



**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-2026-013644/KK P du 03 avril 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° 013644/KK P relative au projet immobilier mixte situé au secteur de la Demi-Lune au Coudray-Montceaux dans le département de l'Essonne, reçue complète le 27 février 2026 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 13 mars 2026 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 3,05 hectares, après démolition des bâtiments tertiaires désaffectés (anciens locaux de la DDFIP) et des parkings en surface, à :

- construire 13 bâtiments en R+4 pour une surface de plancher totale de 35 784 m² destinés pour 671 logements (résidence seniors, logements étudiants, logements en accession et logements locatifs intermédiaires) et à des commerces en RDC ;
- aménager deux nouvelles voies au sein du nouveau quartier résidentiel - une reliée à la RN7 à l'est du site et l'autre à la RD191 au sud -, ainsi que des cheminements piétons et cyclables ;
- créer des parkings de surface et un à deux niveaux de sous-sol pour les bâtiments A, F, H, J et K) ainsi qu'un parking silo de cinq étages incluant deux niveaux de sous-sol au sud du site, pour un total de 535 places pour les véhicules légers et 948 places de stationnement pour les vélos ;
- réaménager les espaces verts existant en supprimant 60 des 148 arbres sur le site et en plantant 233 arbres, et en créant une nouvelle zone humide d'environ 690 m² pour compenser la perte de 550 m² de zones humides avérées détruites par le projet ;

Considérant que le projet aménage une voie nouvelle à classer domaine public communal et construit une surface de plancher supérieure à 10 000 m² et qu'il relève donc des rubriques 6^a) et 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 pétitionnaire indique que des démolitions sur la parcelle sont en cours, qu'en conséquence l'impact de cette démolition sur l'environnement et la santé humaine ne peut être pris en compte au regard de la présente décision dès lors que cet impact relevait d'un examen préalable au permis de démolir en application de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ;

Considérant que le dossier indique une nappe d'une faible profondeur, située entre 1,8 et 3 mètres, que la partie ouest du site se trouve dans une zone sujette au risque d'inondation de cave (forte probabilité), qu'au moins un des bâtiments avec un parking souterrain (bâtiment « J ») sera construit dans cette zone, et que les mesures constructives pour diminuer le risque d'inondation des sous-sols sont insuffisamment détaillées ;

Considérant que la conservation des pelouses en pleine terre, ainsi que des arbres situés sur les limites est, sud et nord du site dont certains arbres jugés remarquables dans le diagnostic écologique daté de janvier 2026 ne sera que partielle, que le dossier ne démontre pas que les espaces paysagers créés rempliront les mêmes fonctions écologiques, et que le pétitionnaire n'apporte pas de garanties quant à la protection des cordons arborés lors des travaux ;

Considérant que des investigations réalisées sur le site (diagnostic initial de l'état des milieux daté de novembre 2025) mettent en évidence la présence d'un risque sanitaire potentiel pour le projet, lié à la présence de HCT, HAP, BTEX et métaux lourds dans les sols, et de HCT, Naphtalène, BTEX dans les gaz du sol, qu'un diagnostic complémentaire en date de décembre 2025 indique un certain nombre de sujets non-résolus et nécessitant une action de la part du maître d'ouvrage (« réaliser de sondages complémentaires au moyen d'une pelle mécanique au droit et aux abords de la parcelle 0062 afin de délimiter en profondeur la pollution concentrée en HAP et HCT et BTEX... », « au droit du futur [bâtiment] C procéder à la réalisation de prélèvements des gaz du sol », « procéder à la pose de piézomètres et aux prélèvements d'échantillons d'eau souterraine afin de s'assurer de l'absence de contamination des eaux superficielles par les anciennes activités industrielles exercées hors site [et] s'assurer de l'absence de contamination des eaux superficielles par les terres contaminées présentes sur la parcelle 62 »), et que même si une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) est prévue, les mesures de gestion à mettre en place restent à préciser et la compatibilité du site avec un futur usage résidentiel n'est pas démontrée à ce stade ;

Considérant que le projet induira une hausse de trafic motorisé à une échelle locale due aux nouveaux parkings et voiries et au nombre important d'habitations, et que les alternatives à ces dispositifs générateurs de gaz à effet de serre et de la pollution de l'air ne sont pas examinées de manière approfondie ;

Considérant que le site est déjà exposé à des niveaux de bruit conséquents en raison notamment de sa proximité immédiate avec la RN7 (boulevard Kennedy) et la RD191 (avenue des Roissy Hauts), axes de catégorie 3 selon le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département, que selon les cartes stratégiques de bruit les niveaux - pour le bruit routier - s'élèvent à 65-70 db(A) Lden sur les limites est et sud du site avec des dépassements de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A), et qu'aucune mesure n'est évoquée par le pétitionnaire pour réduire le risque d'exposition des habitants des bâtiments A, B, C et D (ceux positionnés les plus proches des deux routes précitées) sauf un isolement acoustique des façades ;

Considérant que les habitants du site seront susceptibles d'être exposés à des risques sanitaires liés au phénomène d'îlot de chaleur urbain, en particulier pendant des canicules, et que le dossier ne modélise pas l'effet d'un ensoleillement plus intense affectant les bâtiments des franges ouest et sud du site pourtant cité à la page 50 de l'annexe 8 (Analyse des incidences du projet sur l'environnement), et ne mentionne pas de mesures spécifiques dans ce domaine à part la plantation d'arbres ;

Considérant que les effets cumulés avec d'autres opérations prévues au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la Demi-Lune et sur les anciennes parcelles industrielles au sud de la RD191 doivent être considérés ;

Considérant que la phase chantier comprendra une phase de démolition (hors le champ du présent examen), puis une phase de construction d'une durée de cinq ans, et que cette dernière sera source d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, déblais de déchets inertes ou dangereux ;

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 immobilier mixte situé sur le secteur de la Demi-Lune au Coudray-Montceaux dans le département de l'Essonne 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'évaluation des différents risques sanitaires : bruit, qualité de l'air, pollution des sols, îlot de chaleur urbain ;
- l'analyse des mobilités ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet ;
- l'évaluation des impacts sur les milieux naturels notamment le patrimoine arboré du site et les espaces existants en pleine terre ;
- la gestion des impacts liés aux travaux ;
- les effets cumulés avec d'autres projets prévus à proximité.

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 : 2026.04.03
15:32:40 +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.

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