



**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-2023-175 du 04 octobre 2023  
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** la décision DRIEAT-IDF n°2023-0751 du 6 septembre 2023 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° F01123P0152 relative au projet de requalification du secteur Esterel Nord situé rue de l'Estérel et rue du Marché et avenue de la Gare à Rungis dans le département du Val de Marne, reçue complète le 30/08/2023 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 08/09/2023 ;

Considérant que le projet consiste, après sur un terrain d'une emprise d'environ en 3,6 ha, actuellement occupé par des parkings, des bâtiments d'activités ainsi et des voies de circulation, à :

- réaménager et surélever quatre bâtiments existants (lots B, D, E et F),
- construire un bâtiment (lot A) de 39 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher en R+6 accueillant 300 logements, une crèche de 20 berceaux, des logements en co-living, un local commercial de 600 m<sup>2</sup> et 450 places de stationnement sur deux niveaux de sous-sol ;

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 qu'il relève donc de la rubrique 39°a) « Projet 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 site actuellement occupé par des parkings en extérieur, des voies de circulation et des locaux d'activités datant de 1972 représentant une surface de plancher de 31 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage, métallurgie des poudres) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) et d'autres bases de données (ICPE, GUNenv), que des études attestent de la présence de pollutions sur le site au droit du bâtiment Colombo (lot E) et qu'il convient de s'assurer que la qualité environnementale des sols est compatible avec les usages projetés ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'une crèche (usage sensible d'un point de vue sanitaire), que les études réalisées ont détecté la présence de métaux lourds dans les sols au droit des futurs espaces extérieurs à proximité du lot A et qu'elles recommandent de réaliser des mesures complémentaires au droit de ces usages ;

Considérant que le projet va accroître le trafic sur une zone dont le réseau routier est très chargé 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 s'implante à proximité de la ligne du tramway T7, d'une voie ferrée (où le RER C circule), de la RD167A, de la rue des Solets, de l'avenue de la Gare, que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes, exposent le site d'implantation du projet :

- à des niveaux sonores pouvant excéder 65 dB(A) Lden induits par les trafics routiers et ferroviaires, niveaux susceptibles d'entraîner des effets néfastes sur la santé humaine,
- à des niveaux sonores induits par le bruit aérien supérieurs à 55dB Lden, susceptibles d'induire des impacts néfastes sur la santé humaine, le site du projet étant situé dans l'enveloppe de la zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de Paris – Orly visant à réglementer l'installation de populations nouvelles en zone de bruit aérien,
- à une qualité de l'air dégradée au regard de la densité des axes de communication présents dans le périmètre d'étude du projet,
- à de potentielles nuisances vibratoires liées à la proximité de la voie ferrée,

et que l'ensemble de ces nuisances sont susceptibles d'induire des effets néfastes sur la santé des usagers, notamment avec le projet de crèche prévue au sein du lot A ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection de monuments historiques inscrits de l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption ;

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 de requalification du secteur Esterel Nord sur la commune de Rungis dans le département du Val de Marne 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 du projet sur la santé en lien avec la pollution des sols, les pollutions sonores et atmosphériques locales et les vibrations notamment au regard des populations, en particulier sensibles, amenées à fréquenter le projet ;
- l'analyse des enjeux paysagers du projet localisé dans une zone fortement urbanisée ;
- l'impact du projet sur les déplacements ;
- l'analyse des effets cumulés du projet sur le territoire ;
- 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

Mo

La directrice régionale et interdépartementale adjointe  
de l'Environnement, de l'Aménagement et des  
Transports Île-de-France

Claire GRISEZ

## 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.