



**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-2025-105 du 18 juin 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° 2025-0393 du 2 mai 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° F01125P0084 relative au projet de réhabilitation et de construction de logements sur le site de la résidence « Les Grands Près », situé rue des Grands Près sur la commune de Survilliers dans le département du Val-d'Oise, reçue complète le 18 avril 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 28 mai 2025 ;

Considérant que le projet développe une surface de plancher (SDP) totale de 17 292 m² sur un terrain d'assiette d'environ trois hectares et consiste à :

- réhabiliter 64 logements collectifs en R+3,
- démolir 115 logements locatifs intermédiaires,
- construire 258 logements collectifs allant jusqu'au R+4 (15 736 m² de SDP),
- construire 462 places de stationnement dont environ 349 places de parking en sous-sol ;

Considérant que le projet, prévoit des travaux et constructions créant une surface de plancher supérieure à 10 000 m², 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 s'implante à proximité de l'autoroute A1 et de la RD 922, que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes, figurent respectivement en catégories 1 et 4 du classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres, ce qui pourrait conduire à exposer les futurs résidents à des niveaux sonores pouvant atteindre 75 dB(A) (au sud du site du projet) d'après les données Lden (jour-soir-nuit) des cartes stratégiques de bruit ;

Considérant que le projet s'implante à moins de 300 m à l'ouest de l'autoroute A1, et que :

- un mur anti-bruit a été construit le long de l'autoroute à cet endroit,
- le pétitionnaire prévoit que les logements, à partir du T3, soient multi-orientés ou traversants et l'absence de T1 mono-orientés à l'est,
- il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de réaliser un isolement acoustique des façades conformément à la réglementation ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage d'environ 79 arbres et la conservation de 90, que les arbres et le bâti existants qui seront abattus ou démolis peuvent constituer un habitat pour les six espèces de chiroptères et les seize espèces protégées d'avifaune recensées sur site, que le maître d'ouvrage devra, avant d'entreprendre tout travaux, y compris de démolition, 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 pétitionnaire prévoit la mise en place de mesures de réduction et de compensation adaptées et proportionnées, telles que la conservation et le renforcement des alignements d'arbres existants, la compensation du déboisement par la plantation d'au moins un arbre par logement (soit environ 322 arbres), et qu'il s'engage à appliquer les recommandations du diagnostic écologique du 25/09/2024, notamment en convertissant un tiers des pelouses en prairies, en mettant en place des micro-habitats pour la faune à enjeux, et en adaptant le calendrier des travaux ;

Considérant que lors de la phase chantier, le pétitionnaire prévoit la mise en place de protections physiques au droit des arbres à conserver et des restrictions d'accès au périmètre concerné ;

Considérant que le projet comprend la création de parkings en sous-sols susceptibles d'intercepter la nappe, que le diagnostic géotechnique daté du 10/07/2024 recommande la réalisation d'un suivi piézométrique et d'une étude hydrogéologique et que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des recommandations du diagnostic géotechnique précité ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection d'un monument historique classé, 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 d'aménager, et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

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 réhabilitation et de construction de logements sur la résidence « Les Grands Près », situé à Survilliers 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,
La cheffe du service connaissance et développement durable


Dominique BERTHON

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.