



**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-2025-025 du 13 février 2025  
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  
COMMANDEUR 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, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

**VU** l'arrêté n° IDF-2022-07-19-00005 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature à Madame 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 DRIEAT-IDF n°2025-0101 du 27 janvier 2025 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 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** la demande d'examen au cas par cas n° F01125P0008 relative au projet de construction du « Quartier de la Prévôté », situé site de la Prévôté sur la commune de Houdan dans le département des Yvelines (78), reçue complète le 19/12/24;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 27/01/25 ;

Considérant que le projet consiste en la construction de 199 logements sur un terrain agricole de 4,7 ha, dont 98 lots en maisons individuelles et 103 lots en collectif pour une surface de plancher totale de 15 420m<sup>2</sup>, d'une salle communale associative de 80 m<sup>2</sup> ainsi que la réalisation de 239 places de parking dont 156 en sous-sol et de 7 272 m<sup>2</sup> de voirie et cheminement en enrobé et l'aménagement d'espaces paysagers et d'un parc central de 1,3 ha espace paysager totalisant 2,7 ha d'aménagements en pleine terre ;

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) des 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 prévoit la création d'une aire de stationnement ouverte au public et susceptible d'accueillir plus de 50 unités, et qu'il relève donc de la rubrique 41°a) des 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 se situe au sein de la ZAC de la Prévoté, que le plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la mission régionale d'autorité environnementale en date du 13 mars 2024 notamment s'agissant des impacts du secteur de la Prévoté sur l'environnement et la santé humaine ;

Considérant qu'un diagnostic de pollution des sols a été réalisé, qu'il a mis en exergue des anomalies faibles à modérées en métaux (chrome, mercure, plomb, nickel et cadmium), que le maître d'ouvrage s'engage à évacuer en filières adaptées les terres polluées excavées après contrôle par un maître d'œuvre spécialisé, et qu'il est, en tout état de cause, de sa 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, notamment s'agissant de la situation au droit des jardins individuels ;

Considérant que le projet s'implante sur des terrains agricoles, que le projet prévoit d'imperméabiliser 38 % du site, qu'il est donc susceptible d'avoir un impact sur l'écoulement des eaux pluviales, et que le maître d'ouvrage a prévu des mesures de gestion adaptées telles que l'organisation par bassin versant et la retenue des eaux de pluie par l'aménagement de noues et de bassins profonds ;

Considérant que le projet relève d'une procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0 catégorie 2 relative aux eaux pluviales 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 que les enjeux seraient alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le site du projet est situé en bordure de la RD912 et de la Route d'Anet, que ces voies particulièrement fréquentées et bruyantes figurent respectivement en catégorie 3 et 4 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et que le maître d'ouvrage s'est engagé à réaliser un isolement acoustique des façades supérieur à 30 décibels en vue de limiter l'impact de cette pollution sonore ;

Considérant :

- la présence d'avifaune agricole (moineau domestique, pie bavarde, corneille noire) sur le site ainsi que la présence d'un complexe talus, fossé et accotement herbacé le long de la Rue de Paris présentant un enjeu écologique local,
- l'engagement du maître d'ouvrage à prendre des mesures d'accompagnement adaptées au contexte du site : renforcement de la bande arbustive à l'ouest, renforcement des bandes enherbées sur les abords du site, lancement du chantier en novembre ainsi qu'inclusion d'aménagements favorisant ces espèces tels que des gîtes et nichoirs,

et que le maître d'ouvrage devra, avant d'entreprendre tous travaux, 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 habi-

tats, il devra 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 des diagnostics archéologiques ont révélé la présence de matériels datés du néolithique et de l'âge du bronze, que les espaces concernés seront maintenus en phase projet, que les prescriptions de la DRAC relatives à la présence de zones archéologiques sur le site seront prises en compte lors de la définition du projet sur la parcelle et que, lors des travaux, le maître d'ouvrage devra signaler au préfet de région toute découverte fortuite de vestiges archéologiques (article R. 531- 8 du code du patrimoine) ;

Considérant que des précautions particulières seront à prendre durant la phase de chantier, d'une durée prévisionnelle de 24 mois, notamment suivant les prescriptions de l'article R.1334-36 du Code de la Santé Publique concernant les nuisances sonores dues aux activités de chantiers, en particulier dans les secteurs proches des habitations, que le chantier devra également se référer à l'arrêté préfectoral n°2012346-003 du 11 décembre 2012 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage dans le département des Yvelines ;

Considérant l'engagement du maître d'ouvrage à respecter la charte « Chantier Vert et Faibles Nuisances » lors de la phase de chantier et notamment à mettre en place un système de gestion des rejets liquides engendrés par les engins afin d'éviter toute pollution du milieu hydraulique ;

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 du « quartier de la Prévôté » situé à Houdan dans le département des Yvelines (78).

**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  
Pour la directrice régionale, et par délégation  
Le chef-adjoint du service connaissance et  
développement durable

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

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 – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

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, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, 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, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

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.

La décision dispensant d'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 faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.