



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement, de l'aménagement  
et des transports d'Île-de-France**

**Décision n° DRIEAT-SCDD-2022-007 du 10 janvier 2022  
Dispensant de réaliser une évaluation environnementale  
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE  
PRÉFET DE PARIS  
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

**VU** la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

**VU** le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

**VU** le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

**VU** le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° IDF-2021-03-31-00013 du 31 mars 2021 de monsieur le préfet de la région d'Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France ;

**VU** la décision n° DRIEAT-IDF-2021-0941 du 23 décembre 2021 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, à ses collaborateurs ;

**VU** l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

**VU** la demande d'examen au cas par cas n° F01121P0255 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte (hôtels, résidence touristique et commerces) « Îlot Franquet », , dans la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Sud Roissy, situé avenue Charles de Gaulle à Roissy-en-France dans le département du Val d'Oise, reçue complète le 7 décembre 2021 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 21 décembre 2021 ;

Considérant que le projet consiste, sur un site d'une emprise de 16 015 m<sup>2</sup>, après la démolition d'une ancienne porcherie, d'un pavillon et d'une aire de stationnement, en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte développant environ 19 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis en trois lots :

- Le lot A d'une surface de 5 235 m<sup>2</sup>, composé d'un hôtel de 244 chambres et d'un commerce, d'une hauteur limitée à 19 mètres ;
- Lot B d'une surface de 5 610 m<sup>2</sup>, composé d'une résidence de tourisme de 20 appartements et d'un commerce, d'une hauteur limitée à 12 mètres ;
- Lot C d'une surface de 5 170 m<sup>2</sup>, composé d'un hôtel de 250 chambres, d'une hauteur limitée à 23 mètres ;
- Par ailleurs une nouvelle voie d'accès sera créée et les espaces paysagers représenteront 25 % de la surface de l'îlot ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher, au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, de 19 000 m<sup>2</sup> et donc supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, qu'il relève donc de la rubrique 39° a), « Projets soumis à examen au cas par cas », du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet « Îlot Franquet » s'inscrit dans la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) « Roissy Sud », qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale et en particulier d'une étude d'impact en 2014, actualisée en 2015, et de plusieurs avis de l'autorité environnementale (préfet de région) dont le dernier en date du 16 janvier 2015, et que les enjeux principaux du projet, notamment en matière de pollution des sols, d'eau, de paysage, de biodiversité et de déplacements ont été étudiés dans l'étude d'impact de la ZAC ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas la personne publique à l'initiative de la ZAC d'actualiser l'étude d'impact, si nécessaire, dans le cadre des différentes demandes d'autorisation relatives à sa mise en œuvre, en application des articles L.122-1-1 et R.122-8 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet s'implante sur un site déjà en grande partie artificialisé ne présentant pas d'intérêt majeur pour le fonctionnement écologique du secteur et qu'il n'intercepte pas de périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels ;

Considérant que le site du projet est partiellement concerné par un site BASOL (ancienne exploitation agricole d'élevage de porcs) et que les études réalisées attestent de la présence de pollutions dans les sols et dans les eaux souterraines (hydrocarbures, PCB, COHV, HAP, métaux, nitrates, sulfates, etc.) ;

Considérant qu'un plan de gestion et une évaluation des risques sanitaires ont été réalisées, qui concluent à la compatibilité des sols avec les usages projetés sous réserve de la mise en œuvre de mesures bien identifiées dans le dossier (pas d'usage résidentiel, recouvrement des terres, restriction de la consommation de produits végétaux, excavation des zones polluées et évacuation dans les filières adaptées) ;

Considérant que le projet n'inclut pas d'usages sensibles (enfants) et en tout état de cause, qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires pour garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés, conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués ;

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

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

## DÉCIDE

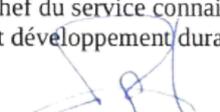
**Article 1 :** La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de construction d'un projet immobilier mixte « Îlot Franquet » situé à Roissy-en-France dans le département du Val d'Oise.

**Article 2 :** La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**Article 3 :** En application de l'article R.122-3-1 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, et  
par délégation,  
La directrice régionale et interdépartementale de  
l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-  
de-France  
Par délégation

Le chef du service connaissance  
et développement durable

  
Enrique PORTOLA

### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France  
DRIEAT d'Île-de-France  
Service connaissance et développement durable – Département évaluation environnementale  
12 Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94307 Vincennes cedex

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