



**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-2023-200 du 27 novembre 2023
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
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°2023-0951 du 20 octobre 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° F01123P0179 relative au projet de reconversion et restructuration d'un site tertiaire en ensemble immobilier mixte (logements et commerces) situé avenue du 18 juin 1940 sur la commune de Rueil-Malmaison dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 22 octobre 2023 ;

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

Considérant que le projet consiste, sur un site d'une emprise de 6 000 mètres carrés, après démolition partielle (planchers, façades) du bâti tertiaire existant, en :

- la réalisation d'un ensemble immobilier mixte de 147 logements et de commerces, prévoyant notamment la surélévation (+2 niveaux) du bâti existant et la conservation des quatre niveaux de sous-sols (dont un parking de 379 places), l'ensemble conduisant au changement de destination d'environ 13 000 mètres carrés de surface de plancher (SDP) (dont 11 335 m² de SDP destinés à des logements et 1 200 m² de SDP à des commerces) et à la réduction de 10 % de la SDP existante,
- le réaménagement d'espaces extérieurs (espaces verts et jardins) ;

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 dans un secteur correctement desservi par les transports en commun (réseau de bus desservant notamment la gare du rer A « Rueil Malmaison », lignes transilien L et U à environ 10 minutes à vélo et 20 minutes à pied, tramway T3 à moins de 5 minutes à vélo),
- est d'ampleur limitée, ne générera pas d'augmentation notable du trafic routier (entre 19 et 49 uvp/heure en heure de pointe) selon l'étude de trafic menée en 2023 concluant que le réseau routier présente une capacité suffisante pour absorber les nouveaux flux de véhicules générés par le projet, notamment par rapport au flux de trafic déjà existant (lié aux bureaux présents sur le site) et n'aura donc pas d'impact majeur sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que :

- le projet s'implante à proximité de la RD 39, que cette voie, particulièrement fréquentée et bruyante, figure en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres,
- le site pourrait être soumis à des niveaux de bruit pouvant aller jusqu'à 75 dB(A) en façade sud des bâtiments selon les cartes stratégiques de bruit,
- selon les compléments reçus en cours d'instruction, le maître d'ouvrage a prévu des mesures constructives et d'aménagement permettant de limiter l'exposition aux nuisances sonores (implantation de commerces au rez-de-chaussée au niveau de la RD39, double orientation des logements aux niveaux R+4/R+5, pour les niveaux R+1 à R+3 loggias permettant un recul d'au moins 1,5 mètre par rapport à l'alignement des façades et objectif de performance acoustique des menuiseries extérieures de 38 dB DnTA)

et qu'en tout état de cause, la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

Considérant que :

- l'emprise du projet n'est pas référencée en propre dans la carte de données des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) mais jouxte deux anciens sites CASIAS (desserte de carburants, traitement et revêtement de métaux),
- selon les compléments reçus en cours d'instruction, le maître d'ouvrage a réalisé des campagnes d'investigations dans les sols, eaux souterraines et prélèvements d'air (en juin et octobre 2023) ainsi qu'une évaluation des risques concluant à l'absence de risque sanitaire compte tenu des faibles teneurs de polluants mesurées et au vu notamment de l'absence d'interventions sur les dallages existants,

et qu'en tout état de cause, il est 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 se situe dans le périmètre de protection de monument historique classé (ensemble monumental de l'École de plein air) et qu'à ce titre il sera soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la procédure de permis de construire, et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions et des travaux de curage, 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 prévisionnelle de 28 mois, 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 ;

Considérant que le projet n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels, au paysage, aux risques ;

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 re-conversion et restructuration d'un site tertiaire 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.