



**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-2025-123 du 21 juillet 2025
portant obligation 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 n° IDF-2025-07-03-00009 du 03 juillet 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° F01125P0097 relative au projet d'aménagement d'une mairie, d'une extension d'un parc public et de 132 logements, situé au Parc du Château à Saint-Thibault-des-Vignes dans le département de Seine-et-Marne, reçue complète le 5 juin 2025 ;

VU la sollicitation pour avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 5 juin 2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'assiette de 1,72 hectare, occupé actuellement par un château, ses annexes et son parc (parcelle cadastrale n° 0218) et après démolition d'un bâtiment annexe, à :

- rénover un château à reconvertir en mairie (790 m² de surface de plancher) ;
- construire trois bâtiments collectifs en R+3+attique, qui seront occupés par 126 logements en accession libre et pourvus d'un parking à un niveau de sous-sol d'une capacité de 166 places, d'un parking aérien de 18 places et de locaux vélo (201 places de stationnement vélo au total), ainsi que de six maisons individuelles, l'ensemble développant une surface de plancher de 9 768 m² ;
- créer des espaces verts publics et des venelles piétonnes, principalement au centre et au nord du site, qui seront connectés à un parc public existant (parc Enguerrand) ;
- aménager un parking public d'environ 70 places au nord du site avec la création également d'une nouvelle voie d'accès depuis la rue des Coutures ;

Considérant que le projet aménagera une surface de plancher supérieure à 10 000 m², ainsi qu'une aire de stationnement ouverte au public de plus de 50 unités, et nécessitera un défrichement soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier d'une surface d'environ 6 400 m², et qu'il relève donc des rubriques 39° a), 41° a) et 47° a) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet se situe au sein de l'OAP sectorielle n°4 du plan local d'urbanisme de Saint-Thibault-des-Vignes, nommée « Parc du Château », qui prévoit l'urbanisation partielle de ces espaces du centre-ville ;

Considérant que le projet se trouve à l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique classé, l'église St-Jean-Baptiste (n° 5499), que le dossier n'aborde pas la question des impacts du projet sur ce monument liés à la covisibilité engendrée -, et plus généralement sur le paysage et le patrimoine du centre-ville (démolition d'une des annexes du château, modification du paysage due à la construction de trois bâtiments d'une hauteur significative, absence du château dans les axonométries présentées dans le dossier...) ;

Considérant qu'un « pré-diagnostic » faune, flore et zones humides a été effectué en janvier et février 2022, que celui-ci a révélé la présence de 22 espèces d'avifaune (dont le Verdier d'Europe, espèce protégée, classée « vulnérable » sur les listes rouges régionale et nationale), de deux espèces de mammifères et de nombreux gîtes favorables aux chiroptères (cavités d'arbres), mais que cet inventaire, qui date de plus de 3 ans, reste incomplet (passage hivernal, hors période de nidification pour des oiseaux, absence d'écoutes pour détecter la présence de chiroptères, vérification partielle de la zone humide probable de classe B selon la cartographie de la DRIEAT en réalisant un seul relevé selon le critère floristique sur la parcelle ; etc.) ;

Considérant que ni le nombre, ni le type d'arbres abattus n'est mentionné, que le défrichement prévu entraînera la disparition d'un boisement mésophile, que les éléments fournis par le pétitionnaire ne permettent pas de caractériser les enjeux en termes de la perte d'habitats et d'espèces faunistiques et qu'aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation relative à la biodiversité sur le site n'est évoquée ;

Considérant que le projet va imperméabiliser une partie importante du site, qu'il est susceptible d'avoir un impact sur l'écoulement des eaux pluviales, que le manque d'informations sur le dimensionnement d'ouvrages de collecte et de rétention ne garantit pas à ce stade l'absence de risque d'inondation par ruissellement, et que la construction des sous-sols pourrait nécessiter un rabattement de la nappe en phase travaux, sans que les volumes prélevés aient été précisés dans le Cerfa ;

Considérant que le pétitionnaire n'indique pas si le projet sera concerné ou non par une procédure au titre des rubriques 1.1.1.0 et 2.1.5.0 relatives respectivement au prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines et au rejet d'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) ;

Considérant que le projet est susceptible d'aggraver le phénomène d'îlot de chaleur urbain du fait de la perte de couvert forestier et de l'imperméabilisation de la parcelle et que cet enjeu n'est pas traité par le maître d'ouvrage ;

Considérant qu'il convient d'évaluer les effets cumulés de ce projet avec ceux des projets limitrophes en cours de réalisation sur le territoire de la commune, notamment la zone d'aménagement concerté « Centre-Bourg » (OAP sectorielle n°1 du PLU), situé au sud et au sud-ouest du site, de part et d'autre de la RD 934, et qui impliquera aussi des défrichements ;

Considérant que les travaux dont la durée n'est pas précisée se dérouleront à proximité d'habitations et des commerces du centre-ville, qu'ils sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, vibrations, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations, et que le dossier ne traite que partiellement cet enjeu (mention uniquement de l'arrosage de pistes de chantier afin de réduire des poussières et du tri et de l'évacuation des déblais générés) ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage, le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

DÉCIDE

Article 1 : Le projet d'aménagement d'une mairie, d'une extension d'un parc public et de 132 logements sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes dans le département de Seine-et-Marne nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement.

Ils concernent notamment :

- les incidences du projet sur le paysage et le patrimoine ;
- l'évaluation des impacts sur la flore et la faune sur le site ;
- l'analyse des impacts hydrauliques du projet ;
- la gestion des impacts liés aux travaux ;
- l'analyse des effets cumulés avec d'autres projets dans le secteur, notamment la ZAC Centre-Bourg à Saint-Thibault-des-Vignes ;
- l'identification de mesures pour éviter, réduire voire compenser ces impacts de manière proportionnée et hiérarchisée.

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. Elle devra également figurer dans les dossiers soumis à enquête publique ou mis à disposition du public conformément à l'article L.122-1-1.

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 directrice adjointe en charge de l'eau et du 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.