



**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-2025-203 du 19 novembre 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° NOVAE 007087/KK P relative au projet de construction d'une résidence étudiante sur le lot M3 de la ZAC Seguin - Rives de Seine à Boulogne-Billancourt, dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 15 octobre 2025 ;

VU la demande de contribution adressée à l'agence régionale de la santé d'Île-de-France datée du 21 octobre 2025 ;

Considérant que le projet, localisé en partie centrale de l'Ile Seguin (en cours de réaménagement pour y réaliser un projet immobilier de 101 000 m² et un jardin public de 24 000 m²), s'implante sur un terrain viabilisé de 4 441 m², constituant actuellement un lieu de stockage de chantier ;

Considérant que le projet, porté par la SCCV Emerige Seguin Lot M3, consiste à construire un ensemble bâti de 21 449 m² de surface de plancher, composé d'une partie linéaire et de quatre ailes latérales, culminant à R+9, et visant à accueillir une résidence étudiante de 949 lits (incluant des espaces communs de détente, de convivialité et de travail, et un parking vélo de 949 emplacements en sous-sol), ainsi qu'en l'aménagement de 1 200 m² de jardins ;

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'insère dans le projet d'aménagement global de la ZAC Seguin Rives de Seine, qui prévoit 404 300 m² de logements, 353 100 m² de bureaux, et 194 600 m² de commerces et activités, dont les travaux sont en grande partie réalisés, et qui a fait l'objet de plusieurs avis de l'autorité environnementale, le plus récent étant l'avis n°MRAe APJIF-2024-0280 du 29/05/2024 ;

Considérant que Bouygues Immobilier porte également un projet connexe intitulé « Vivaldi » sur la partie centrale de l'Ile Seguin, que jusqu'en 2025 le projet « Vivaldi » incluait le lot M3 et y prévoyait la réalisation de bureaux, et que courant 2025 de nouvelles réflexions menées par la SPL Val-de-Seine Aménagement ont conduit à exclure le lot M3 du périmètre du projet « Vivaldi » ;

Considérant que l'Ile Seguin constitue un ancien site industriel exploité par Renault entre 1898 et le milieu des années 1990 (site BASOL SSP000322001 et SIS SSP00032200101), et que le lot M3 s'implante au droit de la zone des anciens dépôts de liquides inflammables en cuves, de combustibles solides et à des anciens ateliers de peintures/émaillage/vernissage, de ce site industriel et que, dans le cadre de la cessation progressive des activités industrielles et de la reconversion des terrains de l'Ile Seguin, de nombreuses études environnementales et travaux de démantèlement et de réhabilitation du site, encadrés par les arrêtés préfectoraux (AP) n°95025 du 9 mai 1995 et 2006-144 du 18 octobre 2006 ont été réalisés entre les années 1990 et 2010 ;

Considérant que des investigations complémentaires ont également été réalisées entre 2017 et 2023, ainsi que de nouveaux travaux de dépollution en 2024 sur le périmètre du projet « Vivaldi » et qu'une analyse des risques résiduels post dépollution a conclu à la compatibilité sanitaire de l'état environnemental de ce périmètre pour des usages tertiaire et résidentiel ;

Considérant que l'emprise de ces différentes analyses ne correspondant que partiellement à l'emprise du lot M3, la SCCV Emerige Seguin Lot M3 a fait réaliser des études complémentaires en vue de confirmer la compatibilité de l'état environnemental du lot M3 avec le projet de résidence étudiante objet du présent dossier ;

Considérant, au vu des différentes campagnes d'analyses réalisées, que l'emprise du lot M3 comporte encore des pollutions résiduelles (métaux, hydrocarbures volatils, BTEX et solvants chlorés) à des concentrations parfois très significatives, dans les sols, la nappe et les gaz de sol, que le taux maximum de benzène mesuré dans les gaz de sols s'élève à 31,49 mg/m³, que ce taux, pris en référence dans l'EQRS (évaluation quantitative des risques sanitaires, conduite pour le compte de la SCCV Emerige Seguin Lot M3) est plus de 1 000 fois supérieur au seuil R3 des valeurs d'analyse de situation de ce polluant dans l'air intérieur (30 µg/m³), au sens de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués et que d'autres polluants volatils mesurés dans les gaz de sol excèdent largement les seuils R3 correspondants de la méthodologie nationale pour l'air intérieur (plus de 50 fois dans le cas du toluène, plus de 25 fois dans le cas du trichloroéthylène, plus de deux fois dans le cas du chlorure de vinyle) ;

Considérant que le maître d'ouvrage prévoit, outre les excavations nécessaires à la réalisation du sous-sol, de mettre en œuvre une ventilation mécanique du sous-sol (incluant le parking et des locaux techniques), de limiter l'intrusion dans le bâtiment de vapeurs de polluants issus des gaz de sols par résine étanche ou par drainage, de recouvrir les espaces verts non bâtis de matériaux sains, de protéger les ca-

nalisations d'adduction d'eau potable contre l'intrusion de contaminants, et de ne pas utiliser les eaux souterraines du site sans étude préalable ;

Considérant, au vu des notes de calcul réalisé par le bureau d'étude et annexées à l'EQRS, que les teneurs résiduelles en polluants volatils dans l'air intérieur du futur bâtiment seront plusieurs milliers de fois inférieures à celles mesurées dans les gaz de sols, qu'il est préconisé un recouvrement des espaces non bâtis par 30 cm de matériaux sains dans le cas de la pousse d'un gazon sans végétation arborée, et par 50 à 80 cm dans le cas de la plantation d'arbustes à système racinaire superficiel et que sur la base de ces hypothèses, l'EQRS conclut que le site, dans son état actuel, est compatible du point de vue sanitaire avec le projet ;

Considérant que le projet intercepte trois périmètres de protection de monuments historiques, qu'il a été présenté à l'architecte des bâtiments de France (ABF), et qu'il s'inscrit dans une logique de cohérence architecturale et paysagère et de connexion avec l'aménagement de l'Ile Seguin (forme des terrasses, choix des matériaux, ouverture du bâtiment vers le parc, socle actif et traversant) ;

Considérant que selon le formulaire d'examen au cas par cas, qui s'appuie sur une étude acoustique réalisée dans le cadre du projet, les niveaux sonores actuels mesurés sur le site sont modérés, de jour (52 dB(A) de Laeq) comme de nuit (48 dB(A) de Laeq) ;

Considérant que le projet s'implante en zone hors submersion du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Seine dans les Hauts-de-Seine, que la cote du sous-sol du projet se situe au-dessus du niveau piézométrique hautes eaux (NPHE), et que selon le dossier d'examen au cas par cas, le projet respecte le PPRi ;

Considérant que des mesures de gestion des poussières, ainsi que des émanations polluantes et des risques associés pour les travailleurs seront mises en œuvre lors des travaux ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1 : La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de construction d'une résidence étudiante sur le lot M3 de la ZAC Seguin - Rives de Seine à Boulogne-Billancourt, 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,
Le chef-adjoint du service connaissance et
développement durable



Signature numérique
de Guillaume CRIEF
guillaume.crief
Date : 2025.11.19
09:49:26 +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.