



**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° DRIAT-SCDD-2024-197 du 28 novembre 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 DRIAT-IDF n°2024-0772 du 6 novembre 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° F01124P0187 relative au projet d'aménagement de l'îlot « rue de Torcy », situé 33 rue de Torcy à Vaires-sur-Marne dans le département de Seine-et-Marne, reçue complète le 24 octobre 2024 ;

**VU** l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 13 novembre 2024 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 6,8 hectares, en la démolition de deux bâtiments existants (37 logements sociaux) et en la réalisation d'un ensemble immobilier de logements de 18 947 m<sup>2</sup> de surface de plancher prévoyant :

- la construction de 239 logements en accession libre et 74 logements locatifs sociaux,
- la création de nouveaux espaces publics sous la forme de réaménagement ou de création de voiries, voies piétonnes et espaces verts d'une superficie d'environ 8 000 m<sup>2</sup>,
- l'aménagement de 512 places de stationnement privatif et 10 places de stationnement pour les usagers des espaces publics,
- la création d'un parc urbain paysager de 16 000 m<sup>2</sup> ;

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 m<sup>2</sup>, et qu'il relève donc de la rubrique 39°a) des projets soumis à examen au cas par cas, prévus au tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant qu'un terrain situé à l'intérieur et au nord du site était boisé jusqu'à récemment et qu'une opération de démolition de 13 maisons a été réalisée ici en 2021, ainsi qu'un défrichement, avant la demande d'examen au cas par cas, et que par conséquent la présente décision ne porte pas sur les incidences pour l'environnement et la santé humaine de cette opération préalable, ni sur la question du respect des procédures réglementaires potentiellement associées, telles qu'une demande d'autorisation de défrichement ;

Considérant qu'une partie du projet est concernée par les risques d'inondation par débordement de la Marne et cartographié en zone B sur le plan de surface submersible (PSS) de la vallée de la Marne approuvé par le décret n°94-608 du 13 juillet 1994 et que le projet devra en respecter le règlement ;

Considérant que selon le pétitionnaire la commune de Vaires-sur-Marne vient de procéder au lancement d'une procédure en révision allégée du PLU pour la mise en compatibilité du zonage avec le projet, et que l'approbation de ce dernier est prévue courant juin 2025 ;

Considérant que le nombre de places de stationnement véhicule léger indiqué n'est pas en adéquation avec le ratio maximum mentionné par le pétitionnaire de 1,32 place par logement, et qu'il convient de préciser ce point, ainsi que le type d'ouvrage prévu pour ce parking ;

Considérant que le diagnostic écologique, daté d'avril 2022, a été réalisé après la démolition précitée de 13 maisons, que par conséquent l'étude ne permet pas d'identifier l'ensemble des essences floristiques et faunistiques présentes sur le site depuis plusieurs années ni d'apprécier les enjeux environnementaux antérieurs à la démolition, que par ailleurs il a montré la présence d'essences caractéristiques de zone humide le long de la Marne (dans le secteur du futur parc), que selon cette même étude elles ne sont pas présentes en proportion suffisamment importante pour caractériser le site en zone humide et que le maître d'ouvrage prévoit de réaliser des sondages sur le site selon le critère pédologique ;

Considérant que le projet devra respecter les dispositions prévues par l'article L.350-3 du code de l'environnement relatives à la protection des allées et alignements d'arbres et que le maître d'ouvrage s'engage à préserver la partie arborée existante du site et notamment les alignements d'arbres le long de la Marne ;

Considérant 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 le projet fera l'objet d'une procédure au titre de la loi sur l'eau (article R. 214-1 du code de l'environnement) et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet pourrait conduire à la production d'un important volume de déblais excédentaires, et que le maître d'ouvrage est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, en privilégiant la réutilisation et le recyclage (articles L. 541-1 II-2°) et L. 541-2 du code de 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 l'îlot « rue de Torcy » situé à Vaires-sur-Marne 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.

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

<b>Voies et délais de recours</b>
-----------------------------------

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 l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques, 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 l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques

Ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques

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.