



**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-2021-021 du 04 février 2021
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'Île-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° F01120P0204 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier mixte situé au lieu-dit « Les Saints Pères » à Nanteuil-Les-Meaux dans le département de la Seine-et-Marne, reçue complète le 05 janvier 2021 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 21 janvier 2021 ;

Considérant que le projet consiste, sur une parcelle de 1,5 hectare, en la réalisation d'un ensemble immobilier développant environ 9 690 m² de surface de plancher, composé de :

- un hôtel de 68 chambres, culminant à R+4 ;
- une résidence intergénérationnelle de 79 logements à R+4 avec un centre médical en rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol à usage de parking (79 places privées) ;
- deux bâtiments en R+1 à usage de restaurant ;
- des voiries intérieures et des espaces de stationnement en surface (184 places dont 118 ouvertes au public) ;

Considérant que le projet, soumis à permis de construire, prévoit la création d'une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 unités, et qu'il relève donc de la rubrique 41^oa), « 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'implante en milieu urbain, en entrée de ville, sur un terrain en friche en partie végétalisé, issue de démolitions d'anciens bâtiments ;

Considérant que, selon le dossier et les informations transmises en cours d'instruction par le maître d'ouvrage, le projet à considérer au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, se limite aux interventions listées au paragraphe 4.3 du formulaire d'examen au cas par cas et mentionnées ci-dessus ;

Considérant que, si d'autres travaux, installations, ouvrages ou interventions, étaient prévues sur les parcelles adjacentes au nord (périmètre global de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie par le plan local d'urbanisme de la commune de Nanteuil-Les-Meaux), 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 une friche végétalisée comportant des arbres (cf. annexe 4), que la bordure est du site intercepte un corridor écologique identifié au schéma régional de cohérence écologique (SRCE), que le projet prévoit la réalisation d'un espace vert en bordure de cette zone et que le maître d'ouvrage devra, avant tout démarrage des travaux, 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 le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (imprimerie dont le maître d'ouvrage indique qu'elle est une ancienne installation classée pour la protection de l'environnement), qu'un diagnostic de pollution réalisé en 2020 atteste de la présence de pollutions dans les sols (métaux, antimoine, hydrocarbures aromatiques polycycliques et hydrocarbures totaux) et qu'un diagnostic complémentaire, transmis en cours d'instruction par le maître d'ouvrage, constate notamment l'absence de teneurs significatives en composés volatils dans les gaz de sol au droit des futurs bâtiments sans sous-sol (hôtel et restaurants) ;

Considérant que le maître d'ouvrage prévoit, conformément aux recommandations du diagnostic, un traitement des terres impactées, soit par purge et évacuation en filière adaptée, soit, par maintien en place avec recouvrement par une couche minéralisée ou des terres saines avec mise en mémoire (grillage avertisseur) et qu'en tout état de cause, 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 prévoit d'imperméabiliser une partie de la parcelle, que le projet relève d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (article R. 214-1 du code de l'environnement) et que les enjeux relatifs à la ressource et aux milieux aquatiques seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que, d'après une étude de trafic préliminaire portant sur un projet plus dense (évoquée mais non jointe), le projet induit une augmentation modérée du trafic routier (+ 2 % de trafic sur le secteur de l'OAP), qu'il n'aura donc pas d'impact majeur sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore et

qu'en tout état de cause, la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respectée ;

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 s'engage à limiter selon une charte chantier à faible 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 immobilier mixte situé au lieu-dit « Les Saints Pères » à Nanteuil-Les-Meaux 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 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.I.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.