



**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-2025-096 du 22 mai 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 21 mai 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° 2025-0393 du 2 mai 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° F01125P0068 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé Chemin de Ronde à Croissy-sur-Seine dans le département des Yvelines, reçue complète le 15 avril 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 5 mai 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 3,3 hectares, après démolition des anciens bâtiments (à l'exception des sous-sols) de l'institut de recherche Servier, à créer un programme mixte totalisant 25 600 m² de surface de plancher (SDP) et comprenant :

- un pôle sportif et bien-être privé intérieur et extérieur d'environ 4 850 m²,
- une résidence pour jeunes actifs d'environ 132 chambres, soit 3 850 m²,
- un internat d'une capacité de 80 étudiants à destination de la British School de Croissy-sur-Seine, d'environ 3 600 m²,
- une résidence locative avec services de 86 unités d'environ 4 900 m²,
- un ensemble de bureaux d'environ 3 200 m²,
- 450 places de stationnements privées dont environ 220 en extérieur et 230 en sous-sol réparties entre les différents bâtiments ;

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) 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 l'ancienne activité d'industrie pharmaceutique relève de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et que la mise en sécurité, la prise en compte de la pollution et la réhabilitation du site doivent être effectuées dans le cadre de la cessation d'activité, qui a démarré en janvier 2024,
- que le projet prévoit un usage différent du site, et en particulier l'installation d'un établissement accueillant des populations sensibles (internat), que le site a fait l'objet de plusieurs diagnostics de pollution des sols et de différents travaux de dépollution (de 2006 à 2008, et en 2024), que la pollution résiduelle a été confinée à un endroit précis grâce à un sarcophage de ciment, qu'une analyse des risques résiduels a été réalisée qui démontre une comptabilité du site avec plusieurs hypothèses d'usages (notamment des logements),
- et qu'en tout état de cause, du fait de l'usage projeté différent de celui prévu dans le cadre de la cessation d'activité, le maître d'ouvrage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, et qu'il doit fournir une attestation garantissant cette mise en comptabilité, qui devra être vérifiée par le service instructeur de la demande de permis de construire, conformément aux articles L.556-1, R.556-1, L.556-2 et R.556-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection rapprochée de plusieurs captages d'eau destinée à la consommation humaine (Pecq-Croissy), qu'à ce titre l'avis d'un hydrogéologue agréé sur la dépollution du site sera requis afin de s'assurer de la préservation sur le long terme de cette ressource en eau, que l'ensemble du site se situe en enveloppe d'alerte de zone humide de classe B selon la cartographie de la DRIEAT, que le dossier ne comporte pas de diagnostic de zone humide permettant de confirmer ou non l'existence d'une zone humide (notamment sur les pelouses à l'est de la parcelle), que le projet prévoit en outre l'implantation d'ouvrages dans le lit majeur de la Seine sur une surface supérieure à 400m², qu'il relève donc d'une procédure 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), notamment la rubrique 3.2.2.0. relative aux installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau, et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le site s'implante sur un terrain déjà artificialisé, qu'il se situe néanmoins à 20 mètres d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 (Usine des Eaux du Pecq), qu'un pré-diagnostic écologique a été réalisé qui a démontré la présence d'espèces protégées et patrimoniales, notamment de flore (Prunier du Portugal), d'avifaune (Serin cini, Bergeronnette grise, Martinet noir, Moineau domestique et Rougequeue noir), ainsi que d'habitats favorables aux chiroptères et reptiles, que le maître d'ouvrage a prévu des mesures d'évitement et de réduction de cet impact sur la biodiversité, notamment une adaptation des plannings du chantier et une lutte contre les plantes exotiques envahissantes, que ces mesures seront précisées et suivies grâce à un accompagnement spécialisé, et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, pro-

céder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions de l'ensemble des bâtiments existants, à l'exception des sous-sols, que le maître d'ouvrage a prévu de mettre en place une stratégie de réemploi et d'économie circulaire grâce à la réalisation d'un diagnostic « Produits, Équipements, Matériaux et déchets » (PEMD), que celui-ci devra être réalisé 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 devra être réalisé ;

Considérant que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, que le maître d'ouvrage a prévu un encadrement du chantier pour limiter les pollutions atmosphériques grâce à une Charte Chantier à Faibles Nuisances, et qu'il 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 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 Chemin de Ronde à Croissy-sur-Seine dans le département des Yvelines.

Article 2 : La décision implicite née le 21 mai 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
Pour la directrice régionale, et par délégation,
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.