



**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-2022-039 du 18 février 2022  
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  
OFFICIER 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 ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° IDF-2021-03-31-00013 du 31 mars 2021 de monsieur le préfet de la région d'Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France ;

**VU** la décision n° DRIEAT-IDF-2021-0941 du 23 décembre 2021 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 de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat du 12 janvier 2017 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° F01121P0138 relative au projet de programme immobilier mixte situé au 104 boulevard Paul Vaillant Couturier à L'Haÿ-les-Roses dans le département de Val de Marne, reçue complète le 14 janvier 2022 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 28 janvier 2022 ;

Considérant que le projet consiste, après démolition d'une quinzaine de maisons individuelles environ, en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte de 158 logements et 450 mètres carrés de surface de plancher de locaux commerciaux, répartis en deux bâtiments de type R+2 à R+5 (avec terrasses

végétalisées) et reposant sur deux niveaux de sous-sols (avec parking de 223 places et deux bassins de rétention pour les eaux pluviales), l'ensemble développant 10 200 mètres carrés de surface de plancher sur un site d'une emprise de 6 532 mètres carrés ;

Considérant que le projet, faisant l'objet de deux permis de construire distincts, crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme de minimum 10 200 m<sup>21</sup>, ce qui est supérieur à 10 000 m<sup>2</sup>, et qu'il relève donc de la rubrique 39° a), « 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 est situé en zone urbanisée constituée de logements collectifs et de logements pavillonnaires, et que le terrain d'assiette n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels et aux risques ;

Considérant que le projet est situé à environ 300 mètres du parc de la Roseraie, inscrit aux monuments historiques, et qu'il intercepte ainsi le périmètre de protection du site, que le pétitionnaire confirme toutefois que les immeubles nouvellement construits ne seront pas en co-visibilité avec le parc ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de la RD 148B et de la RD 126, que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes, figurent en catégories 3 à 4 selon les tronçons du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, que le dossier comprend une note acoustique préliminaire de juin 2021 qui indique des niveaux sonores compris entre 60 et 70 dB(A) ;

Considérant que le maître d'ouvrage s'est engagé à réaliser un isolement acoustique des façades supérieur à 30 ou 35 décibels selon l'exposition en vue de limiter l'impact de cette pollution sonore, que « des dispositions constructives complémentaires (au-delà des résultats de la future étude acoustique d'exécution) seront mises en œuvre (épaisseur du voile de façade renforcée et mise en œuvre des entrées d'air dans la maçonnerie (au lieu de les intégrer aux menuiseries extérieures) pour les chambres et séjours », qu'il indique par ailleurs que les « logements mono-orientés sur le boulevard sont au nombre de 17 » et que les balcons ou séjours des logements traversants seront orientés vers le cœur d'îlot et ses espaces verts ;

Considérant que le projet s'implante à proximité immédiate d'une station-essence référencée dans la base de données CASIAS<sup>2</sup>, qu'une étude sur la parcelle 172 atteste de la présence de pollutions sur le site en métaux lourds et que le dossier identifie comme nécessaire le recouvrement en surface des zones de pleine terre pour les espaces paysagers et les voiries extérieures, qu'il est en tout état de cause 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 prévoit des démolitions dont l'ampleur ne sont pas évaluées (nombre de bâtiments), 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.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

Considérant que le projet pourrait ainsi conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires, et que le maître d'ouvrage est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, en privilégiant la réutilisation et le recyclage (articles L. 541-1 II-2°) et L. 541-2 du code de l'environnement) ;

Considérant que les travaux de démolition, terrassement et construction, d'une durée annoncée de 24 mois, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations que le maître d'ouvrage s'engage à limiter selon une charte chantier à faibles nuisances jointe en annexe de la saisine ;

---

1 Selon le dossier, le projet pourrait s'étendre aux parcelles situées entre les terrains d'assiette des deux permis de construire si le maître d'ouvrage en obtient la maîtrise foncière, portant le projet à 13 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

2 Carte des anciens sites industriels et activités de services : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/basias> .

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

## DÉCIDE

**Article 1:** La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de programme immobilier mixte situé à L'Haÿ-les-Roses dans le département de Val-de-Marne (94).

**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 la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

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  
Par délégation

**Le chef du service connaissance  
et développement durable**

**Enrique PORTOLA**

### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France  
DRIEAT d'Île-de-France  
Service connaissance et développement durable – Département évaluation environnementale  
12 Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94307 Vincennes cedex

La décision dispensant d'une 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 pas faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.