



**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° DRIAT-SCDD-2025-207 du 26 novembre 2025
portant obligation 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 n° IDF-2025-10-24-00014 du 24 octobre 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° NOVAE 006659/KK P relative au projet de construction d'un ensemble immobilier situé avenue de Stalingrad et rue Jules Michelet à Colombes dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 17 octobre 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 10 novembre 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur deux parcelles correspondant aux lots « Stalingrad » et « Michelet » pour un terrain d'assiette total de 11 791 m², et après la démolition de maisons individuelles et d'un centre commercial E. Leclerc, à réaliser :

- la construction de 575 logements répartis en huit bâtiments sur les deux lots, culminant à R+9 au maximum, et totalisant 28 755 m² SDP,

- la construction d'un centre commercial de 6 219 m² SDP comprenant un hypermarché E. Leclerc et des cellules commerciales,
- deux parkings souterrains sur un niveau de sous-sol comprenant 304 places de stationnement dont 144 sont ouvertes au public, le parking prévu sur le lot Michelet consistant en le réaménagement de celui desservant actuellement le centre commercial,
- l'aménagement d'espaces verts sur dalle et en pleine-terre sur un total de 7 089 m²,

l'ensemble totalisant 34 974 m² SDP, réalisé en deux phases avec une première phase à échéance 2028 (lot Stalingrad) et une seconde phase à échéance 2030 (lot Michelet) ;

Considérant que le projet prévoit une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme supérieure à 10 000 m² et la création d'une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 unités, et qu'il relève donc des rubriques 39° a) et 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 s'implante sur des parcelles actuellement occupées par des activités commerciales et très peu d'habitations, que le projet prévoit la création 575 logements, que ces constructions ont pour conséquence de générer une densification importante du secteur ;

Considérant que le projet s'implante, en partie, en bordure de l'avenue Stalingrad (RD909), que cette voie, particulièrement fréquentée et bruyante, figure en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, que l'un des lots est situé à proximité de l'A86 classée en catégorie 1 dudit classement, exposant les futurs habitants à des nuisances comprises entre 60 et 75 dB(A) Lden, que l'avenue de Stalingrad est concernée par un projet de tramway (prolongement de la ligne T1), qu'une aire de livraison est prévue dans le projet, et que les éléments présents dans le dossier ne permettent pas de s'assurer que les mesures prises par le pétitionnaire (isolement acoustique réglementaire des façades, au droit du lot Stalingrad uniquement) sont suffisantes pour écarter l'absence d'incidence notable liées aux nuisances sonores et vibratoires pour les futurs résidents ;

Considérant que le site sur lequel s'implante le projet est affecté par une qualité de l'air dégradée et qu'il y a lieu de préciser les mesures mises en place pour éviter et réduire les effets sur les futurs résidents ;

Considérant qu'il est prévu la création d'une surface commerciale au droit du lot Stalingrad, que la surface d'emprise au sol est de 6 611 m² pour un terrain d'assiette de 7 045 m², que le projet a donc pour conséquence d'imperméabiliser davantage le lot Stalingrad et que plus largement le pétitionnaire ne présente pas d'élément permettant d'analyser l'incidence du projet sur les phénomènes de surchauffe urbaine et d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli par le passé trois activités polluantes (blanchisserie-teinturerie, commerce de gros-carrosserie, coutellerie) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS), que des diagnostics de pollution ont été réalisés en mai 2024 et juin 2025, qu'ils constatent l'existence d'une cuve aérienne sur le lot Michelet et qu'ils attestent de la présence de pollution sur le site Stalingrad avec des dépassements ASPITET en métaux lourds et des teneurs importantes en hydrocarbures, et que le maître d'ouvrage s'engage à suivre les recommandations des diagnostics de pollution sans apporter davantage de précisions sur les mesures mises en œuvre ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur concerné par les inondations de caves par remontée de nappes, que des études géotechniques réalisées en mai et juillet 2025 mettent en évidence la présence d'une nappe souterraine dans les alluvions anciennes à une profondeur de cinq mètres, que la réalisation des fosses pour ascenseurs et monte-charges nécessite d'intercepter cette nappe, impliquant la mise en place d'un système de pompage ou de rabattement en vue de limiter les impacts des travaux ;

Considérant que le projet comporte un centre commercial et de nombreux logements, susceptibles d'induire une augmentation de fréquentation du site actuel, que dans ce cadre une étude trafic a été réalisée en juin 2025, que celle-ci conclut à une augmentation des flux, et notamment une augmentation de 38 % (heure de pointe du matin) et 16 % (heure de pointe du soir) sur la rue Jules Michelet en direction de l'Ouest ;

Considérant que le projet s'insère dans un environnement urbain, que les bâtiments actuels sont majoritairement sur un seul niveau ou en R+1, que quatre bâtiments du lot Michelet culminent à R+9, soit environ 27 mètres de hauteur, que la hauteur des bâtiments a pour effet de modifier les paysages et la luminosité et que cet aspect n'est pas présenté dans le dossier ;

Considérant que les travaux, à proximité d'établissements sensibles, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacle aux circulations ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions, et que le maître d'ouvrage a fait réaliser un diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition (PEMD) en septembre 2025, conformément aux articles R.126-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qu'il conviendra pour les bâtiments construits avant le 1er juillet 1997, de réaliser 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 qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé,

DÉCIDE

Article 1 : Le projet de renouvellement urbain sur la commune de Gennevilliers dans le département des Hauts-de-Seine nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Ils concernent notamment :

- l'analyse des impacts du projet sur la santé des futurs habitants en termes d'exposition au bruit, à la pollution atmosphérique, à la pollution des sols et au phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- la gestion des impacts liés aux travaux ;
- l'identification de mesures correctement articulées les unes avec les autres, pour éviter, réduire voire compenser ces impacts de manière proportionnée et hiérarchisée.

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. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

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 directrice-adjointe en charge de l'eau et du développement durable

**Valérie
BELROSE**

valerie.belrose

Signature numérique de
Valérie BELROSE
valerie.belrose
Date : 2025.11.26 09:25:17
+01'00'

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, 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.