



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Île-de-France**

**Décision n° DRIEE-SDDTE-2020-159 du 16 novembre 2020
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
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'Ile-de-France, préfet de Paris ;

Vu l'arrêté préfectoral n° IDF-2020-08-17-016 du 17 août 2020 de monsieur le préfet de la région d'Île-de-France portant délégation de signature en matière administrative à Madame Claire Grisez, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France par intérim ;

VU l'arrêté n° 2020-DRIEE-IdF-031 du 18 août 2020 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Claire Grisez, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France par intérim, 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° F01120P0144 relative au projet d'aménagement d'un ensemble immobilier situé à Bussy-Saint-Georges dans le département de Seine-et-Marne, reçue complète le 12 octobre 2020 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 23 octobre 2020 ;

Considérant que le projet consiste, sur une parcelle de 19 693 m², après démolition d'un hôtel et de ses installations annexes, en la réalisation d'un ensemble immobilier de 230 logements développant une surface de plancher totale de 15 688 m² répartis, sur une emprise au sol de 7 787 m² :

- en 5 bâtiments collectifs de gabarit R+1+Combles comprenant au total 88 logements et 2 parkings en sous-sol sur un niveau (140 places au total),
- une résidence pour seniors (128 logements) de gabarit R+1+Combles accueillant un commerce de proximité,
- 14 maisons individuelles en R+1+Combles disposant notamment de 6 garages,
- ainsi qu'en l'aménagement d'une voie de circulation interne (uniquement destinée à la circulation des véhicules de secours), d'espaces verts et de 90 places de parking en extérieur;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire, crée une surface de plancher comprise entre 10 000 et 40 000 m² et qu'il relève donc de la rubrique n°39a) « projets soumis à examen au cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que, sur le même site d'implantation, un précédent projet de 198 logements a fait l'objet en 2016 de la décision n°DRIEE-SDDTE-2016-015 du 27 janvier 2016 de dispense de réalisation d'une évaluation environnementale ;

Considérant que le projet s'implante dans un secteur correctement desservi par les transports en commun (RER A à 15 min à pied) et que par ailleurs le maître d'ouvrage a joint en cours d'instruction une étude de trafic qui conclut que le réseau routier présente une capacité suffisante pour absorber les nouveaux flux de véhicules générés par le projet ;

Considérant que le projet est potentiellement soumis à des niveaux de bruit assez élevés (jusqu'à 65 dB(A)) et que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

Considérant que le projet s'implante sur un site dont l'historique ne fait pas apparaître sur l'emprise même du projet d'anciennes activités industrielles ou polluantes, qu'un diagnostic des pollutions des terrains a été réalisé et atteste de la présence ponctuelle de concentrations de fluorures lessivables légèrement supérieures aux valeurs limites sur une surface d'environ 444 m² et que le maître d'ouvrage s'engage à excaver et à évacuer ces terres polluées en filière adaptée ;

Considérant, en tout état de cause, qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre les mesures nécessaires au besoin en réalisant une analyse des risques résiduels, pour garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés, (y compris les potagers et jardins collectifs) 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 prévoit des démolitions et qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, 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, que le maître d'ouvrage prévoit de privilégier le réemploi des matériaux de déblais dans la mesure du possible (notamment pour l'aménagement paysager) et que les déblais excédentaires non réutilisés devront être évacués en filières adaptées ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection du monument historique inscrit du Château de Guermantes et son parc et qu'à ce titre il sera soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la procédure de permis de construire, et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le site est actuellement en friche, et que le maître d'ouvrage devra s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le 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 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 que le site d'implantation ne présente pas de sensibilité particulière au regard des autres zonages qui concernent notamment, l'eau et les milieux naturels ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire 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 création d'un ensemble immobilier situé à Bussy-Saint-Georges 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 et de l'énergie 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 et de l'énergie d'Île-de-France, par intérim

Le chef du service du développement durable
des territoires et des entreprises
D.R.E. Île-de-France

Enrique PORTOLA

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une 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 pas faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision approuvant le projet.