



**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-2026-015275/KK P du 20 avril 2026
dispensant 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° 015275/KK P relative au projet de construction d'un ensemble immobilier situé 70 avenue du Général de Gaulle à Ozoir-la-Ferrière dans le département de Seine-et-Marne, reçue complète le 23 mars 2026 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 8 avril 2026 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 3 703 m², à construire un ensemble immobilier répartis en quatre bâtiments culminant à R+4 constitué de :

- 144 logements : 44 logements en accession libre, 46 logements locatifs aidés, 54 logements locatifs intermédiaires,
- des équipements et services : deux locaux commerciaux,
- un parking souterrain sur deux niveaux de sous-sols de 171 places de stationnement,

l'ensemble développant 8 611 m² de surface de plancher ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un rabattement provisoire de la nappe nécessitant un prélèvement d'eau souterraine d'un débit supérieur à 8 m³/h en zone où des mesures permanentes de répartition quantitative ont été instituées, et qu'il relève donc de la rubrique 17° d) 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 prévoit la réalisation d'un rabattement de nappe pendant 7 mois avec un débit de pompage estimé entre 8,6 et 45,2 m³/h dans la zone de répartition des eaux de la nappe du Champigny et de la nappe de l'Albien, et qu'à ce titre le projet fera l'objet d'une autorisation au titre des articles L.241-1 et suivants du code de l'environnement (loi sur l'eau) et qu'il est soumis aux dispositions de l'arrêté du 11 septembre 2003 fixant les prescriptions générales applicables aux prélèvements soumis à autorisation ;

Considérant que le maître d'ouvrage a réalisé un diagnostic de pollution des sols en mai 2025, qu'une cuve de fioul enterrée a été identifiée, que le sol présente des contaminations importantes en métaux lourds, et que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures recommandées par l'étude (le recouvrement de terres saines sur 30 centimètres au droit des futurs espaces verts, le dégazage et démantèlement de la cuve à fioul, ainsi que la gestion en filières de traitement adaptées des terres excavées) afin de limiter le risque d'exposition par ingestion, contact cutané ou inhalation du sol des futurs usagers du projet ;

Considérant, en tout état de cause, 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 projet s'implante à proximité du ru de la ménagerie, va conduire à une artificialisation supplémentaire de la parcelle, que le maître d'ouvrage devra dès lors s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site, et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions 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. 1334-1et R. 1334-22 du code de la santé publique ;

Considérant que le site du projet est situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes et inondations de cave, et d'aléa important au retrait-gonflement des argiles (RGA) et que le maître d'ouvrage prévoit le rabattement de la nappe, et qu'il devra mettre en œuvre les techniques constructives réglementaires adaptées à ces risques ;

Considérant que les travaux d'une durée de 24 mois sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruit, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage s'engage à intégrer une charte chantier à faibles nuisances afin de préserver la qualité de vie, la sécurité des riverains et limite les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

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 situé avenue du Général de Gaulle à Ozoir-la-Ferrière dans le département de Seine-et-Marne.

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 cheffe du service connaissance et développement durable

Dominique
BERTHON
dominique.
berthon

Signature numérique
de Dominique
BERTHON
dominique.berthon
Date : 2026.04.20
18:15:26 +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

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

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.