



**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-2021-078 du 20 juillet 2021**

**Portant obligation 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** l'arrêté n° DRIEAT-IDF 2021-0292 du 17 juin 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° F01121P0093 relative au projet de reconversion d'un ancien centre hospitalier en un programme immobilier comprenant des logements, une résidence pour personnes âgées et une résidence hôtelière, sis rue Bernard Février à Gonesse dans le département du Val d'Oise, reçue complète le 14/06/2021 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 25/06/2021 ;

Considérant que le projet consiste, sur un site, d'une emprise de 42 680 m<sup>2</sup>, actuellement occupé par un ancien centre hospitalier, en la réalisation d'un programme immobilier développant 18 550 m<sup>2</sup>, et prévoyant :

- la démolition de l'ensemble des surfaces artificialisées du site représentant 31 600 m<sup>2</sup> ;
- la construction de cinq bâtiments accueillant 150 logements et représentant une surface de plancher évaluée à 10 500 m<sup>2</sup> ;
- la construction de deux bâtiments à des fins de résidence pour personnes âgées (100 chambres) et représentant une surface de plancher évaluée à 5 100 m<sup>2</sup> ;
- la construction d'un bâtiment à des fins de résidence hôtelière représentant une surface de plancher évaluée à 2 950 m<sup>2</sup> ;
- la construction sur un niveau de sous-sol de 342 places de stationnement ;
- la construction d'une voirie d'une surface de 1 500 m<sup>2</sup> ;
- l'aménagement d'espaces verts représentant une surface évaluée à 29 600 m<sup>2</sup> dont la plantation d'environ 250 arbres et un parc d'environ 25 000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> et qu'il relève donc de la rubrique 39.a « Projet 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, compte tenu de ses caractéristiques, est susceptible d'impacter l'hydrologie et l'hydrogéologie du site, qu'il pourrait relever d'une procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0 (relative aux eaux pluviales) et au titre des rubriques 1.1.1.0 et 1.1.2.0 (relatives aux prélèvements) de la loi sur l'eau (articles L.214-1 à L.214-3, et R.214-1 du code de l'environnement), en cas d'infiltration et en fonction de la surface d'écoulement interceptée, et que les enjeux seraient alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet se situe à proximité immédiate des deux monuments historiques protégés « église Saint-Pierre Saint-Paul » et « Hôtel-Dieu » ainsi que du site patrimonial remarquable de Gonesse, et qu'à ce titre il sera soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la procédure de permis de construire, et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes référencées dans la base de données (BASIAS), que le projet consiste notamment à construire, sur ce secteur, une résidence pour personnes âgées, et qu'en tout état de cause, 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 le projet s'implante à proximité d'une canalisation de transport de gaz qui fait l'objet d'une servitude encadrant la réalisation des établissements recevant du public (ERP) d'une capacité supérieure à 100 personnes, tels que les bâtiments du projet, et que la compatibilité de cet usage avec les risques générés par cette canalisation sera vérifiée préalablement à la délivrance du permis de construire (article R.555-30 du code de l'environnement) ;

Considérant que le projet est concerné par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle (en zone C), et que la réglementation relative à l'isolement acoustique des bâtiments devra être respectée ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun, comprenant notamment cinq lignes de bus à proximité immédiate du site ;

Considérant que le projet prévoit un volume significatif de démolitions, qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

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 reconversion d'un ancien centre hospitalier en un programme immobilier comprenant des logements, une résidence pour personnes âgées et une résidence hôtelière à Gonesse dans le département du Val d'Oise.

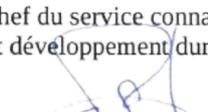
**Article 2 :** La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**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 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 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.