



**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-2022-162 du 22 juillet 2022
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
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 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 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° F01122P0145 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé 83-101 avenue Victor Hugo et 55-57 avenue de Colmar à Rueil-Malmaison dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 17 juin 2022 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 30 juin 2022 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'une emprise de 9 241 m², après démolition complète de l'existant (trois bâtiments de bureaux), en la construction d'un ensemble immobilier mixte de hauteur R+4 à R+9, développant 27 000 m² de surface de plancher (SDP) comprenant 10 500 m² d'habitation (soit environ 160 logements), 10 500 m² d'activités (bureaux et coliving), des services avec la création d'une résidence senior et d'une crèche, le tout reposant sur un niveau de sous-sol regroupant 290 places de stationnement ;

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 à l'angle de la RD 39 (avenue Victor Hugo) et de la RD 991 (avenue de Colmar) qui figurent en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, dans un secteur exposé selon les cartes stratégiques de bruit arrêtées le 28 décembre 2018 à un bruit moyen (Lden) compris entre 55 et 75 décibels ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (traitement et de vernissage de bois, traitement de surface avec application de peinture, fabrication de verre) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) et qu'un diagnostic de pollution des sols a mis en évidence une pollution concentrée en PCB, la présence d'hydrocarbures (HCT et HAP) et des concentrations anormales en COHV ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une crèche (usage sensible d'un point de vue sanitaire) et que des mesures de gestion adaptées sont nécessaires pour traiter le risque sanitaire en résultant, et que le dossier ne justifie pas l'absence d'alternatives pour la localisation de la crèche et ne garantit pas la compatibilité des sols avec les usages projetés ;

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.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 va 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, compte-tenu de ses caractéristiques, le projet est susceptible de consommer des ressources (matériaux, eau) et de générer des émissions importantes (GES, eau, pollutions) ;

Considérant que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et 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 ;

Notant que la modification simplifiée n°8 du plan local d'urbanisme de Rueil-Malmaison, ayant notamment pour objet de permettre la transformation d'un site de 11 000 m² situé avenue de Colmar et avenue Victor Hugo, a été soumise à évaluation environnementale par décision n°MRAe DKIF-2022-113 du 13/07/2022 au motif notamment des enjeux sanitaires en découlant ;

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 construction d'un ensemble immobilier mixte situé à Rueil-Malmaison 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 :

- l'analyse des impacts des pollutions (des sols, sonores, atmosphériques) du site sur la santé des usagers,
- l'évaluation des impacts sur l'environnement urbain, sur les déplacements, les pollutions associées ;
- l'évaluation des incidences du projet sur le climat ;
- les effets de la phase chantier ;
- l'évaluation des effets cumulés du projet.

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


Emmanuelle GAY

Voies et délais de recours

S'agissant d'une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale, un recours administratif préalable gracieux est obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, conformément en cela aux dispositions de l'article R.122-3-1 VII du code de l'environnement.

- **Recours administratif gracieux :**

Le recours gracieux obligatoire doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ; il a pour effet de suspendre et proroger le délai de recours contentieux.

Le recours est adressé à :

Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France

Adresse postale : DRIEAT IF – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX

- **Recours administratif hiérarchique :**

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès de la ministre de la transition écologique, 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

Ministère de la transition écologique

92055 Paris La Défense Cedex

- **Recours contentieux :**

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux).