



**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-2022-021 du 25 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° F01121P0269 relative au projet d'ensemble immobilier situé rue François Mansart et rue de la Boissière à Plaisir dans le département des Yvelines, reçue complète le 22 décembre 2021 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 03 janvier 2022 ;

Considérant que le projet consiste, sur un site d'une emprise de 31 934 mètres carrés, après démolition d'un bâtiment et de serres agricoles au sud-ouest de la parcelle, en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte de 420 logements (345 logements et une résidence seniors de 66 logements), des commerces en rez-de-chaussée et un local d'activité, répartis en neuf bâtiments culminant à un niveau R+2+attique/R+3+attique et reposant sur deux niveaux de sous-sols (dont deux parkings totalisant 792 places), l'ensemble développant 28 480 mètres carrés de surface de plancher ainsi que l'aménagement de 13 348 mètres carrés d'espaces verts ;

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 projet est d'ampleur limitée, est entouré sur trois côtés par des parcelles urbanisées, s'implante sur un site ne présentant pas d'intérêt majeur pour le fonctionnement écologique du secteur selon l'étude faune-flore réalisée, et qu'il prévoit de conserver des arbres remarquables, notamment un arbre à cavité identifié lors de l'étude faune-flore, et une part significative d'espaces verts (42 % de la superficie) ;

Considérant qu'en tout état de cause, le maître d'ouvrage devra s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site, et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le maître d'ouvrage a réalisé une étude de trafic (en date d'octobre 2021) qui conclut que le réseau routier présente une capacité suffisante pour absorber les nouveaux flux de véhicules générés par le projet (estimés à 1960 véhicules/jour soit une augmentation de 16 à 25 % du trafic aux heures de pointe) et que l'augmentation de trafic reste modérée sur la D11 (estimée entre 4 et 6%) ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de la D11, figurant en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres et source de pollution (bruit, air) et que :

- le maître d'ouvrage s'est engagé à réaliser un isolement acoustique des façades au niveau de la rue François Mansart, supérieur à 30 décibels en vue de limiter l'impact de cette pollution sonore, et qu'en tout état de cause la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ; ;

- le maître d'ouvrage a prévu une marge de recul de 27 mètres pour les bâtiments A et B et 10 mètres pour le bâtiment C et la mise en place d'importants espaces verts (verger et jardin privatif notamment) par rapport à cette voie afin de limiter les pollutions sonores et atmosphériques pour les futurs logements ;

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 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 que le projet prévoit des démolitions, et 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 le projet pourrait conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires, et que le maître d'ouvrage est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, en privilégiant la réutilisation et le recyclage (articles L. 541-1 II-2°) et L. 541-2 du code de 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 d'ensemble immobilier situé à Plaisir dans le département des Yvelines.

**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**

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

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.