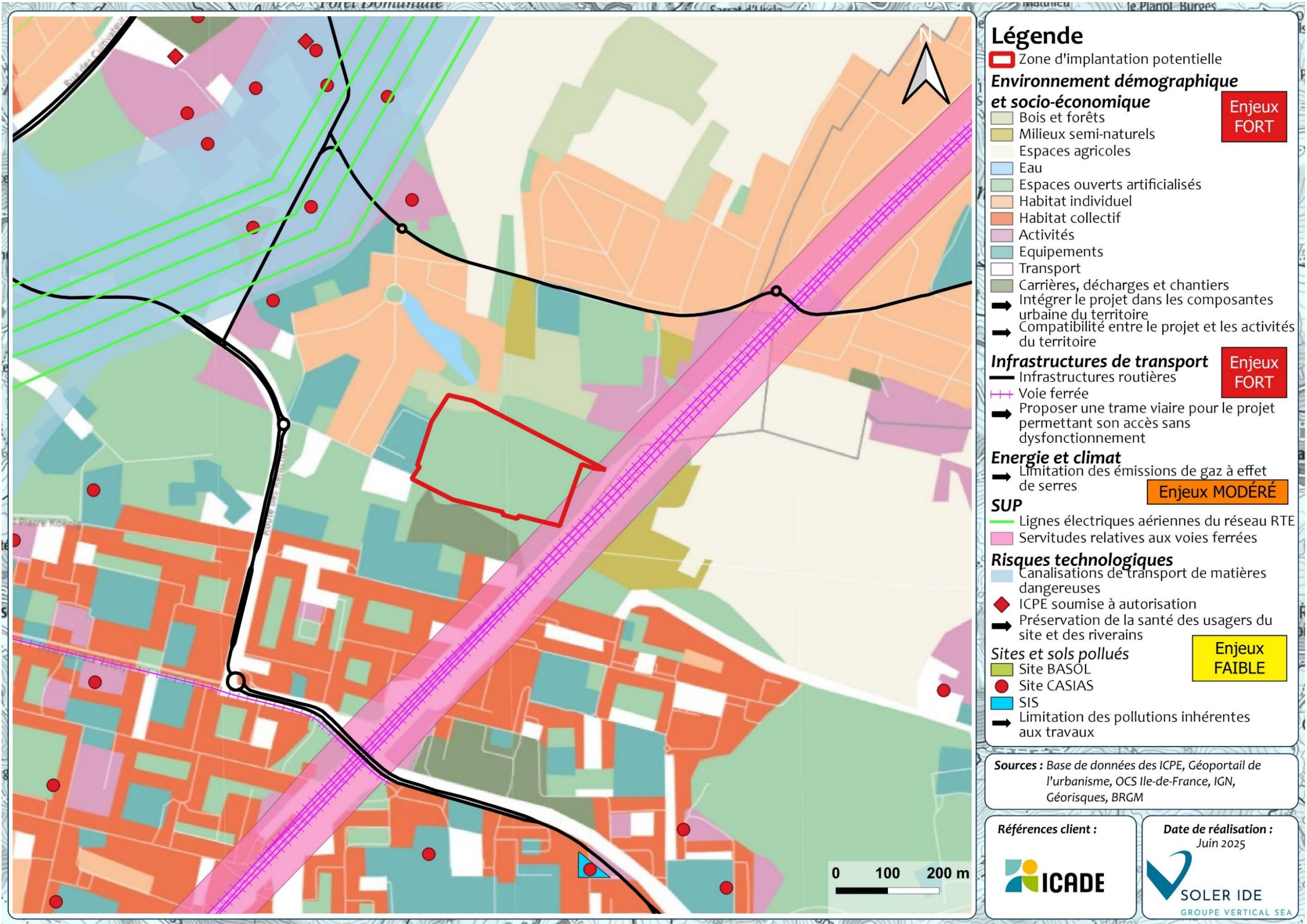
Groupe	Espèces protégées	Espèces à enjeux de conservation	Espèces à enjeux écologiques
Flore vasculaire	0	0	18 ZH et 5 à enjeux de fréquence
Papillons de jour	0	0	0
Odonates	0	0	0
Orthoptères	0	0	0
Amphibiens	0	0	0
Reptiles	1	0	0
Oiseaux	15	5	1
Macro-mammifères	0	0	0
Chauves-souris	4	3	4

4.1.3 SYNTHÈSE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ASSOCIÉS AU MILIEU HUMAIN

Synthèse des enjeux associés au milieu humain			
Thème environnemental	Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
Environnement démographique et socio-économique	- Bien que l'aire d'étude éloignée présente une occupation du sol majoritairement urbaine, la typologie des sols est relativement variée sur le périmètre de l'aire d'étude éloignée. - La zone d'implantation potentielle est occupée par une friche exploitée par des jardins sauvages entourés de palissades de fortunes et agrémentés de cabanons. - Aucun bâtiment n'est présent sur les terrains. - Un petit bois anthropique est présent sur l'extrême nord-ouest de la zone d'implantation potentielle. - La zone d'implantation potentielle est située sur la commune de Sarcelles et s'insère dans le périmètre de la CA Roissy Pays de France. En 2021, 58 424 habitants sont recensés sur la commune, soit une population en hausse depuis 2015. - La densité de population est plus importante qu'à l'échelle départementale et métropolitaine. - Sarcelles affiche une structure de la population très jeune malgré une tendance au vieillissement de la population. - En 2021, la commune compte 19 928 ménages, un chiffre en augmentation de + 9,2 % par rapport à 2015. - A l'instar de nombreuses communes, Sarcelles connaît une diminution de la taille de ses ménages. - La part des ménages d'une seule personne a augmenté de 33 % ces dix dernières années. - Sur la commune sont présents 20 972 logements correspondant majoritairement à des résidences principales. Ce nombre de logements est en augmentation constante depuis 1968. 81,9 % des logements correspondent à des appartements. - Aucune habitation n'est présente au droit de la zone d'implantation potentielle. - Parmi les habitants de la commune de Sarcelles, 20 026 ont un emploi (salarié ou non). - Le taux de chômage est de 20,4 % en 2021. - Les actifs de la commune sont majoritairement des employés, des professions intermédiaires et des ouvriers. - La commune accueille 4 075 établissements en 2021. Aucun établissement n'est présent au droit de la ZIP. - La commune de Sarcelles ne recense aucune exploitation agricole. Les parcelles du projet sont utilisées comme potagers sauvages par les locaux.	FORT	Intégration du projet dans la composante urbaine du territoire. Proposer une programmation mixte afin de diversifier les usages sur la parcelle et de l'ouvrir vers les alentours. Donner une place importante aux espaces verts sur le site. Compatibilité entre le projet et les activités du territoire. Limitation des gênes du voisinage.
Qualité de l'air	Au regard de ces résultats et des concentrations moyennes observées ces 5 dernières années au niveau des stations de mesure d'Airparif étudiées, il est très probable que les valeurs limite (VL) soient respectées pour les PM10 et les PM2,5, comme sur les stations de mesures d'Airparif depuis 2020 ainsi que la ligne directrice (LD) de 15 µg/m3 recommandée par l'OMS pour les PM10 si la tendance à la baisse observée sur les stations se confirment. Par contre la ligne directrice (LD) de 5 µg/m3 recommandée par l'OMS en 2021 pour les PM2.5, devrait être dépassée sur le point de mesures, comme sur les stations pérennes étudiées depuis plusieurs années.	MODÉRÉ	Limitation des pollutions inhérentes aux travaux. Limitier l'exposition des populations sensibles aux pollutions atmosphériques. Préservation de la santé des usagers du site et des riverains.
Environnement sonore et vibrations	- La ZIP est concernée par un PEB de la ville de Sarcelles, notamment dut par la présence à l'est d'une ligne de chemin de fer (RER D et ligne Paris-Lille). - La ZIP est concernée par le PEB de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle (secteur C). - La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles. - Les bâtiments les plus exposés aux axes routiers ne font pas partie du périmètre du projet. Toutefois, l'impact de l'évolution du trafic généré mérite d'être étudié afin d'éviter une augmentation trop importante des niveaux sonores notamment en façade des logements existants. - Les niveaux mesurés sont bien inférieurs aux seuils de la norme ISO 2631-2. Les niveaux mesurés ne représentent pas de risques de gêne tactile au sens de cette norme.	FORT	Limitation des pollutions sonores inhérentes aux travaux. Prévoir une adéquation dans les principes de construction des bâtiments avec le contexte sonore. Réaliser une étude permettant de déterminer la nature des solutions anti-vibratiles à mettre en place en fonction de l'emplacement et des caractéristiques structurelles des bâtiments du projet Le projet est particulièrement exposé à la voie ferrée. Il conviendra donc de s'assurer que l'isolement de façade est cohérent et que l'organisation des bâtiments est idéale pour assurer un confort acoustique dans la zone.
Déplacements et infrastructures de transport	- Le site du projet est occupé par une friche agricole, il n'y a pas de trafic à l'heure actuelle. - L'accès au site se fait à l'ouest, depuis la rue de Jean Lurçat. - Les principaux aménagements cyclables sur le secteur d'étude sont situés sur la Rue du Père Heude (RD209) ainsi que sur la Route des Refuzniks (RD125) entre la RD209 et la Rue Jean Lurçat. Plus au Sud, un itinéraire permet de rejoindre la gare RER de Garges-Sarcelles depuis l'Avenue Paul Valéry. - Si l'on observe l'offre de transport en commun lourds, on constate que le site est desservi par la gare de Garges-Sarcelles (RER D et Tram T5). Celle-ci est située à 16 minutes de marche du site du projet. - En complément, plusieurs lignes de bus circulent sur le secteur. 39% des déplacements générés à Sarcelles se font via des véhicules particuliers (VP). - Avec 53%, la majorité des Sarcellois réalise leurs déplacements via les transports en commun (TC) au-dessus de la moyenne départementale qui est de 33%. - La ZIP étant situé dans une zone d'habitat à dominante pavillonnaire, avec un fort taux de motorisation, on retiendra une part modale VP de 80% dans le cadre de l'étude du projet.	FORT	Privilégier les accès existants pendant les travaux. Proposer une trame viaire pour le projet permettant son accès sans dysfonctionnement. Développer les cheminements doux. Créer des cheminements lisibles et sécurisants.

Thème environnemental	Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandations éventuelles
	▪ L'accès à la ZIP se fait à l'ouest, depuis la rue Jean Lurçat, accessible directement par la RD125, ou par l'avenue du Château, accessible par la RD208. ▪ A l'heure de pointe du matin, l'impasse de la Rue Jean Lurçat supporte un trafic de l'ordre de 205 UVP/h (2 sens confondus) et à l'heure de pointe du soir un trafic de l'ordre de 90 UVP/h (2 sens confondus). ▪ Sur les voies communales du secteur (Avenue Cascade, Avenue du Château, Rue Jean Lurçat), les trafics sont relativement faibles avec entre 2.000 et 2.500 véh/jour. ▪ Sur la section de la Rue Jean Lurçat qui dessert la ZIP, la demande de trafic est très faible. On dénombre ainsi 560 véh/jour et jusqu'à 680 véh/jour ouvré. ▪ Le taux de poids lourds est relativement faible sur notre secteur d'étude avec des valeurs proches de 1 % du trafic. ▪ Les réserves de capacité des carrefours pour lesquels des données de comptages ont été relevées sont toutes satisfaisantes.		
Réseaux	▪ Plusieurs antennes radioélectriques sont localisées à proximité de la ZIP. Cependant aucune d'elle n'intercepte la ZIP. ▪ Également, le réseau électrique est particulièrement dense à proximité de la ZIP. Aucune ligne électrique aérienne ou souterraine ne parcourt la ZIP. ▪ La gestion des déchets sur la commune de Sarcelles est assurée par l'opérateur public de collecte SIGIDURS. ▪ La déchetterie la plus proche est située à 1,6 km au nord de la ZIP.	FAIBLE	Préservation de la santé des usagers du site et des riverains. Respecter les servitudes associées aux lignes électriques. S'assurer de la bonne gestion des déchets de chantiers. Etudier les voies possibles de réemploi, réutilisation et recyclage des produits et matériaux Assurer une bonne gestion du système de gestion des déchets du quartier.
Energie et la lutte contre le changement climatique	▪ Plusieurs plans et programmes visent à réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle régionale (SRCAE/SRADDET), ou encore plus locale, au niveau de la métropole avec le PCAET de Roissy Pays de France. ▪ En 2019, les émissions de gaz à effet de serre sont estimées à 3 894 kteqCO2, principalement liées au transport routier et au secteur résidentiel. La production d'énergies renouvelables représente 18 TWh avec les pompes à chaleur comme filière la plus favorisée. ▪ Le changement climatique sera à l'origine d'une augmentation des températures, d'une diminution du nombre de jours de gel et une augmentation du nombre de journées chaudes. La période sèche sera également plus longue. Ces évolutions du climat auront des incidences sociales, économiques, environnementales et sanitaires qu'il conviendra de prendre en compte dans le cadre du projet.	MODÉRÉ	Prise en compte des préconisations des schémas régionaux et départementaux et contribution à l'atteinte des objectifs proposés. Limitation des émissions de gaz à effet de serre.
Documents de planification applicables	▪ La commune de Sarcelles est concernée par le SCOT Roissy Pays de France. Le projet devra être compatible avec ce document. ▪ Également, la zone d'implantation potentielle est soumise au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sarcelles. ▪ Au titre du règlement dudit PLU, la zone d'implantation potentielle est située en zone UG (« Zone urbaine d'habitat individuel ») et AU (« Zone à urbaniser »). ▪ Le sud de la ZIP est concerné par un « emplacement réservé N ». ▪ La ZIP s'insère dans l'OAP sectorielle 4 du Haut du Roy. ▪ Le projet devra respecter le PLU de Sarcelles notamment les principes d'aménagement qui figurent dans l'OAP 4 Haut du Roy. ▪ La ZIP est située en zone C du PEB de la commune de Sarcelles. ▪ La zone d'implantation potentielle est soumise à plusieurs Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) : servitudes relatives aux voies ferrées (T1) et les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Paris-le Bourget et de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle.	MODÉRÉ	S'assurer de la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme. Prendre en compte dans la conception du projet les différentes servitudes.
Risques technologiques	▪ La commune de Sarcelles est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par voie routière, par voie ferrée et par canalisation. ▪ Une ligne de chemin de fer se situe à moins de 40 m à l'est de la ZIP, pouvant représenter un risque sur la ZIP. ▪ Sarcelles est concernée par le risque industriel. Toutefois, la zone d'implantation potentielle ne recense aucune installation industrielle. La plus proche se situe à 730 m au nord-ouest de la ZIP. ▪ La commune n'est pas concernée par le risque de rupture de barrage.	FAIBLE	Préservation de la santé des usagers du site et des riverains.
Sites et sols pollués	▪ L'aire d'étude éloignée recense plusieurs sites BASIAS, BASOL et SIS. Les plus proches sont des stations-services, à plusieurs centaines de mètres de la ZIP. ▪ L'étude de pollution des sols réalisée en 2018 ne montre pas de risque sanitaire pour les futurs usagers, confirmé par les investigations de juillet 2025. ▪ Afin de garantir la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés, une nouvelle étude de pollution des sols sera prochainement réalisée. Cette étude viendra compléter et actualiser les investigations précédemment menées. Elle visera à affiner la connaissance de la qualité des sols et à identifier, le cas échéant, les mesures complémentaires de gestion à mettre en œuvre.	FAIBLE	Préservation de la santé des usagers du site et des riverains. Limitation des pollutions inhérentes aux travaux

Valeur de l'enjeu	Nul	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Très fort
-------------------	-----	-------------	--------	--------	------	-----------

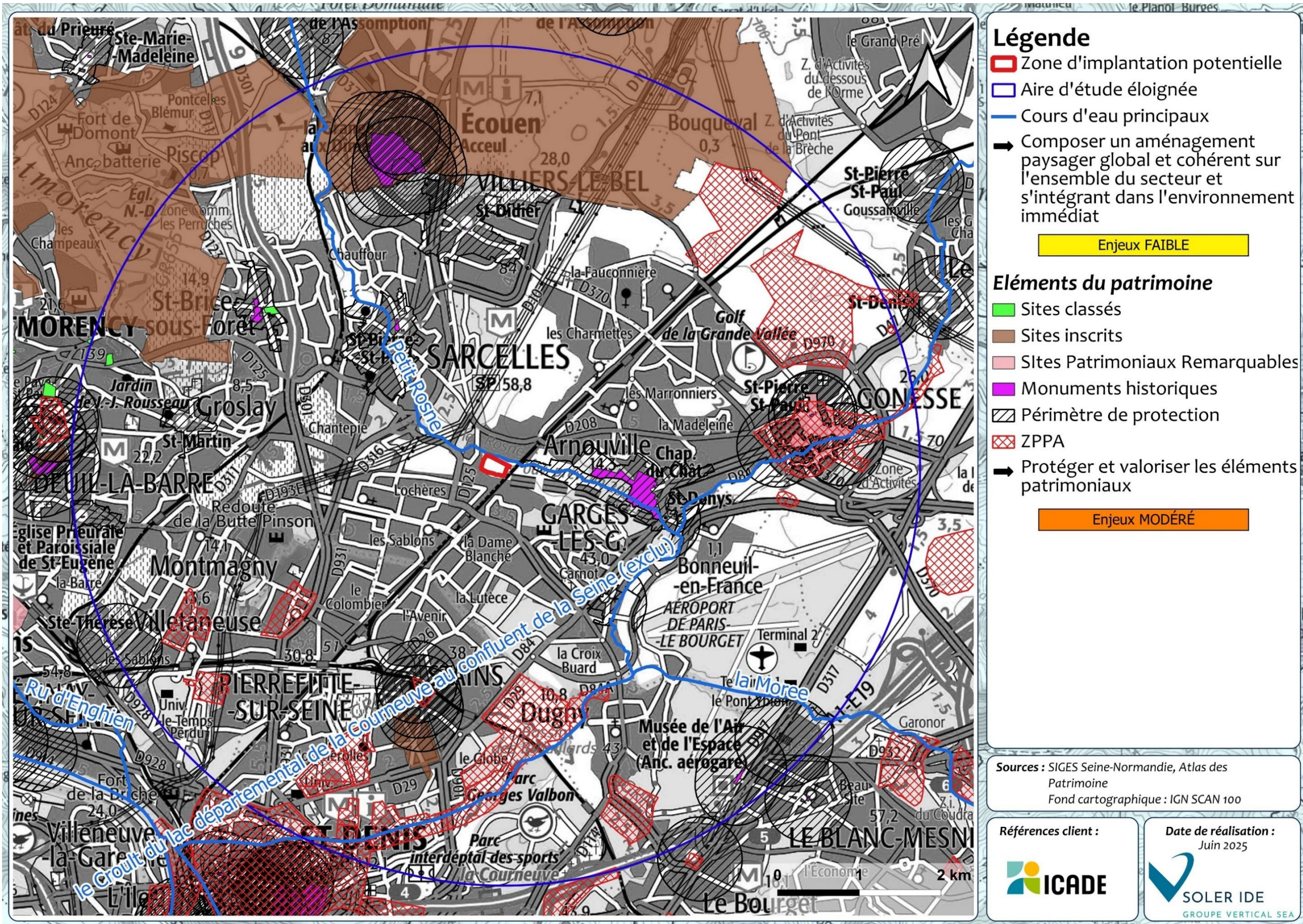


Synthèse des enjeux associés au milieu humain à proximité de la ZIP

4.1.1 SYNTHÈSE ET HIERARCHISATION DES ENJEUX ASSOCIÉS AU PAYSAGE ET PATRIMOINE

Synthèse des enjeux associés au paysage et au patrimoine				
Thème environnemental		Diagnostic de l'état initial	Niveau de l'enjeu	Recommandation éventuelle
Patrimoine architectural, culturel et archéologique	Monuments historiques	28 monuments historiques au sein de l'aire d'étude éloignée, le plus proche étant situé à 980 m à l'est de la ZIP ; - ZIP non visible depuis les monuments historiques.	FAIBLE	Appliquer les prescriptions de la DRAC relatives au patrimoine archéologique
	Sites inscrits et classés	4 sites inscrits et 3 sites classés au sein de l'aire d'étude éloignée, situé au plus proche à 2,9 km au sud de la ZIP.		
	Sites patrimoniaux remarquables	Un site patrimonial remarquable est identifié au droit de l'aire d'étude éloignée, à 3,3 km à l'est.		
	Sites archéologiques	- Plusieurs sites archéologiques se situent au sein de l'aire d'étude éloignée. Le plus proche se situe à 2,4 km au sud de la ZIP. - Les services de la DRAC Ile-de-France seront destinataires du projet finalisé avec les parcelles concernées.		
Paysage		- La ZIP se situe au sein de l'entité paysagère « Sarcelles Petit Rosne » ; - L'unité paysagère de Sarcelles – Petit Rosne, située en lisière nord de l'agglomération parisienne, se caractérise par un fort contraste entre densité urbaine, infrastructures majeures et éléments naturels souvent masqués mais structurants. Le territoire, morcelé et peu lisible, présente un fort potentiel de recomposition paysagère par la valorisation des continuités naturelles, la requalification des infrastructures et la reconnexion des quartiers. - Site fortement urbanisé, situé à Sarcelles (Val-d'Oise), rue Jean Lurçat. - Environnement immédiat : - Nord : quartier résidentiel. - Est : ligne RER D. - Sud : friche puis zone d'activités. - Ouest : zone d'activités (écoles, commerces...). - Paysage hétérogène combinant quartiers résidentiels, friches, et infrastructures de transport. - Site anciennement agricole, aujourd'hui en friche, non bâti, enclavé et partiellement végétalisé.	MODÉRÉ	Composer un aménagement paysager global et cohérent sur l'ensemble du secteur et s'intégrant dans l'environnement immédiat

Valeur de l'enjeu	Nul	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Très fort
-------------------	-----	-------------	--------	--------	------	-----------



Synthèse des enjeux associés au paysage et au patrimoine au sein de l'aire d'étude éloignée

4.2 IMPACTS DU PROJET ET MESURES ASSOCIEES

Ce chapitre vise à évaluer les incidences résiduelles du projet persistantes à l’issue de la démarche d’évitement et de réduction en considérant que le porteur de projet va prendre des mesures d’accompagnement et de suivi pour suivre, sensibiliser et contrôler l’ensemble des mesures proposées :

4.2.1 MILIEU PHYSIQUE

Synthèse des incidences, mesures d’évitement et de réductions, modalité de suivi, incidences résiduelles concernant le milieu physique									
Thématiques environnementales	Niveau d’enjeu	Incidences brutes			Niveau d’incidence brute avant mesures	Mesures d’évitement (E) et réduction (R)	Modalité d’accompagnement	Incidences résiduelles	Nécessité de mesures compensatoires
		Effets	Durée	Phase					
Climatologie	FORT	Emissions de poussières et de gaz d’échappement	Temporaire Permanent	Chantier Exploitation	FAIBLE	R2.1d - Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d’assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines R2.2k – Plantations diverses	A6.1a – Organisation administrative du chantier	TRÈS FAIBLE	Non
		Phénomène d’îlot de chaleur urbain.	Temporaire Permanent	Chantier Exploitation	MODÉRÉ			FAIBLE	Non
Sol et sous-sol	MODERE	Déstabilisation des sols et augmentation des risques de fissuration des sols durant les travaux de dessouchage et de fondations	Temporaire Permanent	Chantier Exploitation	MODÉRÉ	R1.1a/R1.1b – Limitation (/adaptation) des emprises des travaux et/ou des zones d’accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier R2.1c – Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) R2.1d – Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d’assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier R2.1e – Dispositif de prévention de lutte contre l’érosion des sols R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines R2.1r – Dispositif de repli du chantier E3.2a – Absence totale d’utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d’impacter négativement le milieu		FAIBLE	Non
		Apparition de désordres de surface liés à des tassements différentiels							
		Pollution accidentelle des sols							
		Remaniement des sols pour terrassement							
		Creusement de tranchées pour la pose des réseaux							
Eaux souterraines et superficielles	MODÉRÉ	Risque de pollution accidentelle	Temporaire Permanent	Chantier Exploitation	MODÉRÉ	R2.1d – Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d’assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier R2.1e – Dispositif de prévention de lutte contre l’érosion des sols R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines E3.2a – Absence totale d’utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d’impacter négativement le milieu R2.2q – Dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes		FAIBLE	Non
		Imperméabilisation des sols							
Risques naturels	FAIBLE	Risque sismique (niveau 1)	Temporaire Permanent	Chantier Exploitation	TRÈS FAIBLE	R2.1d – Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d’assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines R2.2q – Dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes au chapitre précédent. R2.1t – Limiter le risque incendie en phase chantier R2.2r – Limiter le risque incendie en phase exploitation		FAIBLE	Non
		Accentuation du risque d’inondations de caves			MODÉRÉ				
		Accentuation du risque incendie			FAIBLE				

Valeur de l’incidence	Positif	Nul	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Très fort
-----------------------	---------	-----	-------------	--------	--------	------	-----------

4.2.2 MILIEU NATUREL

➤ Espèces protégées

Le volet suivant vise à analyser les impacts résiduels, après mesures sur les espèces protégées. La méthodologie d'analyser est la même que celle des impacts bruts. La mise en œuvre de l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction permet l'atténuation des impacts. Les espèces qui ont à minima des impacts résiduels modérés doivent faire l'objet d'une demande de dérogation. Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des espèces observées et évalue l'impact du projet sur les espèces après mesures d'évitement et de réduction.

Espèce (Nom vernaculaire - Nom scientifique)	Phase	Impact ou risque	Niveau de l'impact brut	Mesures d'évitement et réduction associées	Niveau de l'impact résiduel	Commentaires
Reptile						
Lézard des murailles - <i>Podarcis muralis</i>	Chantier	Destruction d'individus	Faible	E2.1b - Limitation / positionnement adapté des emprises travaux R2.1i - Dispositif permettant d'éloigner les espèces à enjeux et/ou limitant leur installation R2.1t - Supprimer les cavités dangereuses pour la faune R3.1a - Adaptation de la période de travaux sur l'année S1 - Suivi écologique du chantier	Très faible	Risque insuffisamment caractérisé pour nécessiter une dérogation
		Destruction/ dégradation/ fragmentation des habitats	Faible		Très faible	
		Dérangement	Faible		Très faible	
	Exploitation	Destruction d'individus	Neutre	E2.2e - Limitation / adaptation des emprises du projet R2.1t - Supprimer les cavités dangereuses pour la faune R2.2i - Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune R2.2o - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet S2 - Suivi écologique du projet	Neutre	
		Destruction/ dégradation/ fragmentation des habitats	Faible		Très faible	
		Dérangement	Faible		Très faible	

Espèce (Nom vernaculaire - Nom scientifique)	Phase	Impact ou risque	Niveau de l'impact brut	Mesures d'évitement et réduction associées	Niveau de l'impact résiduel	Commentaires
Oiseaux - cortège des milieux humides						
Héron cendré - <i>Ardea cinerea</i>	Chantier	Destruction d'individus	Neutre	E2.1b - Limitation / positionnement adapté des emprises travaux R2.1i - Dispositif permettant d'éloigner les espèces à enjeux et/ou limitant leur installation R3.1a - Adaptation de la période de travaux sur l'année S1 - Suivi écologique du chantier	Neutre	Un individu de Héron cendré a été observé aux abords du site. Les mesures mises en œuvre en phase chantier et exploitation (gestion écologique, maintien de structures favorables) permettront de réduire fortement les impacts potentiels. Risque insuffisamment caractérisé pour nécessiter une dérogation
		Destruction/ dégradation/ fragmentation des habitats	Neutre		Neutre	
		Dérangement	Neutre		Neutre	
	Exploitation	Destruction d'individus	Neutre	E2.1.b Limitation / positionnement adapté des emprises des travaux E2.2.e Limitation / adaptation des emprises du projet R2.1.d - Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier R2.2o - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet S2 - Suivi des effets sur la biodiversité	Neutre	
		Destruction/ dégradation/ fragmentation des habitats	Neutre		Neutre	
		Dérangement	Faible	R2.2c - Dispositif de limitation des nuisances envers la faune R2.2o - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet	Très faible	

Espèce (Nom vernaculaire - Nom scientifique)	Phase	Impact ou risque	Niveau de l'impact brut	Mesures d'évitement et réduction associées	Niveau de l'impact résiduel	Commentaires	
Oiseaux - cortège des milieux arborés et semi-ouverts							
Accenteur mouchet - <i>Prunella modularis</i>	Chantier	Destruction d'individus	Faible	E2.1b - Limitation / positionnement adapté des emprises travaux E2.2h - Conservation et protection du patrimoine arboré et protection en phase chantier R2.1i - Dispositif permettant d'éloigner les espèces à enjeux et/ou limitant leur installation R2.1t - Supprimer les cavités dangereuses pour la faune R3.1a - Adaptation de la période de travaux sur l'année S1 - Suivi écologique du chantier	Très faible	De nombreux individus ont été observé au sein et aux abords du site.	
Fauvette à tête noire - <i>Sylvia atricapilla</i>		Destruction/ dégradation/ fragmentation des habitats	Faible		Très faible	Le démarrage des travaux en dehors de période de sensibilité, le balisage des milieux naturels et les possibilités de report des espèces du cortège dans les milieux évités et environnants, viennent limiter les risques en phase chantier.	
Grimpereau des jardins - <i>Certhia brachydactyla</i>		Dérangement	Faible		Très faible		
Mésange bleue - <i>Cyanistes caeruleus</i>	Exploitation	Destruction d'individus	Négligeable	E2.1.b Limitation / positionnement adapté des emprises des travaux R2.2c - Dispositif de limitation des nuisances envers la faune E2.2.e Limitation / adaptation des emprises du projet E2.2h - Conservation et protection du patrimoine arboré et protection en phase chantier R2.2i - Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune R2.2k - Plantation diverse visant la mise en place des paysages R2.2o - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet S2 - Suivi des effets sur la biodiversité	Neutre	A terme, les oiseaux du cortège des milieux arborés et semi-ouverts disposent des milieux favorables initialement conservés ainsi que de nombreux nouveaux arbres. Les espèces d'oiseaux du cortège seront donc en capacité de réaliser leur cycle de vie sur le site.	
Mésange charbonnière - <i>Parus major</i>					Destruction/ dégradation/ fragmentation des habitats		Faible
Orite à longue queue - <i>Aegithalos caudatus</i>							
Pic épeiche - <i>Dendrocopos major</i>							
Pison des arbres - <i>Fringila coelebs</i>							
Troglodyte mignon - <i>Troglodytes troglodytes</i>							
Chardonneret élégant - <i>Carduelis carduelis</i>		Dérangement	Modéré		R2.2c - Dispositif de limitation des nuisances envers la faune R2.2o - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet	Faible	Les mesures mises en œuvre en phase chantier et exploitation permettront de réduire fortement les impacts potentiels.
Pouillot véloche - <i>Phyllocopus collybita</i>							
Roitelet huppé - <i>Regulus regulus</i>							
Serin cini - <i>Serinus serinus</i>						Risque insuffisamment caractérisé pour nécessiter une dérogation	

Espèce (Nom vernaculaire - Nom scientifique)	Phase	Impact ou risque	Niveau de l'impact brut	Mesures d'évitement et réduction associées	Niveau de l'impact résiduel	Commentaires
Oiseaux ubiquistes						
Rougegorge familier - <i>Erithacus rubecula</i>	Chantier	Destruction d'individus	Faible	E2.1b - Limitation / positionnement adapté des emprises travaux E2.2h - Conservation et protection du patrimoine arboré et protection en phase chantier R2.1i - Dispositif permettant d'éloigner les espèces à enjeux et/ou limitant leur installation R2.1t - Supprimer les cavités dangereuses pour la faune R3.1a - Adaptation de la période de travaux sur l'année S1 - Suivi écologique du chantier	Très faible	Le démarrage des travaux en dehors de période de sensibilité, le balisage des milieux naturels et les possibilités de report des espèces du cortège dans les milieux évités et environnants, viennent limiter les risques en phase chantier. A terme, les oiseaux ubiquistes disposent des milieux favorables initialement conservés. Ils peuvent également profiter des nombreux nouveaux arbres plantés. Ces espèces seront donc en capacité de réaliser leur cycle de vie sur le site. Des mesures sont également prises en exploitation pour limiter les nuisances anthropiques créées et limiter les impacts de l'entretien du site.
		Destruction/ dégradation/ fragmentation des habitats	Faible		Très faible	
		Dérangement	Faible		Très faible	
	Exploitation	Destruction d'individus	Négligeable	E2.1.b Limitation / positionnement adapté des emprises des travaux R2.2c - Dispositif de limitation des nuisances envers la faune E2.2.e Limitation / adaptation des emprises du projet E2.2h - Conservation et protection du patrimoine arboré et protection en phase chantier R2.2i - Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune R2.2k - Plantation diverse visant la mise en place des paysages R2.2o - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet S2 - Suivi des effets sur la biodiversité	Neutre	Risque insuffisamment caractérisé pour nécessiter une dérogation
		Destruction/ dégradation/ fragmentation des habitats	Faible		Très faible	
		Dérangement	Modéré		Faible	

Espèce (Nom vernaculaire - Nom scientifique)	Phase	Impact ou risque	Niveau de l'impact brut	Mesures d'évitement et réduction associées	Niveau de l'impact résiduel	Commentaires
Chauves-souris						
Pipistrelle commune - <i>Pipistrellus pipistrellus</i> Pipistrelle de Kuhl - <i>Pipistrellus kuhlii</i> Pipistrelle de Nathusius - <i>Pipistrellus nathusii</i> Noctule commune - <i>Nyctalus noctula</i>	Chantier	Destruction d'individus	Faible	E2.1b - Limitation / positionnement adapté des emprises travaux E2.2h - Conservation et protection du patrimoine arboré et protection en phase chantier R2.1i - Dispositif permettant d'éloigner les espèces à enjeux et/ou limitant leur installation R2.1t - Supprimer les cavités dangereuses pour la faune R3.1a - Adaptation de la période de travaux sur l'année S1 - Suivi écologique du chantier	Très faible	Le démarrage des travaux en dehors de période de sensibilité, le balisage des milieux naturels et les possibilités de report de les espèces du cortège dans les milieux évités et environnants, viennent limiter les risques en phase chantier. La confirmation par un écologue d'absence de gîte dans les arbres abattus avant le début des travaux sera essentielle. Le dérangement des espèces également sera également limité par une mesure sur les nuisances lumineuses, dont l'absence de réalisation des travaux de nuit.
		Destruction/ dégradation/ fragmentation des habitats	Faible		Très faible	
		Dérangement	Faible		Très faible	
	Exploitation	Destruction d'individus	Négligeable	E2.1.b Limitation / positionnement adapté des emprises des travaux R2.2c - Dispositif de limitation des nuisances envers la faune E2.2.e Limitation / adaptation des emprises du projet E2.2h - Conservation et protection du patrimoine arboré et protection en phase chantier R2.2i - Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune R2.2k - Plantation diverse visant la mise en place des paysages R2.2o - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet S2 - Suivi des effets sur la biodiversité	Neutre	A terme, les chiroptères disposent des milieux favorables initialement conservés ainsi que des nouveaux nombreux arbres plantés. Le risque de fragmentation des habitats par la pollution lumineuse est réduit par une mesure permettant de réduire l'impact de l'éclairage sur le site. Des mesures sont également prises en exploitation pour limiter les nuisances anthropiques créées et limiter les impacts de l'entretien du site.
		Destruction/ dégradation/ fragmentation des habitats	Faible		Très faible	
		Dérangement	Modéré		Faible	Risque insuffisamment caractérisé pour nécessiter une dérogation

4.2.3 MILIEU HUMAIN

Synthèse des incidences, mesures d'évitement et de réductions, modalité de suivi, incidences résiduelles concernant le milieu humain

Thématiques environnementales	Niveau d'enjeu	Incidences brutes			Niveau d'incidence brute avant mesures	Mesures d'évitement (E) et réduction (R)	Modalité d'accompagnement	Incidences résiduelles	Nécessité de mesures compensatoires
		Effets	Durée	Phase					
Environnement démographique et socio-économique	FORT	Incidence positive pour l'emploi (notamment en phase de travaux)	Temporaire	Chantier	POSITIF	R1.1a/R1.1b – Limitation (/adaptation) des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines R2.1t - Limiter le risque incendie en phase chantier R2.2r – Limiter le risque incendie en phase exploitation	A6.1a Organisation administrative du chantier	POSITIF	Non
		Dérangement des riverains à proximité pendant les travaux	Temporaire	Chantier	MODÉRÉ			FAIBLE	
		Le projet va permettre de créer un ensemble immobilier : une résidence intergénérationnelle (120 logements), deux immeubles collectifs d'habitation (50 logements), 47 maisons individuelles, un ensemble de trois maisons destinées à un accueil inclusif pour neuf résidents autistes, ainsi qu'un équipement d'intérêt collectif pour l'accueil de personnes autistes, comprenant un internat de 12 places et 24 places en externat	Permanent	Exploitation	POSITIF			POSTIF	
		Modification de la nature des terrains naturel Imperméabilisation partielle des terrains.	Permanent	Exploitation	MODÉRÉ			FAIBLE	
		Qualité de l'air		Augmentation des émissions atmosphériques liée aux trafics automobiles.	Temporaire Permanent			Chantier Exploitation	
Environnement sonore et vibrations	FORT	Nuisances sonores et vibrations temporaires en phase chantier	Temporaire	Chantier	MODÉRÉ	R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines R2.2b –Dispositif de nuisance envers les populations humaines		FAIBLE	Non
		Augmentation du bruit dans le voisinage	Permanent	Exploitation					
Déplacements et infrastructures de transport	FORT	Nuisances de chantier en lien avec le trafic Poids Lourds notamment	Temporaire	Chantier	MODÉRÉ	R2.1.c – Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines		FAIBLE	Non
		Sur le réseau routier local d'accès au projet, l'augmentation du trafic lié aux habitants supplémentaires : évalué entre 109 et 119 véhicules par jour	Permanent	Exploitation	MODÉRÉ				
Réseaux	FAIBLE	Interventions sur les réseaux	Temporaire	Chantier	FAIBLE	R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines R2.2b –Dispositif de nuisance envers les populations humaines			FAIBLE
		Besoin en eau et en assainissement durant le chantier	Permanent	Exploitation			FAIBLE		
		Augmentation des besoins en eau potable	Temporaire	Chantier	MODÉRÉ		FAIBLE		
		Augmentation des rejets d'eaux usées					FAIBLE		
		Production de déchets	Permanent	Exploitation	NUL		NUL		
		Envol de déchets en phase travaux					NUL		
Préservation de la santé des usagers du site et des riverains.	Temporaire Permanent	Chantier Exploitation	MODÉRÉ	FAIBLE					
Pollution lumineuse									
Energie et la lutte contre le changement climatique	MODÉRÉ	Besoin énergétique	Temporaire Permanent	Chantier Exploitation	FAIBLE	R2.2b –Dispositif de nuisance envers les populations humaines		FAIBLE	Non
Risques technologiques	FAIBLE	Préservation de la santé des usagers du site et des riverains.	Permanent	Exploitation	NUL	R2.1c - Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais)		NUL	Non
Sites et sols pollués	FAIBLE	Risque de pollution par déversement de produits dangereux (hydrocarbures par ex)	Temporaire Permanent	Chantier Exploitation	FAIBLE	R2.2q – Dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes.		FAIBLE	Non

Valeur de l'incidence	Positif	Nul	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Très fort
-----------------------	---------	-----	-------------	--------	--------	------	-----------

4.2.1 PAYSAGE ET PATRIMOINE

Synthèse des incidences, mesures d'évitement et de réductions, modalité de suivi, incidences résiduelles concernant le paysage et le patrimoine									
Thématiques environnementales	Niveau d'enjeu	Incidences brutes			Niveau d'incidence brute avant mesures	Mesures d'évitement (E) et réduction (R)	Modalité d'accompagnement	Incidences résiduelles	Nécessité de mesures compensatoires
		Effets	Durée	Phase					
Paysage	FAIBLE	Modification temporaire liée à la réalisation des travaux	Temporaire	Chantier	FAIBLE	R1.1a/R1.1b – Limitation (/adaptation) des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier R2.1c - Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais) R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines R2.1r – Dispositif de repli du chantier R2.2k – Plantations diverses	A6.1a – Organisation administrative du chantier	FAIBLE	Non
		Modification des perceptions du paysage notamment pour les populations riveraines	Permanent	Exploitation	TRÈS FAIBLE			TRÈS FAIBLE	Non
Patrimoine architectural, culturel et archéologique	FORT	Co-visibilités entre le projet et les monuments historiques	Permanent Temporaire	Chantier Exploitation	NUL			NUL	Non

Valeur de l'incidence	Positif	Nul	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Très fort
-----------------------	---------	-----	-------------	--------	--------	------	-----------

4.3 IMPACTS SUR LES SITES NATURA 2000

Le réseau Natura 2000, créé par les directives européennes Habitats et Oiseaux, assure la conservation de certains habitats naturels et espèces animales ou végétales au sein de l'Union européenne.

Les sites Natura 2000 doivent faire l'objet de mesures de protection adaptées, et les projets et programmes pouvant les affecter d'une évaluation de leurs incidences. D'après l'article R 414-19 du code de l'environnement, les travaux et projets soumis à étude d'impact au titre des articles R 122-2 et R 122-3 doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

L'évaluation des incidences est proportionnée à la nature et à l'importance des projets. L'évaluation des incidences peut être simplifiée, si elle justifie rapidement de l'absence d'effet notable du projet sur le ou les sites Natura 2000, ou complète, si elle nécessite la réalisation de mesures de suppression, de réduction d'impacts, voire de compensation, en cas de présence d'impacts significatifs résiduels.

Sites potentiellement impactés

Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 2,3 km environ au sud du site du projet. Il s'agit du site FR1112013 « Parc Départemental Georges Valbon » intégré aux Sites de Seine-Saint-Denis.

Incidences sur le site

L'opération est éloignée du site Natura 2000 et n'a pas d'incidence directe ou indirecte, permanente ou temporaire sur le site Natura 2000. Le projet ne remet donc pas en cause l'état de conservation de ce site ni ses objectifs de gestion.

Incidences sur les habitats

Les milieux naturels ayant conduit à la désignation des sites Natura 2000 ne correspondent pas au contexte naturel dans lequel s'insère le projet (aucun milieu observé sur le site d'étude ne correspond à un habitat d'intérêt communautaire).

Le DOCOB du site Natura 2000 « Parc Georges-Valbon » met en évidence que les enjeux majeurs de la ZPS se concentrent principalement sur les grands plans d'eau et les roselières, habitats essentiels pour les oiseaux paludicoles, ainsi que sur les boisements feuillus matures, supports de reproduction et d'alimentation pour les espèces de pics. Il n'existe aucune liaison hydraulique entre le site et la ZPS. De plus, même si le projet prévoit une intervention partielle sur le secteur boisé présent au nord du périmètre du projet, cette perte ponctuelle et localisée n'affecte pas la capacité d'accueil principale des espèces cibles de la ZPS, laquelle dépend essentiellement de la structure et de la surface des boisements internes au périmètre Natura 2000. Compte tenu de la distance séparant le projet du site et de la matrice urbaine intercalée, ainsi que du caractère limité de l'atteinte sur le boisement concerné, une incidence significative sur la ZPS « Parc Georges-Valbon » apparaît hautement improbable.

Incidences sur les espèces

Cette Zone de Protection Spéciale ZPS a pour objectif la préservation de 12 espèces d'oiseaux inscrit à l'annexe I. Les caractéristiques du site du projet ne sont pas favorables à la présence de ces espèces. De plus, lors des inventaires, aucune de ces espèces n'a été recensé sur le site ou à proximité.

Dans le site du projet, la Pipistrelle commune contactée dans le site du projet est également concernée par la Directive Habitat, annexe IV. Néanmoins, l'espèce utilise le site uniquement pour du nourrissage.

Conclusion

L'évaluation préliminaire conclut à une absence d'incidences notables sur les sites Natura 2000. Au titre de l'article R414-21 du code de l'environnement, l'évaluation s'arrête à ce stade et ne nécessite pas le traitement des autres chapitres figurant à l'article R414-23 du code de l'environnement

Absence d'impact



Figure 1 : Localisation des zones Natura 2000 à proximité du projet (INPN, 2024)

4.4 MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION, D'ACCOMPAGNEMENT, DE SUIVI ET DE COMPENSATION

Le tableau suivant récapitule l'ensemble des mesures que les maîtres d'ouvrage s'engagent à mettre en œuvre et les coûts par mesure proposée.

Estimation des coûts des mesures proposées	
Type de mesures	Estimation des coûts
Mesures d'accompagnement et de suivi	
A6.1a – Organisation administrative du chantier	1 800 € HT la visite comprenant la rédaction d'un compte-rendu.
A1 - Conception des limites de parcelles	Inclus dans le coût global du projet.
S1 - Suivi écologique du chantier	Inclus dans le coût global du projet.
S2 - Suivi des effets sur la biodiversité	Inclus dans le coût global du projet.
Mesures d'évitement	
E2.1.b Limitation / positionnement adapté des emprises des travaux E2.2.e Limitation / adaptation des emprises du projet	Inclus dans le coût global du projet.
E2.2h - Conservation et protection du patrimoine arboré et protection en phase chantier	Inclus dans le coût global du projet.
E3.2a – Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu	Inclus dans le coût global du projet.
Mesures de réduction	
R1.1a/R1.1b – Limitation / adaptation des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier	Inclus dans le coût global du projet.
R2.1c – Optimisation de la gestion des matériaux (déblais et remblais)	Inclus dans le coût global du projet.
R2.1d – Dispositif préventif de lutte contre les pollutions et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier	Inclus dans le coût global du projet.
R2.1e - Dispositif de prévention de lutte contre l'érosion des sols	Inclus dans le coût global du projet.
R2.1f - Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes	Inclus dans le coût global du projet.
R2.1i - Dispositif permettant d'éloigner les espèces à enjeux et/ou limitant leur installation	Inclus dans le coût global du projet.
R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines	Inclus dans le coût global du projet.
R2.1p - Gestion écologique temporaire des habitats dans sa zone d'emprise des travaux	Inclus dans le coût global du projet.
R2.1r – Dispositif de repli du chantier	Inclus dans le coût global du projet.
R2.1t – Limitation du risque incendie en phase chantier	Inclus dans le coût global du projet.

Type de mesures	Estimation des coûts
R2.1u - Supprimer les cavités dangereuses pour la faune	Inclus dans le coût global du projet.
R3.1a - Adaptation de la période de travaux sur l'année	
R2.2b - Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines	Inclus dans le coût global du projet.
R2.2c - Dispositif de limitation des nuisances envers la faune	Inclus dans le coût global du projet.
R2.2k - Plantation diverse visant la mise en place des paysages	Inclus dans le coût global du projet.
R2.2i - Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune	Inclus dans le coût global du projet.
R2.2q – Dispositif de gestion et traitement des eaux pluviales et des émissions polluantes	Intégré au coût global du projet
R2.2o - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet	Inclus dans le coût global du projet.
R2.2r - Limiter le risque incendie en phase exploitation	Intégré au coût global du projet

LÉGENDE

1

Préparation du chantier avec un écologue (Équipement de l'espace mis en défens avec les abris pour la faune de la phase chantier) :

- E2.2h - Conservation et protection du patrimoine arboré et protection en phase chantier.
- R3.1a - Adaptation de la période de travaux sur l'année.
- R2.1i - Dispositif permettant d'éloigner les espèces à enjeux et/ou limitant leur installation.
- R2.1t - Supprimer les cavités dangereuses pour la faune.
- R2.1p - Gestion écologique temporaire des habitats dans sa zone d'emprise des travaux.
- S1 - Suivi écologique du chantier

2

Gestion des espèces exotiques envahissantes - Vigilance sur les risques de dispersion des espèces à maintenir tout au long du chantier :

- R2.1f - Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes

3

Terrassements et construction avec intégration de dispositifs favorables à la faune :

- R2.2i - Installation d'abris ou de gîtes artificiel pour la faune.
- R2.2k - Plantation diverse visant la mise en place des paysages.
- R2.2o - Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet.
- A1 - Conception des limites de parcelles.

4

Mise en place du suivi :

- S2 - Suivi des effets sur la biodiversité



Patrimoine arboré à conserver et corridor à renforcer

- E2.2h - Conservation et protection du patrimoine arboré et protection en phase chantier.
- R2.2k - Plantation diverse visant la mise en place des paysages.
- R2.2c - Dispositif de limitation des nuisances envers la faune.

Préservation de la zone humide

- E2.1.b Limitation / positionnement adapté des emprises des travaux.
- E2.2.e Limitation / adaptation des emprises du projet.
- R2.1.d - Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier.

R2.2c - Dispositif de limitation des nuisances envers la faune : les futurs éclairages ne doivent pas être orientés vers le ru du Godet et la voie de chemin de fer

Figure 2 : Synthèse des mesures relatives au milieu naturel

4.5 ANALYSE DES EFFETS CUMULES AVEC LES AUTRES PROJETS CONNUS

4.5.1 INVENTAIRE DES PROJETS CONNUS

Cette partie doit analyser les effets cumulés du projet d’aménagement avec ceux d’autres projets existants ou approuvés.

- Les projets existants sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l’étude d’impact, ont été réalisés ;
- Les projets approuvés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l’étude d’impact, ont fait l’objet d’une décision leur permettant d’être réalisés.

Conformément à l’article R.122-5 du Code de l’Environnement, les projets à prendre en considération pour l’analyse des effets cumulés du projet avec d’autres projets connus sont les projets qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l’étude d’impact :

- ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une consultation du public ;
- ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

Ainsi, les projets qui ont donné lieu à une demande d’examen au cas par cas mais qui n’ont pas lors du dépôt du dossier de demande comprenant l’étude d’impact fait l’objet d’une évaluation environnementale ne sont pas à prendre en compte.

Sont par ailleurs, exclus les projets ayant fait l'objet d'un arrêté mentionnant un délai et devenu caduc, ceux dont la décision d'autorisation est devenue caduque, dont l'enquête publique n'est plus valable ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le maître d'ouvrage.

La plateforme du système d’information du développement durable et de l’environnement en Ile-de-France et le site internet de la MRAe (consulté le 23/06/2025) recensent l’ensemble des avis émis par l’Autorité environnementale.

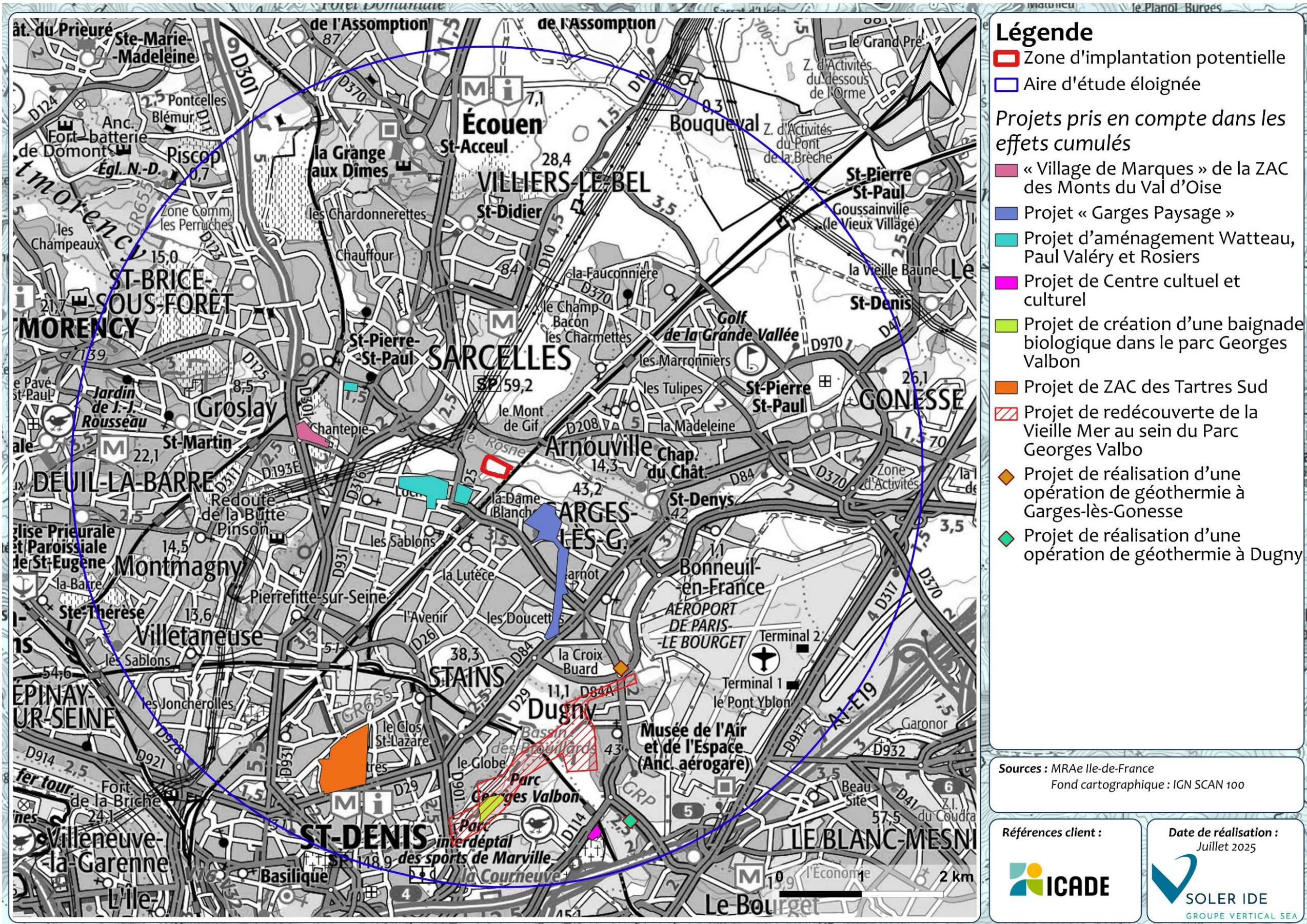
La recherche des projets à prendre en compte a été réalisée au sein de l’aire d’étude éloignée, c’est à dire sur un rayon de 5 km.

Ainsi, les projets à prendre en compte pour l’analyse des effets cumulés sont présentés au sein du tableau suivant et localisés sur la carte ci-après.

Liste des projets connus situés sur l’aire d’étude éloignée				
Intitulé du projet	Date de l’avis de l’autorité environnementale	Planning des travaux	Présentation sommaire du projet	Distance par rapport au projet
Projet « Village de Marques » de construction des lots H-I et J de la ZAC des Monts du Val d’Oise	Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale d’Île-de-France du 16 juillet 2020	Non construit	Le projet, porté par la société BDM SAS, s’implante sur les lots H-I et J de la zone d’aménagement concerté (ZAC) des Monts du Val-d’Oise (anciennement ZAC des Monts de Sarcelles) à Groslay. Le projet « Village de Marques », objet du présent avis, s’implante sur un site principalement en pleine terre d’environ 5 hectares, de terres agricoles (vergers) désormais en friche, ayant laissé place à des installations aujourd’hui démolies (une fourrière, une station-service et quelques habitations). Le site est désormais viabilisé dans le cadre de l’aménagement de la ZAC. Il prévoit : ▪ pour ce qui concerne les lots H et I de la ZAC, la réalisation du centre commercial « Village de Marques », composé de deux bâtiments de 20 407 m² de surface de plancher, avec 913 places de stationnement couverts, et présentant une surface de vente de 13 999 m² ▪ pour ce qui concerne l’îlot C du lot J de la ZAC, la réalisation d’un hôtel de 93 chambres, ainsi que de bureaux sur 4 121 m² de surface de plancher et de 170 places de stationnement principalement couverts. Les bâtiments, qui culmineront à R+3+attique, développeront au total près de 25 000 m2 de surface de plancher. Ils reposeront sur un niveau de parking couvert. Des espaces verts (« ourlets végétaux » au sol et toitures végétalisées), et des voiries internes au site seront également aménagés. Le projet comporte des espaces de stationnement pour les vélos et pour les deux roues motorisées.	1,9 km à l’ouest
Projet d’augmentation des capacités de traitement de la plateforme de transfert, déconditionnement et hygiénisation de déchets organiques de la société Moulinot Compost et Biogaz	Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale d’Île-de-France du 3 novembre 2021	Agrandissement	Ce projet est une régularisation administrative : la plateforme était sous régime déclaratif et est passée en régime d’autorisation. Ce projet ne sera pas inclus dans les effets cumulés.	-
Projet de ZAC des Tartres Sud	Avis de la Mission Régionale	Non construit	Le projet a déjà fait l’objet d’une première étude d’impact en 2015 et a été mis à jour.	3,4 km au sud-ouest

Intitulé du projet	Date de l'avis de l'autorité environnementale	Planning des travaux	Présentation sommaire du projet	Distance par rapport au projet
	d'Autorité environnementale d'Île-de-France du 16 février 2022		Il concerne la création d'un ensemble immobilier comprenant entre autres : des logements, un collège, un groupe scolaire allant de la crèche à l'école élémentaire, un équipement sportif, des jardins familiaux et des zones agricoles (maraichage).	
Projet de Centre culturel et culturel	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France du 8 décembre 2022	Non construit	Ce projet vise à réaliser un édifice cultuel et culturel sur un terrain d'une superficie de 15 728 m², composé d'un bâtiment à deux étages, destiné à accueillir jusqu'à 2 267 personnes y compris des enfants, incluant un sanctuaire, des bureaux, des salles de prière et d'enseignement ainsi que trois logements, le tout sur 4 833 m² de surface de plancher.	4,4 km au sud-est
Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du projet d'aménagement Watteau, Paul Valéry et Rosiers	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France du 26 juillet 2023	Non construit	Le projet est situé à Sarcelles, l'emprise concernée par la concession d'aménagement est de 11,6 ha. Elle est intégrée dans un périmètre opérationnel de 171 ha pour la partie Lochères et de 14,4 ha pour la partie rosiers Chantepie. Outre la résidentialisation et la réhabilitation d'un grand nombre de logements, la programmation immobilière prévoit la démolition de 522 logements et la construction de 497 logements ainsi que d'équipements publics, représentant au total 41 335 m² de surface de plancher2 (SDP).	250 m au sud-ouest
Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du projet « Garges Paysage », projet d'aménagement paysager de la coulée verte communale	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France du 16 août 2023	Non construit	Le projet « Garges Paysage » vise l'aménagement paysager de la coulée verte de Garges-lès-Gonesse, une continuité verte de 25 hectares traversant la commune du nord au sud. Cette coulée verte se compose de trois zones : le fort de Stains et son bois, une partie nord dédiée aux activités sportives libres, et une partie sud sans usage défini, marquée par des garages sauvages. Le projet a pour objectifs de développer de nouveaux usages (sportifs, récréatifs, pédagogiques), de renforcer les liens entre les différents quartiers (grands ensembles et pavillonnaires), et de restaurer les continuités écologiques à l'échelle du territoire.	570 m au sud-est
Projet de création d'une baignade biologique dans le parc Georges Valbon	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France du 20 septembre 2023	Non construit	Ce projet consiste à aménager, dans le parc Georges Valbon, deux plans d'eau de baignade ouverts au public d'une superficie de respectivement 11 500 m² et 3 500 m² en vue d'accueillir environ 3 100 personnes par jour. Le remplissage des deux bassins (artificialisés et étanches) devrait être assuré par pompage à 45 m de profondeur dans la nappe du Lutétien, l'eau étant adoucie. Le volume maximal prélevé serait de 80 000 m³ par an. L'ensemble nécessite également la réalisation d'un bâtiment d'accueil de 170 m² (infirmerie, locaux du personnel, etc.) et de quatre bâtiments	2,7 km au sud

Intitulé du projet	Date de l'avis de l'autorité environnementale	Planning des travaux	Présentation sommaire du projet	Distance par rapport au projet
			destinés aux sanitaires et aux vestiaires du public, la pose de mobilier urbain et aquatique « léger » et démontable, des plages enherbées sur une superficie totale de 13 500 m² et des massifs arborés et arbustifs sur 950 m².	
Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Garges-lès-Gonesse	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France du 7 août 2024	Non construit	Le projet géothermique comprend : - la réalisation d'un doublet dans la nappe souterraine du Dogger, soit deux forages d'une profondeur d'environ 1 600 mètres ; - la construction d'une centrale géothermique, où s'effectue l'échange de chaleur, sur une surface de 1 000 m² située sur la même parcelle que celle retenue pour les travaux de forages ; - la création d'un réseau de chaleur sur 18,6 km et permettant la production de 96 GWh par an.	2,7 km au sud-est
Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Dugny	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France du 7 août 2024	Non construit	Ce projet vise la création d'une plateforme de forage et le percement d'un conduit jusqu'à la nappe phréatique du Dogger (entre 1 600 et 1 700 m de profondeur), la création d'une centrale géothermique et la mise en place d'un réseau d'acheminement de chaleur.	4,5 km au sud-est
Projet de redécouverte de la Vieille Mer au sein du Parc Georges Valbon	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France du 15 janvier 2025	Non construit	Ce projet vise la création d'un écoulement à ciel ouvert de la Vieille Mer sur environ trois kilomètres, parallèle à la Vieille Mer canalisée (appelée « Vieille Mer Cadre ») qui est conservée. Il comporte différents profils, des berges diversifiées, et devrait améliorer le cadre de vie. Il s'agit d'un système hydraulique clos, déconnecté de la nappe, des lacs, et des zones humides : il comprend une prise d'eau en amont, un écoulement sur un lit étanchéifié, et un retour dans le cadre canalisé en aval.	3,9 km au sud
Projet de renaturation du Petit Rosne	En cours d'étude		Le Petit Rosne est un cours d'eau canalisé. Un projet est en cours d'étude pour le rouvrir et le renaturer à l'aval de la commune de Sarcelles. 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.	30 m au nord



Localisation des projets connus situés sur l'aire d'étude éloignée

4.5.2 EVALUATION DES INCIDENCES CUMULES

Incidences cumulées potentielles du projet d'aménagement d'ensemble avec les projets alentours											
Thématique	Projet d'aménagement de Sarcelles	« Village de Marques » de la ZAC des Monts du Val d'Oise	Projet de ZAC des Tartres Sud	Projet de Centre culturel et culturel	Projet d'aménagement Watteau, Paul Valéry et Rosiers	Projet « Garges Paysage »	Projet de création d'une baignade biologique dans le parc Georges Valbon	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Garges-lès-Gonesse	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Dugny	Projet de redécouverte de la Vieille Mer au sein du Parc Georges Valbon	Cumul des incidences
Surfaces	Surface de projet de 5 ha	Surface du projet de 17,3 ha	Surface du projet de 33 ha	Surface du projet de 1,6 ha	Surface du projet de 11,6 ha	Surface du projet de 25 ha	Surface du projet de 1,5 ha	Surface du projet de 6 184 m²	Surface du projet de 5 500 m²	Surface du projet de 91,7 ha	L'emprise totale est de près de 187,9 ha.
Localisation	Sur la commune de Sarcelles	Sur la commune de Groslay	Sur les communes de Pierrefitte-sur-Seine, de Stains et de Saint-Denis	Sur la commune de La Courneuve	Sur la commune de Sarcelles	Sur la commune de Garges-lès-Gonesse	Sur les commune de Saint-Denis et La Courneuve	Sur la commune de Garges-lès-Gonesse	Sur la commune de Dugny	Sur les communes de La Courneuve, Saint-Denis, Stains, Dugny (93), Bonneuil-en-France et Garges-lès-Gonesse (95)	Les projets se situent sur des communes différentes.
Défrichement	Les parcelles du projet contiennent des boisement attenant à un massif de 1 ha. Le projet est soumis à une autorisation de défrichement si les boisements sont retirés.	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Le projet ne prévoit pas de défrichement.	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Le projet ne prévoit pas de défrichement.	Le projet ne prévoit pas de défrichement.	Le projet prévoit le défrichement d'1 ha.	Avec les éléments connus, les projets prévoient le défrichement de 2 ha.
Economie	Le projet permettra la création d'emploi en phase exploitation mais aussi en phase chantier (création de commerces locaux).	Le projet permettra la création d'emploi en phase exploitation mais aussi en phase chantier (création de commerces).	Le projet permettra la création d'emploi en phase exploitation mais aussi en phase chantier.	Le projet permettra la création d'emploi en phase exploitation mais aussi en phase chantier.	Le projet permettra la création d'emploi en phase chantier.	Le projet permettra la création d'emploi en phase chantier.	Le projet permettra la création d'emploi en phase exploitation mais aussi en phase chantier.	Le projet permettra la création d'emploi en phase chantier.	Le projet permettra la création d'emploi en phase chantier.		Les projets d'aménagement présentés ont une incidence positive sur l'économie locale puisqu'ils emploieront du personnel en phase de chantier et feront vivre les commerces locaux durant cette période. En permettant le maintien ou l'installation de nouveau ménages sur le territoire, le projet contribue à maintenir voire augmenter la fréquentation des commerces existants dans la commune et en créer de nouveaux et bénéficie ainsi à

Thématique	Projet d'aménagement de Sarcelles	« Village de Marques » de la ZAC des Monts du Val d'Oise	Projet de ZAC des Tartres Sud	Projet de Centre culturel et culturel	Projet d'aménagement Watteau, Paul Valéry et Rosiers	Projet « Garges Paysage »	Projet de création d'une baignade biologique dans le parc Georges Valbon	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Garges-lès-Gonesse	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Dugny	Projet de redécouverte de la Vieille Mer au sein du Parc Georges Valbon	Cumul des incidences
											l'ensemble de la dynamique économique communale.
Eaux pluviales	Les eaux pluviales des voiries seront absorbées et canalisées par une réseau enterré sous l'emprise de la chaussée et dirigées vers des dispositifs d'infiltration établis sous espaces verts et réalisés par le lotisseur. Afin de garantir le bon fonctionnement du système de gestion des eaux pluviales et d'éviter tout risque d'inondation en cas de pluies, un dispositif de rejet de trop-plein est prévu dans le cadre de l'aménagement du projet. Ce système permet d'évacuer les excédents d'eau lorsque la capacité de stockage du bassin ou des dispositifs d'infiltration est atteinte. En cas de saturation des dispositifs de stockage, l'excédent d'eau sera dirigé vers le réseau hydrographique. Les eaux pluviales provenant des toitures seront absorbées par des dispositifs d'absorption adaptés au projet et à la nature du sol, réalisés par chaque propriétaire de lot à l'intérieur de sa parcelle, définis en fonction de la hauteur de la nappe.	La gestion des eaux pluviales du projet, encadrée par la ZAC, a été autorisée pour un rejet dans le réseau public. Les eaux seront temporairement retenues sur site pour des pluies exceptionnelles (période de retour de 30 ans), via des toitures végétalisées et des buses sous les parkings, puis rejetées à débit régulé après traitement. L'infiltration des eaux de surfaces imperméables est interdite en raison de la présence de gypse ; seules les eaux tombant sur les espaces verts seront infiltrées, sous réserve de ne pas provoquer de dissolution du gypse.	Le projet d'aménagement de la ZAC prévoit l'urbanisation de près de 10 hectares sur un total initialement végétalisé de 33 hectares. Pour limiter les risques d'inondation liés à l'imperméabilisation des sols, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont mises en place, avec un objectif ambitieux de zéro rejet au réseau pour une pluie décennale. Ces dispositifs favorisent la rétention en amont, via des ouvrages paysagers à ciel ouvert, comme des noues (80 %) et des puits d'infiltration (20 %). Le volume de rétention prévu est de 5 666 m³ pour les espaces publics et 4 317 m³ pour les espaces privés, avec des solutions comme toitures végétalisées ou noues à la parcelle. Ces principes ont été validés par l'autorisation préfectorale de 2017. Enfin, l'étude d'impact envisage un possible pompage de la nappe phréatique durant les travaux.	Le projet prévoit une noue de 484 m³ capable de gérer les pluies courantes (jusqu'à 10 mm) et dimensionnée pour une pluie trentennale, conformément au Sdage Seine-Normandie 2022-2027. L'eau excédentaire sera évacuée via une pompe vers le réseau communal, avec un débit limité à 10 l/s/ha. Cependant, l'étude d'impact présente plusieurs lacunes : absence de données sur les coefficients d'imperméabilisation, sur la gestion des autres surfaces perméables ou semi-perméables, et sur d'éventuels ouvrages enterrés. Le recours unique à une pompe est jugé peu fiable et énergivore, des solutions gravitaires étant préférables. L'étude ne détaille pas non plus les analyses pédologiques pour confirmer l'absence de zones humides. Enfin, le projet n'inclut pas de mesures pour économiser l'eau potable ou réutiliser les eaux pluviales, ce qui limiterait son efficacité environnementale.	Aucune information disponible (étude préalable à un projet)	Aucune information disponible (étude préalable à un projet)	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Les exutoires des projets seront donc indépendants. Chaque projet retiendra ses eaux pluviales au sein de solutions de rétention suffisamment dimensionnées et évacués par infiltration.

Thématique		Projet d'aménagement de Sarcelles	« Village de Marques » de la ZAC des Monts du Val d'Oise	Projet de ZAC des Tartres Sud	Projet de Centre cultuel et culturel	Projet d'aménagement Watteau, Paul Valéry et Rosiers	Projet « Garges Paysage »	Projet de création d'une baignade biologique dans le parc Georges Valbon	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Garges-lès-Gonesse	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Dugny	Projet de redécouverte de la Vieille Mer au sein du Parc Georges Valbon	Cumul des incidences
Réseaux	Eaux usées	Les eaux usées du projet seront collectées au sein d'un réseau nouvellement créé jusqu'au réseau collectif existant, puis traitées au sein de la station d'épuration communale de Bonneil, d'une capacité de 500 000 EH. Celle-ci était utilisée en 2023 qu'à 50 % de sa capacité volumique. Le volume disponible sera suffisant pour recevoir les volumes journaliers associés à l'opération.	La production d'eaux usées sera de l'ordre de 313 mètres cubes par jour. La station de traitement des eaux usées « Paris Seine aval » d'Achères, vers laquelle les eaux usées seront dirigées, est en mesure de traiter cette charge supplémentaire.	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Aucune information disponible (étude préalable à un projet)	Aucune information disponible (étude préalable à un projet)	Le projet prévoit une gestion économe de l'eau, notamment par la réutilisation des eaux souillées de baignade via un système de phyto-épuration, ainsi qu'un stockage des eaux pluviales de 1 000 m³ en vue de leur réemploi. Le système de pompage et de traitement a un débit dimensionné à 50 m³/h, permettant un renouvellement quotidien de 300 m³ pour compenser pertes par évaporation et usage. Les eaux salées issues de la régénération seront rejetées dans le réseau d'eaux usées, après dilution dans les eaux souillées, via une bache de mélange de 30 m³. Les eaux usées des bâtiments seront également acheminées vers le réseau départemental par le collecteur de la Vieille Mer.	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Les ressources du territoire sont suffisantes pour assurer le développement de l'urbanisation sur l'ensemble des secteurs.
	Eau potable	Le projet sera alimenté en eau potable via un	La consommation d'eau potable sera de l'ordre de 345	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Aucune information disponible (étude	Aucune information disponible	L'alimentation en eau potable du site est à l'étude ;	Aucune information disponible	Le forage traversera notamment la	Aucune information disponible	Les ressources du territoire sont suffisantes pour

Thématique		Projet d'aménagement de Sarcelles	« Village de Marques » de la ZAC des Monts du Val d'Oise	Projet de ZAC des Tartres Sud	Projet de Centre culturel et culturel	Projet d'aménagement Watteau, Paul Valéry et Rosiers	Projet « Garges Paysage »	Projet de création d'une baignade biologique dans le parc Georges Valbon	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Garges-lès-Gonesse	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Dugny	Projet de redécouverte de la Vieille Mer au sein du Parc Georges Valbon	Cumul des incidences
		branchement sur le réseau AEP existant. Les besoins en eau des logements sont évalués en première approche entre 11 et 56,6 m³/j. Ces volumes n'incluent pas l'alimentation du poteau incendie.	mètres cubes par jour. Les trois usines de production d'eau potable du Syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF), depuis lesquelles cette eau sera acheminée, sont en mesure de produire ce volume supplémentaire.			<i>préalable à un projet</i>	<i>(étude préalable à un projet)</i>	le besoin s'établit à 130 m³/jour (soit 12 000 m3/an).		nappe de l'Albien et celle du Néocomien considérée comme stratégique et à protéger, car utilisée pour la consommation d'eau potable. Cet enjeu peut donc être considéré comme fort.		assurer le développement de l'urbanisation sur l'ensemble des secteurs.
Milieu naturel		Le projet se développe sur une friche en limite d'une lisière arborée connectée au Petit Rosne. Il induit une artificialisation partielle des sols générant une perte d'habitats rudéraux et un dérangement temporaire de la faune commune (oiseaux, reptiles, chiroptères en chasse) en phase chantier. La zone humide périphérique est évitée par ajustement de l'emprise et les continuités arborées sont maintenues, limitant la fragmentation écologique. Les espèces protégées observées utilisent le site principalement à des fins de déplacement ou de nourrissage et aucun gîte ou site de reproduction fonctionnel n'a été identifié ; ainsi, aucune demande de dérogation au titre des espèces protégées n'est requise. En phase exploitation, la trame végétale reconstituée (plantations, haies, noues) permettra une requalification écologique du site au	Le projet « Village de Marques » s'implante sur un terrain de cinq hectares anciennement agricole, aujourd'hui en friche, contribuant ainsi à l'artificialisation d'un espace naturel non bâti. Cette opération entraîne la disparition d'une coupure urbaine entre Groslay et Sarcelles et modifie de façon significative le paysage local. Sur le plan écologique, bien que le site ait déjà subi des dégradations, il abrite encore plusieurs espèces végétales et animales, dont certaines rares ou protégées. Le projet se trouve à proximité d'une liaison écologique identifiée à l'échelle régionale, mais ses effets sur cette continuité restent insuffisamment	le site joue un rôle stratégique dans un corridor écologique reliant plusieurs zones Natura 2000. Bien que des espèces protégées aient été identifiées (oiseaux, hérissons, lézards...), l'étude d'impact prévoit des mesures de protection et la préservation des corridors écologiques. Toutefois, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) critique le manque d'analyse rigoureuse sur les impacts résiduels et le fonctionnement écologique du site. Elle estime que les aménagements envisagés restent flous et insuffisamment intégrés aux réseaux écologiques.	Le site du projet est actuellement une friche urbaine avec une biodiversité modeste, bien que situé à proximité d'espaces écologiquement sensibles comme le parc Valbon (réseau Natura 2000), un plan d'eau classé zone naturelle d'intérêt écologique, et un corridor écologique identifié par le SRCE. L'étude d'impact conclut que les enjeux écologiques du site sont faibles à modérés, en dépit de la présence d'espèces protégées (notamment des oiseaux, des chiroptères, des amphibiens, un reptile et deux insectes). Une plante rare, le Plantain des sables, a aussi été recensée. Cependant, l'étude présente plusieurs insuffisances : mauvaise interprétation du SRCE, inventaires incomplets ou mal orientés, et erreurs dans	<i>Aucune information disponible (étude préalable à un projet)</i>	<i>Aucune information disponible (étude préalable à un projet)</i>	Le parc Georges Valbon, situé en zone fortement urbanisée, est intégré au réseau Natura 2000, classé zone de protection spéciale (ZPS), espace naturel sensible (ENS), et inclus dans des zones naturelles d'intérêt écologique (Znieff). Ces statuts soulignent sa richesse écologique et sa contribution aux réservoirs de biodiversité franciliens. Les impacts sont modérés à forts pour plusieurs espèces (amphibiens, mammifères, oiseaux, lézards). Les enjeux sont très forts pour deux espèces protégées : la Sarcelle d'hiver et le Blongios nain,	Le projet présente des impacts sur la biodiversité, car il est situé à proximité de zones écologiquement sensibles comme la Znieff et le site Natura 2000 du parc de la Courneuve. Le site joue un rôle de relais pour la faune, notamment pour plusieurs espèces protégées d'oiseaux et de chauves-souris. Des perturbations sont attendues lors des travaux, mais des mesures comme le choix d'un calendrier hors période de nidification et la revégétalisation sont prévues, bien que leur efficacité reste à démontrer. La présence d'espèces exotiques envahissantes, comme la Renouée du	Aucun impact significatif sur la biodiversité n'est mis en avant dans ce projet, compte tenu de son implantation sur un site déjà artificialisé et de l'absence d'habitats remarquables à proximité immédiate.	Le projet de redécouverte de la Vieille Mer prévoit de recréer un cours d'eau à ciel ouvert sur trois kilomètres dans le parc Georges Valbon. Il est situé dans une zone à fort intérêt écologique (Natura 2000, Znieff, espaces naturels sensibles) et affectera la biodiversité en détruisant ou modifiant certains habitats, notamment environ 3 600 m² de zones humides. Plusieurs espèces rares ou protégées (plantes, oiseaux, chauves-souris, amphibiens) pourraient être impactées, surtout pendant les travaux. Des mesures compensatoires sont prévues, mais jugées encore insuffisantes par	Les projets ne présentent pas d'impacts cumulés entre eux, car se situant sur des espaces déjà artificialisés, ou ne présentant pas de connexions directes entre eux.

Thématique	Projet d'aménagement de Sarcelles	« Village de Marques » de la ZAC des Monts du Val d'Oise	Projet de ZAC des Tartres Sud	Projet de Centre culturel et culturel	Projet d'aménagement Watteau, Paul Valéry et Rosiers	Projet « Garges Paysage »	Projet de création d'une baignade biologique dans le parc Georges Valbon	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Garges-lès-Gonesse	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Dugny	Projet de redécouverte de la Vieille Mer au sein du Parc Georges Valbon	Cumul des incidences
	bénéfice de la biodiversité ordinaire. Cf. chapitre 7.3	évalués. De plus, la surface en pleine terre prévue n'est pas clairement précisée, ce qui limite l'analyse de son impact sur la biodiversité.		l'évaluation des statuts de menace de certaines espèces. Par ailleurs, aucune analyse d'impact sur le réseau Natura 2000 n'est fournie, ce qui rend l'étude incomplète. Le maître d'ouvrage affirme que le projet aura un impact écologique faible, sans fournir d'éléments probants. L'Autorité environnementale estime au contraire que le projet pourrait perturber ou détruire certains habitats naturels. Une dérogation à la destruction d'espèces protégées est demandée. Le dossier propose des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, dont certaines sont pertinentes mais souvent insuffisamment détaillées. Leur mise en œuvre nécessiterait une meilleure justification, un état initial des sites concernés, et un engagement sur la durée.			espèce phare de la ZPS. La flore, notamment la Renoncule à petites fleurs, est exposée à des risques de destruction malgré des mesures insuffisantes.	Japon, est également signalée, sans plan de gestion détaillé. Concernant la consommation d'espaces naturels, le projet entraîne la perte partielle d'habitats naturels sur une surface modérée, mais située dans un secteur reconnu pour sa valeur écologique. Une partie du terrain a déjà été déboisée avant même l'obtention des autorisations, ce qui fragilise l'application des mesures de protection environnementale.		l'Autorité environnementale. Le projet consomme environ 91,7 ha d'espace, entraîne un défrichement d'un hectare et provoque la perte partielle de milieux naturels, malgré des efforts pour limiter l'emprise.	
Paysage	Le projet étant localisé en continuité du bourg et à proximité de quartiers résidentiels et artisanaux déjà aménagés, les enjeux liés au paysage sont limités. Par ailleurs, compte tenu de la topographie relativement plane du secteur et des zones urbanisées situés au Nord,	Le projet conduira, pour la MRAe, à une évolution significative de l'aspect du site, et à la fermeture du paysage perçu depuis les alentours. Toutefois, il présentera selon l'étude d'impact une	Le projet d'aménagement vise à préserver cette identité paysagère : maintien de la vocation maraîchère, respect de la topographie, valorisation des vues lointaines, et intégration au tissu	L'étude d'impact ne peut conclure à l'absence d'incidence paysagère, sans une évaluation des effets du projet sur le paysage reposant notamment sur les vues avant et après projet depuis les fenêtres visuelles	Aucune information disponible (étude préalable à un projet)	Aucune information disponible (étude préalable à un projet)	Le projet vise à s'intégrer naturellement dans le paysage de la vallée de la Vieille Mer, en reprenant en grande partie l'emplacement du lac du modélisme	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Par ailleurs, des aménagements paysagers au niveau des berges sont prévus.	Chaque projet prévoit un aménagement paysager adapté à sa situation afin d'intégrer au mieux les nouvelles structures dans leur contexte local.

Thématique	Projet d'aménagement de Sarcelles	« Village de Marques » de la ZAC des Monts du Val d'Oise	Projet de ZAC des Tartres Sud	Projet de Centre cultuel et culturel	Projet d'aménagement Watteau, Paul Valéry et Rosiers	Projet « Garges Paysage »	Projet de création d'une baignade biologique dans le parc Georges Valbon	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Garges-lès-Gonesse	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Dugny	Projet de redécouverte de la Vieille Mer au sein du Parc Georges Valbon	Cumul des incidences
	à l'Ouest et au Sud du site, et de la voie ferrée l'Est constituant un masque paysager total, les lignes de visibilité sont limitées à la périphérie immédiate du site. Des prescriptions paysagères sont par ailleurs prévues pour encadrer les aménagements sur les parcelles privatives.	cohérence avec ses abords (activités existantes) et avec la ZAC (respect des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du cahier des charges de cession des terrains de la ZAC).	urbain environnant (Archives nationales, Clos Saint-Lazare). Pour cela, les bâtiments seront implantés perpendiculairement aux axes nord-sud afin de conserver les percées visuelles. Des hauteurs limitées et des « constructions paysage » sont prévues pour maintenir la sensation d'étendue et d'harmonie avec l'environnement naturel.	identifiées comme sensibles.			existant. Il prévoit des aménagements végétalisés, des pontons, des rocailles, des équipements (sanitaires, vestiaires, etc.) et une clôture périphérique. Une continuité paysagère est annoncée avec le projet futur de réouverture du cours d'eau de la Vieille Mer, dont l'emprise sera traitée en fossé en attendant la renaturation. Toutefois, l'impact paysager de cette interface n'est pas représenté.				Les projets s'implantant en milieu urbain, aucune co-visibilité n'est à attendre entre les projets.
Trafic routier	Le terrain est desservi à l'ouest par la voie de desserte interne de la zone d'activité voisine, depuis la rue Jean Lurçat.	Le trafic routier augmentera, notamment en heures de pointe d'activité du projet (soir et samedi). Compte tenu de la taille du projet, par rapport à d'autres commerces comparables et de l'aménagement urbain, le projet devrait générer des flux supplémentaires d'environ 350 véhicules / heure en heure de pointe du samedi et 200 véhicules/heure en heure de pointe du soir.	La bonne desserte du site par les transports en commun et alternatifs constitue un atout important pour le développement de la ZAC et l'opportunité d'une réduction de trafic routier dans le secteur.	Le projet aura très peu d'impact avec une augmentation légère du trafic restant largement inférieur aux réserves de capacité des voies et giratoires qui desservent le site.	Aucune information disponible (étude préalable à un projet)	Aucune information disponible (étude préalable à un projet)	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Les projets utiliseront deux voies de circulation différentes, n'engendrant ainsi aucun impact cumulé.

Thématique	Projet d'aménagement de Sarcelles	« Village de Marques » de la ZAC des Monts du Val d'Oise	Projet de ZAC des Tartres Sud	Projet de Centre culturel et culturel	Projet d'aménagement Watteau, Paul Valéry et Rosiers	Projet « Garges Paysage »	Projet de création d'une baignade biologique dans le parc Georges Valbon	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Garges-lès-Gonesse	Projet de réalisation d'une opération de géothermie à Dugny	Projet de redécouverte de la Vieille Mer au sein du Parc Georges Valbon	Cumul des incidences
Nuisances	La création de plusieurs centaines de logements entrainera de fait une augmentation des flux automobiles dans le secteur et des consommations énergétique liées à la vie domestique quotidienne, donc des émissions de gaz à effet de serre et autres polluants. Aucune activité dite polluante n'est cependant autorisée sur le périmètre étudié. Les polluants émis seront identiques à ceux présents dans toute zone urbanisée à vocation résidentielle sans dépasser les valeurs limites admissibles. Les émissions atmosphériques découlant des futures constructions ne sont pas considérées significatives dans la mesure où les exigences énergétiques imposées pour respecter les obligations thermiques des futures constructions assurent une réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le projet d'aménagement de Sarcelles va générer une augmentation de la circulation aux abords et sur le site. L'augmentation de la fréquentation du secteur va également entraîner une hausse du niveau sonore. Les déplacements engendrés par le futur projet seront limités à des véhicules légers. Ces déplacements seront en général limités dans la durée, n'intervenant en	La création du village des marques entrainera de fait une augmentation des flux automobiles dans le secteur et des consommations énergétique liées au fonctionnement du bâtiment, donc des émissions de gaz à effet de serre et autres polluants. Aucune activité dite polluante n'est cependant autorisée sur le périmètre étudié. Les polluants émis seront identiques à ceux présents dans toute zone urbanisée à vocation commerciale sans dépasser les valeurs limites admissibles. Les émissions atmosphériques découlant des futures constructions ne sont pas considérées significatives dans la mesure où les exigences énergétiques imposées pour respecter les obligations thermiques des futures constructions assurent une réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le projet va générer une augmentation de la circulation aux abords et sur le site. L'augmentation de la fréquentation du	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Aucune information disponible (étude préalable à un projet)	Aucune information disponible (étude préalable à un projet)	Aucune information disponible	Aucune information disponible	Aucune information disponible		Les projets s'implantent sur des communes différentes, n'engendrant ainsi aucun impact cumulé.

Thématique	Projet d’aménagement de Sarcelles	« Village de Marques » de la ZAC des Monts du Val d’Oise	Projet de ZAC des Tartres Sud	Projet de Centre cultuel et culturel	Projet d’aménagement Watteau, Paul Valéry et Rosiers	Projet « Garges Paysage »	Projet de création d’une baignade biologique dans le parc Georges Valbon	Projet de réalisation d’une opération de géothermie à Garges-lès-Gonesse	Projet de réalisation d’une opération de géothermie à Dugny	Projet de redécouverte de la Vieille Mer au sein du Parc Georges Valbon	Cumul des incidences
	majorité que le matin et le soir en heure de pointe. L’activité du quartier en elle-même, destinée majoritairement à de l’habitat, n’engendrera pas de nuisances sonores particulières. Les logements en eux-mêmes feront l’objet d’une isolation phonique adéquate permettant de limiter les gênes pour le voisinage. Compte tenu du caractère résidentiel de la zone, l’élévation du niveau sonore est essentiellement diurne.	secteur va également entraîner une hausse du niveau sonore. Les déplacements engendrés par le futur projet seront liés à des véhicules légers et des poids lourds. Ces déplacements seront en général limités dans la durée, n’intervenant en majorité que le matin et le soir en heure de pointe. L’activité du quartier en elle-même, destinée majoritairement à des activités commerciales, n’engendrera pas de nuisances sonores particulières. Compte tenu du caractère commercial de la zone, l’élévation du niveau sonore est essentiellement diurne.									
Impact chantier	Les principaux effets cumulés en phase chantier sont : - Des risques d’atteintes à la qualité des eaux souterraines et du sous-sol en cas notamment de déversements accidentels de produits polluants, de rejets en matières en suspension par l’érosion des sols nus et ruissellement. Cependant, chaque projet mettra en place des mesures de réduction des risques de pollution du sol et des eaux souterraines. - Des productions de déchets de chantier qui peuvent se cumuler. Chaque projet générera ses propres déchets de chantier conformément à la réglementation. Les dates de chantiers de ces différents projets ne sont pas connues à ce jour. Néanmoins, si les chantiers se déroulent en même temps, il peut y avoir des effets cumulés en ce qui concerne les nuisances olfactives, les nuisances acoustiques et les vibrations. Les horaires du chantier seront adaptés afin d’éviter les travaux le matin tôt et tard le soir.										

4.6 VULNERABILITE DU PROJET FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AU RISQUE D'ACCIDENT OU DE CATASTROPHES MAJEURS

4.6.1 VULNERABILITE DU PROJET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Il est couramment admis que le changement climatique se traduira à moyen et long terme par des phénomènes climatiques aggravés : l'évolution du climat modifie la fréquence, l'intensité, la répartition géographique et la durée des évènements météorologiques extrêmes : tempêtes, inondations, sécheresses.

➤ Vis-à-vis du risque inondation

Les problèmes d'inondation sont susceptibles d'augmenter du fait de l'évolution des précipitations, sans doute plus erratiques et plus orageuses.

Aucun cours d'eau n'est situé au droit de la zone du projet. Le Petit Rosne se trouve au plus près à environ 15 m au nord du projet d'aménagement. Néanmoins, aucune zone inondable n'est associée à ce cours d'eau.

Par ailleurs, rappelons que le projet est concerné par le risque d'inondation par débordement de nappe et aux inondations de cave. Une étude géotechnique sera réalisée sur chaque lot préalablement à la construction des habitations. Cette étude, menée à l'échelle de la parcelle, permettra de caractériser les conditions géotechniques locales, notamment au regard du risque d'inondation de cave identifié sur le site. Elle définira les prescriptions techniques à appliquer pour garantir la stabilité des constructions et limiter l'exposition au risque (ex. : protections des parties enterrées, système de drainage, gestion des eaux pluviales, adaptation des fondations, etc.). Les mesures de construction seront mises en œuvre en conformité avec les conclusions de cette étude.

De plus, comme évoqué précédemment, le projet engendrera une imperméabilisation des sols et un ruissellement plus important que la situation actuelle. Le projet prévoit en outre des solutions compensatoires suffisamment dimensionnées pour récupérer une pluie d'occurrence cinquantennale qui permettront de retenir ces eaux et de les diriger vers des dispositifs d'infiltration.

➤ Vis-à-vis du risque de retrait gonflement des argiles

L'augmentation de l'intensité et de la fréquence des sécheresses, la hausse des températures et les précipitations intenses favorisent le retrait-gonflement des argiles.

Le risque de retrait-gonflement des argiles est faible à modéré au droit des terrains du projet d'après la carte établie par le BRGM. Des études géotechniques préalables à la réalisation des fondations permettront d'affiner les prescriptions constructives. Aucune contrainte majeure n'est donc à considérer pour le projet.

➤ Vis-à-vis du risque canicule, températures élevées, sécheresse

S'agissant d'un projet disposant d'éléments bâtimentaires, le projet n'est que peu concerné par les effets induits par ces risques. Les arbres plantés, les espaces naturels préservés et créés in situ et les boisements alentour permettront en outre de conserver des îlots de fraîcheur et de respiration.

A taille adulte un arbre fournit un rafraîchissement significatif par l'ombre et par l'évapotranspiration. Cet effet a été comparé à 10 climatiseurs individuels. Entre quartiers avec ou sans plantations d'arbres l'écart peut atteindre 6 à 8°, ce qui permet d'économiser sur les consommations de climatisation individuelles.

Les plantations d'arbres permettent d'atteindre une infiltration naturelle des eaux de pluie pour éviter l'écoulement et permettre le retour de l'eau par les arbres en été. L'infiltration visée est de l'ordre de 50% contre 15% en zone urbaine.

➤ Vis-à-vis de la neige et du risque gel et dégel

Les aménagements seront conçus en tenant compte des risques de gel et dégel. L'évolution tendancielle allant vers un réchauffement de la température avec une diminution du nombre de jours de gel, il n'y a pas de risque prévisible lié au risque de gel et dégel concernant les différents aménagements prévus au sein du projet.

➤ Vis-à-vis du risque tempête – vent violent

Il n'y pas de risque prévisible concernant les équipements et installations d'exploitation du projet vis-à-vis du risque de tempête de vent. Ces épisodes sont rares sur le secteur et les bâtiments seront conçus pour résister aux phénomènes exceptionnels. Il n'y a donc pas de risque associé aux phénomènes de vent violent sur ce site.

➤ En conclusion

Le projet d'aménagement de Sarcelles semble peu vulnérable face au changement climatique. Les Gaz à Effet de Serre (GES) participent au phénomène d'effet de serre, qui permet à une partie du rayonnement solaire d'être absorbée, puis réémise, cela provoquant le réchauffement de la surface de la terre et de l'atmosphère. Leurs émissions doivent donc être maîtrisées de manière à ne pas assister à une augmentation de leur concentration dans l'atmosphère terrestre, ce qui pourrait avoir des répercussions néfastes sur l'environnement et les écosystèmes.

Le domaine des transports contribue au niveau national à environ 31 % des émissions de GES avec notamment les transports routiers dont la combustion des carburants dans les moteurs produit des gaz à effet de serre, le plus important étant le dioxyde de carbone (CO2). Le présent projet sera à l'origine d'une légère augmentation des flux de véhicules dans le secteur et donc d'une légère augmentation des émissions de GES induite par le trafic routier supplémentaire.

De plus, le projet intègre dans sa phase de conception :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques liées aux bâtiments, par développement de bâtiments respectant la norme RE2020,
- La limitation de l'imperméabilisation des sols,
- L'implantation d'espaces verts créant des îlots de fraîcheur,
- La plantation d'arbres,
- L'aménagement de trottoirs et d'une piste cyclable réalisée en site propre le long de la voie principale.

4.6.2 VULNERABILITE DU PROJET A DES RISQUES D'ACCIDENT OU DE CATASTROPHES MAJEURS

Les projets en général peuvent être confrontés à des risques d'accidents majeurs, qu'ils soient d'origine naturelle (tempête, inondation, mouvement de terrain, etc.), technologique (nuage toxique, explosion, radioactivité, etc.), ou à des situations d'urgence particulières (intrusion de personnes étrangères, etc.) susceptibles de causer de graves dommages aux personnes et aux biens ou entraîner un danger grave, immédiat ou différé, pour la santé humaine et/ou l'environnement.

Le risque majeur est la possibilité de survenue d'un évènement d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. Un risque majeur est caractérisé par sa faible fréquence et par son importante gravité.

➤ Risque industriel

La zone d'implantation du projet ne comprend aucun site SEVESO. Néanmoins, l'aire d'étude éloignée comprend plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. La plus proche est localisée à 730 du site étudié au nord-ouest (fabrique médaille) et est toujours en activité. Elle ne dispose pas de PPRT, et ne présentent donc pas d'activité à risque important qui pourrait impacter le futur projet.

➤ **Risque lié au transport de matières dangereuses et radioactives**

Le risque de transport de matières dangereuse (ou risque TMD) ou radioactives (ou risque TMR) est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d’eau ou canalisation.

Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de transport de matières dangereuses peut survenir pratiquement n’importe où dans le département. Cependant, certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l’importance du trafic.

Le risque d’accident impliquant un transport de matières dangereuses est particulièrement diffus et concerne non seulement l’ensemble des axes desservant les entreprises consommatrices de produits dangereux (industries classées, stations-services, grandes surfaces de bricolage,...) mais aussi les particuliers (livraisons de fioul domestique ou de gaz,...).

La commune de Sarcelles est concernée par un risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) par canalisation, par route et par rail.

Le projet présente des vulnérabilités à des risques d’accidents ou de catastrophes majeurs, lié à la présence de la voie ferrée à environ 40 m à l’est du projet.

Le bâtiment C de l’îlot 6a s’implante à moins de 50 m de la voie ferrée. Afin de tenir compte du risque accidentel lié à la proximité immédiate de la voie ferrée, les aménageurs ont positionné, côté voie, la cuisine de production, espace ne constituant pas une zone d’accueil du public ni de séjour prolongé, limitant ainsi l’exposition des personnes en cas d’incident ferroviaire. Par ailleurs, la façade du bâtiment côté voie ferrée est constituée d’un mur en maçonnerie + T, offrant une protection physique contre les risques liés à la proximité de la voie ferrée, notamment en cas de projection de débris consécutive à un déraillement. Bien que ce mur ne constitue pas une barrière absolue face à un train déraillé à grande vitesse, il participe à réduire l’exposition directe du bâtiment et des personnes aux effets mécaniques et thermiques d’un éventuel accident ferroviaire.

4.7 EVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT AVEC ET SANS PROJET

La réglementation (3° du II de l'article R122-5 du code de l'environnement) impose que soit réalisée une description des aspects pertinents de l'environnement, qui n'est pas sans rappeler le principe de proportionnalité qui était évoqué dans la réglementation. Ces deux terminologies visent le même but : réaliser un diagnostic de l'état initial ciblé, offrant une analyse plus fine des enjeux environnementaux susceptibles d'être affectés par le projet. Ce diagnostic est présenté au chapitre 5. L'évolution de l'environnement du fait de la mise en œuvre du projet (ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires), est étudiée pour la phase de chantier et pour la phase exploitation au chapitre 7. Par ailleurs, la réglementation demande également « un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ». L'objectif est ici d'apprécier l'évolution probable des facteurs environnementaux à l'horizon de la mise en service et de la phase d'exploitation du projet en l'absence de projet. La comparaison de ce scénario « sans projet » et du scénario « avec projet » permettra ainsi de mettre en exergue les incidences positives et négatives du projet et d'analyser sa contribution propre à l'évolution de l'environnement (amélioration, stagnation, dégradation).

L'exercice prospectif a été réalisé sur la base des hypothèses d'évolution du territoire présentées dans les documents de planification du territoire (SCOT, documents d'urbanisme, SDAGE...) et des études prospectives disponibles à ce jour.

Description de l'évolution de l'environnement avec et sans le projet			
Thématiques environnementales	Facteurs de pression	Evolution de l'environnement sans le projet (scénario tendanciel)	Evolution de l'environnement avec le projet (scénario de référence)
Milieu physique	Le changement climatique induira une intensification des épisodes pluvieux en hiver et un allongement des périodes de sécheresse en été. Cela aura des incidences tant sur les sols et les risques naturels que sur la ressource en eau. On observera ainsi une accentuation des phénomènes de retrait-gonflement des argiles (alternance périodes de fortes pluies et périodes fortes sécheresse), du risque d'inondation (fonte des neiges plus rapide) et du risque de remontée de nappe (intensification des épisodes pluvieux). Les évolutions du climat auront en outre une incidence directe sur la ressource en eau du territoire (impact sur la recharge en eau des nappes souterraines, baisse des débits des cours d'eau, accentuation de l'étiage) et donc de manière induite sur les différents usages. De plus, la dégradation de l'état qualitatif des masses d'eau sera accentuée en raison de l'augmentation de la température de l'eau et de la baisse des débits (eutrophisation des cours d'eau...) mais aussi par l'évolution des pratiques culturelles avec utilisation de davantage de produits phytosanitaires (en absence d'adaptation de la filière agricole). Les évolutions pluviométriques induisent également une accentuation des besoins agricoles pour l'irrigation des cultures. La croissance démographique du territoire induira enfin une augmentation des consommations domestiques de la ressource en eau ainsi que de la pollution d'origine domestique.	En l'absence de projet, l'environnement physique (l'état des sols, la géologie, le contexte hydrogéologique et hydrographique) restent inchangés tel que présentés dans l'état initial. Les risques d'inondations par ruissellement s'accroissent. Les risques de retrait-gonflement des argiles ne concernent que modérément, celui-ci étant localisé en zone d'aléa faible à moyen. Bien que différentes politiques soient mises en œuvre pour la gestion et la protection de la ressource en eaux souterraine et superficielle à moyen terme, il est possible que l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau se dégradent sur le long terme.	Augmentation du ruissellement sur le site. Néanmoins la mise en place d'ouvrages de rétention avec infiltration permettra de maîtriser les ruissellements. En phase chantier, toutes les mesures seront mises en place pour minimiser la pollution des eaux superficielles et souterraines. Le projet ne prévoit pas de rejets d'eaux usées au réseau hydrographique superficiel. La réalisation du projet amènera à l'augmentation de l'utilisation de la ressource en eau potable de la commune par le raccord de nouveaux habitants au réseau AEP. Augmentation de la production d'eaux usées mais capacité résiduelle de la station suffisante. D'une manière générale, le projet ne devrait pas bouleverser le climat du secteur : les mesures constructives et les choix d'aménagement iront dans le sens de la limitation du changement climatique. L'ensemble des espaces verts créés et évités plantés participeront à la climatisation naturelle de la commune et réduiront l'effet îlot de chaleur. ➤ <u>Ilot de chaleur</u> La comparaison des températures au sol permet de comprendre l'évolution du comportement thermique du secteur d'étude à son état actuel et à l'état projet. L'amplitude des températures moyennes augmente de 1°C sur le secteur avec la réalisation du projet : elle passe de 9°C à 10°C. Les températures sont en moyennes équivalente entre l'état initial et l'état projet de par la végétation mise en place en cœur d'îlot et l'effet d'ombrage des nouvelles constructions. Les surfaces retenues pour les revêtements de trottoir ou de parvis permettent d'augmenter l'albédo par rapport à la pleine terre sur le périmètre de projet et donc de réduire la chaleur stockée au sol en augmentant l'effet de réflexion. En parallèle, l'augmentation des masques créés par la végétation et le bâti permet de limiter l'exposition au sol des surfaces et donc de leur surchauffe. En conclusion, la proportion de surfaces fortement sensibles aux épisodes de chaleur augmente par rapport à l'état initial mais sont localisées sur les espaces de voiries. Les températures minimales sont plus présentes grâce à la création d'îlot de fraîcheur permettant d'abaisser en moyenne les températures de quelques degrés. Les amplitudes de températures sont néanmoins quasiment identiques, il n'y a pas d'évolution significatives. Les populations sensibles (résidence intergénérationnelle et équipement inclusif pour enfants autistes) possèdent des espaces de fraîcheur à proximité permettant de limiter les risques lors des périodes caniculaires.

Thématiques environnementales	Facteurs de pression	Evolution de l'environnement sans le projet (scénario tendanciel)	Evolution de l'environnement avec le projet (scénario de référence)
Milieu naturel	Dans le futur, les pressions subies par les espèces augmenteront, le changement climatique entraînant plus de canicules, des sécheresses plus longues et plus intenses et des températures en hausse. Ces nouvelles contraintes amenées par le changement climatique s'ajouteront aux pressions anthropiques subies par les systèmes. Une baisse des capacités adaptatives (fitness) des espèces est donc prévisible : une surmortalité des individus, une baisse du taux de natalité, etc. sont ainsi attendues. L'augmentation prévue de la température aura également un impact croissant sur la phénologie des espèces. Ainsi, les dates de débourrement et de floraison seront significativement avancées et la durée de la saison de végétation est également plus longue. Pour ce qui concerne certaines espèces d'insectes, de poissons et d'oiseaux, les éclosions seront plus précoces. De même, les dates de migration seront décalées significativement, même si l'on constate une grande variabilité entre les taxons. Les modifications phénologiques attendues impliquent que des désynchronisations des cycles d'espèces interdépendantes sont très probables.	Même si des mesures de protection et de préservation de la biodiversité se développent sur le territoire, on peut s'attendre à une perte générale de biodiversité en raison du changement climatique. De plus, le milieu fera probablement encore l'objet d'une utilisation illégale en potager à court termes. Les parcelles étant situées au sein d'une OAP visant à construire ses terrains, un projet d'aménagement verra le jour sur celles-ci.	Même si des mesures de protection et de préservation de la biodiversité se développent sur le territoire, on peut s'attendre à une perte générale de biodiversité en raison du changement climatique. Malgré les plantations envisagées dans le cadre du projet, la réalisation de celui-ci va entraîner une perte d'habitat naturel. Cette perte d'habitat s'accompagnera par une perte de biodiversité ordinaire. Néanmoins, en application de la démarche ERC prévue par la réglementation, le pétitionnaire a, dès la phase de conception du projet, évité et réduit son impact sur les espèces, les habitats et les zones humides. Le coefficient d'emprise au sol des bâtis calculé pour le projet est de 0,23. L'imperméabilisation de la parcelle est maîtrisée, d'autant plus que les surfaces libres qui ne servent pas à la voirie seront végétalisées pour la majorité avec un traitement en pleine terre. Les espaces verts représentent près de la moitié de la superficie de la parcelle (45%).
Paysage et patrimoine	L'accueil de populations nouvelles entraine un développement de l'urbanisation et une artificialisation des sols. Des inventaires paysagers et patrimoniaux se développent à l'échelle régionale et locale.	Le paysage conservera son identité actuelle. Compte tenu des règles d'urbanisme, un projet d'urbanisation susceptible de modifier les composantes paysagères de la zone de projet est à attendre.	Le projet prévoit un renouvellement urbain au niveau du site avec l'implantation de maisons individuelles, d'immeubles de 2 étages et des équipements inclusifs, en lieu et place de la friche actuelle. Une attention particulière sera portée aux traitements paysagers des espaces publics. Un traitement paysager particulier a de plus été établi pour intégrer ce projet dans le paysage actuel.

Thématiques environnementales	Facteurs de pression	Evolution de l'environnement sans le projet (scénario tendanciel)	Evolution de l'environnement avec le projet (scénario de référence)
Milieu humain	Les déplacements de la population engendrent une augmentation du trafic routier et donc des émissions de polluants atmosphériques (notamment des particules en suspension et des oxydes d'azote) : la population a tendance à s'éloigner des villes pour habiter mais y retourne travailler. Avec l'augmentation des températures et des périodes de canicules liées au changement climatique, les pics de pollution à l'ozone tend également à se multiplier. Des moyens sont mis en œuvre afin de faciliter le report modal vers des modes de transport plus propres (transports en commun, modes doux). En outre, le changement climatique sera à l'origine d'un allongement de la période de pollinisation augmentant ainsi les risques d'allergies aux pollens. Les nuisances acoustiques se multiplient également, même si les règles de construction permettent d'en limiter les impacts sur la santé au sein des habitations. Les consommations énergétiques liés aux transports tendent à se stabiliser, voire à diminuer, grâce aux mesures développées par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine. De même pour les émissions de CO₂ par habitant. La mise en œuvre de mesures suite au Grenelle de l'Environnement et à la loi de transition énergétique pour la croissance verte (RE 2020, rénovation énergétique, développement des énergies renouvelables...) permettent de réduire les consommations énergétiques du secteur du bâtiment ainsi que les émissions de gaz à effet de serre. Enfin, les incitations des collectivités permettent un développement des énergies renouvelables sur le territoire (bois énergie, solaire...).	Le site étant conservé en l'état (friche), aucune augmentation des émissions de polluants atmosphériques, de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques liées au site d'étude ne sont à prévoir. Pas de flux supplémentaires de véhicules. Les services publics d'assainissement, d'adduction en eau potable et de collecte des déchets continuent d'être performants sur le territoire, en raison des moyens mis en œuvre malgré une dégradation de l'état qualitatif des masses d'eau et un accroissement des besoins à l'échelle de la commune. Absence de création de logements : objectifs des documents d'urbanisme non tenus. Installation dans des logements plus anciens de moindre performance énergétique.	Etant classé en zone à urbanisée par le PLU et également dans une OAP, ce site aurait fait l'objet d'un aménagement à plus ou moins court terme. Le projet induira la création de nouveaux logements avec de fait de nouveaux déplacements, générateurs d'émissions de polluants atmosphériques. Les circulations douces seront développées au sein du site afin de limiter au maximum les déplacements automobiles et donc les pollutions associées. Les services publics d'assainissement, d'adduction en eau potable et de collecte des déchets continuent d'être performants sur le territoire, en raison des moyens mis en œuvre malgré un accroissement des besoins auquel vient contribuer le projet. Le projet respecte la réglementation en matière de défense incendie, et n'aggrave pas le ruissellement des eaux pluviales. Le projet s'est adapté au risque pouvant se présenter sur le site lors des étapes de sa réalisation.

Thématiques environnementales	Facteurs de pression	Evolution de l'environnement sans le projet (scénario tendanciel)	Evolution de l'environnement avec le projet (scénario de référence)
Changement climatique	Au cours des dernières décennies, l'évolution du climat a eu un impact sur tous les océans et sur tous les systèmes naturels et humains de tous les continents, ce qui témoigne de la sensibilité de ces systèmes au changement climatique : Les changements touchant les précipitations et la fonte des neiges et des glaces perturbent les systèmes hydrobiologiques et influent sur la qualité et la quantité des ressources hydriques ; L'évolution de l'aire de répartition de certaines espèces animales, de leurs activités saisonnières, des mouvements migratoires... est indéniable ; De nombreuses études, portant sur un large éventail de régions et de types de cultures, font apparaître davantage d'incidences négatives que positives sur le rendement des cultures. Des changements ont été constatés depuis 1950 environ pour ce qui concerne de nombreux phénomènes météorologiques et climatiques extrêmes. Certains de ces changements ont été attribués aux activités humaines, dont notamment : La diminution des extrêmes de froid ; L'augmentation des extrêmes de chaleur ; La hausse des niveaux extrêmes de pleine mer ; La multiplication des épisodes de fortes précipitations dans diverses régions. Compte tenu de la mise en évidence de tendances à la hausse des épisodes de précipitations et d'écoulements extrêmes dans certains bassins versants, les risques d'inondations augmenteraient à l'échelle régionale.	Bien que des politiques visant à maîtriser des émissions de GES à l'échelle mondiale soient engagées depuis de nombreuses années, le changement climatique est enclenché depuis un siècle et perdurera sur le très long terme, même après la stabilisation des températures.	La réalisation du projet entraînera des émissions supplémentaires de GES liés au chauffage et aux déplacements des véhicules légers notamment. Néanmoins, ils sont insuffisants pour avoir une incidence notable sur le climat. L'incidence sur le changement climatique ne peut être évaluée étant données les quantités infinitésimales de GES par rapport aux émissions mondiales. Les nouvelles habitations seront conformes à la réglementation RE2020. Par ailleurs, comme dit précédemment, si le secteur n'est pas urbanisé, ce sont d'autres secteurs de la commune qui devront nécessairement être aménagés pour répondre à la demande de nouveaux logements.

5 APPRECIATION DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

5.1 DOCUMENTS D'URBANISME

5.1.1 LE SCOT DE ROISSY PAYS DE FRANCE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un outil de planification et d'aménagement à l'échelle de plusieurs communes ou communautés de communes. Il définit les orientations générales de l'organisation de l'espace en prenant en compte des objectifs de développement durable. Ce schéma a une valeur juridique : tous les documents d'urbanisme et d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations du SCoT.

En effet, les évolutions récentes du contexte juridique, les tendances et évolutions sociodémographiques constatées sur le territoire donnent enfin toute la pertinence à la révision et la mise à jour du document, notamment au regard des questions relatives au développement durable.

Le SCoT de Roissy Pays de France prend en considération les enjeux majeurs que sont :

- Compétitivité et attractivité au service de l'autonomie et du rayonnement du territoire
- Un territoire inclusif et solidaire garantissant la qualité de vie au quotidien
- Un territoire conciliant développement et préservation des ressources communes

Le projet d'aménagement de la friche située rue Jean Lurçat à Sarcelles s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, tant en matière d'aménagement urbain que de développement durable et de cohésion territoriale :

- Le site est situé dans un secteur déjà urbanisé, à proximité immédiate d'axes structurants comme la RD125 et non loin des gares RER D (Garges-Sarcelles). Le SCoT encourage la densification maîtrisée autour des pôles de transport pour limiter l'étalement urbain, promouvoir une ville plus compacte et optimiser les mobilités durables. Le projet porté par SNC IP 1R répond à cette exigence en proposant un développement résidentiel à proximité directe des infrastructures de transport existantes.
- Sarcelles est un territoire identifié dans le SCoT comme fortement demandeur en logements, dans un contexte de croissance démographique et de besoins en logements abordables. Le projet contribue à cet objectif par la création d'un programme diversifié intégrant logements sociaux, accession à la propriété et résidence, en cohérence avec les exigences de mixité sociale et d'équilibre territorial. Il s'aligne ainsi avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération.
- En mobilisant une friche urbaine située sur un ancien terrain agricole, le projet évite toute consommation supplémentaire d'espaces naturels ou agricoles. Cette opération participe donc à l'objectif du SCoT de sobriété foncière et de reconquête des centralités locales, en misant sur le renouvellement urbain et la revalorisation des terrains vacants ou sous-utilisés.
- La commune de Sarcelles est intégrée à un bassin économique dynamique, à proximité des zones d'activité du Grand Roissy, des équipements de santé, d'enseignement et de logistique. Le SCoT encourage la création de logements à proximité des pôles d'emploi, pour réduire les distances domicile-travail, renforcer les parcours résidentiels et améliorer la qualité de vie. Le projet porté par SNC IP 1R répond directement à cette ambition.
- Enfin, le programme soutient les objectifs du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) en matière de diversification de l'offre résidentielle, d'accessibilité sociale, de qualité de vie et de mixité fonctionnelle (grâce aux équipements, commerces, espaces verts et pôles médicaux intégrés au projet).

Enfin, en ligne avec les objectifs de durabilité du SCoT, le projet met un accent particulier sur la préservation des espaces naturels, la gestion durable des eaux pluviales et la réduction de l'artificialisation des sols. La création d'espaces verts, la renaturation de certaines zones et la mise en place d'une mobilité douce favorisent l'atteinte de ces objectifs environnementaux et la construction d'un modèle de ville résiliente et respectueuse de son environnement.

Le projet d'aménagement SNC IP 1R à Sarcelles est ainsi en totale adéquation avec le SCoT de l'agglomération de Roissy Pays de France.

5.1.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

La dernière procédure du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sarcelles a été approuvée le 29 février 2024.

Au droit du PLU en vigueur, la ZIP se situe au sein des zones :

- UG : « Zone urbaine d'habitat individuel »
- AU : « Zone à urbaniser »

Le projet s'inscrit ainsi dans une logique de développement urbain maîtrisé, conforme aux orientations d'aménagement prévues pour les zones AU du PLU, tout en répondant aux impératifs de sobriété foncière, de transition écologique et de cohésion urbaine.

L'ensemble du projet se situe au sein de l'OAP « Le Haut du Roy ». L'adéquation du projet avec les orientations de l'OAP est décrite dans le tableau suivant :

Adéquation du projet de Sarcelle Haut du Roy et l'OAP 4 « Le Haut du Roy »		
Orientations générales de l'OAP « Le Haut du Roy »		Caractéristiques du projet
Desserte	Renforcer la place des modes doux dans le village	Des cheminements pour les modes doux (piétons, vélos) seront aménagés. Le projet prévoit un important espace paysager au centre du terrain. Ce jardin ouvert terminera la liaison douce nord sud voulu dans ce secteur par l'OAP. Il aboutira sur sa partie sud sur un parvis ouvert sur la circulation afin d'en prolonger la percée visuelle.
	Prolonger la promenade le long du Petit Rosne pour favoriser la connexion avec les autres quartiers de la ville	Non concerné
	Créer une passerelle piétonne au-dessus de l'Avenue du Parisis pour permettre la continuité avec le nord des Lochères	Non concerné
	Apaiser l'accès depuis l'avenue du Parisis pour limiter effets de rupture	Un accès donnant sur la future avenue du Parisis au sud du projet sera aménagé afin de prévoir la future construction de cette route. A noter que le projet a été abandonnée en septembre 2024.
	Une liaison douce traversera le site du nord au sud reliant le site au chemin rural partant de Villiers le Bel et rejoignant historiquement St Denis.	Le projet intègre dans son design une liaison entre le nord et le sud, afin de créer une continuité entre St-Denis et Villiers-le-Bel.
Composition urbaine	Petits collectifs en R+3 ou R+2	Les bâtiments seront d'au maximum 3 étages.
	Retrait de la voirie pour paysager les pieds d'immeubles	Les bâtiments sont en retrait des voiries, permettant l'insertion d'éléments végétaux.

	Un urbanisme de plot pour permettre d’avoir des espaces interstitiels paysagers	L’organisation du projet (retrait des constructions par rapport à la voirie, création d’une place entre les ilots 2a et 2b) permet la création d’espaces paysagers. Les ilots 6a, 6b et 6c proposent des ilots de verdure.
La trame verte et bleue	Réserver une emprise inconstructible de 15 m de part et d’autre du talweg (point le plus bas) du Petit Rosne pour faciliter le reméandrage du cours d’eau et ainsi limiter l’expansion des eaux en période de fortes pluies	Non concerné
	Renaturation du Petit Rosne	Non concerné
	Jardins partagés à proximité du Petit Rosne	Non concerné
	Parc entre le groupe Scolaire Emile Zola et le Petit Rosne	Le projet ne vient pas déconnecter le groupe scolaire Emile Zola du Petit Rosne, permettant ainsi dans le futur de créer un parc entre ces deux entités.
	Un quartier aujourd’hui fortement vert du fait de son classement en zone N : une caractéristique à conserver	Le projet urbain du Haut-du-Roy insère des éléments végétaux. La partie nord de l’OAP n’est pas concernée par le projet, permettant de conserver la zone N du PLU.
	Place centrale paysagée	La place créée entre le lot 2a et 2b permet l’aménagement d’une place végétalisée et arborée, créant également un ilot de fraîcheur.
Mixité et dynamique urbaine	Présence d’une continuité verte, de respiration et agricole (VRA) Nord-Sud qui traverse la plaine agricoles prolongement de Villiers-le-Bel et la continuité verte Est/Ouest	Le projet prévoit un important espace paysager au centre du terrain. Ce jardin ouvert terminera la liaison douce nord sud voulu dans ce secteur par l’OAP. Il aboutira sur sa partie sud sur un parvis ouvert sur la circulation afin d’en prolonger la percée visuelle.
	Mixité sociale : logements sociaux issus du NPNRU des projets de démolition/reconstruction	Le projet prévoit la création d’une résidence d’intérêt générale (RIG).
	Programmation en matière d’équipements importante : crèche, EHPAD, école	Une micro-crèche sera créé au sein de l’ilot 6a. Une résidence intergénérationnelle sera implantée au sein de l’ilot 1. L’ilot 6a et 6b propose des équipements pour personnes atteinte d’autisme et des logements « inclusifs ».
	Un îlot mixte en termes de programmation fonctionnelle autour de la place : commerce en rez-de-chaussée et logements en étages.	Les lots 2a et 2b seront aménagées de sorte que des commerces peuvent s’implanter en rez-de-chaussée, avec des habitations au-dessus.
Environnement	Isolation acoustique du fait de la présence de la voie ferrée, de l’Avenue du Paris et de la localisation en zone C du PEB	Le projet respectera les règles concernant l’isolement des bâtiments, selon le classement des voies bruyantes à proximité. Mise en place de solutions constructives adaptées aux niveaux d’isolement acoustique.
	Dépollution des sols issue des occupations temporaires et illégales. Si l’existence d’une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d’études adéquates et la mise en œuvre de gestions adaptées (cf. Note du 19 Avril 2017 relative aux sites et sols pollués).	Une étude de pollution menée en 2018 par SEMOFI Environnement réalisée dans le cadre de l’étude au cas par cas a permis la réalisation de 26 sondages. Cette analyse a mis en évidence des risques liés à la présence de terres rapportées, à d’anciens mouvements de terrain, ainsi qu’à l’épandage de boues d’épuration. Des contaminations ponctuelles ont été relevées, sans homogénéité, à différentes profondeurs et dans diverses couches lithologiques. Des procédures judiciaires réalisées par le propriétaire foncier sont actuellement en cours afin de cesser les activités de potagers sauvages au droit des terrains du projet et devraient aboutir d’ici le début de l’été 2025.

		Une nouvelle étude de pollution de sols sera réalisée en suivant. En cas de pollution avérée, des mesures de gestion adaptées seront mises en œuvre, visant à garantir la compatibilité du site avec les usages projetés. Ces mesures pourront inclure, selon les résultats de l’étude, la mise en œuvre de travaux de dépollution ou de confinement, et feront l’objet d’une évaluation rigoureuse dans le cadre d’un plan de gestion. L’ensemble des démarches entreprises visera à assurer la protection des futurs usagers du site et à satisfaire pleinement aux exigences réglementaires en matière de santé publique et d’environnement.
	Paysager les îlots pour limiter l’impact des effets d’îlots de chaleur	Les ilots insèrent de nombreux éléments paysagers et arborés. Les ilots 2a et 2b insère une place végétalisée et les ilots situés à l’est (6a, 6b et 6c) proposent des espaces paysagers limitant l’effet d’ilot de chaleur.
	Les énergies renouvelables seront privilégiées	L’utilisation d’énergies renouvelables n’est pas prévue pour le projet.
	La production de déchets sera limitée en prévoyant des bacs à compost dans chaque îlot	Le projet ne prévoit pas de bac à compost.
	Rétention des eaux pluviales à la parcelle lorsque cela est possible. A noter qu’en cas de rejets d’eaux pluviales directement au cours d’eau, les articles 1 et 2 du règlement du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer sont susceptibles de s’appliquer	Des bassins dimensionnés par ilots sont inclus dans la conception du projet (cf. 3.1.6.2). Les eaux pluviales pour des crues exceptionnelles se déverseront dans le Petit Rosne, selon le débit réglementaire de 0,7 L/s/ha. Les eaux rejetées au Petit Rosne sont donc exclusivement les eaux pluviales excédentaires issues des épisodes de pluie cinquantennale, et uniquement après gestion hydraulique (stockage et régulation). Toutes les autres eaux (pluies courantes) sont traitées à la parcelle sans rejet.
	Développer des parkings drainants sur le site.	Les parkings prévus ne sont pas drainants (béton désactivé).
	Favoriser l’infiltration et limiter le ruissellement des eaux pluviales.	Le projet limite l’imperméabilisation des sols (cf. 3.1.1), favorisant ainsi l’infiltration des eaux de ruissellement.
	Paysager les bassins de rétention	Des bassins paysagers sont prévus dans le cadre du projet.
	Raccorder si possible au réseau de chaleur urbain	Non concerné. Le réseau de chaleur urbain n’est pas développé dans le secteur du projet.

A noter que la commune de Sarcelles **a engagé une procédure de modification simplifiée n°3 de son Plan Local d’Urbanisme (PLU), dont le périmètre comprend le secteur d’aménagement concerné par le présent projet.** Cette procédure vise notamment à faire évoluer l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Le Haut du Roy », en reclassant les zones UG (habitat individuel) et AU (à urbaniser) en zone UA, afin de permettre la réalisation de logements, d’équipements publics adaptés et d’une résidence inclusive.

Le projet s’inscrit pleinement dans les objectifs et les orientations définis dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Sarcelles, actuellement en cours de procédure. Cette modification vise à adapter les dispositions réglementaires et programmatiques de l’OAP « Le Haut du Roy », au sein de laquelle se situe intégralement le périmètre du projet.

Les évolutions prévues par la commune, notamment le reclassement des zones UG et AU en UA, la programmation de logements, la création d'une résidence inclusive, et la reconfiguration des équipements publics sont cohérentes avec les composantes du projet envisagé. Celui-ci respecte les vocations urbaines nouvellement assignées au secteur, ainsi que les nouvelles règles d'urbanisme applicables une fois la procédure aboutie.

Ainsi, le projet s'inscrira dans un cadre réglementaire adapté à ses caractéristiques, tout en contribuant à la mise en œuvre des objectifs poursuivis par la commune en matière de développement urbain maîtrisé, de mixité sociale et de qualité d'insertion urbaine.

5.2 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION SUR L'EAU

5.2.1 LE SDAGE SEINE-NORMANDIE 2022-2027

Ce document prévoit une reconquête et une préservation de la qualité de l'eau, ainsi qu'une amélioration de la situation quantitative des eaux souterraines ou superficielles, et également une adaptation face au risque inondation.

Des mesures seront prises en phase chantier et exploitation afin d'éviter toute pollution des eaux souterraines et superficielles. De plus, le projet se situe hors zone inondable.

Plus précisément, la compatibilité du projet avec le SDAGE Seine-Normandie est présentée au sein du tableau ci-après, vis-à-vis des enjeux et objectifs du SDAGE susceptibles de concerner le projet de renouvellement urbain.

Grandes orientations applicables au projet - Source : SIGES Seine-Normandie	
Orientation fondamentale 1 - Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	
Orientation 1.2 - Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état	
Disposition 1.2.6 - Éviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes ou susceptibles d'engendrer des déséquilibres écologiques	Cinq espèces exotiques envahissantes ont été relevées sur le terrain du projet. Les mesures adéquates seront prises en phase chantier afin de limiter la dispersion de ces espèces.
Orientation 1.3 - Éviter avant de réduire, puis de compenser (séquence ERC) l'atteinte aux zones humides et aux milieux aquatiques afin de stopper leur disparition et leur dégradation	
Disposition 1.3.1 - Mettre en œuvre la séquence ERC en vue de préserver la biodiversité liée aux milieux humides (continentaux et littoraux) des altérations dans les projets d'aménagement. En cas d'effets résiduels du projet, les zones humides doivent être compensées à hauteur de 150% de la surface impactée au minimum ou à hauteur de 200% de la surface affectée au minimum si la compensation s'effectue en dehors de l'unité hydrographique impactée.	Une zone humide a été identifiée au droit du terrain du projet au nord-est. La zone humide est évitée. Aucune construction ne sera réalisée au droit de celle-ci.
Orientation fondamentale 2 - Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aides d'alimentation de captages d'eau potable	
Orientation 2.1 – Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés	Aucun captage ou périmètre de protection ne recoupe les terrains du projet.
2.3 Adopter une politique ambitieuse de réduction des pollutions diffuses sur l'ensemble du territoire du bassin	
Disposition 2.3.4 – Généraliser et pérenniser la suppression du recours aux produits phytosanitaires et biocides dans les jardins, espaces verts et infrastructures	Concernant l'entretien paysager tout produit phytosanitaire sera proscrit. L'entretien de la végétation sur le projet sera réalisé sans recours aux produits phytosanitaires et en privilégiant des techniques alternatives.
Orientation fondamentale 3 – Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	
Orientation 3.2 - Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu	

Disposition 3.2.2 - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme Disposition 3.2.3 - Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés Disposition 3.2.4 - Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales [Disposition SDAGE – PGRI] Disposition 3.2.5 - Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux Disposition 3.2.6 – Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti	Le projet n'est pas situé au sein d'une zone inondable. De plus, il n'est pas de nature à aggraver le risque d'inondation du secteur, étant donné la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales (dispositifs de rétention suffisamment dimensionnés). Le projet vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans les sols et prévoit des noues de régulation et de rejets ainsi que des jardins de rétention et d'infiltration.
Orientation fondamentale 4 – Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique	
Orientation 4.1 – Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	Les eaux pluviales feront l'objet d'une solution compensatoire adaptée.
Orientation 4.2 - Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients	Le projet vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans les sols et prévoit des noues de régulation et de rejets ainsi que des jardins de rétention et d'infiltration. Des espaces verts de pleine terre seront créés.

En conséquence, le projet de développement apparait pleinement compatible avec le SDAGE Seine-Normandie.

5.2.2 SCHEMA D'AMENAGEMENT DE GESTION DES EAUX (SAGE) CROULT-ENGHIEN-VIEILLE MER

Pour un projet d'aménagement urbain à Sarcelles avec rejet des eaux pluviales dans le Petit Rosne, il est essentiel de respecter les orientations du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer. Ce SAGE, approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020, vise à concilier développement urbain et préservation des ressources en eau et des milieux aquatiques.

Réglementation du SAGE applicables au projet - Source : SIGES Seine-Normandie		
Règle du SAGE		Projet d'aménagement de Sarcelles
Article 1 : Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales des IOTA ou ICPE dirigés vers les eaux douces superficielles	Sont soumis à cette règle : - Tout IOTA (Installation, Ouvrage, Travaux ou Activité) soumis à autorisation ou déclaration au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement ; - Toute ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de l'article L.511-1 ; - Toute modification substantielle ou notable d'un IOTA ou d'une ICPE existante.	Les eaux pluviales feront l'objet d'une solution compensatoire adaptée. Le projet privilégie la gestion des eaux pluviales à la source : Toutes les pluies courantes sont gérées à la parcelle, sans rejet au réseau ni au milieu naturel. Les dispositifs utilisés sont des noues, jardins en creux, espaces verts en pleine terre, ainsi que des bassins paysagers.
	Principes à respecter de manière cumulative : Gestion à la source prioritaire des eaux pluviales	Les espaces verts sont très présents sur l'ensemble des lots, en cœur d'îlots ou en jardin arrière. L'infiltration est réalisée en noues, espaces en creux et pleine terre (ex. 48 mm d'abattement possible pour les espaces verts).

Règle du SAGE	Projet d'aménagement de Sarcelles
	Le projet vise l'abattement complet des pluies courantes jusqu'à 10 mm, soit au-delà du seuil de 8 mm. Pour les pluies d'occurrence supérieure (jusqu'à la pluie cinquantennale) : - Les rejets sont régulés avec des bassins de rétention (SAUL ou massifs granulaires), conçus pour limiter le débit à celui d'un terrain nu (en l'occurrence : 0,7 L/s/ha). - Le débit de fuite respecte les exigences du zonage SIAH.
	- Utiliser les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol, avec des techniques adaptées au site. - Rejet zéro pour les petites pluies courantes - Objectif : zéro rejet vers les eaux douces superficielles pour les pluies ≤ 8 mm (80 % des pluies annuelles de référence sur le territoire). - Rejet limité pour les fortes pluies - Si des ruissellements excédentaires ne peuvent être grés à la source, prévoir un rejet limité à un débit équivalent à celui d'un terrain nu, dimensionné sur une pluie décennale minimum. Une dérogation au rejet zéro peut être accordée par les services instructeurs si des contraintes techniques locales le justifient (ex. : perméabilité insuffisante, gypse, nappes sensibles, contraintes urbaines ou patrimoniales). Cela nécessite : - Une étude spécifique, fondée sur les données locales, - L'exploration de solutions élargies aux parcelles voisines si besoin. Même en cas de dérogation, le rejet doit rester le plus faible possible et ne jamais dépasser les seuils du zonage d'assainissement en vigueur.
Article 2 : Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles des cours d'eau, pour les aménagements d'une surface comprise entre 0,1 et 1 ha	Sont soumis à cette règle : Règle applicable aux rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles des cours d'eau du périmètre du SAGE Croult Enghien Veille Mer (hormis la Seine), provenant de tout projet d'aménagement (construction, voirie, parking,...) d'une surface totale supérieure à 0,1 ha et inférieure ou égale à 1 ha, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols.
Article 3 : Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides par les IOTA et les ICPE	Sont soumis à cette règle : - Tous les IOTA soumis à autorisation ou déclaration (art. L.214-2 du Code de l'environnement). - Toutes les ICPE soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation (art. L.511-1). - Tout projet susceptible de dégrader ou détruire une zone humide La zone humide identifiée au nord-est du projet est évitée. Aucune construction ne sera réalisée au droit de celle-ci.

Règle du SAGE	Projet d'aménagement de Sarcelles
	(assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblai...). La destruction ou dégradation totale ou partielle d'une zone humide est interdite, sauf exceptions strictement encadrées. Uniquement si l'un de ces cas est justifié et validé par l'autorité compétente : - Sécurité des personnes et infrastructures. - Impossibilité technico-économique d'implanter des infrastructures de captage/traitement d'eau hors zone humide. - Projet déclaré d'utilité publique (réseaux de transport). - Projet d'intérêt général ne pouvant être implanté ailleurs. - Projet de restauration écologique contribuant au bon état des milieux aquatiques
Article 4 : Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides au titre des impacts cumulés significatifs	Sont soumis à cette règle : Tout aménagement ou opération pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².
Article 5 : Préserver le lit mineur des cours d'eau	Sont soumis à cette règle : Tous installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-2 et R. 214-1 du code de l'environnement et toutes installations classées pour la protection de l'environnement ICPE soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de L.511-1 du Code de l'Environnement, réalisées dans le lit mineur des cours d'eau du périmètre du SAGE Croult Enghien Vieille Mer Non concerné : le projet ne vient pas s'implanter dans le lit mineur du Petit Rosne.
Article 6 : Préserver les zones d'expansion des crues pour assurer les fonctionnalités du lit majeur des cours d'eau	Sont soumis à cette règle : Tous installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) soumises à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-2 et R.214-1 et toutes installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation au titre du L.511-1 du code de l'environnement réalisées dans les zones d'expansion des crues du lit majeur des cours d'eau du périmètre du SAGE Croult Enghien Vieille Mer. Le projet respecte les principes de gestion durable du risque inondation en s'implantant en dehors des zones d'expansion des crues. Les aménagements projetés n'entravent pas le fonctionnement hydraulique du lit majeur du Petit Rosne.

En conséquence, le projet de développement apparait pleinement compatible avec le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer.

5.2.3 COMPATIBILITE AVEC LE PGRI SEINE-NORMANDIE 2022-2027

La compatibilité du projet avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Seine-Normandie 2022-2027 est présentée ci-après, vis-à-vis des enjeux et objectifs du PGRI susceptibles de concerner le projet :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Le projet n'est ainsi pas concerné par le risque inondation. De plus, il n'est pas de nature à aggraver le risque d'inondation du secteur, étant donné la mise en œuvre de mesures de gestion des eaux pluviales (dispositif de rétention et ouvrage de régulation). Le projet n'est donc pas concerné par les dispositions du PGRI et ne remettra pas en cause ces dernières.

Le projet est donc compatible avec le PGRI Seine-Normandie 2022-2027.

5.3 COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION RELATIFS A L'AIR

Il existe différents documents de planification définissant des objectifs en matière de réduction de la pollution de l'air à plusieurs échelles. Ces derniers sont présentés dans les paragraphes suivants.

5.3.1 DOCUMENTS NATIONAUX

5.3.1.1 PREPA

Le Plan National de Réduction des Emissions de Polluants Atmosphériques (PREPA) est prévu par l'article 64 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015. Ce dernier a pour objectif de protéger la population et l'environnement. Il fixe la stratégie de l'État pour réduire les émissions de polluants atmosphériques au niveau national et respecter les exigences européennes. Ce dernier a été adopté en mai 2017.

Les objectifs de réduction des émissions de cinq polluants, en application de l'Article L. 222-9 du Code de l'Environnement, sont présentés dans le Décret N° 2017-949 du 10 mai 2017 fixant les objectifs nationaux de réduction des émissions de certains polluants atmosphériques.

Objectifs nationaux de réduction des émissions

Polluant	Années 2020 à 2024	Années 2025 à 2029	A partir de 2030
Dioxyde de soufre (SO2)	- 55 %	- 66 %	- 77 %
Oxydes d'azote (NOx)	- 50 %	- 60 %	- 69 %
Composés Organiques Volatils autres que le méthane (COVNM)	- 43 %	- 47 %	- 52 %
Ammoniac (NH3)	- 4 %	- 8 %	- 13 %
Particules fines (PM2,5)	- 27 %	- 42 %	- 57 %

Le PREPA prévoit des actions pour différents secteurs tels que l'industrie, les transports, le résidentiel-tertiaire et l'agriculture. Celles-ci sont précisées dans l'arrêté du 10 mai 2017 établissant le plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques.

Les actions relatives au secteur des transports et de la mobilité (hors transports aérien et maritime) sont les suivantes :

- Ajuster la fiscalité pour mieux prendre en compte les polluants atmosphériques :

- Faire converger la fiscalité entre l'essence et le gazole ;
- Aligner les régimes de déductibilité de la TVA entre essence et gazole ;
- Encourager les mobilités actives et les transports partagés :
 - Favoriser la mise en place de plans de mobilité par les entreprises et les administrations ;
 - Inciter l'utilisation du vélo ;
- Favoriser l'utilisation des véhicules les moins polluants :
 - Mettre en œuvre des zones à circulation restreinte ;
 - Imposer les certificats qualité de l'air (Crit'air) dans les zones à circulation restreinte (ZCR) et les zones non visées par la circulation différenciée ;
 - Encourager la conversion des véhicules les plus polluants et l'achat de véhicules plus propres ;
 - Développer des infrastructures pour les carburants propres au titre du cadre national pour les carburants alternatifs ;
 - Renouveler le parc public par des véhicules faiblement émetteurs ;
- Renforcer le contrôle des émissions de véhicules et engins mobiles non routiers :
 - Contrôler les émissions réelles des véhicules routiers ;
 - Renforcer le contrôle technique des véhicules ;
 - Soutenir l'adoption de nouvelles normes européennes ambitieuses ;
 - Réduire les pollutions liées aux engins mobiles non routiers (EMNR) et la surveillance du marché des engins mobiles non routiers.

5.3.1.2 PNSE4

Le 4ème Plan National Santé Environnement (PNSE) a pour objectif d'établir une feuille de route gouvernementale afin de réduire l'impact des altérations de l'environnement sur la santé. Celui-ci couvre la période 2021-2025. Sa mise en œuvre a été placée sous le copilotage des ministères en charge de l'environnement et de la santé.

Ce plan s'articule autour de 4 objectifs :

- S'informer, se former et informer sur l'état de mon environnement et les bons gestes à adopter pour notre santé et celle des écosystèmes ;
- Réduire les expositions environnementales affectant la santé humaine et celle des écosystèmes sur l'ensemble du territoire ;
- Démultiplier les actions concrètes menées par les collectivités dans les territoires ;
- Mieux connaître les expositions et les effets de l'environnement sur la santé des populations et des écosystèmes.

Il comporte 20 actions dont les suivantes concernent la qualité de l'air extérieur :

- Action n°1 : Connaître l'état de son environnement et les bonnes pratiques à adopter ;
- Action n°7 : Informer et sensibiliser les jeunes à la santé environnement ;
- Action n°17 : Renforcer la sensibilisation des urbanistes et aménageurs des territoires pour mieux prendre en compte la santé environnement ;
- Action n°18 : Créer un espace commun de partage de données environnementales pour la santé, le Green Data for Health.

5.3.2 DOCUMENTS REGIONAUX ET LOCAUX

5.3.2.1 PRSE4

Le quatrième Plan Régional Santé Environnement (PRSE 4) de l'Île-de-France pour la période 2024-2028, élaboré par l'Agence Régionale de Santé (ARS) et la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de la maîtrise de l'Energie) et adapté du PNSE 3 (prédécesseur du PNSE4, à l'échelle nationale), décline diverses actions pour lutter contre les impacts sanitaires provenant de l'environnement. Quatre axes de travail structurent ce plan :

- Réduire les expositions humaines aux facteurs environnementaux préoccupants, renforcer leur surveillance et améliorer les connaissances.
- Anticiper les effets du changement climatique et adapter les politiques de prévention et de sécurité sanitaire.
- Intégrer les enjeux de santé environnement dans les politiques publiques d'aménagement et de logement dans une perspective de réduction des inégalités environnementales de santé.
- Accompagner les citoyens, les professionnels de santé, les collectivités territoriales et les acteurs locaux, pour agir face aux problématiques de santé environnementale.

Dans ces axes de travail figurent des actions concrètes telles que :

- Réduire les expositions chimiques des plus jeunes (nourrissons, enfants, adolescents)
- Développer et coordonner les systèmes de surveillance et d'alerte des pollens et de moisissures dans l'air extérieur
- Développer des indicateurs complémentaires aux paramètres réglementaires pour mieux caractériser les effets de l'exposition à la pollution atmosphériques et sonores
- Promouvoir la recherche scientifique portant sur les facteurs environnementaux préoccupants et l'exposome
- Identifier les vulnérabilités des territoires et promouvoir l'adaptation au changement climatique afin de limiter ses impacts sur la santé

5.3.2.2 SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), élaboré par le Conseil Régional conjointement à l'État, vise à cadrer stratégiquement la croissance urbaine et démographique liée à l'utilisation de l'espace urbain. Il a été approuvé par le Conseil d'État en 2013. Il s'agit d'un schéma d'aménagement du territoire spécifique à la région Île-de-France comparable au SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) issu de la loi NOTRe et valable pour onze régions françaises.

Cette vision stratégique de la région Île-de-France à l'horizon 2030 repose sur trois piliers :

- Relier-structurer : le réseau de transports collectifs francilien s'enrichira de nouvelles dessertes pour une meilleure accessibilité ;
- Polariser-équibrer : des bassins de vie multifonctionnels polariseront le territoire ;
- Préserver-valoriser : la consommation d'espaces naturels sera limitée et les continuités écologiques seront préservées.

Le SDRIF préconise notamment de « penser l'urbanisation en même temps que l'offre en transports collectifs ».

Les incidences notables sur la qualité de l'air prévisibles du SDRIF sont :

- Amélioration de la qualité de l'air par le report modal des déplacements routiers vers les modes actifs et les transports collectifs
- Développement de boulevards métropolitains apaisés
- Augmentation de la population attendue dans des secteurs où les niveaux de pollution sont élevés

5.3.2.3 PPA

Les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) ont été introduits par la loi LAURE (Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie) en 1996. Ils sont établis sous l'autorité des Préfets de départements et ont pour objectif de mettre en place des mesures permettant de ramener, à l'intérieur du territoire, les concentrations en polluants dans l'atmosphère à des niveaux inférieurs aux valeurs limites réglementaires. Ces plans sont obligatoires dans toutes les agglomérations de plus de 250 000 habitants et dans les zones où les valeurs limites et les valeurs cibles sont dépassées ou risquent de l'être.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France, approuvé par arrêté inter-préfectoral pour la période 2018-2025, décline 46 actions visant à respecter les valeurs seuils européennes en région Francilienne, en matière de pollution atmosphérique, à l'horizon 2025. Douze des 25 défis identifiés concernant différents secteurs permettraient de réduire l'exposition des Franciliens à la pollution atmosphérique jusqu'à 70 % selon les polluants. Certains secteurs et défis associés sont cités ci-dessous :

- Résidentiel-tertiaire-chantiers :
 - RES3 : Elaborer une charte globale chantiers propres impliquant l'ensemble des acteurs (des maîtres d'ouvrage aux maîtres d'œuvre) et favoriser les bonnes pratiques.
- Transports :
 - TRA1 : Elaborer des plans de mobilité par les entreprises et les personnes morales de droit public,
 - TRA7 : Favoriser une logistique durable plus respectueuse de l'environnement.
- Actions citoyennes :
 - Engager le citoyen francilien dans la reconquête de la qualité de l'air.

Le Plan régional pour la qualité de l'air intitulé « Changeons d'Air en Île-de-France » (2022-2028) rejoint le PPA Francilien.

5.3.2.4 PCAET

La stratégie territoriale du PCAET identifie la qualité de l'air comme un enjeu majeur, en lien avec les problématiques de santé publique et les émissions locales, particulièrement :

- Le trafic routier intense, surtout autour de l'aéroport de Roissy,
- Les activités industrielles et logistiques,
- La forte densité urbaine.

Les principaux objectifs en matière de qualité de l'air sont :

- Réduire les émissions de polluants atmosphériques, notamment les particules fines (PM10, PM2.5) et les oxydes d'azote (NOx), par :
 - Le développement des mobilités douces et des transports en commun,
 - L'accompagnement à la conversion des flottes de véhicules publics et privés vers des motorisations propres,
 - La limitation du brûlage à l'air libre.
- Améliorer les pratiques dans le secteur résidentiel et tertiaire, par :
 - La rénovation énergétique des bâtiments,
 - L'usage accru de sources d'énergie moins polluantes,
 - L'information des habitants sur les comportements favorables à la qualité de l'air.
- Mener des actions de sensibilisation :
 - Campagnes d'information sur les effets de la pollution,

- Soutien aux initiatives locales citoyennes ou scolaires (ex. : "Air Attitude").
- Renforcer le suivi et la connaissance des données :
 - Coopération avec Airparif pour la surveillance de la qualité de l'air,
 - Intégration d'indicateurs air dans le suivi des politiques publiques.

Différents plans d’actions sont établis à plusieurs échelles (nationale, régionale, locale) et leurs objectifs sont, entre autres, de réduire l’émissions de polluants atmosphériques et l’exposition de la population à cette pollution. Le projet en étude doit ainsi être en cohérence avec les orientations décrites dans ces outils.

L’étude de la qualité de l’air qui a été effectué par le bureau ISPIRA améliore les connaissances sur la qualité de l’air de la zone par la réalisation d’une étude bibliographique mais également via des mesures in-situ. En effet, il permet de s’assurer du respect des valeurs réglementaires à l’état actuel et ainsi de contrôler une éventuelle surexposition de la population future à la pollution de l’air. Il prend également en compte l’évaluation de l’impact du projet par un calcul des émissions liées au transport routier. La qualité de l’air est ainsi considérée dans le cadre de la politique d’aménagement et le projet est compatible avec les objectifs concernant la qualité de l’air des documents de planification en vigueur.

6 AUTEURS DE L'ETUDE D'IMPACT

L'étude d'impact a été mandatée par ICADE et a été réalisée par SOLER IDE.

La méthodologie de l'étude d'impact consiste en une analyse détaillée de l'état actuel du site et de son environnement, réalisée à plusieurs échelles, qui est ensuite confrontée aux caractéristiques des éléments du projet, de la phase de chantier jusqu'à sa mise en œuvre effective.

L'analyse de l'état actuel du site et de son environnement a été réalisée à partir d'un recueil de données auprès des administrations, des organismes publics ainsi qu'auprès d'études spécifiques complémentaires et d'enquêtes de terrain.

De plus, des investigations naturalistes de terrain ont permis de caractériser avec davantage de précisions l'état actuel du milieu naturel.

L'identification et l'évaluation des impacts positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires ou permanents du projet ont été réalisées par confrontation entre les caractéristiques du projet (emprises, aménagements prévus...) et les enjeux et sensibilités de l'environnement identifiés.

Dans le respect de la Doctrine nationale sur la séquence « éviter, réduire, compenser » publiée en 2012, des mesures permettant d'éviter et réduire ces impacts ont alors pu être proposées en concertation avec la maîtrise d'ouvrage. Les modalités de suivi de ces mesures et de leurs effets ont enfin été définies.

Équipe mobilisée dans le cadre de la réalisation de l'étude d'impact			
Structure	Rôle dans le cadre de la mission	Equipe mobilisée	Courriel
 SOLER IDE GROUPE VERTICAL SEA SOLER IDE 4 Impasse René Couzinet 31500 TOULOUSE	Assembler Rédaction de l'étude d'impact Milieu physique Milieu humain Paysage	Claire DANGERFIELD – Cheffe de projet généraliste de l'environnement et du paysage en charge du suivi de la mission <i>(MASTER 2 PROFESSIONNEL « Surveillance et Gestion de l'Environnement », Université Paul Sabatier Toulouse)</i> Camille PLUQUET : Chargée d'études généraliste de l'environnement en en charge de la rédaction et l'assemblage de la présente étude d'impact <i>(Ingénieure diplômée de l'Ecole Nationale Supérieure Agronomique de Toulouse), 2 ans d'expérience</i>	cdangerfield@soler-ide.fr cpluquet@soler-ide.fr
	Etude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables Etude d'optimisation de la densité	Christophe COURRIER – Chef de projet – Pôle Bâtiment Durable <i>(MASTER 2 « Génie de l'habitat », Université de Paul Sabatier Toulouse), expérience 2 ans</i> Zaynab Bougouffa – Chargée d'Etudes – Pôle Bâtiment Durable <i>(MASTER 2 « Génie de l'habitat », Université de Paul Sabatier Toulouse), expérience 3 ans</i> Matthieu Bleunven - Chef de projet – Pôle Bâtiment Durable	ccourrier@soler-ide.fr zbougouffa@soler-ide.fr mbleunven@soler-ide.fr

Structure	Rôle dans le cadre de la mission	Equipe mobilisée	Courriel
		<i>(Diplôme d'ingénieur généraliste – Majeure « Energie & Environnement », EPF), expérience 5 ans</i>	
 TRANS-FAIRE 3 passages Boutet - 94110 Arcueil 01 45 36 15 03	Milieu naturel Etude des effets d'ilot de chaleur	Clara Pin (Ecologue) Dimitri Sviranenko (Ecologue) Emilie Cosson (Ecologue) Maïssane Miloud (Ecologue) Margot Le Guilloux (Ecologue) Sabrina Hachimi (Ecologue)	contact@trans-faire.net
 CDVIA	Etude d'impact sur les déplacements	M. Pelé N. Delavanne	m.pele@cdvia.fr n.delavanne@cdvia.fr
 ISPIRA Rue Pierre Berthier 13100 Aix-en-Provence	Etude Air et Santé	Alexandre LECONTE Marie LEFORT Olivia LLONGARIO	contact@ispira.fr
 Acoustique & Conseil Acoustique & Conseil 17-19, rue des Grandes Terres 92500 Rueil-Malmaison	Etude Acoustique	Richard CROCE Quentin LE GALL	rc@acoustique-conseil.com qlg@acoustique-conseil.com >
 SEMOFI 565 Rue des Voeux Saint-Georges 94290 Villeneuve-le-Roi	Indentification et délimitation de zone humide Diagnostic initial de pollution	Meryem NAJAR David PERIER Loïc FATACCIOLI Lolita GILLES	-



SOLER IDE
Bureau d'études et de conseils en Environnement
11, rue René Cassin
91300 Massy
Tél. : 01 60 13 69 10