



**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-2025-015 du 21 janvier 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°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 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° F01124P0225 relative au projet de construction d'un ensemble immobilier, le lot E4 de l'écoquartier des Roseaux, situé rue d'Amsterdam sur la commune de Montévrain dans le département de Seine-et-Marne, reçue complète le 16 décembre 2024 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 30/12/2024 ;

Considérant que le projet consiste à construire un ensemble immobilier mixte de 18 339 m² de surface de plancher en R + 8 maximum sur une parcelle de 9 848 m², qui nécessite la démolition du parking extérieur existant et comprenant :

- 171 logements collectifs (131 en accession libre et 40 sociaux), pour une surface de plancher (SDP) de 11 570 m², incluant un parking souterrain sur deux niveaux de sous-sol de 186 places pour véhicule léger,
- un hôtel et un restaurant de 6 786 m² de SDP, situés le long de la voie ferrée du RER A, incluant un parking en silo (80 places publiques et 86 privées),
- 172 m² de SDP de surface commerciale, ainsi qu'un cœur d'îlot, des bandes de retrait en pleine terre paysagées, et une venelle piétonne est-ouest ;

Considérant que le projet se situe au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Montévrain – Val d'Europe, créée en 1995 et qui a fait l'objet d'une étude d'impact en date de juillet 2014 portant sur quatre ZAC à Montévrain dont celle-ci, étude d'impact non mise à jour depuis ;

Considérant que la frange sud du projet intercepte une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B selon la cartographie de la DRIEAT, à savoir des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser à partir d'un inventaire conforme à la réglementation, que l'étude d'impact de 2014, non mise à jour, indique que le projet n'est pas situé en zone humide, mais qu'il jouxte le ru des Gassets ;

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 maître d'ouvrage devra mettre en œuvre la gestion des eaux pluviales conformément aux directives de l'écoquartier de Montévrain, dont les mesures sont présentées dans la notice de gestion des eaux pluviales :

- des aménagements (noues, surfaces végétalisées, etc) permettant l'abattement de 100% d'une pluie courante de 10 mm à la parcelle sans rejet extérieur,
- des ouvrages de collecte, des noues et un massif drainant qui comporte en sortie un ouvrage hydraulique permettant d'intégrer le limiteur de débit régulé à 2 litres/seconde ainsi qu'une surverse en cas d'évènement pluvieux supérieur à une centennale, et le rejet devant être dirigé vers le regard de raccordement au réseau des eaux pluviales mis en place par l'aménageur de la ZAC en limite de domaine public (hors emprise parcellaire) ;

Considérant que le site du projet est affecté selon le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département par le bruit ferroviaire (voies du RER A, classement de catégorie 3), et jouxte sans être inclus dedans, le secteur affecté par le bruit routier (avenue de l'Europe, classement de catégorie 3), que le pétitionnaire s'est engagé à mettre en œuvre les mesures de réduction du bruit présentées dans la notice acoustique rédigée sur la base des plans avec les logements rue Amsterdam et non côté RER, les indices ci-après mesurent les performances de réduction du bruit :

- « Menuiseries extérieures bois et bois/alu pour le rez-de-chaussée : $Rw+ctr \geq 28$ à 40 dB pour les logements et 36 à 40 dB pour l'hôtel.
- Entrées d'air dans les menuiseries ou dans les coffres de volet roulant : $D_{new+ctr} \geq 39$ à 51 dB » ;

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 de construction d'un ensemble immobilier, dans la ZAC Val d'Europe, lot E4 de l'écoquartier des Roseaux, situé rue d'Amsterdam sur la commune de Montévrain 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 et par délégation,
Le chef-adjoint du service connaissance et développement durable

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.