



**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-2024-159 du 11 septembre 2024  
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  
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° F01124P0142 relative au projet de restructuration d'un ensemble de bureaux en un projet immobilier mixte situé quai Aulagnier à Asnières-sur-Seine dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 06 août 2024 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 26 août 2024 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 16 858 m<sup>2</sup>, à l'aménagement d'un ensemble immobilier, selon les caractéristiques suivantes :

- la démolition de deux bâtiments, d'une superstructure en rez-de-chaussée et d'une partie d'un bâtiment,
- la réhabilitation, le changement de destination et la surélévation de trois bâtiments et la construction de deux bâtiments, en R+17 maximum, le tout représentant 453 logements (privés et sociaux) et une surface de plancher d'environ 37 918 m<sup>2</sup>,
- la construction d'un café avec espace de co-working, d'un centre médical, d'une salle de sport et d'un bar-restaurant ;
- l'aménagement de parkings en extérieur et à un niveau de sous-sol déjà existant pour une capacité totale de 482 places véhicule léger (dont 239 véhicules en extérieur) ;
- la végétalisation des espaces extérieurs et des toitures ;

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) 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 comporte plusieurs immeubles de grande hauteur (jusqu'à R+17) et que leurs impacts sur le paysage proche et lointain, leurs ombres portées sur l'environnement proche et leurs effets sur le ventement doivent être étudiés ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de la RD 7, que cette voie, particulièrement fréquentée et bruyante, figure en catégorie 2 du classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres, affiche des dépassements des seuils réglementaires de jour comme de nuit et que :

- le projet conduit à exposer les futurs habitants à des niveaux sonores Lden particulièrement élevés, jusqu'à 75 dB (A) de jour et jusqu'à 70 dB (A) de nuit pour les logements longeant le quai Aulagnier selon les cartes stratégiques de bruit, ce qui est susceptible d'induire des risques pour la santé humaine,
- en dehors des obligations réglementaires relatives à l'isolation acoustique des façades, aucune autre mesure visant à limiter l'exposition des populations au bruit n'est indiquée dans le dossier, ce qui ne garantit pas l'absence de risque résiduel pour la santé humaine, en particulier lors ventilation nocturne des logements exposés au bruit (nuit tropicale) ;

Considérant qu'une étude de trafic indique une augmentation de 400 véhicules par jour sur une zone dont le réseau routier est déjà saturé, avec un trafic journalier de 70 000 véhicules sur la RD 7, et qu'il convient d'évaluer les impacts de cette augmentation sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant qu'un poste de transformation de 225 kV longe l'emprise du projet, que l'exposition aux champs électriques et magnétiques est susceptible de générer des impacts sur la santé des usagers, que les éléments du dossier ne permettent pas d'attester de l'absence de risque résiduel pour les habitants des logements situés au plus près du poste de transformation et qu'il convient que le maître d'ouvrage se réfère à l'arrêté interministériel du 17 mai 2001 fixant les conditions d'exposition des tiers aux champs électriques et magnétiques, en vue d'étudier les différents impacts potentiels liés à ces installations en termes notamment d'exposition aux champs électromagnétiques, de sécurité des riverains et des travailleurs présents sur le chantier et d'intégrité de ces ouvrages ;

Considérant qu'un diagnostic écologique a été réalisé en 2024, qu'il met en évidence que le site est susceptible de présenter un enjeu notable pour les habitats naturels, la faune et la flore, qu'il atteste de la présence d'espèces protégées (serin cini, pipistrelle commune, moineau domestique) et que le projet n'identifie pas de mesures pour éviter et/ou réduire les impacts ;

Considérant que le projet est situé en zone A (zone à forts aléas et zone à préserver pour la capacité de stockage de la crue) définie par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) des Hauts-de-Seine ;

Considérant que le projet relève d'une procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0. relative aux eaux pluviales de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), et qu'il est susceptible d'avoir des impacts sur l'écoulement des eaux sur ce terrain ;

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa moyen au retrait gonflement des argiles et que le maître d'ouvrage devra mettre en œuvre des dispositions constructives ;

Considérant qu'une canalisation de transport de gaz haute pression intercepte le site du projet et que la totalité du programme intercepte la bande d'effet de cette canalisation ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) et d'autres bases de données (ICPE), que le curage de deux anomalies ponctuelles sur environ un mètre de profondeur et le recouvrement des sols affleurants avec des terres saines seront nécessaires ;

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.126-8 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 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 que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations ;

Considérant qu'il est nécessaire d'identifier les mesures pour éviter, réduire et compenser les impacts potentiels du projet ;

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 restructuration d'un ensemble de bureaux en un projet mixte immobilier sur la commune d'Asnières-sur-Seine 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'évaluation des impacts des pollutions sonores, des pollutions atmosphériques et des champs électromagnétique sur la santé des futurs usagers du site,
- l'analyse de l'insertion paysagère des immeubles projetés,
- l'évaluation des impacts sur les espèces protégées, et la mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire, et, le cas échéant, compenser » de qualité,

- l'analyse des aspects hydrauliques du projet (risque d'inondations, gestion des eaux pluviales, etc.),
- 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

#### 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.