



PRÉFET DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de  
l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France

Décision n° DRIEE-SDDTE-2019-033 du

14 FEV. 2019

**Dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale  
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement**

Le Préfet de la région d'Ile-de-France  
Préfet de Paris  
Officier de la légion d'honneur  
Commandeur 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 et R.122-3 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 juin 2017 de monsieur le Préfet de la région Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Monsieur Jérôme Goellner, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France ;

Vu l'arrêté n°2018-DRIEE-IdF-028 du 23 août 2018 portant subdélégation de signature en matière administrative de Monsieur Jérôme Goellner, ingénieur général des mines, directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Ile-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° F01119P003 relative au **projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé avenue Rabelais à Fontenay-sous-Bois (94)**, reçue complète le 10 janvier 2019 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de la santé d'Ile-de-France en date du 21 janvier 2019

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'emprise d'environ 1,9 hectare, en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte prévoyant 300 logements, des commerces et des équipements, le tout développant 24 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis sur une dizaine de bâtiments d'une hauteur allant jusqu'à R+10, ainsi qu'en la réalisation de deux niveaux de sous-sol à usage de stationnements (300 places) et d'une voirie d'un linéaire de 100 mètres qui sera rétrocédée à la collectivité ;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire, crée une surface de plancher comprise entre 10 000 mètres carrés et 40 000 mètres carrés sur un terrain d'assiette inférieur à 10 hectares, qu'il prévoit la construction d'une route classée dans le domaine public de moins de 10 km, et qu'il relève donc des rubriques 6° a et 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 site est aujourd'hui occupé par un ensemble de logements, des équipements, des bâtiments de bureaux et des espaces libres végétalisés ;

Considérant que le site a accueilli par le passé deux installations classées pour la protection de l'environnement, qu'une étude de pollution a été réalisée, qu'elle a mis en évidence la présence de métaux lourds, d'hydrocarbures totaux et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques, que le bureau d'étude conclut à la

comptabilité du site avec les usages projetés sous réserve de la mise en œuvre de dispositions constructives dont un recouvrement des terres, et que le maître d'ouvrage s'est engagé en cours d'instruction à mettre en œuvre les préconisations du rapport « SITA REMEDIATION » joint à la demande permettant de garantir cette compatibilité ;

Considérant que la programmation des locaux d'activités et de commerce n'est pas définie, que la conclusion du bureau d'étude relative à la comptabilité du site avec les usages projetés a été établie sur la base d'un schéma conceptuel n'intégrant pas d'usage sensible, et que le maître d'ouvrage s'est engagé, si un usage sensible devait être finalement prévu, à actualiser l'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) et de mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires ;

Considérant, en tout état de cause, qu'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 prévoit la démolition de bâtiments existants 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 le projet intercepte (à l'extrémité Nord du site) une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3 selon la cartographie de la DRIEE, à savoir des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser, que par ailleurs le projet est susceptible d'impacter les masses d'eau souterraines, compte tenu de la hauteur de la nappe (située entre 3 et 5 mètres) et des 2 niveaux de sous-sol projetés, et que le maître d'ouvrage a prévu de réaliser 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), et de mettre en œuvre les mesures définies dans ce cadre ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de voiries fréquentées et bruyantes (avenue Rabelais et boulevard Galieni), que les niveaux de bruits mesurés sont compris entre 65 et 70 dBA, que le projet est situé à proximité de transport en commun et qu'il prévoit un maillage de voies douces pour améliorer la desserte du site ;

Considérant que le maître d'ouvrage a confirmé que le site est concerné par 4 arbres d'intérêt identifiés au plan local d'urbanisme de la commune en vigueur (en cours de modification), que ces arbres seront abattus mais que le projet prévoit de replanter au moins 50 arbres sur le site ;

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 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 1er**

**La réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour le projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé avenue Rabelais à Fontenay-sous-Bois (94).**

**Article 2**

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3 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 (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 et de l'énergie d'Ile-de-France.

Pour le préfet de la région d'Ile-de-France et par délégation, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie de la région d'Ile-de-France  
La directrice adjointe



Claire GRIZEZ

#### Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une étude d'impact rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire, elle ne peut pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.