



**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-2022-238 du 1er décembre 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 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 n° DRIEAT-IDF 2022-1176 du 30 novembre 2022 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° F01122P0218 relative au projet de construction d'une structure hôtelière situé au 57-59 avenue de Chatou à Rueil-Malmaison dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 28 octobre 2022 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 15 novembre 2022 ;

Considérant que le projet consiste, après démolition du bâtiment actuel et sur une emprise d'une superficie de 2 421 m<sup>2</sup>, en la construction d'un immeuble à usage hôtelier de 367 chambres avec espace de travail partagé, salle de fitness, restaurant et salon des résidents en R+9+attique sur 3 niveaux de sous-sols avec environ 231 places de stationnements, le tout développant une surface de plancher de l'ordre de 19 221 m<sup>2</sup> ;

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 m<sup>2</sup> et prévoit la création d'une aire de stationnement ouverte au public susceptible d'accueillir plus de 50 unités, et qu'il relève donc des la rubrique 39<sup>a</sup>) et 41<sup>a</sup>), « Projets soumis à examen au cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant qu'un projet antérieur sur le même site porté par un maître d'ouvrage différent, consistant en la construction d'un immeuble de bureaux de niveau R+8, développant une surface de plancher totale d'environ 14 000 m<sup>2</sup>, avait fait l'objet de la décision n° DRIEE-SDDTE-2018-109 de dispense de réalisation d'une étude d'impact ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) Rueil 2000, qui a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 1<sup>er</sup> février 2011 dans le cadre d'une procédure de modification de la ZAC ;

Considérant que le site d'implantation du projet, déjà totalement imperméabilisé, ne présente pas de sensibilité particulière en ce qui concerne les milieux naturels ;

Considérant que la réalisation de fondations à l'ouest de la parcelle est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe, que le projet pourrait faire l'objet d'une procédure administrative au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), et que les enjeux de ce rabattement (baisse du niveau de la nappe, rejet d'eau polluée, etc.) seraient alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet est situé en zone C définie par le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Seine adopté le 09 janvier 2004 et modifié le 11 juillet 2022, qu'une étude d'impact hydraulique a été conduite, que le projet devra respecter l'ensemble des prescriptions afférentes, et qu'à ce titre il devra en respecter toutes les dispositions, y compris celles concernant les sous-sols à usage autre que le stationnement ;

Considérant que le projet est notamment soumis aux nuisances de l'autoroute A86, classée en catégorie 1 au titre du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, qu'une étude acoustique a été conduite par le maître d'ouvrage, et que le projet est soumis à une certification NF Habitat HQE 1 garantissant un confort acoustique renforcé au sein du bâtiment ;

Considérant que le site du projet n'est pas référencé dans les bases de données Basias et Basol, mais que l'environnement proche du site présente de nombreuses installations industrielles dont les activités ont pu polluer les sols et les eaux du site du projet, et qu'en tout état de cause, il est de la responsabilité du pétitionnaire 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 aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués ;

Considérant que le projet s'implante en lieu et place d'un bâtiment existant qui sera démoli, 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 les travaux, d'une durée prévisible de deux ans en milieu urbain dense, sont susceptibles d'engendrer des poussières, de la pollution sonore, des pollutions aqueuses accidentelles, des nuisances et des obstacles aux circulations, et qu'en tout état de cause, 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 ;

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 construction d'une structure hôtelière situé à Rueil-Malmaison 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 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

### 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 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 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 :

Monsieur le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires

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.