

### Cadre réservé à l'administration

Date de réception

24/12/2013

Dossier complet le

10/01/2014

N° d'enregistrement

F01113P0232

### 1. Intitulé du projet

Projet de réhabilitation de l'ensemble du bâti existant et inscrit de la Ferme du GENITTOY et la construction de nouveaux bâtiments avec création d'un programme de logements neufs en accession (124 logements), une résidence hôtelière (147 unités), un programme type restaurant - salles de conférences ainsi que le maintien des bureaux existants, dans la ZAC du SYCOMORE, 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom  Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET  Forme juridique

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36 Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale	Constructions soumises à un Permis de Construire sur le territoire de la Commune de Bussy-Saint-Georges créant une SDP d'environ 17 230m <sup>2</sup> .

### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

#### 4.1 Nature du projet

Il s'agit d'une demande de permis de construire modificatif- valant division. Le terrain d'une superficie totale de 56 569.00m<sup>2</sup>, sera divisé dans 4 parcelles

- LOT A - château, écuries, manoir, pigeonnier et bergerie (résidence hôtelière et centre de séminaire avec restauration réhabilitation des bâtiments patrimoniales) 38 122,40 m<sup>2</sup>
- LOT B - lgt. régisseur et communs 8 et 9 (logements collectifs neufs) 6 726,00 m<sup>2</sup>
- LOT C - bureaux (bureaux existant) 954,60 m<sup>2</sup>
- LOT D - communs 1 à 7 et gardien (logements collectifs neufs) 10 766.00 m<sup>2</sup>

Surface totale logements neufs en accession (surface de plancher - SPD)	8443 m <sup>2</sup>	Nb. logements	124
Surface logements existants (SPD régisseur et gardien)	82 m <sup>2</sup>	Lgt individuels	2
Surface totale résidence hôtelière ERP (SPD - réhabil.)	4526 m <sup>2</sup>	Nb. unités	81
Surface totale résidence hôtelière ERP (SPD - neuf)	2653 m <sup>2</sup>	Nb. unités	66
Surface restaurant, conférences ERP (SPD)	1270 m <sup>2</sup>		
Surface bureaux (SPD existante)	256 m <sup>2</sup>		
<b>Total</b>	<b>17230 m<sup>2</sup></b>		<b>273</b>

Un niveaux de sous-sol avec deux parkings séparés sera créés avec un total de 160 places.

## 4.2 Objectifs du projet

L'opération se trouve dans la zone AUAg, qui se situe dans le Périmètre de Protection Modifié des Monuments

Historiques, définie par le PLU. Ce périmètre est soumis pour avis aux Architectes des Bâtiments de France.

Cette zone, à vocation principale d'habitat, pourra comporter des commerces et services de proximité ainsi que des équipements publics ou privés.

Ainsi, le Domaine du Génitoy devra répondre à plusieurs enjeux:

- assurer un développement en respectant son contexte historique et en préservant son patrimoine historique et environnemental
- établir un lien et une transition progressive entre le parc urbain de la ZAC du SYCOMORE, très structuré, et les espaces agricoles grâce à son aménagement
- renforcer les qualités urbaines du site en devenant

Il doit s'ouvrir sur le paysage naturel et agricole et répondre aux objectifs environnementaux ambitieux du nouvel éco-quartier de la ZAC du SYCOMORE.

L'affirmation d'une identité territoriale à travers la valorisation des qualités historiques et paysagères tient compte du site et se réfère à son histoire, à son relief (même faible), à ses traces et met en œuvre le potentiel et les atouts inscrits dans les perspectives visuelles.

La mise en valeur du patrimoine (sites classés ou inscrits), en particulier du Domaine du Génitoy et la perspective vers les grands espaces agricoles, crée l'identité du site.

Le secteur entourant le cône de vue entre le château du Génitoy et le château de Jossigny est un espace paysager à dominante végétale, ce qui permet de préserver les vues entre les deux châteaux et de gérer la transition entre l'espace urbanisé à l'ouest et la zone agricole, située à l'est du château du domaine du Génitoy.

Les parcs et les châteaux de Ferrières et Jossigny sont à l'origine des grands tracés du nouveau quartier du SYCOMORE et du projet. Leurs axes visuels resteront intacts, permettant de préserver et renforcer la covisibilité entre les deux châteaux et mettre en valeur cet espace pour une meilleure appropriation par les habitants.

L'objectif est aussi de renforcer le rôle écologique des espaces naturels en diversifiant les essences et les strates existantes en favorisant la flore locale sur le site avec de nouvelles plantations et aménagements, afin de favoriser la biodiversité, créer plusieurs milieux et habitats écologiques, naturels qui amènent à une richesse écologique du secteur. La restauration des noues plantées et les douves participeront à ce dispositif.

La mise en valeur du Domaine du Génitoy prend également en compte la connexion des liaisons douces au futur éco-quartier, le respect et le développement de la présence de zones humides situées au nord-est de la parcelle, dont la restauration des berges des Douves et la présence de la faune et la flore à protéger sur le site.

Le nouveau programme s'inscrit dans le nouveau Eco-quartier de la ZAC du SYCOMORE, qui s'appuie sur une volonté environnementale ambitieuse. L'opération contribue à la réalisation des objectifs formulés par la ville de Bussy-Saint-Georges et l'EPAMARNE. L'Eco-quartier et opération s'inscrivent dans une dynamique territoriale visant à donner à la Ville et à Marne-la Vallée une identité forte et fédératrice autour du développement durable. La ZAC du SYCOMORE a fait objet d'une étude d'impact en novembre 2011, qui a fait objet d'un avis de l'Autorité Environnementale en février 2012 et a été complétée par un mémoire explicatif en juin 2012. Ces deux études sont jointes en annexe. Le programme de l'opération de la Ferme du GENITTOY s'inscrit dans la continuité de l'aménagement de la ZAC, en respectant les avis et conclusions de ces études.

L'opération est basée sur un projet homogénéisé par une conception architecturale, bioclimatique et paysagère, vitalisée par son organisation spatiale autour de l'ancienne ferme et du château.

Elle s'inscrit naturellement dans une démarche environnementale, respectant le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales générales de la ZAC établi par l'EPAMARNE en collaboration avec la ville, la DRAC et l'ABF. Les bâtiments répondent aux critères BBC – Effinergie RT 2012. Le projet est situé dans la Commune de Bussy Saint Georges qui élabore depuis 2013 son Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le démarrage des travaux est prévu en août 2014.

La phase de construction suivra, pour une livraison aux acquéreurs prévue en août 2016.

Les bâtiments seront labellisés Effinergie 2012.

Le projet est situé dans la Commune de Bussy Saint Georges qui élabore depuis 2013 son Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement.

Pendant la réalisation de l'opération une gestion de chantier à faibles nuisances sera appliquée.

Le déroulement du chantier devra respecter les normes environnementales en vigueur avec le traitement et le recyclage de différents déchets dans les filières de retraitement adaptées.

De façon générale l'opération entraînera pendant sa phase de réalisation une diminution des espaces et ressources naturels pour certains espèces animales et végétales.

Conformément à l'étude d'impact de la ZAC des mesures de préservation, de réduction d'impact et des mesures de compensation seront prises.

Les espèces de l'avifaune les plus touchées seront probablement celles associées aux lisières et aux friches qui sont pour l'essentiel communes et dont la majorité pourrait trouver au sein des nouveaux espaces verts créés, des conditions de vie adaptées.

Le parc du château, les terres-pleines et les bassins de rétention (Douves et noues) constitueront un milieu de substitution aux cultures et aux friches rudérales pour la majorité de la faune présente sur site.

Des mesures compensatoires à prendre avant, durant et après l'achèvement des travaux sont définies dans la notice PC4 du permis de construire modificatif, joint en annexe, comme le phasage adapté du chantier et la préservation et le déplacement temporaire des nichoirs et leurs mise en place à leurs emplacement d'origine après achèvement des travaux.

Pendant toute la durée des travaux une attention particulière sera portée à la faune et flore, qui a investi le site. Les impacts écologiques du projet seront compensés en partie par la création, protection ou la mise en valeur de zones humides d'intérêt écologiques sur les berges des bassins de rétention et des Douves du château. Après achèvement des travaux d'aménagement les espèces végétales et animales pourront réinvestir les lieux.

Au regard des sondages pédologiques et du recensement partiel de la végétation, selon la définition réglementaire, deux secteurs localisés de zone humides sont à préserver, Les douves et leurs abords et l'ancienne source du « Ru de la Butte de Vaux ». Leurs superficies restent quasiment identiques après achèvement des travaux.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet se développera sur un terrain d'une superficie de 56 570m<sup>2</sup> environ, découpé en 4 lots. Il se composera de 124 logements collectifs en accession, une résidence hôtelière avec 147 unités et deux logements individuelles (deux maisons existantes sur site à réhabiliter).

La réhabilitation concerne les anciens bâtiments présents sur site comme le Château, le Manoir, le Pigeonnier et les Écuries.

- LOT A - château, écuries, manoir, pigeonnier et bergerie (résidence hôtelière et centre de séminaire avec restauration réhabilitation des bâtiments patrimoniales) 38 122,40 m<sup>2</sup>
- LOT B - lgt. régisseur et communs 8 et 9 (logements collectifs neufs) 6 726,00 m<sup>2</sup>
- LOT C - bureaux (bureaux existant) 954,60 m<sup>2</sup>
- LOT D - communs 1 à 7 et gardien (logements collectifs neufs) 10 766,00 m<sup>2</sup>

Les accès principaux vers les différents lots se feront respectivement:

- pour le LOT A depuis le chemin d'exploitation à l'ouest du domaine
- pour le LOT B depuis le chemin d'exploitation à l'ouest du domaine
- pour le LOT C l'accès sera déplacé mais maintenu depuis la RD 406
- pour le LOT D depuis la RD 406 au sud du domaine (Avenue Marie Curie)

Une A.S.L. assure une future gestion de biens et espaces de l'ensemble de l'opération, vue la diversité des typologies et fonctions (logement en accession, logements sociaux et résidence hôtelière).

Pour la gestion des eaux pluviales un système d'assainissement raccordera les eaux collectées et traitées aux Douves existantes et aux bassins créés via des noues (base de calcul = crue décennale).

Une liaison piétonne publique et permanente pour relier l'Allée Mme de Montepan et la Passerelle Jacques de Thou avec l'Avenue Marie Curie et le futur noyau urbain (Av. de l'Europe / Allée du Bois de Bussy) sera assurée. Cette liaison se fera par un accès piéton au nord du domaine et un accès piéton sous le porche du pigeonnier.

La circulation à l'intérieur de la parcelle restera libre.

L'accessibilité et la sécurité des deux entrées et sorties seront assurées par un système de sécurité adapté. Cette liaison piétonne nord/sud à travers l'opération dynamisera le parvis devant le pigeonnier créé dans le cadre de la ZAC du SYCOMORE et favorisera l'utilisation des transports en communs et des modes doux (arrêt de bus qui sera créé aux abords du Pigeonnier).

Le schéma global de mobilité du SYCOMORE faisant partie du cahier de charges établi par l'EPAMARNE, prévoit de favoriser les modes actifs (marche à pied, vélo) et l'usage des transports en communs. L'opération s'inscrit dans cette démarche en valorisant les chemins piétons et créant un lien entre le futur noyau urbain et futur le parc urbain.

De façon générale l'opération entraînera pendant sa phase d'exploitation aucun impact écologique majeur sur des espèces animales et végétales du site.

Des mesures compensatoires à prendre avant, durant et après l'achèvement des travaux sont définies dans la notice PC4 du permis de construire modificatif, joint en annexe.

Malgré un faible impact écologique le pétitionnaire s'engage à respecter les consignes données par l'étude d'impact du SYCOMORE (novembre 2011) et l'analyse de l'association LE RENARD pendant les travaux et la phase d'exploitation.

De plus un suivi particulier pendant et après la phase travaux et la mise en place d'un plan de gestion différenciée sur le Domaine du Génitoy et à l'échelle de la ZAC est prévu. Collaboration avec l'association LE RENARD pour un suivi écologique (combles du château et des écuries accessibles par des trappes pour vérification, observation, recensement).

D'une manière générale, la problématique "biodiversité" a été intégrée au projet de ZAC, un suivi particulier pendant la phase travaux pour la mise en œuvre des mesures à portée "écologique" et la mise en place d'un plan de gestion, garantiront d'autant mieux la pérennité et l'efficacité des mesures prises en faveur de la biodiversité. Les impacts écologiques globaux du projet seront compensés en partie par la création, protection ou la mise en valeur de zones humides d'intérêt écologiques (flore, batraciens, libellules, avifaune etc.) sur les berges des bassins de rétention d'eau pluviale (Douves du château et les bassins à l'entrée de la parcelle).

#### 4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Demande de permis de construire modificatif

#### 4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Demande de permis de construire modificatif

#### 4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Le programme respecte le cahier de charges des prescriptions et des règlements d'urbanisme, ainsi que le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, passagères et environnementales de la ville et de l'EPAMARNE.	
Superficie du terrain	56 569m <sup>2</sup>
SDP logements neufs en accession	8 443m <sup>2</sup>
SDP logements existants	82m <sup>2</sup>
SDP résidence hôtelière	7 179m <sup>2</sup>
SDP restaurant/conférences	1 270m <sup>2</sup>
SDP bureaux existants	256m <sup>2</sup>
Hauteur maximal des nouvelles constructions	R+2 = 10m à l'acrotère
Hauteur maximal des bâtiments à réhabiliter conforme au P.L.U.	R+4 = 25m au faîtage

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune(s) d'implantation

DOMAINE DU GENITOUY  
Route de Jossigny RD 406  
77600 BUSSY SAINT GEORGES

##### Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 2 ° 43 ' 48 " E

Lat. 48 ° 50 ' 12 " N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui



Non



4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui



Non



4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui



Non



Si oui, de quels projets se compose le programme ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

### 5.1 Occupation des sols

#### Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Bâtiments à l'abandon dont le Château, le Manoir, le Pigeonnier et les Écuries.

Une partie du terrain est occupé par des bureaux existants et leurs aires de stationnement. Le reste du terrain est une friche herbacée, utilisé fréquemment comme décharge illégale.

A noter la présence de zones humides au regard des sondages pédologiques et du recensement partiel de la végétation (relevé faunistique et floristique de l'association LE RENARD avril 2013 et expertise pour la délimitation des zones humides du site de l'écoquartier LE SYCOMORE de décembre 2012). Selon la définition réglementaire, deux secteurs localisés de zone humides sont à préserver, Les douves et leurs abords et l'ancienne source du « Ru de la Butte de Vaux ». Leurs superficies restent quasiment identiques après achèvement des travaux, constituant des habitats identifiés comme zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui  Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :  
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU de la Commune de BUSST SAINT GEORGES approuvé le 24 septembre 2007, modifié le 3 mars 2009 et le 24 août 2009, révisé par délibération n°2012/11/4786 du Conseil Municipal en date du 14 novembre 2012.  
ZAC du SYCOMORE créée et approuvée par arrêté n° 2008/MEEEDDAT/ZAC/064 le 31 juillet 2008.  
L'arrêté préfectoral n° 2013/DDT/STN/003 portant modification n°1 du dossier de création de la ZAC dite "Le Sycomore" délivré le 10 janvier 2013.  
L'arrêté préfectoral n° 2013/DDT/STN/004 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC dite "Le Sycomore" délivré le 14 février 2013.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui  Non

### 5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé dans le département de Seine et Marne dont le projet de plan de prévention du bruit dans l'environnement a été mis à la disposition du public du 6 juin au 6 août 2012, faisant suite à la cartographie du bruit arrêté par le Prefet en 2010. De plus la Commune de Bussy Saint Georges élabore depuis 2013 son Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A noter la présence de zones humides au regard des sondages pédologiques et du recensement partiel de la végétation (relevé faunistique et floristique de l'association LE RENARD avril 2013 et expertise pour la délimitation des zones humides du site de l'écoquartier LE SYCOMORE de décembre 2012 documents joints en annexe à la demande cas par cas). Selon la définition réglementaire, deux secteurs localisés de zone humides sont à préserver, Les douves et leurs abords et l'ancienne source du « Ru de la Butte de Vaux ». Leurs superficies restent quasiment identiques après achèvement des travaux, constituant des habitats identifiés comme zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. Des éléments de l'étude figurent dans le PLU de la Commune (rapport de présentation).
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'ensemble du périmètre de la ZAC du Sycomore fait partie du périmètre de protection des Monuments Historique (PPM). Il a été créé par la Commune en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 septembre 2007. Au cœur de la ZAC du Sycomore se situe le Domaine du Génitoy qui a été classé par décret du 25 septembre 1944 en site inscrit au titre de la loi sur la protection des Sites et Monuments Naturels du 2 mai 1930.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'ensemble du périmètre de la ZAC du Sycomore fait partie du périmètre de protection des Monuments Historique (PPM). Il a été créé par la Commune en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 septembre 2007. Au cœur de la ZAC du Sycomore se situe le Domaine du Génitoy qui a été classé par décret du 25 septembre 1944 en site inscrit au titre de la loi sur la protection des Sites et Monuments Naturels du 2 mai 1930.

## 6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

### 6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet fait l'objet d'un raccordement au réseau d'eau potable de la commune de Bussy St. George.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Extraction des terres pour la réalisation du niveau de stationnement enterré et la réalisation des fondations. Des déblais excédentaires produits seront évacués en décharge adaptée.
	est-il déficitaire en matériaux ?  Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet utilise de manière indirecte les ressources naturelles du sol ou du sous-sol par les matériaux de construction nécessaires, constitués d'éléments extraits (gypse, ciment, argile, meulière, sable, gravillons etc)  Des perturbations sont à prévoir lors de la phase de terrassement. Celle ci devra essentiellement être réalisé hors période de nidification. Les espèces de l'avifaune les plus touchées seront probablement celles associées aux lisières et aux friches qui sont pour l'essentiel communes et dont la majorité pourrait trouver au sein des nouveaux espaces verts créés, des conditions de vie adaptées. A noter la présence de zones humides au regard des sondages pédologiques et du recensement partiel de la végétation (relevé faunistique et floristique de l'association LE RENARD avril 2013 et expertise pour la délimitation des zones humides du site de l'écoquartier LE SYCOMORE de décembre 2012 documents joints en annexe à la demande cas par cas). Selon la définition réglementaire, deux secteurs localisés de zone humides sont à préserver, Les douves et leurs abords et l'ancienne source du « Ru de la Butte de Vaux ». Leurs superficies restent quasiment identiques après achèvement des travaux, constituant des habitats identifiés comme zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. Pendant la phase des travaux des perturbation sont à prévoir pour les espèces trouvées sur place selon le relevé faunistique et floristique fait en avril 2013 par l'association LE RENARD joint en annexe à la demande cas par cas. Le pétitionnaire s'engage à mettre en place des mesure compensatoires pour limiter l'impact écologique décrites dans l'annexe (notice PC4 du Permis de Construire Modificatif).
<b>Milieu naturel</b>	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les impacts écologiques du projet seront compensés en partie par la création, protection ou la mise en valeur de zones humides d'intérêt écologiques (flore, batraciens, libellules, avifaune etc.) sur les berges des bassins de rétention d'eau pluviale (Douves du château et le bassin à l'entrée de la parcelle) et des noues paysagères. Le parc du château, les terres-pleines et les bassins de rétention (Douves et noues) constitueront un milieu de substitution aux cultures et aux friches rudérales détruites pour la majorité de la faune présente sur site. Après achèvement des travaux d'aménagement du parc, des jardins, des terres-pleines et des bassins de rétention, les espèces végétales et animales pourront réinvestir les lieux. Une autre mesure est de protéger les nids présents en les delocalisant pendant les travaux dans des nichoirs provisoires et leurs remise en place à leurs emplacements d'origine une fois les travaux terminés.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pendant les travaux les nuisances sonores seront limitées par la mise en place de la certification Habitat et Environnement En période d'exploitation, les véhicules entrants et sortants des parkings seront source de bruit. Toutefois, les transports en communs disponibles à proximité et l'incitation d'utiliser le vélo, permettront de limiter les déplacements automobiles des futurs habitants. Le projet est situé dans la Commune de Bussy Saint Georges qui élabore depuis 2013 son Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Une attention particulière sera portée à l'éclairage d'ambiance. Le château ainsi que le pigeonnier seront mis en valeur avec un éclairage extérieur intégré dans l'aménagement paysager. Les circulations seront éclairées avec des candélabres identiques à ceux de l'espace public.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pollutions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase de réalisation, le chantier engendrera différents types de déchets inertes, non dangereux et dangereux, qui seront triés et évacués selon la certification Habitat et Environnement.</p> <p>En phase d'exploitation, le projet engendrera la production de déchets ménagers par les habitants et résidents.</p>
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

Le nouveau programme s'inscrit dans le nouveau Eco-quartier de la ZAC du SYCOMORE, qui s'appuie sur une volonté environnementale ambitieuse. L'opération contribue à la réalisation des objectifs formulés par la ville de Bussy-St.-Georges et l'EPAMARNE. L'Eco-quartier et opération s'inscrivent dans une dynamique territoriale visant à donner à la Ville et à Marne-la Vallée une identité forte et fédératrice autour du développement durable. Le projet de l'éco-quartier a fait objet d'une convention signée le 3 mars 2009 entre l'Etat, la Commune de Bussy St. Georges et l'EPAMARNE, l'aménageur de la ZAC. La ZAC du SYCOMORE a fait objet d'une étude d'impact en novembre 2011. Suite à l'avis de l'Autorité Environnementale, l'EPA-Marne a produit un mémoire explicatif sur l'étude d'impact en juin 2012. Les études et l'avis que l'autorité environnementale avait délivré en février 2012 sont joints en annexe. Le programme de l'opération de la Ferme du GENITOY s'inscrit dans la continuité de l'aménagement de la ZAC, en respectant les avis et conclusions de ces études.

Le pétitionnaire s'engage à mettre en place des mesure compensatoires décrites dans l'annexe (notice PC4 du Permis de Construire).

## 6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

## 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le contexte et la nature du projet nous portent à la conclusion que le projet ne nécessite pas d'une étude d'impact.

En effet :

-La demande de permis de construire modificatif de la Ferme du Genitoy porte sur une opération faisant partie intégrale de la ZAC du SYCOMORE, développée par l'EPAMARNE. La ZAC du SYCOMORE est une opération récente, ayant pris en compte les derniers principes environnementaux. Elle a également fait l'objet d'une étude d'impact en novembre 2011 et d'un mémoire explicatif en juin 2012 suite à l'avis de l'autorité environnementale de février 2012

L'opération, livrable en 2016, s'inscrit dans la continuité de l'aménagement de la ZAC, dont les deux premiers programmes sont livrés en 2013.

-Il s'agit de permettre de poursuivre le développement des qualités urbaines de la ville de Bussy St. Georges, en assurant sa continuité, de s'ouvrir sur le paysage naturel et agricole, de répondre aux objectifs environnementaux ambitieux d'un nouvel Eco-quartier, en accompagnement du rééquilibrage de l'activité économique vers l'est, conformément au schéma directeur de la Région Île de France.

-L'opération de la Ferme du Genitoy remplit les objectifs de la ZAC et ses directives :

En assurant un développement, qui respecte son contexte historique et préserve son patrimoine

En établissant un lien et une transition progressive entre le parc urbain de la ZAC du Sycomore, très structuré, et les espaces agricoles grâce à son aménagement.

En renforçant les qualités urbaines du site en devenir.

L'affirmation d'une identité territoriale à travers la valorisation des qualités historiques et paysagères tient compte du site et se réfère à son histoire. La mise en valeur du patrimoine (sites classés ou inscrits), en particulier du Domaine du Génitoy et la perspective vers les grands espaces agricoles, crée l'identité du site.

L'objectif est aussi de renforcer le rôle écologique des espaces naturels en diversifiant les essences et les strates existantes en favorisant la flore locale sur le site avec de nouvelles plantations et aménagements, afin de favoriser la biodiversité, créer plusieurs milieux et habitats écologiques, naturels qui amènent à une richesse écologique du secteur.

Les choix des plantes pour les strates arborée, arbustive et herbacée se portera à 90% sur des essences indigènes, ou ancienne, bien acclimatées et ayant fait leurs preuves. Ce choix s'explique par la volonté d'installer une population stable, de reprise facile, de bonne rusticité, n'exigeant pas nécessairement d'arrosage automatique. Les gammes déclinées évoqueront les thèmes de campagne, de lisière boisée, de verger, de jardin potager, de bord d'étang.

La mise en valeur du Domaine du Genitoy prend également en compte la connexion des liaisons douces au futur éco-quartier, le respect et le développement de la présence de zones humides situées au nord-ouest de la parcelle, dont la restauration des berges des Douves et la présence de la faune et la flore à protéger sur le site.

Conformément au SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Seine Normandie, qui précise que les zones humides doivent être prises en compte dans l'aménagement du territoire, aucune construction n'est programmée sur la partie nord-ouest du domaine classé en zone potentiellement humide.

Le projet ne génère pas de nuisances particulières, ni atteinte à la biodiversités.

Une étude d'impact de la ZAC du Sycomore du novembre 2011 (incluant le Domaine du Genitoy), conclut que :

« ...Le secteur d'étude ne présente pas de zones d'intérêt écologique majeur. Toutefois certains espaces présentent des espèces animales protégées et/ou d'intérêt patrimonial dont l'avenir doit être assuré. Parmi les espaces présentant les plus fortes valeurs écologiques signalons les milieux humides (douves de la ferme), les friches herbacées "anciennes", en particulier celle en lisière du boisement (près de la voie ferrée), les pelouses "naturelles" et les entités boisées (bosquets, alignements de poiriers et bandes boisées). Les zones d'intérêt écologique fonctionnel sillonnent le secteur d'étude et permettent de maintenir une certaine perméabilité écologique. ... »

Les mesures sur lesquelles le pétitionnaire s'engage et qui seront appliquées pendant et après réalisation des travaux d'aménagement de l'opération sont exposées dans l'annexe (la notice PC4 du permis de construire modificatif) ci joints.

Le parc du château, les terres-pleines et les bassins de rétention (Douves et noues) constitueront un milieu de substitution aux cultures et aux friches rudérales pour la majorité de la faune présente sur site. Après achèvement des travaux d'aménagement du parc, des jardins, des terres-pleines et des bassins de rétention, les espèces végétales et animales pourront réinvestir les lieux. Les impacts écologiques du projet seront compensés en partie par la création, protection ou la mise en valeur de zones humides d'intérêt écologiques (flore, batraciens, libellules, avifaune etc.) sur les berges des bassins de rétention d'eau pluviale (Douves du château et le bassin à l'entrée de la parcelle).

La préservation du milieu aquatique des Douves avec les espèces végétales et animales naturels entraînera le maintien de la plu part d'autres espèces sur le site, si on met à leur disposition des habitats naturels de substitution pendant et après réalisation des travaux d'aménagement (voir mesure compensatoires dans les annexes).

Le trafic, lié aux entrées et aux sorties des véhicules des futurs résidents, est réduit par les accès directs aux parkings, la proximité des transports en commun et la mise en valeur des mode de circulation douces, comme le vélo.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	<b>Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°</b> : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>

### 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Notice architecturale et environnementale du Permis de Construire (PC4)</li> <li>- L'étude d'impact de la ZAC du SYCOMORE du novembre 2011</li> <li>- Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact</li> <li>- Le mémoire explicatif de juin 2012</li> <li>- L'expertise pour la délimitation des zones humides du site de l'écoquartier LE SYCOMORE de décembre 2012</li> <li>- Etat des connaissances faunistiques et floristiques du Domaine du GENITOY, établie par l'association LE RENARD en avril 2013</li> <li>- Perspectives du projet La Ferme du GENITOY</li> <li>- Plan de repérage des zones humides avant et après les travaux d'aménagement</li> </ul>

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

Villeneuve Saint Georges

le,

Decembre 2013

Signature

**D.S.I.**  
 21. des Graviers  
 94194 VILLENEUVE SAINT-GEORGES CEDEX  
 Tel: 01 43 86 37 31 | Fax 01 43 86 37 32  
 R.C.S. Créteil B 380 306 688





Plan Situation  
Echelle 1/16000



1



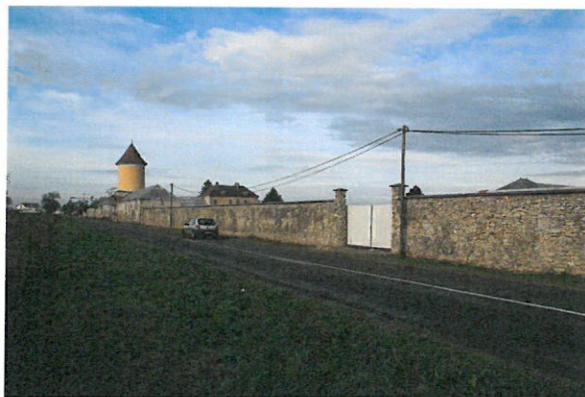
2



3



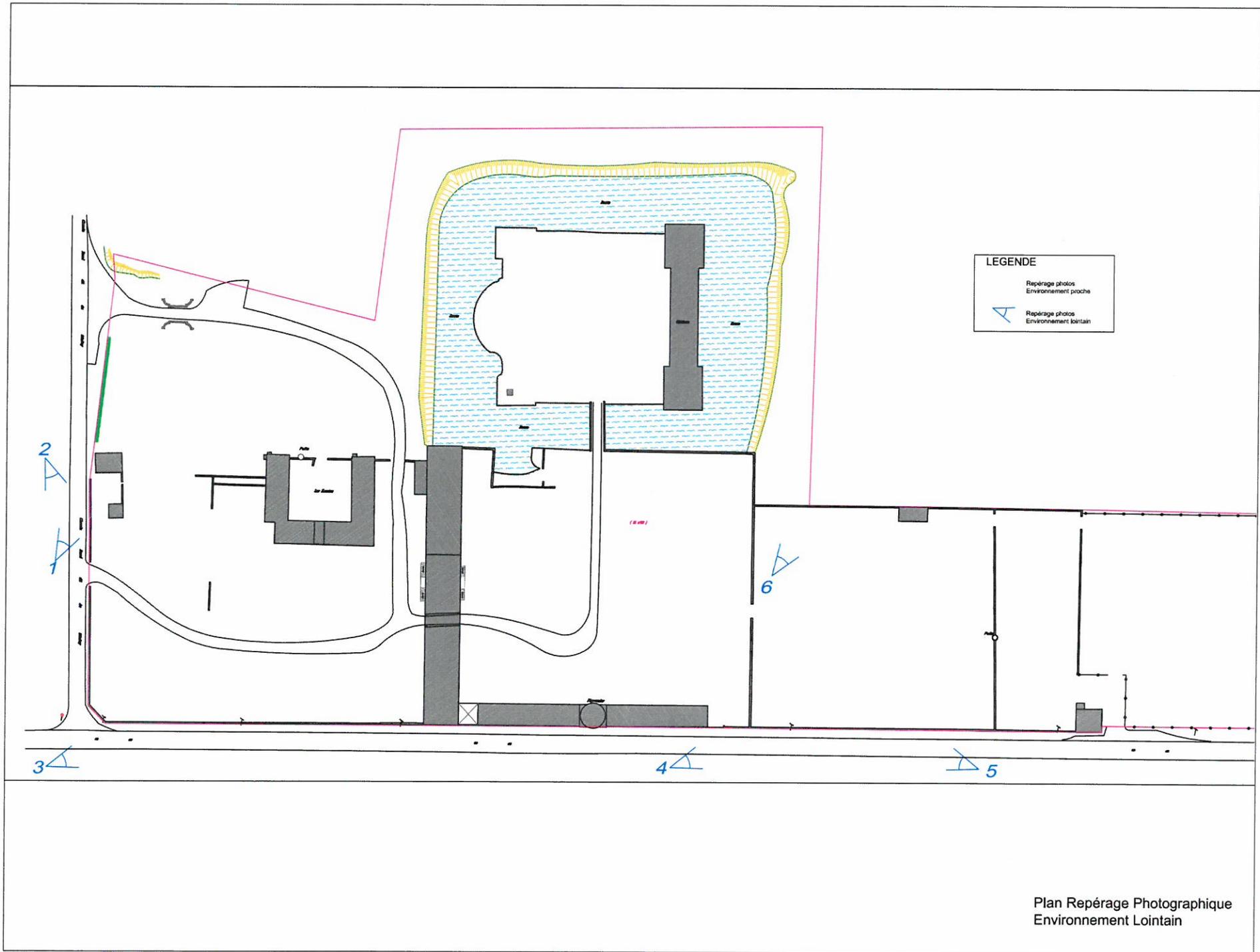
4



5

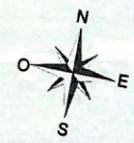


6



Haie vive de hauteur variable : Aubépine épineuse et monogyne – Crataegus oxyantha et monogyna, Buis – Buxus sempervirens, Noisetier – Corylus avellana, Houx – Ilex aquifolium  
 Saule marsault – Salix caprea, Sureau noir – Sambucus nigra, Troène – Ligustrum vulgare, Argousier – Hippophae rhamnoides, Bourdaine – Frangula alnus, Cassis – Ribes nigrum  
 Cornouiller sanguin – Cornus sanguinea, Eglentier – Rosa canina, Epine vinette – Berberis vulgaris, Framboisier – Rubus idaeus, Fusain d'Europe – Euonymus europaeus  
 Groseillier à maquereau et commun – Ribes uva-crispa et rubrum, Nerprun purgatif – Rhamnus cathartica, Prunellier – Prunus spinosa, Ronce noire – Rubus fruticosus  
 Rosier des champs – Rosa arvensis, Viorne obier – Viburnum opulus, Camérisier à balais – Lonicera xylosteum

RUE MADAME DE MONTESPAN



masse arbustive et vivaces basse (haut. Max 0.80 m)  
 cornus stolonifera 'kelsey', lonicera pileata, symphoricarpos x chenaultii, cotoneaster horizontalis, chaenomeles speciosa 'nivalis',  
 euonymus fortunei, potentilla fruticosa 'pretty polly', rosier couvre sol, anemones, graminées basses, rubus,...

AVE VISUEL CHATEAU DE JOSSIGNY

• BI à créer

AVENUE MARE CURIE

FUTUR ARRET DE BUS

FUTUR PARVIS

APRES MODIFICATION DE LA VOIRIE

Plan du projet  
 Echelle 1/1000



Réhabilitation du Château  
en résidence hôtelière

Réhabilitation des Ecuries  
en centre de séminaire

