



**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-2026-009471/KK P du 04 mars 2026
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-2026-01-05-00003 du 5 janvier 2026 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-2026-02-16-00004 du 16 février 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 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° 009 471/KK P relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte dans le cadre de l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Gare » à Pontault-Combault dans le département de Seine-et-Marne, reçue complète le 28 janvier 2026 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 16 février 2026 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 1,3 ha, après la démolition des bâtiments existants (incluant des logements collectifs, un local d'activité, une maison, un marché couvert), à construire des bâtiments culminant à R+4+A au maximum, divisés en quatre îlots et comprenant :

- 350 logements sur un total de 22 360 m² de surface de plancher (SDP) dont 128 sur l'îlot A (8 090 m² de SDP), 70 sur l'îlot B (4 356 m² de SDP), 72 sur l'îlot C (4 614 m² de SDP) et jusqu'à 80 (5 300 m² de SDP) sur l'îlot D,
- des commerces, activités et services en rez-de-chaussée totalisant 2 891 m² SDP répartis sur les quatre îlots : îlot A (1 000 m² de SDP), îlot B (869 m² de SDP), îlot C (322 m² de SDP), îlot D (700 m² de SDP),
- des places de stationnements pour véhicules légers et vélos : des parkings aérien et souterrain, sur deux niveaux de sous-sol au maximum et développant 293 places de stationnements dont 61 ouvertes au public, et des locaux pour vélo en rez-de-chaussée de 704 m² de SDP répartis sur les îlots,
- la requalification de la sente piétonne au droit des îlots A et B ;

Considérant que le projet, crée une surface de plancher au sens de R.111-22 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 10 000 m², ainsi qu'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 se décompose en quatre îlots dont trois (îlot A, B, C) sont portés par le même maître d'ouvrage, que peu d'informations sont données sur le dernier îlot (D), et que les informations fournies au dossier sur cet îlot sont des hypothèses réalisées par le maître d'ouvrage des trois îlots à partir des données de l'OAP « Secteur Gare », et que cette OAP prévoit des services de petite enfance et de santé sur l'îlot D ;

Considérant qu'une étude historique des sols du 16 juin 2025 a été réalisée sur le site du projet identifiant une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) et mettant en évidence un risque de contamination significatif en hydrocarbures (HCT et HAP) et en métaux, des remblais de mauvaise qualité sur les îlots B, C et D et l'existence d'une cuve enterrée au droit de l'îlot A, qu'à l'issue de cette étude un diagnostic de pollution du 7 janvier 2026 et une ATTES-ALUR du 12 janvier 2026 ont été réalisés au droit de l'îlot A, et que toutefois, l'absence de diagnostic de pollution et de mesures de gestion pour les autres îlots (B, C et D) ne permet pas de caractériser la compatibilité de l'ensemble du site avec l'usage projeté, en particulier pour les populations sensibles de l'îlot D ;

Considérant que le site s'implante à proximité d'une voie ferrée (ligne RER E et ligne transilienne P) au nord, classée en catégorie 1 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, que cette voie émet des niveaux sonores compris entre 65 et 70 dB(A) au nord du site avec une moyenne de 4,5 trains par heure de 6h00 à 00h00 (30 000 passages annuels), que le maître d'ouvrage a fait réaliser des études vibratoire et acoustique, que l'étude des solutions pour réduire l'impact des nuisances acoustiques n'est pas aboutie et qu'en l'état l'absence d'impact résiduel notable pour les populations nouvelles n'est pas garanti ;

Considérant que le projet prévoit une densification de l'ordre de 269 logements par hectare, soit une densification importante d'un secteur majoritairement urbanisé et pouvant présenter des enjeux d'îlot de chaleur urbain (ICU) et que ceux-ci ne sont pas étudiés par le maître d'ouvrage, notamment leurs interactions avec les enjeux de gestion du bruit en période de fortes chaleurs ;

Considérant que le projet prévoit une densification importante avec la création de commerces et services générant, d'après une étude trafic du 19 juin 2024, une augmentation du trafic routier de 200 UVP/h en heure de pointe du matin (HPM) et 240 UVP/h en heure de pointe du soir (HPS), sur un secteur déjà concerné par un trafic dense en HPM et HPS ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions dont l'ampleur et la nature ne sont ni précisées ni évaluées dans le dossier et qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R. 126-8 et suivants du code de la

construction et de l'habitation, et, si les bâtiments ont été construits avant le 1^{er} juillet 1997, 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 que le site est identifié comme une zone potentiellement sujette aux inondations par remontée de nappes (données Géorisques), qu'une étude géotechnique du 8 juin 2020) et une étude hydrogéologique du 24 février 2021 ont permis de situer une nappe peu profonde entre 3 et 6 mètres de profondeur, que le projet prévoit des parkings souterrains allant jusqu'à deux niveaux de sous-sol et que le maître d'ouvrages prévoit les mesures préconisées (rabattement partiel de la nappe pour les souterrains en R-1 et rabattement total pour les souterrains en R-2) ;

Considérant que le projet fera l'objet d'une procédure de déclaration au titre des rubriques 1.1.1.0 et 1.1.2.0 (relatives aux prélèvements) 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 seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que les travaux impliquent une phase de démolition puis de construction qui seront source de nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelle et obstacles à la circulation, et qu'aucune précision n'est apportée sur la durée, le phasage ni le relogement des habitants du bâtiment situé sur l'îlot D ;

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 construction d'un ensemble immobilier mixte dans le cadre de l'opération d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Gare » sur la commune de Pontault-Combault dans le département de Seine-et-Marne 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 :

- la réalisation d'un diagnostic de pollution des sols sur l'ensemble du site et la mise en place des mesures de gestion adaptées, notamment intégrant les usages sensibles prévus ;
- la définition des mesures de réduction constructives pour limiter l'impact des nuisances acoustiques, en particulier pour les façades exposées sur les voies ferrées ;
- l'analyse des incidences liées au risque d'îlot de chaleur urbain, notamment dans le contexte sonore du projet ;
- la gestion des impacts liés à la durée et l'organisation des travaux .

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

Valérie
BELROSE

valerie.belrose

Signature numérique de
Valérie BELROSE
valerie.belrose
Date : 2026.03.04
21:12:51 +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 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.

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