



**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-2023-162 du 22 septembre 2023  
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  
OFFICIER 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 ;

**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 DRIEAT-IDF n°2023-0751 du 6 septembre 2023 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 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° F01123P142 relative au projet immobilier du lot S5.3. dans la ZAC centre-ville de Bussy-Saint-Georges situé rue Emile Peynaud à Bussy-Saint-Georges dans le département de la Seine-et-Marne, reçue complète le 21 août 2023 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 31 août 2023;

Considérant que le projet consiste, sur une emprise de 6 034 m<sup>2</sup>, en la réalisation d'un ensemble immobilier de 6 bâtiments de gabarit R+6+mezzanine à destination de 232 logements et de 2 niveaux de sous-sol pour accueillir 257 places de stationnement sur le lot S5.3. de la ZAC centre-ville de Bussy-Saint-Georges, l'ensemble développant ainsi une surface plancher totale de 14 660 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>, 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 s'inscrit dans la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du centre-ville de Bussy-Saint-Georges qui a fait l'objet d'une étude d'impact ;

Considérant que le projet ne s'implante pas sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (industrie électrique, dépôts d'hydrocarbures, blanchisseries, traitement de surface...) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) et d'autres bases de données (ICPE, GUNenv), que les sondages de sols réalisés sur le site ont montré l'absence de concentration en polluants, ainsi que l'absence de dépassement vis-à-vis de l'arrêté du 12 décembre 2014 fixant les conditions d'acceptation des terres en installation de stockage de déchets inertes ;

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 se situe dans une zone concernée par des niveaux sonores cumulés pour la période jour/soir/nuit pouvant aller jusqu'à 70 dB(A), mais qu'une étude acoustique a été réalisée de manière à définir les objectifs d'isolement acoustique des façades à prévoir pour respecter la réglementation applicable et que des bâtiments existants et en cours de construction entre l'A4 (classée en catégorie 1 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestres) et le site de projet tiendront lieu d'écran acoustique (bâtiments TOYOTA au 4 de l'avenue de l'Europe, zone commerciale avenue de l'Europe et le lot S5.2. de la ZAC au sud du projet de l'autre côté de la rue Gabriel Lamé), limitant ainsi les nuisances pour les futurs usagers ;

Considérant que, compte tenu de ses caractéristiques (notamment deux niveaux de sous-sols qui rendront nécessaire un rabattement de nappe), le projet sera soumis à un dossier Loi sur l'Eau au titre de la déclaration (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement) selon les premières estimations, et que les enjeux liés au rabattement de nappe notamment, y seront donc traités ;

Considérant que le projet prévoit d'imperméabiliser une partie de la parcelle, qu'il est donc susceptible d'avoir un impact sur l'écoulement des eaux pluviales, et que le maître d'ouvrage a prévu des mesures de gestion adaptées (note de gestion des eaux pluviales effectuée afin de respecter la réglementation en vigueur en terme de débit du rejet et de gérer une partie des eaux pluviales en infiltration naturelle, conservation de 30 % de pleine terre, toiture végétalisées...);

Considérant que le projet s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun (proximité de la gare RER A à 500 mètres et de lignes de bus) et prévoit la création d'un important nombre de places de stationnement pour les vélos (environ 378 unités), ce qui favorisera l'utilisation de modes de mobilités doux pour les usagers;

Considérant que le projet pourrait conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires liés à la réalisation des niveaux de sous-sol, 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 que les travaux, d'une durée de 30 mois, sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, que le maître d'ouvrage s'engage à limiter les impacts de ces travaux sur l'environnement par une charte de chantier propre, 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 1 :** La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet immobilier du lot S5.3. de la ZAC du centre-ville de Bussy-Saint-Georges dans le département de la Seine-et-Marne.

**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  
Par délégation

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 – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX  
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 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 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 :

Monsieur le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires  
Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires  
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.