



**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-2026-013623/KK P du 16 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°013 623/KK P relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé avenue du Général de Gaulle à Le Perreux-sur-Marne dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 12 février 2026 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 05 mars 2026 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 9 660 m², à démolir 34 pavillons, leurs annexes et une station service, puis à construire un ensemble immobilier composé d'une station service au nord de la parcelle sur 1 240 m² d'emprise au sol, ainsi que deux immeubles culminant à R+8+attique au maximum, développant près de 23 000 m² de SDP et comprenant :

- 150 logements, dont 45 logements sociaux, totalisant 9 700 m² de surface de plancher (SDP),
- une résidence service de 515 unités d'hébergement sur 13 000 m² de SDP,
- des commerces en rez-de-chaussée totalisant 300 m² de SDP,
- un parking souterrain sur un ou deux niveaux de sous-sols de 150 à 200 places de stationnement pour véhicules,
- des espaces verts sur 1 710 m² ;

Considérant que le projet crée 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 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 le long de l'avenue du Général de Gaulle (RD 86b), que cette voie, particulièrement fréquentée et bruyante, figure en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, exposant les futurs habitants à des nuisances comprises entre 70 et 75 dB(A) Lden selon les données Bruitparif, et que le maître d'ouvrage ne fournit pas de diagnostic ni de mesures permettant de garantir l'absence d'incidences notables sur les futurs usagers du site ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli par le passé plusieurs activités polluantes dont une encore en activité référencée en secteur d'information sur les sols (SIS) pour une activité de station-service, qu'une dépollution effectuée en 2011 garantissait un usage industriel ou commercial et non résidentiel pour une autre partie du site, et que le maître d'ouvrage ne fournit pas d'éléments démontrant la bonne prise en compte de la gestion de la pollution et que 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 n'est pas démontrée ;

Considérant que le projet est susceptible d'accroître le trafic sur une zone dont le réseau routier est déjà saturé et qu'il convient d'évaluer les impacts de cette augmentation sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur à risque 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) ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions dont l'ampleur n'est pas suffisamment caractérisée dans le dossier, que les démolitions et reconstructions induisent des émissions de gaz à effets de serre et que ces émissions n'ont été ni qualifiées ni quantifiées ;

Considérant qu'au regard des enjeux du site sur lequel s'implante le projet, le maître d'ouvrage ne fournit pas suffisamment d'éléments permettant de garantir que les impacts environnementaux et sanitaires sont correctement intégrés à la conception du projet ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions et constructions, qu'après demande au maître d'ouvrage, le démarrage des travaux est prévu fin 2027 ou début 2028 pour une durée inconnue à ce jour, que ceux-ci sont susceptibles de générer nuisances, poussières et déblais et qu'en l'absence d'information telles que durée et le phasage des travaux, la gestion des déchets, le relogement, les incidences relatives au chantier ne peuvent être correctement évaluées ;

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 sur la commune de Le Perreux-sur-Marne dans le département du Val-de-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 :

- l'impact du projet sur la santé de ses usagers notamment compte-tenu des nuisances sonores et atmosphériques induites par les infrastructures de transports situées à proximité ;
- la caractérisation de la pollution des sols et des nappes et la définition de mesures de gestions proportionnées ;
- l'analyse des effets du projet sur le trafic routier et les effets induits ;
- la gestion des impacts liés aux 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 : 2026.03.16 17:05:33
+01'00'

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

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.