



**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-2026-012162/KK P du 25 mars 2026
dispensant de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement et portant retrait de la décision impli-
cite née le 24 février 2026**

**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° 012 162/KK P relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé 42-48 avenue Paul Vaillant Couturier à Fresnes dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 19 janvier 2026 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 02 février 2026 ;

Considérant que le projet consiste après démolition des bâtiments existants en deux phases, à réaliser un ensemble immobilier mixte réparti en cinq bâtiments culminant à R+8 au maximum, sur un niveau de sous-sol, et inclut :

- des logements, à partir de R+2, totalisant 10 911 m² de surface de plancher (SDP) : 110 logements en accession (6 307 m² de SDP), 51 logements locatifs intermédiaires (3 296 m² de SDP), 15 logements de « coliving » pour seniors (1 308 m² de SDP),
- des activités et équipements, en rez-de-chaussée et R+1, totalisant 7 174 m² de SDP dont un hypermarché Intermarché (2 616 m² de SDP), des commerces (472 m² de SDP), des bureaux (3 140 m²), et une salle d'escalade (946 m²),
- des aires de stationnement : un parking souterrain de 174 places de stationnement et un parking de 88 places de stationnement à destination de la clientèle du futur Intermarché en R+1 ;

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 s'implante dans un secteur déjà urbanisé, au droit d'immeubles existants, limitant l'artificialisation des sols et permettant ainsi de préserver les espaces de parcs et jardins au sud des bâtiments ;

Considérant qu'un diagnostic réalisé en novembre 2025 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 pour 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 site est bordé par l'autoroute A86 au nord, voie classée en catégorie 1 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, ainsi que par l'avenue Paul Vaillant Couturier et le Boulevard Pasteur, voies classées en catégorie 3 dudit classement, que ces voies émettent des niveaux sonores dépassant 75dB(A) Lden au nord du site, que le maître d'ouvrage a fait réaliser une étude acoustique en mars 2026 permettant de caractériser la situation, qu'il s'engage à mettre en œuvre un isolement acoustique allant jusqu'à 42 dB pour les logements les plus exposés, et qu'il a intégré des mesures de réduction dans la conception à savoir l'orientation des bâtiments, ainsi que pour les logements donnant sur l'avenue Paul Vaillant Couturier :

- des loggias avec un système d'occultation partielle,
- un principe de bi-orientation pour 94 % des logements,
- une orientation des chambres vers les façades latérales moins exposées ;

Considérant que le projet prévoit un niveau de sous-sol, que le maître d'ouvrage a fait réaliser une étude géotechnique (janvier 2026) et une étude hydrogéologique (décembre 2025), que ces études mettent en évidence la présence d'une nappe peu profonde entre 4 et 4,4 mètres de profondeur, et qu'en conséquence le maître d'ouvrage prévoit la mise en place de fondation sur pieux conformément aux préconisations des études ;

Considérant que le projet relève d'une procédure au titre de la rubrique 1.1.1.0 et 1.2.1.0 et pourrait relever de la rubrique 2.1.5.0 relatives aux eaux pluviales de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R.214-1 du code de l'environnement) en cas d'infiltration et en fonction de la surface d'écoulement interceptée, et que les enjeux seront alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet est soumis à un aléa important de retrait-gonflement des argiles (RGA) selon la carte d'exposition au RGA, qu'il intercepte un zonage du Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain de la commune (approuvé le 21/11/2018), et qu'il devra en respecter le règlement ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions, que deux pré-rapports réalisés en date de novembre 2025 ont permis de détecter la présence d'amiante et de plomb sur des éléments du site, et qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de traiter les éléments contaminés du site selon la réglementation en vigueur ;

Considérant que le projet pourrait conduire à la production d'un volume important de déblais excédentaires, et que le maître d'ouvrage est 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 les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage 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 situé avenue Paul Vaillant Couturier à Fresnes dans le département du Val-de-Marne.

Article 2 : La décision implicite née le 24 février 2026, valant obligation de réaliser une évaluation environnementale, est retirée.

Article 3 : 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 4 : 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
BERTHO
N
dominique
.berthon

Signature
numérique de
Dominique
BERTHON
dominique.berthon
n
Date : 2026.03.25
17:56:40 +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.

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.