



**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-2023-201 du **10 DEC. 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 ;

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 décision n° DRIEAT-SCDD-2023-139 du 9 août 2023 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, pour le projet de construction du lot AF4A30 de la ZAC des Studios et Congrès avec bureaux, crèche et hôtel situé rond-point Simone Veil à Chessy dans le département de Seine-et-Marne ;

VU le recours gracieux formé contre la décision n° DRIEAT-SCDD-2023-139 reçu le 10 octobre 2023 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 24 juillet 2023 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain non-construit situé dans la zone d'aménagement concerté des Studio et Congrès de Chessy, en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte culminant à un niveau R+6, reposant sur deux niveaux de sous-sols et développant 21 600 mètres carrés de surface de plancher sur un site d'une emprise de 6 900 mètres carrés composé de :

- un bâtiment de bureaux d'environ 14 044 m² de surface de plancher, composé d'une salle de réunion, 18 compartiments de bureaux, une boutique, un symposium, deux salles du conseil,

une salle de sport, un espace de travail mutualisé, un espace cocktail, deux espaces salons et une crèche avec une capacité d'accueil de 40 à 45 enfants,

- un hôtel de 7 064 m² de surface de plancher, composé de 153 chambres, deux restaurants, une boutique et une salle de karaoké,
- un parking enterré sur deux niveaux de sous-sol d'environ 350 places et d'espaces destinés au stationnement de vélos ;

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 prévoit un dispositif de captage et de recharge artificielle des eaux souterraines (telles que définies à l'article 2.2 de la directive 2000/60/CE) en nappe d'accompagnement d'une capacité totale maximale supérieure ou égale à 1000 m³/heure ou à 5 % du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau, et qu'il relève donc de la rubrique 17°c), « Projets soumis à examen au cas par cas » du tableau mentionné précédemment ;

Considérant que dans le cadre du recours contre la décision n° DRIEAT-SCDD-2023-139 du 9 août 2023 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale, le maître d'ouvrage a transmis des précisions concernant notamment la pollution des sols, la gestion des eaux souterraines, la localisation exacte de la crèche sur le site, la prise en compte de l'accès au site par les modes actifs (notamment cycles), la végétalisation des espaces extérieurs et s'est engagé à mettre en place les mesures de réduction détaillées ci-après ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Studio et Congrès de Chessy, développée par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) France sur un périmètre de 148 hectares au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Marne-la-Vallée, que cette ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 12 juillet 2013 et que les mesures nécessaires pour éviter, réduire et compenser les impacts divers du projet global (déplacements, consommation d'espaces agricoles, bruit et qualité d'air, gestion des eaux pluviales, milieux naturels) ont déjà été étudiées dans ce cadre ;

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 est un ancien terrain agricole et est actuellement une friche végétalisée et accueillera une crèche (usage sensible sur le plan sanitaire),
- que des sondages réalisés par le maître d'ouvrage n'ont révélé que de légères anomalies ponctuelles en HCT C10-C40, HAP et PCB et ont confirmé également l'absence de pollution aux métaux lourds,
- et que le maître d'ouvrage s'engage à replanter les jardins sur dalles par des terres ne présentant aucune anomalie et à porter une attention particulière au jardin sur dalle de la crèche, qui aura une profondeur de plus de 50 cm de terre saine,
- la crèche sera orientée, d'après un complément apporté par le maître d'ouvrage en cours d'instruction, en cœur d'îlot de manière à limiter l'exposition de ses usagers au bruit routier et aux pollutions atmosphériques,

et qu'il est en tout état de cause, de la responsabilité du maître d'ouvrage de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés notamment dans le cas d'établissements accueillant des personnes sensibles, et de se conformer s'agissant de la pollution des sols aux dispositions (notamment les solutions d'évitement) de la circulaire du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles ;

Considérant qu'une nappe superficielle a été repérée à une profondeur variant de 4 à 7m, que les sous-sols du bâtiment qui sont susceptibles d'intercepter les niveaux d'eau souterraine existante seront cuvelés pour garantir leur étanchéité, et qu'un drainage sous le niveau fini du sous-sol permettra la libre circulation de l'eau de l'amont à l'aval du sous-sol afin de limiter l'impact sur l'écoulement de la nappe ;

Considérant que le projet prévoit néanmoins un rabattement temporaire de la nappe et qu'à ce titre, le projet est susceptible de faire l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (article R. 214-1 du Code de l'environnement) ;

Considérant que le maître d'ouvrage a apporté des compléments d'information au sujet de l'accès au site par des cycles, notamment le programme de création d'aménagements cyclables dans le secteur, grâce au Schéma directeur des itinéraires cyclables de Val d'Europe Agglomération et la réalisation par le maître d'ouvrage de 219 places de stationnement vélo, et que le projet est bien desservi en transport en commun dès lors qu'il se situe à 5 minutes à pied de la gare RER de Val d'Europe (350m) ;

Considérant que le projet prévoit la plantation d'arbres et d'arbustes, la création d'un verger et de toitures végétalisées, ainsi que la mise en place de micro-habitats pour la faune et une gestion différenciée des pelouses ;

Considérant que le projet intercepte un zonage du plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRmt) de la commune, et qu'il devra en respecter le règlement ;

Considérant que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage devra s'engager à limiter les impacts de ces travaux sur l'environnement et sur la qualité de vie et la sécurité des riverains ;

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 ;

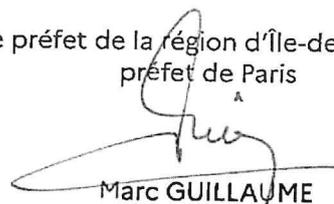
DÉCIDE

Article 1 : La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de construction du lot AF4A30 de la ZAC des Studios et Congrès avec bureaux, crèche et hôtel situé rond-point Simone Veil à Chessy dans le département de 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.

Le préfet de la région d'Île-de-France,
préfet de Paris



Marc GUILLAUME

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.