



**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-2023-174 du 3 octobre 2023
Portant obligation 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° F01123P0153 relative au projet immobilier situé rue de Corbeil et chemin des Tourelles à Epinay-Sur-Orge dans le département de l'Essonne, reçue complète le 29 août 2023 ; ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 13 septembre 2023 ;

Considérant que le projet consiste, après démolition des bâtiments (maisons individuelles, leurs jardins et dépendances et habitats précaires), sur un terrain de 9 321 m², en la construction d'un ensemble immobilier représentant une surface de plancher (SDP) totale de 17 313 m² composé :

- d'un premier bâtiment en R+4 comprenant 1 104 m² de SDP totale réparti en 270 m² de brasserie, 516 m² pour une maison de santé, une résidence de coliving (jeunes actifs et étudiants) de 243 unités de vie et 349 m² d'espaces communs, ainsi que des bureaux ,

- d'un deuxième bâtiment en R+4 comprenant une résidence pour séniors (100 unités de vie) et 245 m² d'espaces communs,

ainsi que l'aménagement de deux parkings souterrains, représentant environ 120 places de stationnement, en sous-sol de chaque bâtiment, des accès piétons et véhicules et des espaces verts (5 311 m² de pleine terre) ;

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), « 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'implante à proximité des routes départementales RD117 et RD257, ainsi que des voies ferrées du RER C, voies particulièrement fréquentées et bruyantes qui figurent respectivement en catégories 1, 4 et 2 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestres, et que :

- le projet conduit à exposer les futurs habitants (343 unités de vie prévues) à des niveaux sonores Lden élevés, jusqu'à 75 dB(A) pour les logements du côté de la rue de Corbeil selon les cartes stratégiques de bruit, ainsi qu'à des nuisances vibratoires en raison de la présence du RER C, susceptibles d'induire des risques pour la santé humaine,
- en dehors des obligations réglementaires relatives à l'isolement acoustique des façades, aucune autre mesure visant à limiter l'exposition des populations au bruit n'est indiquée dans le dossier, ce qui ne garantit pas l'absence de risque résiduel pour la santé humaine ;

Considérant que le projet s'implante à proximité d'une zone commerciale et de ses parkings, susceptibles d'engendrer des nuisances (acoustiques et pollutions) et un impact pour la santé des futurs résidents ;

Considérant qu'un diagnostic écologique a été réalisé sur le site (proche du corridor écologique multi-trame du lit de l'Orge) et qu'il met en évidence que le site est susceptible de présenter des enjeux modérés pour les habitats naturels, la faune et la flore, mais qu'il témoigne néanmoins de la présence de certaines espèces protégées et espèces remarquables (moineau domestique et accenteur mouchet notamment) ;

Considérant que des diagnostics des sols ont été réalisés (2020 et 2023), qu'il ont mis en évidence des anomalies en hydrocarbures totaux (HCT), en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), en métaux lourds au droit des remblais et que les études réalisées affirment que des incertitudes existent sur certaines parcelles (anciennes maisons chauffées au fioul et anciennes cuves) qui n'ont pas fait l'objet de visites de site et d'investigations ;

Considérant que le projet intercepte les zonages des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Orge et de l'Yvette (zone d'aléa moyen et fort respectivement) et que le projet devra en respecter les règlements ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur à risque de remontée de nappe (nappe alluviale de l'Yvette et de l'Orge détectée à 3,85 mètres de profondeur selon le dossier) que la réalisation des parkings souterrains est susceptible de nécessiter le rabattement de la nappe (par pompage), que le projet pourrait faire l'objet d'une procédure administrative au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), et que les enjeux de ce rabattement (baisse du niveau de la nappe, rejet d'eau polluée, etc.) seraient alors étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que les travaux se dérouleront en une seule phase d'une durée prévisible de 22 mois dans une zone sensible pour la qualité de l'air, à proximité de logements et de commerces, qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, et que cette phase chantier comprendra une phase de démolition puis une phase de

construction qui seront sources d'impacts paysagers et sanitaires potentiellement importants (déblais de déchets inertes ou dangereux pouvant contenir de l'amiante notamment) ;

Considérant que ces enjeux sont susceptibles d'interagir entre eux et qu'il convient d'étudier l'addition et les interactions des impacts potentiels du projet ;

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

DÉCIDE

Article 1 : Le projet de construction immobilière sur la commune d'Épinay-Sur-Orge dans le département de l'Essonne nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Ils concernent notamment :

- l'étude de l'exposition des futurs usagers du projet aux pollutions sonores, au regard de l'enjeu santé lié à cette exposition, et la recherche et la mise en œuvre de mesures pour éviter, réduire et compenser ces incidences ;
- l'évaluation des impacts du projet sur la biodiversité, et notamment les espèces protégées présentes sur le site ;
- l'analyse de la qualité des sols, et la définition et la mise en œuvre de mesures pour s'assurer de la compatibilité entre leur état et les usages projetés ;
- la gestion des impacts liés aux travaux.

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. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

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

pl

Direction régionale et interdépartementale adjointe
de l'environnement, de l'Aménagement et des
transports d'Île-de-France

Claire GRISEZ

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.