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-2025-088 du 7 mai 2025**
**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° 2025-0393 du 2 mai 2025 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 du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 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° F01125P0064 relative au projet de construction d'une cité artisanale et d'une résidence hôtelière à vocation sociale, situé au 11 avenue Ferdinand de Lesseps sur la commune de Morangis dans le département de l'Essonne, reçue complète le 3 avril 2025 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 10 avril 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur une friche urbaine d'une emprise foncière de 11 967 m² et totalisant une surface de plancher de 11 312 m² à :

- construire une cité artisanale composée de 36 cellules repartis sur deux bâtiments, après des travaux de démolition d'un ancien entrepôt, totalisant une surface de plancher de 4 345 m²,
- réhabiliterer d'anciens bureaux en résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) composée de 251 appartements (T1 à T3) et de divers services (détente, espace famille, sport, travail, laverie, administration), totalisant une surface de plancher de 6 967 m²,
- créer 146 places de stationnement non ouvertes au public, et 2 en autopartage,
- aménager des espaces verts de pleine terre et des cheminements perméables et végétalisés, représentant une surface de 3 896 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 :

- qu'un premier diagnostic de l'état des milieux a été réalisé en janvier 2025, qu'il a été complété par des investigations complémentaires en mars 2025, qui ont mis en évidence la présence ponctuelle de métaux dans les sols ainsi que de teneurs plus ou moins notables en hydrocarbures (hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et hydrocarbures totaux C10-C40),
- que des mesures de gestion de cet enjeu sont prévues, notamment un recouvrement des sols restant en espaces de pleine terre et impactés en métaux par des terres saines d'un minimum de 30 cm, et la réalisation de purge et évacuations des déblais en filières adaptées des matériaux,
- 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 de la RD 167, que cette voie, particulièrement fréquentée et bruyante, est classée en secteur affecté par le bruit au titre du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

Considérant que le maître d'ouvrage a réalisé une étude de trafic en mars 2025, qu'elle conclut que l'augmentation du trafic journalier induite par le projet sera très limitée, et n'aura donc pas d'impact majeur sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore ;

Considérant que le projet s'implante sur un site ne présentant pas d'intérêt majeur pour le fonctionnement écologique du secteur, et que le maître d'ouvrage a prévu des mesures pour réduire les impacts du projet sur la biodiversité, notamment en prévoyant la plantation de haies, de bosquets et d'alignements d'arbres avec des essences locales ;

Considérant que le projet relève 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), et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que les travaux d'une durée de deux à trois ans sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage a prévu des mesures pour limiter ces impacts selon une charte « chantier propre » 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'une cité artisanale et d'une résidence hôtelière à vocation sociale situé à Morangis 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 régionale, et par délégation,
La cheffe du service connaissance et développement durable

Dominique BERTHON dominique.berthon

Signature numérique de Dominique BERTHON dominique.berthon
Date : 2025.05.07 14:34:45 +02'00'

**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 de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche, 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 :
Madame la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche
Ministère de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche
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.