



**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-2024-133 du 7 août 2024
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°2024-0377 du 27 mai 2024 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° F01124P0122 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé 1 cours Ferdinand de Lesseps et 1 place de l'Europe à Rueil-Malmaison dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 3 juillet 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 22 juillet 2024 ;

Considérant que le projet consiste en la construction de logements neufs, d'une résidence étudiante conventionnée, d'une résidence hôtelière « à vocation sociale », de commerces et services et de trois parkings souterrains, le maître d'ouvrage prévoyant la démolition du bâtiment « B2 » d'une surface de plancher (SDP) de 29 000 m² (des bureaux) qui comprend aussi 674 places de parking ;

Considérant que le projet créera sur l'emprise de l'ancien bâtiment « B2 » un nouveau bâtiment de 24 900 m² de SDP accueillant :

- 362 logements (intermédiaires, sociaux-étudiants et en accession libre) pour 18 300 m² de SDP,
- des commerces et services (6 600 m² de SDP),
- 420 places de parking (dont 160 existantes),

et qu'un bâtiment dénommé « B3 » sera lui réhabilité et sa surface augmentée de 5 000 m² de SDP pour accueillir :

- 150 chambres d'hôtel « à vocation sociale »,
- des commerces de proximité ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m², ainsi que d'aires de stationnement de 50 unités et plus ouvertes au public, et qu'il relève donc des rubriques 39° a) et 41° a) des 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 proximité de l'A86 et la RD 991, que ces voies, particulièrement fréquentées et bruyantes, figurent respectivement en catégories 1 et 2 du classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres des Hauts-de-Seine, que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée, qu'une étude acoustique a été réalisée et des mesures de réduction des impacts prévoyant l'absence d'ouvrant sur l'A86 et une atténuation acoustique renforcée atteignant 43 dB pour les menuiseries et 58 dB pour les façades est prévue ;

Considérant que le projet s'implante en zone sensible pour la qualité de l'air, qu'il est susceptible d'être exposé aux émissions polluantes provenant de l'A86 et de la RD 991, qu'une étude air et santé a été réalisée et prévoit des mesures de gestion (implantation des VMC et prise d'air, pièces de vie côté coeur d'îlot, etc.) ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun, qu'une étude de trafic a été réalisée et que le projet générera un trafic routier d'environ 600 véhicules légers par jour, soit une augmentation limitée du trafic moyen journalier de l'A86 et la RD991 ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur à risque de remontée de nappe, que la réalisation des parkings souterrains en N-3 est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe (par pompage), 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 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 ;

Considérant que le projet pourrait 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 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'un ensemble immobilier mixte sur la commune de Rueil-Malmaison dans le département de 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, pour la directrice et par délégation,

Cheffe du département
Évaluation environnementale



Anne-Laure VERNEIL

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.