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-2023-207 du 19 décembre 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
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 DRIEAT-IDF n°2023-0951 du 20 octobre 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° F01123P0187 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier et de réhabilitation de l'ensemble bâti du domaine du Genitoy situé route de Jossigny (RD406) à Bussy-Saint-Georges dans le département de la Seine-et-Marne, reçue complète le 14 novembre 2023 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 27 novembre 2023 ;

12 Cours Louis Lumière - CS 70027
94307 VINCENNES Cedex
Accueil téléphonique : 01 87 36 45 00
www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Considérant que le projet consiste, sur une surface de 56 055 m², en la réhabilitation de l'ensemble bâti classé monument historique (le château, les écuries, le manoir, le pigeonnier et la bergerie du domaine du Genitoy) et en la construction de nouveaux bâtiments afin d'aménager :

- Sur une première parcelle, le château, les écuries, le manoir, le pigeonnier, la bergerie, une résidence hôtelière (231 chambres soit 5 211 m² de surface de plancher (SDP) neuve), un centre de séminaire et des parkings pour une surface de 44 632 m² ;
- Sur une seconde parcelle, des logements collectifs neufs (117 logements soit 8 519 m² de SDP), un logement individuel et un parking pour une surface totale de 11 456 m² ;

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'inscrit dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Le Sycomore », qui prévoit notamment, sur un terrain agricole de 117 hectares, la réalisation de 4 500 logements, d'équipements publics, de commerces et services, et l'aménagement d'une ligne de bus, de voies piétonnes et cyclables, et de 16 hectares d'espaces verts;

Considérant que l'opération d'aménagement « Le Sycomore » a fait l'objet d'une étude d'impact en novembre 2011 (non annexée au dossier) et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 22 février 2012, dans le cadre de la procédure de modification de création de ZAC ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas la personne publique à l'initiative de la ZAC d'actualiser l'étude d'impact, si nécessaire, dans le cadre des différentes demandes d'autorisation relatives à sa mise en œuvre, en application des articles L.122-1-1 et R.122-8 du Code de l'environnement;

Considérant que le site du projet est situé dans le périmètre de protection modifié au titre des Monuments Historiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU), que le domaine du Génitoy est classé en tant que site inscrit, qu'à ce titre, il sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), et que les enjeux relatifs au patrimoine et au paysage seront alors étudiés dans ce cadre ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (dépôt de liquide inflammable de première catégorie et dépôt de liquides halogénés) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) et d'autres bases de données (ICPE), et que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures de gestion nécessaires pour rendre compatible l'état du site avec les usages projetés ;

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 s'implante à proximité des voies ferrées du RER A, que cette voie, particulièrement fréquentée et bruyante, figure en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et qu'en tout état de cause la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

Considérant qu'une note de mise à jour des inventaires et des mesures d'évitement et de réduction relatives à la faune et la flore de 2014 a été produite, qui met en évidence la présence d'espèces protégées (chouette effraie, hirondelle, chiroptères, ou encore lézard des murailles) au sein du site, et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement) ;

Considérant qu'un rapport d'expertise sur les zones humides réalisée en novembre 2023, et qu'il met en évidence la présence de zones humides au droit des douves du château et que selon les compléments transmis par le maître d'ouvrage en cours d'instruction, le projet prévoit un évitement de ces zones ;

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, que le projet pourrait relever d'une procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0. relative aux eaux pluviales de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 à L. 214-3, et R. 214-1 du code de l'environnement), en cas d'infiltration et en fonction de la surface d'écoulement interceptée et que les enjeux seraient alors étudiés dans ce cadre ;

Considérant que les travaux se dérouleront en une seule phase d'une durée prévisible de 24 mois, à proximité d'un groupe scolaire et de logements existants, et qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, et que le maître d'ouvrage s'engage à limiter selon une charte chantier à faibles nuisances qu'il intégrera aux marchés de travaux et dont il contrôlera la mise en œuvre ;

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 d'immeubles et de réhabilitation d'un ensemble bâti sur le domaine du Genitoy sur la commune 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

Enrique PORTOLA
enrique.portola
Date : 2023.12.19 17:26:06 +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 – 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.