



**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-2026-017128/KK P du 20 mai 2026  
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-2026-05-11-00001 du 11 mai 2026 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-2026-05-13-00006 du 13 mai 2026 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° 017128/KK P relative au projet de renouvellement urbain du secteur des Bulvis situé au 72, route de l'Empereur à Rueil-Malmaison dans le département des Hauts-de-Seine, reçue complète le 21 avril 2026 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 7 mai 2026 ;

Considérant que le projet consiste, sur des terrains d'une emprise de 18 600 m<sup>2</sup>, à :

- démolir trois tours de logements collectifs existants (R+9 à R+14), soit 202 logements sociaux,
- supprimer le stationnement en surface d'une superficie d'environ 5 000 m<sup>2</sup>, une caserne de pompiers en cours de déménagement, des installations sportives (terrain de boule et basket-ball) et une zone de stockage des services techniques de la ville,
- construire deux lots de logements sociaux, soit 202 logements en R+3+attique et R+5+attique, développant 13 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP),
- construire deux lots d'habitat collectif en accession, soit 150 logements en R+4+attique et R+5+2attiques, développant 9 750 m<sup>2</sup> de SDP,
- construire des parkings privés semi-enterrés et créer 400 m<sup>2</sup> de stationnement public,
- aménager des espaces publics, incluant un mail paysager, un square végétalisé et des espaces de loisirs pour une surface de 5 275 m<sup>2</sup> d'espaces publics végétalisés,
- créer une voie de desserte locale entre la route de l'Empereur et la rue d'Anjou et requalifier les accès au cimetière des Bulvis situé au sud de l'emprise du projet ;

Considérant que le projet, prévoit des constructions de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, 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 la mise en compatibilité du PLU de Rueil-Malmaison par déclaration de projet et son évaluation environnementale n'ont pas fait l'objet d'observations de la MRAe Île-de-France (note d'information n°011328/A PP du 5 avril 2026) ;

Considérant que le projet s'implante sur des terrains dépourvus de site enregistré sur la base Géorisques, qu'aucune pollution du sol et du sous-sol n'est suspectée ou avérée au droit du projet ;

Considérant que le projet prévoit la création d'espaces verts sur une surface de 9 157 m<sup>2</sup>, permettant une augmentation de 25 % de la surface de pleine-terre et 44 % de la surface d'espaces végétalisés par rapport à l'existant, incluant la conservation de 72 arbres existants et la plantation de 75 arbres, et qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de s'assurer de l'absence d'espèce protégées sur le site, et en cas d'impacts résiduels de procéder à une demande de dérogation (article L. 411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant que le pétitionnaire prévoit la réalisation du projet en trois phases, avec la construction des nouveaux logements au nord et au sud de la parcelle, la destruction des anciennes tours au centre de la parcelle, puis la construction des logements en accession, que ce phasage doit permettre de reloger les habitants directement sur site ;

Considérant que les constructions du lot 1 du projet sont implantées en bordure est du quartier pavillonnaire du hameau du bois du Préau, les hauteurs des constructions comprises entre le R+2 et le R+3+attique et que les distances de retrait par rapport aux habitations sont comprises entre 15m et 24m de façade à façade permettront d'assurer une transition des constructions ;

Considérant que le projet s'implante aux abords de la route de l'Empereur, voie qui figure en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, que les façades des logements orientées sur cet axe seront soumises à des niveaux sonores pouvant atteindre 70 dB Lden d'après les cartes stratégiques de bruit de quatrième échéance arrêtées pour cette zone, qu'elles se situent en zone de dépassement des valeurs limites de jour au titre de l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement, et que le maître d'ouvrage prévoit des mesures d'évitement et de réduction (retrait des façades, orientation et organisation des logements, isolation acoustique des façades) afin de limiter l'exposition des futurs usagers ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions dont l'ampleur et la nature devront être précisées et évaluées, et qu'il sera nécessaire de réaliser un diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la

démolition 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 ;

Considérant que sur la base du diagnostic *produits, équipements, matériaux et déchets* à réaliser, le maître d'ouvrage devra mettre en œuvre des mesures spécifiques afin d'assurer une gestion adaptée des matériaux dangereux, tels que l'amiante et le plomb, conformément à la réglementation en vigueur ;

Considérant que les travaux d'une durée non précisée se dérouleront en milieu urbain, avec des résidents sur le site du projet et à proximité d'un établissement scolaire, qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage prévoit des mesures pour les limiter (gestion des flux et des circulations, maîtrise des émissions sonores, phasage adapté) et de maintenir une communication rapprochée vers les habitants du quartier ;

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 renouvellement urbain du secteur des Bulvis situé au 72, route de l'Empereur à Rueil-Malmaison 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.

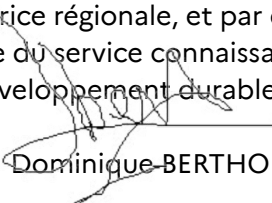
**Article 3 :** En application de l'article R.122-3-1 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de l'évaluation environnementale<sup>1</sup>.

**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

---

<sup>1</sup> <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/>

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>Voies et délais de recours</b> |
|-----------------------------------|

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.