



**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-2025-108 du 12 juin 2025
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-2022-07-19-00005 du 19 juillet 2022 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 DRIEAT-IDF n°2025-0393 du 2 mai 2025 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° F01125P0081 relative au projet d'aménagement urbain mixte situé 10 avenue Marc Sangnier à Villeneuve-la-Garenne dans le département des Hauts-de-Seine (92), reçue complète le 7 mai 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 22 mai 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain de 37 750 m² et après démolition de plusieurs bâtiments, en un ensemble de travaux et constructions visant à la requalification d'un secteur industriel, avec :

- la construction de :
 - 1 270 logements (développant 78 000 m² de surface de plancher (SDP)),
 - un groupe scolaire de 12 classes (3 500 m² de SDP) et d'une crèche (300 m² de SDP),
 - équipements (une Arena, un hôtel, un commissariat, un local associatif), commerces et autres activités (9 500 m² de SDP),

le tout totalisant 100 000 m² de surface de plancher avec des bâtiments culminant à R+11 et sur un niveau de sous-sol,

- la création de 904 places de stationnement sur un niveau de sous-sol et d'une voirie privée,
- l'aménagement des emprises libres du terrain occupant 30 % de la superficie totale de la parcelle ;

Considérant que le projet 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 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 s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (garage de poids-lourds, pressings industriels, ateliers mécaniques, garage automobile, etc.) référencés dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) et d'autres bases de données (ICPE, GUNenv),
- des études démontrent la présence de teneurs notables en métaux lourds et d'anomalies en hydrocarbures (HAP, HCP, COHV), en sulfates, arsenic et antimoine dans les sols et la nappe d'eau souterraine,
- le projet prévoit la réalisation d'une école (usage sensible d'un point de vue sanitaire), et que les études réalisées recommandent de réaliser des études complémentaires sur ce point,
- des mesures de gestion sont envisagées, mais que leur efficacité à ce stade n'est pas démontrée et qu'il convient de garantir la compatibilité de l'état des sols avec les usages projetés ;

Considérant que le projet :

- s'implante en bordure de voies particulièrement fréquentées et bruyantes (boulevard Gallieni, avenue Marc Sangnier) et à proximité de l'A86, que ces voies figurent, respectivement, en catégories 3 et 2 du classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres,
- est soumis à des niveaux sonores pouvant atteindre 70dB Lden d'après les cartes stratégiques de bruit de quatrième échéance arrêtées pour cette zone et se situe en zone de dépassement des valeurs limites au titre de l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement,
- ne prévoit aucune mesure de gestion spécifique pour limiter l'exposition des populations et des publics sensibles à ces niveaux sonores susceptibles d'induire des effets néfastes sur la santé humaine ;

Considérant que le projet va, d'après l'étude mobilité jointe au dossier, accroître le trafic routier (de l'ordre de 3 360 déplacements supplémentaires par jour) sur une zone dont le réseau est déjà saturé et qu'il convient d'évaluer les impacts de cette augmentation sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que le projet est concerné par les risques d'inondation par remontée de nappe et par débordement de la Seine et qu'il convient de démontrer la compatibilité du projet avec la sécurité des usagers et le plan de prévention des risques inondations de la Seine dans les Hauts-de-Seine approuvé par arrêté du 9 janvier 2004 et modifié par arrêtés du 7 juillet 2017 et du 9 décembre 2024 ;

Considérant que les choix retenus pour le projet sont susceptibles d'avoir des incidences sur le climat, notamment du fait de la consommation de matériaux et ressources et des mobilités induites, et qu'en matière d'adaptation au changement climatique, il convient notamment au regard du caractère anthropisé de la zone d'apprécier les effets d'îlot de chaleur urbain sur la santé des futurs usagers ;

Considérant que les travaux se dérouleront en une seule phase d'une durée prévisible de 48 mois en milieu urbain dense, et qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un secteur qui intègre de nombreux autres projets prévus (programmes immobiliers du quartier de la Bongarde et de l'avenue Marc Sangnier) ou en cours de réalisation, et qu'il convient d'évaluer les effets cumulés de ces opérations au sein de ce secteur en mutation, notamment sur les déplacements et les pollutions associées, le paysage, le climat, la biodiversité, les chantiers ;

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 d'aménagement urbain mixte situé 10 avenue Marc Sangnier à Villeneuve-la-Garenne dans le département des Hauts-de-Seine 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 :

- la démonstration de la compatibilité de la localisation du projet avec les usages projetés (établissement sensible) compte tenu de l'exposition à la pollution des sols, aux pollutions atmosphériques et au bruit ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet, et la prise en compte du risque de crue pendant la durée des travaux et en phase d'exploitation ;
- les impacts cumulés avec les autres projets du secteur en phase chantier et d'exploitation notamment s'agissant du trafic routier et des pollutions associées ;
- 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 la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

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

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 – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

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, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, 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, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

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.