



**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-2025-056 du 1 avril 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° F01125P0037 relative au projet de démolition de bâtiments hétérogènes anciens puis de construction d'un ensemble immobilier mixte en cœur de ville, situé boulevard Charles de Gaulle à Sannois dans le département du Val-d'Oise, reçue complète le 25 février 2025 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 11 mars 2025 ;

Considérant que le projet consiste à :

- démolir environ 3 700 m<sup>2</sup> d'un bâti hétérogène ancien composé de logements, de commerces et d'annexes publiques ;
- construire environ 200 logements répartis sur quatre bâtiments à des niveaux R+3+A et R+4+A pour une surface de plancher totale d'environ 13 700 m<sup>2</sup> dont 900 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeubles, l'ensemble sur un terrain d'assiette d'environ 9 200 m<sup>2</sup> ;
- réaliser un parking en sous-sol lié au programme de logement comprenant 350 places de stationnement ;
- restructurer le parking public existant sous la mairie ;
- aménager une nouvelle place publique donnant sur le boulevard Charles-de-Gaulle ;
- requalifier la place du Général Leclerc et du Centre Cyrano de Bergerac.

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 des rubriques 39<sup>b</sup>, des projets soumis à examen au cas par cas du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant qu'un projet initial avait fait l'objet d'une décision au cas par cas n° DRIEAT-SCDD-2024-036 en date du 8 mars 2024 et que celle-ci a été dispensée de réalisation d'évaluation environnementale ;

Considérant que le projet s'implante à proximité du boulevard Charles-de-Gaulle (RD 14) et que cette voie, particulièrement fréquentée et bruyante, figure en catégorie 4 du classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres et que le projet prévoit en bordure de voie un nombre de logements limité et que la réglementation relative à l'isolement acoustique devra être respectée ;

Considérant que le projet s'implante dans une zone d'aléa faible de remontée de nappe, que la réalisation du parking souterrain 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 le site comporte un patrimoine arboré participant à sa qualité paysagère, que l'ensemble des arbres existants repérés au plan local d'urbanisme seront conservés ;

Considérant qu'un diagnostic phytosanitaire a été réalisé en décembre 2024, que les arbres en bonne santé seront maintenus à l'exception de deux ifs et qu'ils seront replantés dans le cadre du projet ;

Considérant que le projet est d'ampleur limitée et s'implante sur un site ne présentant pas d'intérêt majeur pour le fonctionnement écologique du secteur ;

Considérant que 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 projet pourrait être concerné par un phénomène d'îlot de chaleur urbain et qu'il prévoit des aménagements (espaces verts) contribuant à limiter ce phénomène ;

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 propre 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 projet de démolition de bâtiments hétérogènes anciens puis de construction d'un ensemble immobilier mixte en cœur de ville situé à Sannois 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  
Pour la directrice régionale, et par délégation,  
Le chef-adjoint du service connaissance et développement durable

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 – 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.