



**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° DRIAT-SCDD-2025-188 du 29 octobre 2025
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
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 n° IDF-2025-10-24-00014 du 24 octobre 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°006296/KK P relative au projet de construction d'un ensemble immobilier (lot G), situé au sein de la ZAC Seine-Arche, boulevard de Pesaro, sur la commune de Nanterre dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 26 septembre 2025 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 13 octobre 2025 ;

Considérant que le projet consiste à construire un ensemble immobilier totalisant 10 162 m² de surface de plancher (SDP) répartis en deux bâtiments culminant à R+13 au maximum et comprenant :

- 66 logements en accession libre, 57 logements sociaux, 17 logements en bail réel solidaire, le tout développant 9 289 m² de SDP,
- plusieurs équipements et services : un espace de co-working, une salle de quartier, deux commerces, le tout totalisant 873 m² de SDP,
- un parking souterrain sur trois niveaux de sous-sol avec 104 places de stationnement pour véhicules,
- 247 emplacements vélos,
- un jardin partagé en pleine terre de 369 m² et une terrasse partagée à R+4 ;

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 le projet s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la ZAC Seine Arche prévoyant de développer 840 000 m² SDP, qui a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 19 juin 2016, et que les enjeux relatifs aux milieux naturels, aux risques, à l'eau et aux effets cumulés ont été étudiés dans ce cadre ;

Considérant que le secteur du Croissant, sur lequel se situe le lot G de la ZAC, est localisé dans le périmètre de la requalification du boulevard Patrick Devedjian qui a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale, en date du 26 juin 2024, que l'objectif commun poursuivi par la réalisation de la ZAC Seine Arche et par la requalification du boulevard Patrick Devedjian est l'apaisement des infrastructures de transports notamment par le déploiement des zones 30, d'itinéraires piétons et de pistes cyclables, que le projet prévoit 104 places de stationnement pour les voitures, soit 15 % de moins que les recommandations du PLU, et 247 emplacements vélos, s'inscrivant ainsi dans cette volonté de favoriser les mobilités douces ;

Considérant que le site est bordé par le Boulevard de Pesaro (RD 23) classé en catégorie 2 du classement sonore des infrastructures terrestres, ainsi que par le boulevard Aimé Césaire (RD 23) et le boulevard des Bouvets (RD 914), en catégorie 3 dudit classement, que ces voies émettent des niveaux sonores pouvant dépasser 70 dB(A) Lden en bordure de parcelle, dépassant les limites réglementaires de jour comme de nuit, exposant ainsi les futurs usagers à des nuisances sonores susceptibles d'induire des effets néfastes sur la santé humaine, que toutefois le maître d'ouvrage s'est engagé à l'issue d'une pré-étude acoustique en date du 25 juin 2025 à mettre en œuvre plusieurs mesures pour réduire ces nuisances telles que la bi-orientation de plus de 85 % des logements (incluant la totalité des logements dès le T3), la conception de façade en béton armé, le choix de menuiseries adaptées, ainsi qu'à la réalisation d'une étude acoustique complète et détaillée en phases de permis de construire et de dossier de consultation des entreprises ;

Considérant que le projet s'implante sur un terrain en friche, ayant accueilli par le passé un parking qui a fait l'objet d'une démolition en 2024 et que par conséquent le terrain est artificialisé ;

Considérant que deux diagnostics relatifs à l'état des milieux (sols, sous-sols et eaux souterraines) ont été réalisés en octobre 2024 et en juillet 2025 :

- que la première étude recense une présence de métaux lourds dépassant les seuils ASPITET notamment en cuivre, mercure, plomb et zinc, et que toutefois la seconde étude ne relève pas ces dépassements,
- que les deux études mettent en avant la présence de faibles teneurs en hydrocarbures (inférieur à 50 mg/kg MS),
- que des anomalies en fluorures lixiviables sont relevées sur tous les prélèvements,

et que cependant la dernière étude, après avoir établi la voie de transfert via les sols en raison de la présence de métaux, conclut à l'absence de risque sanitaire au regard des faibles teneurs en hydrocarbures ;

Considérant que pour la réalisation du sous-sol sur trois niveaux, 7 650 m³ de terres doivent être excavées, qu'au regard de l'étude de juillet 2025 précitée qui a étudié la gestion de ces terres, entre 4 400 m³ et 6 800 m³ feront l'objet d'un traitement en filière spécifique en raison du dépassement des seuils admissibles dans une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) en fluorures lixiviables ;

Considérant que le projet se situe à l'aplomb de la future ligne 15 du métro, qu'une distance de 27 mètres séparera le toit du futur tunnel et la base des fondations du projet, que la contrainte exercée par les futurs immeubles est qualifiée de négligeable, que cependant des risques de tassements subsistent notamment lors du passage du tunnelier et qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de les intégrer à la conception des fondations, qu'à ce titre, plusieurs solutions alternatives sont présentées par le maître d'ouvrage ;

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 situé au sein de la ZAC Seine Arche (lot G), boulevard de Pesaro dans le 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, 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

Dominique
BERTHON
dominique.
berthon

Signature
numérique de
Dominique
BERTHON
dominique.berthon
Date : 2025.10.29
14:04:09 +01'00'

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 – 21-23 rue Miollis - 75015 PARIS

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 et des Négociations internationales sur le climat et la nature, 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 et des Négociations internationales sur le climat et la nature

Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité et des Négociations internationales sur le climat et la nature

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.