



**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-2025-060 du 04 avril 2025
dispensant de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement
et portant retrait de la décision implicite née le 03 avril 2025**

**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°2025-0101 du 27 janvier 2025 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 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 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° F01125P0038 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé avenue Victor Hugo et avenue de Colmar à Rueil-Malmaison dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 26 février 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 18 mars 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 9 000 m² et après démolition des trois immeubles existants, à construire trois bâtiments allant du R+2 au R+6 pour une surface de plancher globale de 20 700 m² accueillant :

- 210 logements étudiants et 50 logements familiaux pour 9 772 m² de surface de plancher,
- 9 964 m² de bureaux et coworking dont 690 m² seront dédiés à un restaurant inter-entreprise,
- 172 m² de commerce,
- 2 équipements : 350 m² de crèche et 450 m² de cabinet médical,
- 231 places de stationnement privées en R-1 et 451 places de stationnement vélos en RDC ;

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 qu'un précédent projet sur la même parcelle a été soumis à évaluation environnementale par la décision n°DRIEAT-SCDD-2022-162 du 22 juillet 2022, que la programmation a été modifiée : passage de 27 000 m² de surface de plancher globale à 20 700 m², de la surface de logements de 16 000 m² à 10 000 m² et de bâtiments en R+9 à R+6 ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli par le passé des activités polluantes référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS), que deux études de pollution des sols ont été effectuées sur le site en 2019 et 2022, révélant des pollutions concentrées en PCB, la présence d'hydrocarbures (HCT et HAP), de BTEX et de métaux (zinc, mercure, plomb, cuivre, cadmium) avec des teneurs supérieures aux valeurs de référence, ainsi que des concentrations élevées en COHV dans les gaz des sols, qu'il prévoit l'installation d'une crèche, usage sensible d'un point de vue sanitaire et qu'il est prévu une mise à jour du diagnostic environnemental, ainsi que la mise en place de mesures permettant de garantir la compatibilité des sols avec les usages prévus dont l'excavation de l'ensemble des zones de pollution concentrée, le recouvrement des terres par un géotextile et une couche de terre saine et la mise en place d'un vide sanitaire ventilé au droit de la crèche dont les espaces extérieurs seront minéralisés ;

Considérant que le projet s'implante à l'angle de l'avenue Victor Hugo et de l'avenue de Colmar, voies figurant en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres et exposant le site à des niveaux de bruit moyen pouvant aller jusqu'à 75 dB(A) Lden et 65 dB(A) Ln selon les cartes stratégiques de bruit, dépassant les valeurs limites au titre de l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement et que le maître d'ouvrage prévoit la mise à jour de l'étude acoustique en prenant en compte la nouvelle programmation afin de définir des mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires liés à ces nuisances sonores ;

Considérant que le projet est situé en zone inondable, en zone C du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Seine approuvé le 09 janvier 2004 et que le projet devra en respecter le règlement ;

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 les travaux, d'une durée prévisible de quatre ans, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage s'engage à limiter selon une charte chantier à faibles nuisances dont il contrôlera la mise en œuvre ;

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 situé à Rueil-Malmaison dans le département des Hauts-de-Seine.

Article 2 : La décision implicite née le 03 avril 2025, valant obligation de réaliser une évaluation environnementale, est retirée.

Article 3 : 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 4 : 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
La cheffe du service connaissance et
développement durable

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 de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, 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 :

Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

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.