



**Décision n° DRIEE-SDDTE-2020-138 du 13 octobre 2020**

**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  
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, 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 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° IDF-2020-08-17-016 du 17 août 2020 de monsieur le préfet de la région d'Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Madame Claire Grisez, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France par intérim ;

**VU** l'arrêté n° 2020-DRIEE-IdF-031 du 18 août 2020 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Claire Grisez, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France par intérim, 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°F01120P0131 relative au projet de démolition, de reconstruction et de réhabilitation lourde d'un ensemble immobilier de bureaux, dénommé Rueil Lesseps, situé Cours Ferdinand de Lesseps à Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine), reçue complète le 09 septembre 2020 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 25 septembre 2020 ;

Considérant que le projet consiste, sur un site d'une emprise foncière de 1,5 ha au sein de la ZAC « Reuil 2000 », en une opération de restructuration lourde d'un ensemble immobilier de bureaux existant, constitué de cinq immeubles en R+6 / R+7 (dénommés B2a, B2b, B2c, B3 et B4) et que le projet prévoit notamment :

- la démolition des immeubles existants B2a, B2b, et B2c, y compris les 4 niveaux de sous-sol à usage de parking ;
- la construction d'un nouvel ensemble immobilier en R+7 à destination principale de bureaux, comprenant la reconstruction de 4 niveaux de sous-sol à usage de parking (499 places) dans la caisse du parking actuel ;
- la réhabilitation lourde des immeubles B3 et B4 implantés sur le pont de l'A86, avec création d'un étage supplémentaire emportant un léger rehaussement des hauteurs (de 61. 14 m NGF initialement à 62. 10 m pour le projet) ;
- la rénovation du second parc de stationnement, avec maintien des 4 niveaux de sous-sol et du nombre de places existants (318) ;

Considérant que le projet prévoit au total la création de 37 293 m<sup>2</sup> de surface de plancher, portant ainsi à 44 543 m<sup>2</sup> la surface de plancher totale de l'ensemble immobilier projeté (dont 42 669 m<sup>2</sup> à usage de bureaux et 1 874 m<sup>2</sup> à usage de commerces) contre actuellement une surface de plancher totale de 39 936 m<sup>2</sup> (dont 38 790 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 146 m<sup>2</sup> de commerces) ;

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 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 que le projet ne prévoit pas d'accueillir d'usage sensible d'un point de vue sanitaire ;

Considérant que le site du projet est totalement anthropisé et en grande partie imperméabilisé et qu'il ne présente donc pas d'intérêt majeur pour le fonctionnement écologique du secteur ;

Considérant que le site de projet est localisé hors zone de submersion telle que définie au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine, que des règles constructives s'imposent toutefois (en ce qui concerne notamment les fondations, les parties de bâtiment construites sous la cote de casier et les réseaux) et que le projet devra les respecter ;

Considérant que le projet est soumis aux pollutions sonores liées à l'autoroute A86 et à la RD991 qui figurent respectivement en catégories 1 et 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, qu'une étude acoustique (jointe à la présente demande) a été réalisée permettant de définir les objectifs d'isolement acoustique des façades à respecter ;

Considérant que le site de projet est soumis aux émissions atmosphériques générées par les axes majeurs de circulation (notamment l'A86), qu'une étude « air et santé » a été réalisée (jointe à la présente demande) et qu'elle conclut que le projet aura un impact limité sur la qualité de l'air (les concentrations modélisées restant inférieures aux valeurs limites de la qualité de l'air) et une incidence négligeable sur la santé des usagers du site et des populations résidentes autour du projet ;

Considérant que des analyses de la qualité des sols et des eaux souterraines ont été réalisées (étude jointe à la présente demande), qu'elles n'ont mis en évidence que de légères anomalies dans les eaux souterraines (notamment en métaux, cuivre, nickel, BTEX et HAP) non représentatives d'un impact de pollution selon le dossier et qu'elles concluent à l'absence de source de pollution active dans les terres du site ;

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 est localisé au sein de deux périmètres de protection de monuments historiques (restaurant de la Fournaise sur l'île des Impressionnistes et l'église Notre-Dame à Chatou), qu'il se développe à proximité (150 m environ) du site classé « Grande Île », qu'il sera visible depuis de grands axes de circulation, qu'il sera soumis à avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la procédure de permis de construire, et que les enjeux paysagers seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que, selon le dossier, le projet prévoit d'accueillir de l'ordre de 2 750 emplois, emportant une augmentation de 1 250 emplois par rapport à la situation actuelle et qu'il conduit à une augmentation limitée des surfaces commerciales (+10 %) ;

Considérant que l'offre en stationnement passera à 817 places (contre 922 actuellement), et que le projet est directement desservi par le RER A (à 5 minutes à pied environ) ;

Considérant qu'une étude de trafic a été réalisée (jointe à la présente demande), qu'elle met en évidence que les flux supplémentaires générés par le projet en comparaison de la situation actuelle seront limités (au maximum 196 voitures supplémentaires en Heure de Pointe du Matin et 150 supplémentaires en Heures de Pointe du Soir) et qu'elle conclut que les voiries du secteur sont en mesure d'absorber ces trafics sans aucun risque de saturation ;

Considérant que les travaux d'une durée prévisionnelle de 38 mois, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières polluées, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, que le maître d'ouvrage prévoit d'appliquer une charte « chantier à faibles nuisances », et qu'en tout état de cause, la maîtrise d'ouvrage et les entreprises de travaux devront 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 prévoit des démolitions (à hauteur de 31 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et qu'un repérage des matériaux contenant de l'amiante a, selon le dossier, déjà été réalisé conformément aux dispositions des articles R.4412-97 et suivants du code du travail ;

Considérant que la première nappe d'eau souterraine au droit du site a été contactée à 1,60 m au-dessus de la cote basse des infrastructures, que les travaux de pompage des eaux de fonds de fouille seront soumis à une procédure au titre de la loi sur l'eau sous un régime non défini à ce stade des études (déclaration ou autorisation) et que les enjeux y afférents seront en tout état de cause étudiés et encadrés dans le cadre de ces procédures ;

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 pétitionnaire 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 démolition / reconstruction / réhabilitation lourde d'un ensemble immobilier de bureaux, dénommé Rueil Lesseps, situé Cours Ferdinand de Lesseps à Rueil-Malmaison (département des 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 et de l'énergie 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 et de l'énergie d'Île-de-France, par intérim

Le chef du service du développement durable  
des territoires et des entreprises  
D.R.E. Île-de-France

  
Enrique PORTOLA

### Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une 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 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.