



**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-2022-156 du 13 juillet 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** Vu l'arrêté interministériel du 31 mai 2022 portant attribution de fonctions par intérim du directeur régional et interdépartemental de l'environnement, de l'aménagement et des transports ;

**VU** l'arrêté n° IDF-2022-06-07-00001 du 7 juin 2022 du préfet de la région Île-de-France, préfet de Paris, portant délégation de signature à M. Hervé SCHMITT, chargé par intérim des fonctions de directeur régional et interdépartemental de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, en matière administrative ;

**VU** la décision n°DRIEAT-IDF-2022-0558 du 10 juin 2022 portant subdélégation de signature en matière administrative de Monsieur Hervé SCHMITT, chargé par intérim des fonctions de directeur régional et interdépartemental 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°F01122P0135 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier situé 27-47 rue Emile Zola à Bezons dans le département du Val d'Oise, reçue complète le 9 juin 2022 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 23 juin 2022 ;

Considérant que le projet consiste sur une parcelle de 10 500 m<sup>2</sup>, après démolition d'un bâtiment et d'un parking aérien, en :

- la rénovation de deux bâtiments existant accueillant des bureaux, commerces et un hôtel ;
- la construction de quatre bâtiments en R+2 à R+6+attique dont trois en bordure de route totalisant 13 028 m<sup>2</sup> visant à accueillir des logements, des commerces, un commissariat, une crèche et un hôtel ;
- la réalisation de 404 places de stationnements sur deux niveaux de sous-sols ;
- le réaménagement d'une contre-allée et la réalisation d'aménagements paysager ;

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

Considérant que le site d'implantation du projet a accueilli des activités potentiellement polluantes, que des sondages réalisés au droit du site ont mis en évidence la présence d'hydrocarbures, de composés aromatiques volatils (CAV), d'hydrocarbures volatils, de HAP et de COHV, que le projet prévoit la réalisation d'une crèche (usage sensible d'un point de vue sanitaire), qu'un plan de gestion et une évaluation quantitative des risques sanitaires ont été réalisés, et que cette dernière conclut à la comptabilité du projet avec les usages projetés compte-tenu des mesures que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre (excavation totale des terres, cuvelage et ventilation des sous-sols) ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur à risque de remontée de nappe, que la réalisation du parking souterrain sur deux niveaux de sous-sol est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe (par pompage), que le projet pourrait faire l'objet d'une procédure administrative au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), et que les enjeux de ce rabattement (baisse du niveau de la nappe, rejet d'eau polluée, etc.) seraient alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que ce projet, d'ampleur limitée, s'implante dans un secteur correctement desservi en transports en commun, et que, d'après le dossier, il ne générera pas d'augmentation notable du trafic routier et n'aura donc pas d'impact majeur sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que le projet s'implante en bordure de l'avenue Emile Zola, que cette voie, particulièrement fréquentée et bruyante, figurent en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres du département et que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

Considérant que le projet conduira à la production de 42 150 m<sup>3</sup> de déblais excédentaires, et que le maître d'ouvrage est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, et qu'il a identifié compte-tenu de la pollution des sols les filières de gestion (biocentre, ISDND, ISDI) de ces déblais ;

Considérant que les travaux d'une durée prévisionnelle de 30 mois sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage s'engage à limiter selon une charte chantier à faibles nuisances qu'il intégrera aux marchés de travaux et dont il contrôlera la mise en œuvre ;

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 ensemble immobilier situé 27-47 rue Emile Zola à Bezons 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

La cheffe adjointe du service  
connaissance et développement durable

DRIEAT Île-de-France

Anastasia WOLFF

<b>Voies et délais de recours</b>
-----------------------------------

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.