



**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-2026-018736/KK P du 2 juillet 2026
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**

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 portant nomination de Monsieur Georges-François LECLERC, préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris ;

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 n°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° 018736/KK P relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte composé de logements, commerces, bureaux, activités et d'un équipement public, situé à l'angle des rues du Chemin Neuf et du Capitaine Dreyfus, de l'allée Alain et du boulevard Gambetta sur les communes de Franconville et Sannois, dans le département du Val d'Oise, reçue complète le 29 mai 2026 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 17 juin 2026 ;

Considérant que le projet, sur un terrain d'assiette d'environ 1,6 hectare, consiste après démolition d'une dizaine de bâtiments existants, à réaliser un ensemble immobilier réparti en 12 bâtiments de hauteur variable (RDC à R+5+2 attiques), développant 23 420 m² de surface de plancher (SDP) et comprenant :

- 359 logements (235 en accession et 124 locatifs sociaux),
- 900 m² de commerces, bureaux, activités et équipement d'intérêt public,
- 417 places de stationnement pour véhicules réparties dans un parking privé couvert en RDC (131 places), un parking privé souterrain avec un seul niveau de sous-sol (238 places) ainsi que 48 places extérieures pour les commerces et l'équipement d'intérêt public,
- 554 emplacements pour vélos,
- une nouvelle voirie de 140 mètres linéaires reliant l'allée Alain au boulevard Gambetta,
- la création de 6 689 m² d'espaces verts en pleine terre, de 9 669 m² d'espaces perméables, et la plantation de 106 arbres (en plus des 6 conservés) ;

Considérant que le projet prévoit d'une part la création d'une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieur ou égale à 10 000 m² et d'autre part la construction de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération et intercommunale, et qu'il relève donc des rubriques 39° a) et 6° 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 dans l'empreinte sonore de l'autoroute A15 (située à environ 130 mètres) et à proximité de la rue du Chemin Neuf ainsi que du boulevard Gambetta, que ces voies particulièrement fréquentées et bruyantes figurent respectivement en catégories 1 (pour l'A15) et 4 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et que :

- le maître d'ouvrage prévoit des mesures de conception visant à limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants, notamment l'orientation d'un nombre important de logements côté jardin, un retrait par rapport aux voies bruyantes et la réalisation de logements bi-orientés ou traversants,
- en tout état de cause, le projet devra respecter la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements ;

Considérant qu'une étude de pollution des sols réalisée en avril 2026 a mis en évidence des anomalies en métaux lourds (plomb, cuivre, zinc) et en hydrocarbures dans les sols, que ces anomalies sont identifiées dans les remblais qui feront l'objet d'une excavation et d'un traitement en filière adaptée dans le cadre de la réalisation du projet, et qu'il est de la 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 ;

Considérant que le projet prévoit un niveau de sous-sol pour la réalisation de stationnements, ; que le maître d'ouvrage a fait réaliser une étude géotechnique en avril 2026 ainsi qu'une étude hydrogéologique de type NPHE (niveau de plus hautes eaux) qui est en cours, et que :

- ces investigations mettent en évidence la présence d'une nappe peu profonde comprise entre 2,4 m et 3,4 m de profondeur, ;
- conformément aux préconisations de ces études, le projet prévoit la réalisation de travaux de terrassement et de fondations profondes, avec des semelles filantes ancrées à environ 4 m de profondeur ;

Considérant que la réalisation du niveau de sous-sol est susceptible de nécessiter des pompes temporaires en phase chantier et que le projet prévoit par ailleurs des dispositifs de gestion des eaux plu-

viales, qu'à ce titre il est susceptible de relever d'une procédure au titre des rubriques 1.1.1.0 et 2.1.5.0 de la loi sur l'eau (article R. 214-1 du code de l'environnement), et que les enjeux seraient alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur déjà urbanisé et anthropisé, actuellement occupé en partie par d'anciens bâtiments d'activités et des surfaces artificialisées ;

Considérant que le pré-diagnostic écologique réalisé ne met pas en évidence d'espèces floristiques ou faunistiques patrimoniales et/ou protégées, à l'exception de deux espèces d'oiseaux protégées communes (Fauvette à tête noire et Mésange charbonnière) sans indice de nidification, et identifie un enjeu qualifié de modéré pour les chiroptères en raison de la présence de bâtiments abandonnés potentiellement favorables à l'installation de gîtes (sans que les prospections n'aient permis de confirmer une occupation effective), et que le maître d'ouvrage :

- prévoit de réaliser des expertises complémentaires pour confirmer ou infirmer la présence de chiroptères avant démolition ainsi que la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement (adaptation du calendrier des travaux, mis en défens et protection des arbres à enjeu, gestion des espèces exotiques envahissantes, gestion de l'éclairage nocturne, installation de nichoirs et gîtes),
- devra s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site et, en cas d'impacts résiduels du projet sur ces espèces ou leurs habitats, 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 fait réaliser une étude de trafic en mai 2026 et qu'elle conclut que le réseau routier présente une capacité suffisante pour absorber les nouveaux flux de véhicules générés par le projet, ainsi que par les autres projets en cours à proximité ;

Considérant que la réalisation du projet nécessitera des déblais et des apports de matériaux en quantités modérées, 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 que le projet prévoit des démolitions dont l'ampleur et la nature exactes ne sont ni précisées ni évaluées dans le dossier, et que le maître d'ouvrage prévoit de réaliser des diagnostics « produits équipements matériaux et déchets » (dit « PEMD ») ainsi que de repérage de l'amiante et du plomb ;

Considérant que les travaux, d'une durée prévisionnelle de 2 ans, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et s'engage à limiter selon une charte chantier à faible nuisance jointe au dossier, 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, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1: La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte composé de logements, commerces, bureaux, activités et d'un équipement public, situé à l'angle des rues du Chemin Neuf, du Capitaine Dreyfus, de l'allée Alain et du boulevard Gambetta sur les communes de Franconville et 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 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,
Le chef-adjoint du service connaissance et développement durable



Signature numérique
de Guillaume CRIEF
guillaume.crief
Date : 2026.07.02
10:15:30 +02'00'

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.

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.

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