



**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-2026-018146/KK P du 19 juin 2026
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, PAR INTÉRIM**

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 l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 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 le décret du 27 mai 2026 6 novembre 2024 portant nomination du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris – M. LECLERC (Georges-François) ;

VU l'arrêté n° IDF-2026-06-15-00009 du 15 juin 2026 du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, portant délégation de signature à Mme Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, en matière administrative ;

VU la décision IDF-2026-06-17-00002 du 17 juin 2026 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 la demande d'examen au cas par cas n° 018146/KK P relative au projet d'ensemble immobilier situé 32 rue Émile Zola à Bezons dans le département du Val-d'Oise, reçue complète le 15 mai 2026 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 4 juin 2026 ;

Considérant que le projet consiste, après démolition des bâtiments existants (concessionnaire automobile), à construire un ensemble immobilier allant de R+2 à R+6+Attique pour un total de 16 000 m² de surface de plancher, et prévoit notamment :

- la construction de 250 chambres étudiantes réparties sur 5 000 m² de surface de plancher,
- la réalisation de 155 logements répartis sur 8 320 m² de surface de plancher,
- la création d'un centre de loisir, d'un centre médical et d'un centre de supervision urbain pour une surface de plancher totale de 2 300 m²,
- la réalisation d'un parking sur un niveau de sous-sol comprenant 160 places de stationnement,
- la création d'aménagements paysagers ;

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 m², 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 projet s'implante en bordure de la rue Émile Zola (RD 308), que cette voie, particulièrement fréquentée et bruyante, figure en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, que les cartes stratégiques de bruit démontrent une ambiance sonore sur le secteur pouvant être supérieure à 75 dB(A) Lden (jour-soir-nuit), et 60 dB(A) à 65 dB(A) Ln (nuit), que le pétitionnaire prévoit la construction d'un centre de loisir pouvant accueillir un public particulièrement sensible, que ces niveaux sonores sont susceptibles d'induire des effets néfastes sur la santé humaine, qu'aucune mesure d'évitement et de réduction du bruit n'est mentionnée dans le dossier et que la compatibilité entre les usages prévus et les niveaux sonores observés n'est donc pas démontrée ;

Considérant que le secteur de projet est concerné par un ancien site industriel et activités de services (SSP3899425), que des investigations ont été menées en mai 2026 permettant d'identifier la présence de pollutions au droit du site (notamment mercure, plomb avec des teneurs supérieures au seuil CIRE), HCT (anomalie ponctuelle - sondage S2) et COHV (teneur significative - sondage S7), que le maître d'ouvrage n'apporte pas d'éléments démontrant la bonne prise en compte de la gestion de la pollution et que 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 n'est pas démontrée ;

Considérant que d'après le maître d'ouvrage, le projet s'implante dans un secteur à risque de remontée de nappe, qu'un suivi piézométrique a été mené permettant de situer la nappe entre 3,9 et 4,1 mètres de profondeur, que la réalisation du parking souterrain est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe, et qu'il convient d'évaluer les impacts du projet sur la circulation et la qualité des eaux souterraines ;

Considérant que la phase chantier, dont la durée n'est pas précisée dans le dossier, comprendra une phase de démolition, puis une phase de construction qui seront sources d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, déblais de déchets inertes ou dangereux pouvant contenir de l'amiante, à proximité immédiate de l'école élémentaire Marcel Cachin ;

Considérant que plusieurs opérations d'aménagement sont prévues ou en cours de réalisation à proximité du site (opération d'aménagement mixte, collège et halle sportive, etc.) et qu'il convient d'évaluer les effets cumulés de ces opérations avec le projet, notamment sur les déplacements et les pollutions associées, le paysage, le climat, la biodiversité, les chantiers ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé,

DÉCIDE

Article 1 : Le projet d'ensemble immobilier situé 32 rue Émile Zola à Bezons dans le département du Val-d'Oise nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Ils concernent notamment :

- l'analyse des nuisances sonores et de la qualité de l'air sur les futurs usagers du site (notamment les enfants) ;
- l'analyse de la compatibilité des sols avec les usages sensibles projetés ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet sur la nappe ;
- les impacts cumulés (nuisances sonores, pollution de l'air, trafic) avec les autres projets à proximité ;
- la gestion des impacts liés aux travaux.

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 l'évaluation environnementale¹.

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
Pour la directrice régionale, et par délégation,
La directrice-adjointe en charge de l'eau et du développement durable

Valérie
BELROSE
valerie.belrose

Signature numérique
de Valérie BELROSE
valerie.belrose
Date : 2026.06.19
14:30:41 +02'00'

¹ <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>

Voies et délais de recours

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

Lorsqu'elle soumet un projet à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – SCDD/DEE – 21-23 rue Miollis - 75015 PARIS

Le recours doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision.

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, n'a pas pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature
Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature
92055 Paris La Défense Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO auprès du tribunal administratif compétent.