



**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-2026-022655/KK P du 29 septembre 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**

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 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 le décret du 27 mai 2026 portant nomination de Monsieur Georges-François LECLERC, préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris ;

VU l'arrêté n°IDF-2026-06-15-00009 du 15 juin 2026 du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, portant délégation de signature à Mme 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-2026-09-03-00001 du 3 septembre 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 la demande d'examen au cas par cas n° 019780/KK P relative au projet d'aménagement immobilier mixte situé 98 avenue de Pais à Châtillon dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 26 août 2026 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 14 septembre 2026 ;

Considérant que le projet consiste, sur une terrain d'assiette de 5 175 m², construire un ensemble immobilier totalisant 10 478 m² de surface de plancher (SDP), culminant à R+7 au maximum et constitué :

- 105 logements développant 7 386 m² de surface de plancher (SDP), dont 32 logements sociaux (2 263 m² SDP) et 73 logements en accession (5 123 m² de SDP),
- des équipements et services dont une école maternelle et un centre de loisirs (1 622 m² de SDP), une salle polyvalente, un bureau d'information et autres services jeunesse, une salle polyvalente, un studio d'enregistrement (1 103 m² de SDP),
- des commerces (367 m² de SDP),
- un parking souterrain sur un niveau de sous-sol et prévoyant 58 places de stationnements pour véhicules légers, 17 places de stationnement pour motocycles et 177 places pour vélos à destination des logements,
- des espaces extérieurs incluant 1 690 m² d'espaces verts de pleine-terre ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieur ou égale à 10 000 m², et qu'il relève donc de la rubrique 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 projet s'implante dans un secteur ayant accueilli par le passé un atelier de mécanique générale référencé dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS), que des études de pollution réalisées en 2020 attestent de la présence de pollutions sur le site, notamment métaux lourds, que l'étude conclut un risque sanitaire pour les futures populations, et que le maître d'ouvrage prévoit la réalisation d'études complémentaires et notamment d'une évaluation quantitative des risques (EQRS) ainsi que l'excavation des terres polluées ;

Considérant, en tout état de cause, qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés notamment dans le cas d'établissements accueillant des personnes sensibles, et de se conformer aux dispositions (notamment les solutions d'évitement) de la circulaire du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles ;

Considérant que le projet s'implante en bordure d'une route départementale (RD906) et à proximité immédiate de la station de tramway Vauban (T6), infrastructures bruyantes classées respectivement en catégorie 3 et 5 du classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres, que ces voies émettent des niveaux sonores compris entre 65 et 75 dB(A) Lden en front de parcelle, que toutefois le nombre de logements T1 ou T2 mono-orientés sera limité à 21, qu'en outre, la cour de l'école donnera sur l'intérieur où les niveaux sonores sont apaisés et que le pétitionnaire s'engage à réaliser des études acoustiques et vibratoires afin d'adapter la construction du bâti aux nuisances notamment en intégrant une isolation acoustique supérieure aux restrictions réglementaires ;

Considérant que ce projet, d'ampleur limitée, ne générera pas d'augmentation notable du trafic routier, et n'aura donc pas d'impact majeur sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore, et qu'il est situé à proximité de la station Vauban du tramway (T6) desservant notamment la station multi-modale « Châtillon-Montrouge » à environ 600 mètres du site, en faisant un secteur correctement desservi en transports en commun ;

Considérant que le projet prévoit la création d'espaces verts de pleine-terre en intérieur d'îlot d'une surface équivalente à l'existante limitant l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) ;

Considérant que le pétitionnaire a précisé que le projet a fait l'objet d'un diagnostic écologique flash en mai 2025, et que le bâti existant peut constituer un habitat pour les chiroptères, qu'il est de sa responsabilité de 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, y compris de démolition, 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 la réalisation du projet nécessitera des déblais et des apports de matériaux en quantités modérées, que de l'amiante a été identifiée et qu'un diagnostic des matériaux pouvant contenir de l'amiante est prévu par le maître d'ouvrage, qu'il a réalisé un diagnostic Produits, Équipements, Matériaux et Déchets (PEMD) en mai 2026 et prévoit de privilégier le réemploi des matériaux de déblais lorsque cela est possible, et que les déblais excédentaires non réutilisés seront évacués en filières adaptées ;

Considérant que les travaux prévus de 2028 à 2031 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 nuisances 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 d'aménagement immobilier mixte situé 98 avenue de Pais à Châtillon 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,
Le chef-adjoint du service connaissance et développement durable



Signature numérique
de Guillaume CRIEF
guillaume.crief
Date : 2026.09.29
14:08:16 +02'00'

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

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.