



**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-2024-137 du 13 août 2024
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°2024-0377 du 27 mai 2024 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° F01124P0124 relative au projet d'aménagement de résidence hôtelière et de logements situé rue du Chemin des Femmes sur la commune de Massy dans le département de l'Essonne, reçue complète le 9 juillet 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 26 juillet 2024 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain de 1,5 hectares, après démolition de bâtiments d'activités sur une partie du site, en l'aménagement d'un ensemble immobilier prévoyant :

- la réhabilitation d'un bâtiment « A » en R+5 destiné à 200 chambres hôtelières, un espace de « coworking », un restaurant et un espace événementiel, pour une surface de plancher de 9 000 m²,
- la construction d'un bâtiment « B » en R+14+combles avec environ 50 logements et d'un bâtiment « C » culminant à R+8 avec des bureaux et activités au rez-de-chaussée et environ 280 logements aux étages supérieurs, pour une surface de plancher totale de 30 000 m²,
- la réhabilitation d'un parking souterrain existant (370 places, bâtiment A, division en deux parkings distincts) et la construction d'un nouveau parking sur un niveau de sous-sol (98 places, bâtiment C), ainsi qu'un local vélos de 750 m²,
- l'aménagement d'une voie d'accès,
- la création d'une cour centrale et d'espaces paysagers ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m², 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, selon le dossier, le projet à considérer au sens de l'article L.122-1-1 du code de l'environnement, se limite aux interventions listées au paragraphe 4.3.1 du formulaire d'examen au cas par cas et mentionnées ci-dessus, et que si d'autres travaux, installations, ouvrages ou interventions, étaient prévues (afin de permettant le renouvellement urbain de l'ancien secteur des Champs ronds notamment) afin de permettre la réalisation d'un projet plus large au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement, un nouvel examen au cas par cas voire une évaluation environnementale de ce projet (incluant la présente opération) serait le cas échéant nécessaire ;

Considérant que :

- le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités susceptibles d'être polluantes (réparations d'équipements électroniques, traitement de métaux, stockage de batteries et de peinture, stockage de fuel),
- un diagnostic de pollution des sols a été réalisé et a démontré la présence d'anomalies ponctuelles en métaux lourds et de traces en hydrocarbures (HCT, HAP) et PCB,
- les installations polluantes devront être démantelées avant le dépôt du permis de construire,
- le maître d'ouvrage s'engage à excaver ou recouvrir les terres concernées,

et qu'il est, en tout état de cause, de sa responsabilité des maîtres 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 les bâtiments d'activités à démolir pourraient abriter des populations de chiroptères et/ou d'oiseaux nicheurs, et que le maître d'ouvrage des futurs bâtiments B et C, avant d'entreprendre tout travaux, devra s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site et - en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats - 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 que le projet s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun, notamment la gare RER de Massy-Palaiseau à 500 mètres du site ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de l'avenue de Paris, que le niveau sonore émanant de cette voie peut atteindre Lden 65 dB(A) selon les cartes stratégiques de bruit et que le maître d'ouvrage des bâtiments B et C s'est engagé à réaliser un isolement acoustique des façades sud du bâtiment C afin de limiter l'impact de cette pollution sonore ;

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 (collecte sur site) ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions importantes et qu'il sera nécessaire de réaliser, 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 la réalisation du projet nécessitera des déblais et des apports de matériaux en quantités modérées, que le maître d'ouvrage prévoit de privilégier le réemploi des matériaux de déblais si il est possible, et que les déblais excédentaires non réutilisés devront être évacués en filières adaptées ;

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 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 d'aménagement de résidence hôtelière et de logements sur la commune de Massy dans le département de l'Essonne

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,
Pour la directrice et par délégation, la cheffe du département évaluation environnementale

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.