



**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-2026-015642/KK P du 24 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° 015642/KK P relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé au 48 Rue des Meuniers à Bagneux dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 26/03/2026 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 15/04/2026 ;

Considérant que le projet, sur une emprise au sol de 14 519 m², précédemment occupée par une entreprise, prévoit :

- la construction de 272 logements en R+3 ou R+4 développant une surface de plancher (SDP) de 17 311 m² dont 60% en accession à la propriété y compris à prix abordables, 30% locatifs intermédiaires et 10% locatifs sociaux,
- la construction de deux commerces de 422 m² de SDP,
- la construction d'un parking sous-terrain de 241 places de stationnement dont 15 % dédiés à l'autoparcage,
- la construction de locaux vélos intégrés aux bâtiments,
- la création sur 7 144 m², d'espaces verts privatif,
- la construction d'une venelle piétonne sur 1 234 m² reliant la rue des Meuniers à l'avenue Petit, permettant de traverser du nord au sud le grand îlot et faisant également le lien avec le site de l'école au sud jusqu'alors déconnecté de la rue des Meuniers,
- la création d'un nouveau parvis pour l'école Maurice Thorez arboré et agrémenté de bancs ainsi que d'une fontaine à eau et des espaces de jeux pour enfants ;

Considérant que le projet prévoit une construction qui crée une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme supérieure à 10 000 m² et qu'il relève ainsi de la rubrique 39° a) du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement français, soumis à examen au cas par cas ;

Considérant que la parcelle du projet est affectée par une pollution des sols — un site CASIAS étant enregistré au droit du site en lien avec une ancienne activité de chaudronnerie, de tonnellerie et de soudure exercée par la société Les Charpentiers de Paris à partir de 1955, que des travaux de dépollution ont été réalisés en février 2022 au droit de trois Point de Pollution Concentrée, que les teneurs mesurées dans le sol et les gaz du sol après travaux se sont révélées supérieures aux valeurs retenues dans l'Analyse des Risques Résiduels (ARR) prospective, qu'une ARR de fin de travaux a en conséquence été réalisée en mars 2022, puis mise à jour en 2023 établissant la compatibilité sanitaire du site avec l'usage projeté sous réserve des mesures suivantes dont le pétitionnaire prévoit la mise en oeuvre :

- mise en place de canalisations pour l'amenée d'eau potable en matériaux non poreux et non perméables, et/ou installées après décaissement préalable des terres polluées en place, puis remblaiement avec des matériaux sains,
- couverture systématique des sols (dalle béton, enrobé ou apport de terre végétale sur une épaisseur de 30 cm compactée couplée à un grillage avertisseur),
- ventilation minimale permanente permettant d'assurer un renouvellement d'air de (0,5 volume par heure, soit 12 volumes par jour, dans les logements en RdC et (1,46 volume par heure, soit environ 35 volumes par jour, dans les niveaux de parkings enterrés) ;

Considérant que le site présente localement des pollutions résiduelles malgré les travaux de dépollution réalisés, qu'il convient de veiller à la gestion des eaux pluviales afin d'éviter tout transfert de pollution vers les eaux souterraines, que l'étude hydrogéologique conclut néanmoins à la faisabilité technique de leur infiltration, au regard de la perméabilité des sols et de la profondeur importante de la nappe ;

Considérant que les aménagements prévus sur un et, ponctuellement, deux niveaux de sous-sol, sont situés dans un secteur où la nappe se trouve à plus de 30 mètres de profondeur et où le sous-sol est en partie occupé par d'anciennes carrières, ce qui exclut tout risque de rabattement de nappe et modification de masse d'eau souterraine ;

Considérant que le projet se situe dans une zone humide "probable" selon la cartographie de l'Agence de l'eau de Seine-Normandie ; qu'un diagnostic de terrain datant de février 2026 a révélé l'absence de zone humide réglementaire ;

Considérant qu'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera réalisé au regard de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement, et que les enjeux associés seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que la commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par l'arrêté du 7 août 1985 lié aux carrières et au risque de cavités souterraines (anciennes carrières) et qu'il devra en respecter le règlement, notamment en incluant le comblement des carrières au droit de la parcelle et qu'une vigilance accrue sera nécessaire dans la définition des systèmes de fondations, y compris pour les structures légères, afin de garantir la stabilité et la pérennité des futurs ouvrages ;

Considérant que le projet présente des enjeux limités en matière de faune, de flore et d'habitats naturels, que le projet prévoit la création d'espaces verts avec des essences locales dont la plantation de 130 arbres et la végétalisation de 7 497 m² et que de nombreuses mesures ont été mises en place afin de réduire les impacts du projet sur l'environnement ;

Considérant que le projet s'implante dans une zone bien desservie par les transports en commun (ligne 4, RER B), que les niveaux de trafics sont relativement peu denses sur le secteur d'étude notamment sur la rue des Meuniers et que l'ensemble des carrefours de la zone d'étude possèdent de bonnes réserves de capacité n'entraînant pas de problèmes de circulation particuliers ;

Considérant que la phase de déconstruction a déjà été réalisée et se situe donc hors du champ de la présente décision ;

Considérant que les travaux d'une durée prévisionnelle de deux ans sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que les bruits, les poussières, les pollutions accidentelles et les obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en limitant les impacts de ces travaux sur l'environnement, et que plusieurs dispositifs seront mis en place, notamment des calendriers et horaires adaptés pour les travaux pouvant interférer avec le fonctionnement de l'école voisine ;

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 au 48 Rue des Meuniers à Bagneux dans le département des Hauts-de-Seine.

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.b
erthon

Signature numérique
de Dominique
BERTHON
dominique.berthon
Date : 2026.04.24
15:25:48 +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.

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.

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