



**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-2026-014033/KK P du 15 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° 014033/KK P relative au projet de création de la Zac Les jardins d'Ormesson avenue Wladimir d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne dans le département du Val-de-Marne, reçue complète le 06 mars 2026 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 7 avril 2026 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette d'une superficie de 7,5 hectares, après démolition d'environ 15 bâtiments existants, à :

- construire 415 logements (maisons individuelles et logements collectifs en R+3 maximum) répartis en sept lots pour une surface de plancher totale de 27 000 m²,
- créer des commerces et services pour un total de 2 000 m² de surface de plancher,
- réhabiliter plusieurs bâtiments dont la mairie actuelle transformée en logements et une partie de la maison d'accueil spécialisée qui accueillera notamment la nouvelle mairie et une crèche (établissement sensible),
- créer quatre parcs de stationnement publics pour un total de 119 places, et 42 places de stationnement le long des voiries,
- créer 619 places de stationnement sur un niveau de sous-sol,
- construire 800 mètres linéaires de voiries, 300 m² de plateau et 3 700 m² de parvis pour les espaces publics,
- créer 1 200 mètres de cheminements piétons et cyclables, un sous-bois de 3 hectares, une clairière de 1,2 hectare et d'un étang sur 660 m² ;

Considérant que le projet prévoit la création de routes classées dans le domaine public, la réalisation d'une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares, la création d'aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités et le défrichement de plus de 0,5 hectares de boisements, et qu'il relève donc des rubriques 6°a), 39°b), 41°a), 47°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'inscrit dans un secteur ayant accueilli par le passé des activités polluantes référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de services (site BASIAS IDF 9401747 : fabrication et/ou stockage (sans application) de peintures, vernis, encres et mastics ou solvants), que la présence de cuves de fioul enterrées et d'aires de dépotage au droit de l'ancien sanatorium ont été recensées, qu'aucune étude des sols n'a été réalisée à ce stade, que des mesures de gestion sont envisagées sans être précisément déclinées et que la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés n'est pas démontrée ;

Considérant qu'une étude écologique a été menée, que plusieurs espèces faunistiques à enjeux (Charbonneret élégant, Roitelet huppé, Pipistrelle de Nathusius) fréquentent le site et que le pétitionnaire prévoit la mise en place de mesures d'évitement et de réduction ;

Considérant que le projet est localisé dans le périmètre de protection de monuments historiques du Château d'Ormesson, et qu'il fera l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France ;

Considérant que le maître d'ouvrage a fait réaliser une étude de trafic, que celle-ci se base sur des données d'entrées de logements et de place de stationnements inférieures à celles présentées dans la demande d'examen au cas par cas, qu'elle ne prend pas en compte les impacts cumulés avec les projets à proximité localisés sur la D111 (maison spécialisée, Zac de la Plaine des Cantoux, Zac des côteaux d'Ormesson, etc.), qu'elle ne permet donc pas de démontrer un impact non négligeable du projet sur le trafic routier et les nuisances associées telles que le bruit et la pollution de l'air ;

Considérant que le maître d'ouvrage a fait réaliser une campagne de mesure acoustique sur 24 heures du 8 au 9 septembre 2025, soit un lundi, que l'unique point de mesure de longue durée réalisé sur l'avenue Wladimir d'Ormesson a permis de mesurer des niveaux sonores de 65 dB(A) en journée et 59,5 dB(A), que la modélisation acoustique basée sur l'étude de trafic donc des hypothèses minorantes met en évidence une ambiance sonore non modérée en bordure de l'avenue Wladimir d'Ormesson, et qu'au regard de ces éléments il convient de procéder à une nouvelle campagne acoustique, réalisée sur 7 jours consécutifs, et de mettre à jour la modélisation acoustique sur cette base en intégrant les données de l'étude de trafic actualisée ;

Considérant que le maître d'ouvrage a fait réaliser une étude air et santé, que la campagne de mesure a été réalisée pendant la période chaude, et que l'environnement du site influencé par la proximité d'axes routiers nécessite une nouvelle campagne de mesures en période froide ;

Considérant que la phase chantier, d'une durée de 6 ans, comprendra une phase de démolition puis une phase de construction qui seront sources d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants : pollution de l'air, bruit, déblais de déchets inertes ou dangereux pouvant contenir de l'amiante ;

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 création de la Zac Les jardins d'Ormesson avenue Wladimir d'Ormesson à Ormesson-sur-Marne dans le département du Val-de-Marne (94) 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 de la compatibilité des sols avec les usages, notamment sensibles, projetés ;
- l'analyse des impacts liés aux nuisances sonores (réalisation d'une campagne de mesures sur sept jours) et à la qualité de l'air (réalisation d'une campagne en période froide) sur les futurs usagers du site (notamment les enfants) ;
- l'évaluation des impacts cumulés du projet avec ceux environnants notamment pour le trafic, le bruit et la qualité de l'air ;
- 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.

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

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 : 2026.04.15 10:58:25
+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.