

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :

28/04/2014

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

F01114P0056

1. Intitulé du projet

Projet de rénovation et réhabilitation du château de Malnoue en résidence pour personnes âgées, construction pour la résidence de deux bâtiments en extension au château et hors résidence de deux bâtiments de logements en accession à la propriété

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

FRANCE PIERRE 2

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

M. DE SOUSA Antonio PDG

RCS / SIRET

135101749165110000131

Forme juridique

S A S

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 °	Construction réalisée en une phase d'une SPC comprise entre 10 000 m2 et 40 000 m2

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet

Réalisation sur une même emprise foncière de plus de 59 hectares de deux projets de construction objets de deux demandes de Permis de Construire séparées.

- Projet n° 1 : Équipement privé d'intérêt général - Demande de PC n° PC 077 169 14 00002 en cours d'instruction pour la rénovation et réhabilitation du château de Malnoue en résidence pour personnes âgées et création en extension au château de deux bâtiments de logements pour cette résidence.
- Projet n° 2 : Construction de 23 bâtiments de 26 logements chacun en R+2+attique, demande de PC n° PC 077 169 14 0003 en cours d'instruction.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de conserver le château de Malnoue actuellement en mauvais état et son parc, pour ce faire, la commune a adapté son règlement d'urbanisme pour permettre de réaliser une opération d'urbanisme mixte logements, hôtellerie et équipement d'intérêt général, de bonne qualité architecturale et environnementalement fiable.

Après étude, la formule retenue intégrant les contraintes précédentes est de ré-planter dans le château une résidence pour personnes âgées autonomes (126 logements au total) avec tous les services communs au rez de chaussée (restauration, salons, administration) et les locaux techniques à l'entresol. Les logements de cette résidence étant implantés pour partie dans les étages du château et pour le plus grand nombre dans 2 bâtiments créés en extension.

L'équilibre économique de cette opération coûteuse est réalisé par la construction de 2 bâtiments supplémentaires de 26 logements chacun en accession à la propriété implantés de part et d'autre des extensions du château.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Après réalisation des VRD (travaux en cours)

- Démarrage projet de la résidence pour personnes âgées, rénovation et réhabilitation du château, construction des deux bâtiments en extension. Durée des travaux 20 mois
- Concomitamment, construction des deux bâtiments de logements en accession. Durée des travaux 16 mois.

Cette méthodologie permet d'optimiser l'utilisation des grues et ainsi de réduire l'impact environnemental.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La résidence pour personnes âgées sera gérée par une société spécialisée qui se chargera entre autre de son entretien.

Les deux bâtiments de logements seront gérés par un syndic de copropriété ainsi que les parties communes des deux opérations (voiries, réseaux, espaces verts).

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).

Chaque projet est soumis à une demande de permis de construire en cours d'instruction

- PC n° 077 169 14 00002 pour la résidence pour personnes âgées.

- PC n° 077 169 14 00003 pour les deux bâtiments de logements en accession à la propriété.

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

Ce formulaire est rempli dans le cadre de ces deux demandes de permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie totale de l'unité foncière	598 460 m2
Superficie réservée à l'opération d'urbanisme	70 935 m2
Superficie d'espace boisé classé rétrocedé à la commune d'Emerainville	527 525 m2
SPC créée pour la résidence pour personnes âgées autonomes	4 026 m2
SPC totale de la résidence pour personnes âgées compris château	6 356 m2
SPC des deux bâtiments de logements en accession	4 200 m2
Emprise au sol totale créée	3 168 m2
Surface de stationnement extérieur créée	921 m2

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Parc du château de Malnoue
Bd du Clos de l'Aumône
77184
EMERAINVILLE

Coordonnées géographiques¹

Long. 02° 36' 03" 16 Lat. 48° 49' 34" 04

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 ?

Les deux projets forment la deuxième tranche d'une opération mixte logements plus hôtellerie et équipement d'intérêt général implantée dans le parc du château de Malnoue.

La première tranche est composée de 6 bâtiments de logements représentant un total de 159 logements pour une SPC de 11 315 m2 et une résidence hôtelière de 110 appartements et une SPC de 4200 m2

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

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 ?

Le terrain actuel est un terrain partiellement constructible comportant une zone constructible de 38 850 m² (Zone UAe) et une zone d'espace boisée classée de 23 114 m² et deux Zones Na.

Une autorisation de défrichement n° 2001/DDT/SEPR/361 a été délivrée en date du 04 Août 2011 pour ce terrain.

La tranche 1 est en cours de construction.

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 septembre 2011 Zone UAe pour la partie constructible et zone Na pour les zones non constructibles.

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 ?	☒	☐	ZNEIFF type II n° 77169022 " Bois Saint martin et bois de Célie" (890 ha) sur l'ensemble du site ZNEIFF Type I n° 77169002 " Parc de Malnoue et Bois de Célie" 164 ha au sud-est du site.
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
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 ?	☐	☒	
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☒	☐	A environ 4,3 et 7,7 km au sud-est des sites de Seine Saint Denis FR 1112013 A environ 6,7 km au sud-ouest du site Bois de Vaires sur Marne FR 1100819 A environ 12 km au sud-ouest des sites des boucles de la Marne Fr 1112003
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

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 ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☒	☐	Drainage sous dallage et drainage périphérique des sous sols des quatre bâtiments créés.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Enlèvement des terres excédentaires des terrassements et dépôt en décharges appropriées.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Une notice d'impact a été rédigée dans le cadre de la demande d'autorisation de défrichement. Le projet n'est pas susceptibles d'entraîner des perturbations particulières car la zone du terrain occupée par le projet à jusque récemment été l'objet d'activités humaines (maison de retraite) et la partie rétrocédée à la commune constituant la majeure partie du parc n'était pas fréquentée par les occupants .
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? ☐ Est-il concerné par des émissions lumineuses ? ☐	☒ ☒	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? ☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? ☒ Si oui, dans quel milieu ?	☐	Rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les réseaux implantés dans le boulevard du Clos de l'Aumône. Les eaux pluviales des deux projets seront infiltrées via un bassin de rétention et d'infiltration implantée dans la zone Na au sud du château.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? ☐	☒	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? ☐	☒	Le projet a pour objectif est de conserver le château et de le rénover et d'entretenir son parc.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? ☐	☒	

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 :

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.

Comme nous l'avons expliqué précédemment, une autorisation de défrichement a été délivrée par l'autorité compétente suite à la visite sur place d'un représentant de cette autorité et après consultation de la notice d'impact rédigée par une société compétente après un examen approfondi des lieux. Il a été jugé que l'implantation du projet n'aurait pas de conséquences particulières sur la biodiversité existante du fait de la rétrocession pour un franc symbolique de la majeure partie du parc à la commune. Les surfaces défrichées et construites sont réduites par rapport à la surface totale du terrain, de plus les parties libres seront paysagées. Les divers réseaux permettent d'absorber les besoins et rejets des constructions prévues, les volumétries des constructions sont raisonnables (R+2+attique). Les types de constructions prévues (logements, résidence pour personnes âgées) ne sont pas génératrices de pollutions ou nuisances particulières. Le projet permet de conserver et de rénover le château et d'entretenir le parc. Nous estimons donc qu'au regard de ce qui a été écrit précédemment, le projet peut être dispensé d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	☒
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) ;	☒
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 ;	☒
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 ;	☒
5	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° : 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 ;	☒

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

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

Objet
Pièce 8.2.1 Notice d'impact et Évaluation des incidences Natura 2000
Pièce 8.2.2 Perspective d'insertion dans le site de l'ensemble du projet

9. Engagement et signature

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

Fait à

Saint Mandé

le,

24/04/2014

Signature

[Signature]

SAS FRANCE PIERRE 2

12 rue des Prés de l'Hôpital

Z.I. des Gravières

94194 VILLENEUVE ST-GEORGES CEDEX

Tél. 01 43 86 30 02 - Fax 01 43 86 30 49

Siret 350 749 651 00013 - Capital 385 000 €

TVA FR 46 350 749 651

Construction de Logements, d'un équipement privé d'intérêt général et de parkings

MAITRE
D'OUVRAGE

France Pierre
ZI les Graviers, rue des pres de l'hôpital
94190 - Villeneuve-Saint-Georges

Tel: 01 43 86 30 02
Fax: 01 43 86 30 49

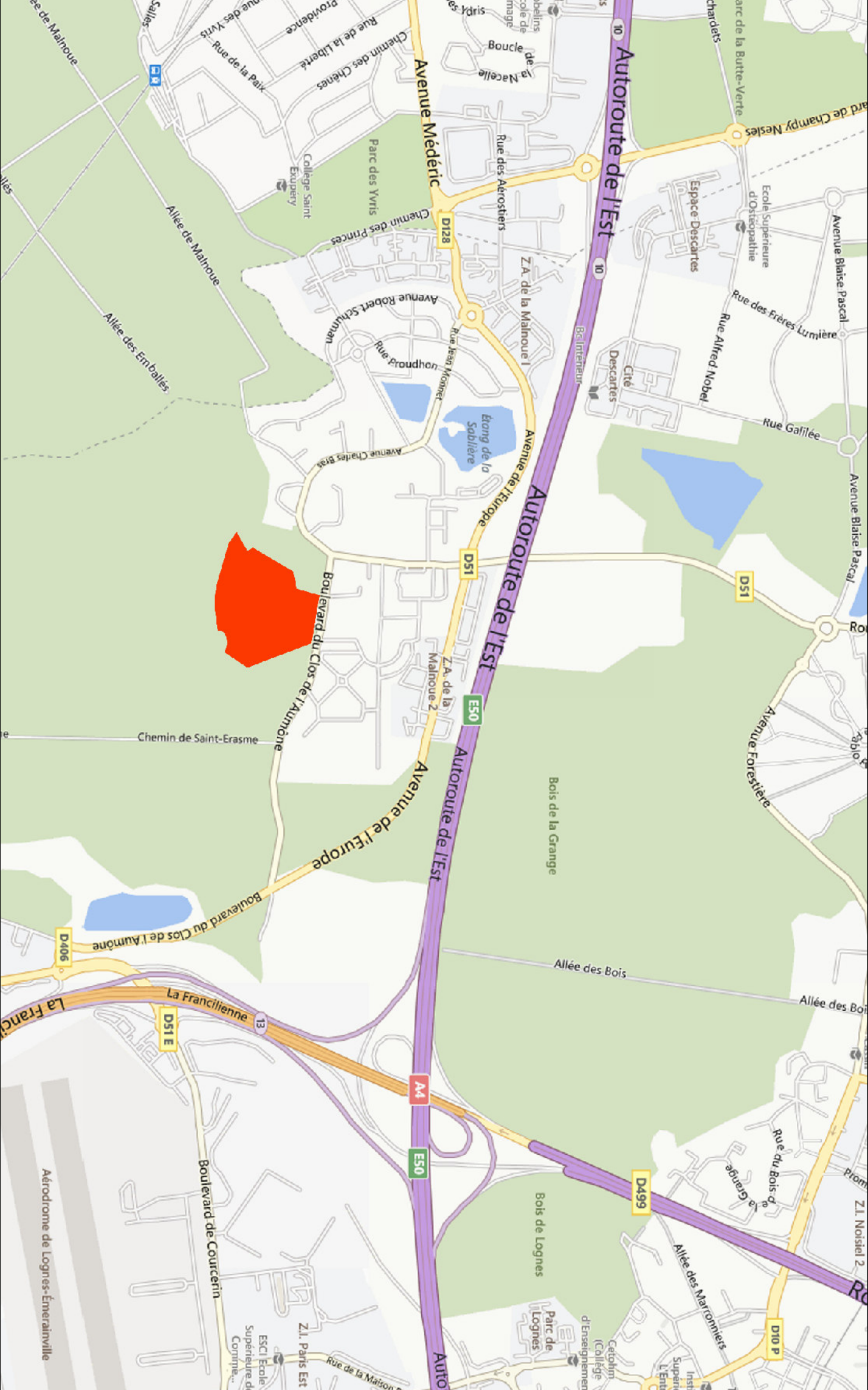
ARCHITECTE

[GOES]-PERON ARCHITECTES
68, avenue du Général de Gaulle
94160 - Saint Mandé

Tel: 01 43 74 54 82
Fax: 01 43 74 52 14

[illegible]

PC11-2



Date 1 ^{re} emission	PLAN DE SITUATION					
Février 2014						

REF.AUTOCAD		DATE	ECHELLE	PHASE	NUM	IND
		Avril 2014	1/25 000	PC	002	X

Construction de Logements , d'un équipement privé
d'intérêt général et de parkings

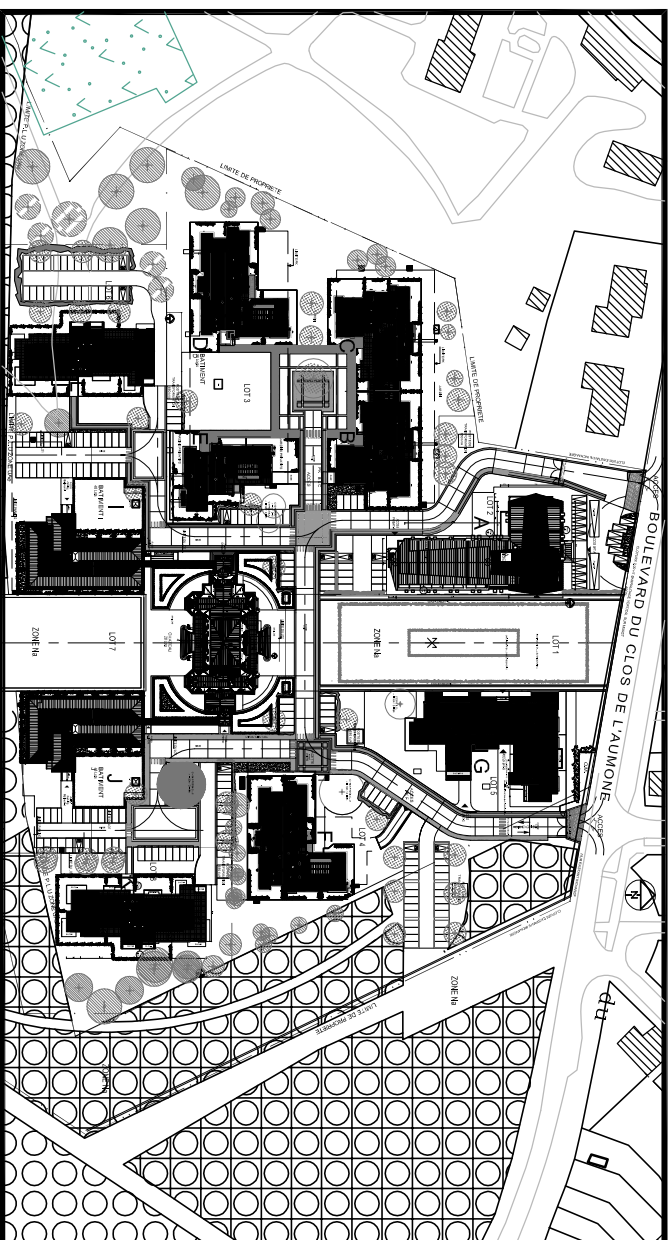
Tel: 01 43 86 30 02
Fax: 01 43 86 30 49

IGOESJ-PERON ARCHITECTES
68, avenue du Général de Gaulle
94160 - Saint Mandé

Tel: 01 43 74 54 82
Fax: 01 43 74 52 14



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE



Février 2014

INSERTION DU TERRAIN DANS LE PAYSAGE

REF.AUTOCAD		DATE	ECHELLE	PHASE	NUM	IND
		Avril 2014		PC	003	X

PC11 - 5 PLAN DES ABORDS



100 Mètres

Date de la photographie: Avril 2013



VUE PAYSAGE LOINTAIN



VUE PAYSAGE PROCHE



1 - PERSPECTIVE LOINTAINE