

## 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	Dossier complet le	N° d'enregistrement
05/11/2015		F01115P0161

#### 1. Intitulé du projet

CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS COLLECTIFS

#### 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

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

DE SOUSA ANTONIO

RCS / SIRET

350 749 651 000 13

Forme juridique

SAS

**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
Rubrique N° 36 "constructions soumises à permis de construire situées sur une commune dotée d'un PLU créant une SdP supérieure ou égale à 10000m2 et inférieure à 40000 m2"	La commune est dotée d'un PLU approuvé le 13 mai 2013. Le conseil municipal a approuvé une modification du PLU le 21 septembre 2015 ; le contrôle de légalité est en cours. La Surface de Plancher du projet est estimée à 26 800m2 environ.

#### 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

Construction neuve de bâtiments de logements collectifs (environ 395 logements) sur un tènement de 20 185 m2.  
(logements sociaux et logements en accession)  
Les bâtiments sont en R+3+attique+Toit et distribués par une voie créée à l'occasion du projet, en forme de U,  
à double sens.  
Cette voie est bordée d'arbres d'alignement et ponctuellement de stationnements. cette voie sera rétrocédée à la commune.  
Les stationnements nécessaires au projet sont situés en sous-sol.

## **4.2 Objectifs du projet**

Le terrain se situe dans la partie Nord de la zone d'activités d'Ozoir La Ferrière.

Ce territoire est amené à évoluer et à se constituer en un quartier à l'urbanisation maîtrisée ; des résidents viendront s'y installer.

Pour irriguer les flux nouveaux, un emplacement réservé est prévu au croisement Maurice Chevalier/Henri François pour la création d'un giratoire (emplacement réservé N° 5).

Le projet faisant l'objet de la présente demande est un projet immobilier privé, élaboré en étroite collaboration avec la mairie d'Ozoir La Ferrière.

La mairie d'Ozoir La Ferrière a demandé que soient intégrés dans les esquisses des liaisons douces et la re-qualification de la rue Henri François (ci-joint coupe de principe de la rue future telle qu'envisagée par la commune). Le projet faisant l'objet de la présente demande répond aux exigences de l'Etat concernant la carence en logements sociaux de la commune : le projet comprendra 139 logements sociaux environ sur un total d'environ 395 logements.

## **4.3 Décrivez sommairement le projet**

### **4.3.1 dans sa phase de réalisation**

Le projet se réalisera en 2 phases de travaux, dont la 1ère débutera en 2016 pour une durée de 18 mois.

### **4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

Actuellement, la rue Henri François se termine en raquette pour permettre le demi-tour ; cette situation sera améliorée par le projet, puisque la voie nouvelle en U permettra un bouclage de la circulation. Les bâtiments seront distribués par la rue Henri François et par cette voie nouvelle à double sens ; cette dernière, bordée de trottoirs et d'arbres d'alignement, sera réalisée par le promoteur de l'opération puis rétrocédée à la commune.

Le projet accueillera environ 1185 habitants.

Le projet bénéficie d'un arrêt du RER E "Ozoir La Ferrière" et de 5 lignes de bus sur l'avenue Maurice Chevalier (bus N° 5, 8, 201, 202 et 503).

Une piste cyclable permet depuis l'avenue Maurice Chevalier de joindre la gare du RER ou de poursuivre vers l'avenue du 8 mai 1945.

Les bâtiments sont autonomes les uns des autres dans leur fonctionnement : hall, locaux annexes (vélos, poubelles, encombrants), escalier menant au sous-sol, existent dans chacun des bâtiments.

**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).

Le projet est soumis à Permis de Construire.

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

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
Surface du terrain =	20 185 m2
SdP créée =	26 800 m2 environ
Nombre de logements créés =	395 environ
Nombre de places de stationnements créés =	420 pk environ
Largeur de la voie nouvelle	5.5 m de large de chaussée, 12m entre limite d'alignement

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

1, rue Henri François  
3, rue Henri François

77330 OZOIR LA FERRIERE

Coordonnées géographiques<sup>1</sup> Long. 2.684353 " Lat. 48.77051,0

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 ?

Le terrain est actuellement occupé par des hangars et des bâtiments de bureaux, ainsi que par des surfaces de stockage et stationnement en surface (enrobé).  
Les services techniques de la mairie sont situés au N°3.

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

La commune est dotée d'un PLU approuvé le 13 mai 2013. Le conseil municipal a approuvé une modification du PLU le 21 septembre 2015 ; le contrôle de légalité est en cours.

Le projet est soumis aux prescriptions de la zone 1AU du PLU.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?			
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est localisé sur la partie Nord de la zone d'activités. Le terrain n'a pas fait l'objet de sondage de sols. Des sols pollués sont répertoriés sur des parcelles voisines (solvants halogénés, hydrocarbures, TCE).
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet nécessitera un raccordement au réseau local d'alimentation en eau potable.
	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"/>	La construction de sous-sols entraîne un excédent de matériaux. Si le sol est pollué, la totalité des déblais pollués seront évacuées du site vers des filières de traitement agréées. Si cela s'avère nécessaire, des précautions particulières seront mises en oeuvre lors des travaux de terrassement pour le personnel du chantier.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'intégralité du tènement est imperméable et dépourvu de toute biodiversité. Le projet permettra la création d'espaces végétalisés favorisant le retour d'une biodiversité sur le site.
	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"/>	Les terres excavées pour les fondations et les sous-sol seront évacuées vers des filières adaptées si les sols étaient pollués.
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pollutions</b>	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet modifiera l'environnement actuel en apportant une ambiance paysagère et un cadre urbain qualitatif.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<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 :

Au n°4 de la rue Henri François est prévu la réalisation de 122 logements sociaux (PC déposé en septembre 2015)

**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 projet constitue une amélioration par rapport à la situation actuelle, avec la prise en compte d'enjeux environnementaux et sociaux:

- il répond aux exigences de l'Etat concernant la carence en logements sociaux de la commune,
- Il n'est source d'aucune nuisance, il apporte au contraire des solutions : il crée de larges surfaces perméables (les sous-sol sont réalisés systématiquement à l'aplomb des bâtiments), redonne des espaces plantés et permet de retrouver une biodiversité ; il ne modifie pas la topographie du lieu.
- il s'inscrit dans un quartier déjà bien connecté avec les alentours, par le réseau routier, les lignes de bus et les pistes cyclables.
- il joue un rôle social important puisqu'il est destinée à la population locale et permettra à des primo-accédents d'accéder à la propriété,
- il est compatible avec les règlements d'urbanisme opposable (PLU).
- la conception des bâtiments s'attache à suivre une certification (pour le social : Cercal qualitel option EC et Habitat & Environnement profil A).
- de plus, les groupes scolaires de la ville permettent d'absorber les demandes de cette population ; il n'y a pas la nécessité de réaliser d'autres équipements scolaires (voir tableau joint).

Le projet ne nous semble pas justifier la réalisation 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 » - <b>non publiée</b> ;	x
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) ;	x
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 ;	x
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 ;	x
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 ;	x

### 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	
	<p>Plan avec repérage des établissements scolaires</p> <p>Tableau des effectifs des établissements scolaires</p> <p>Coupe sur la rue Henri François - état actuel/état projeté</p>	

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

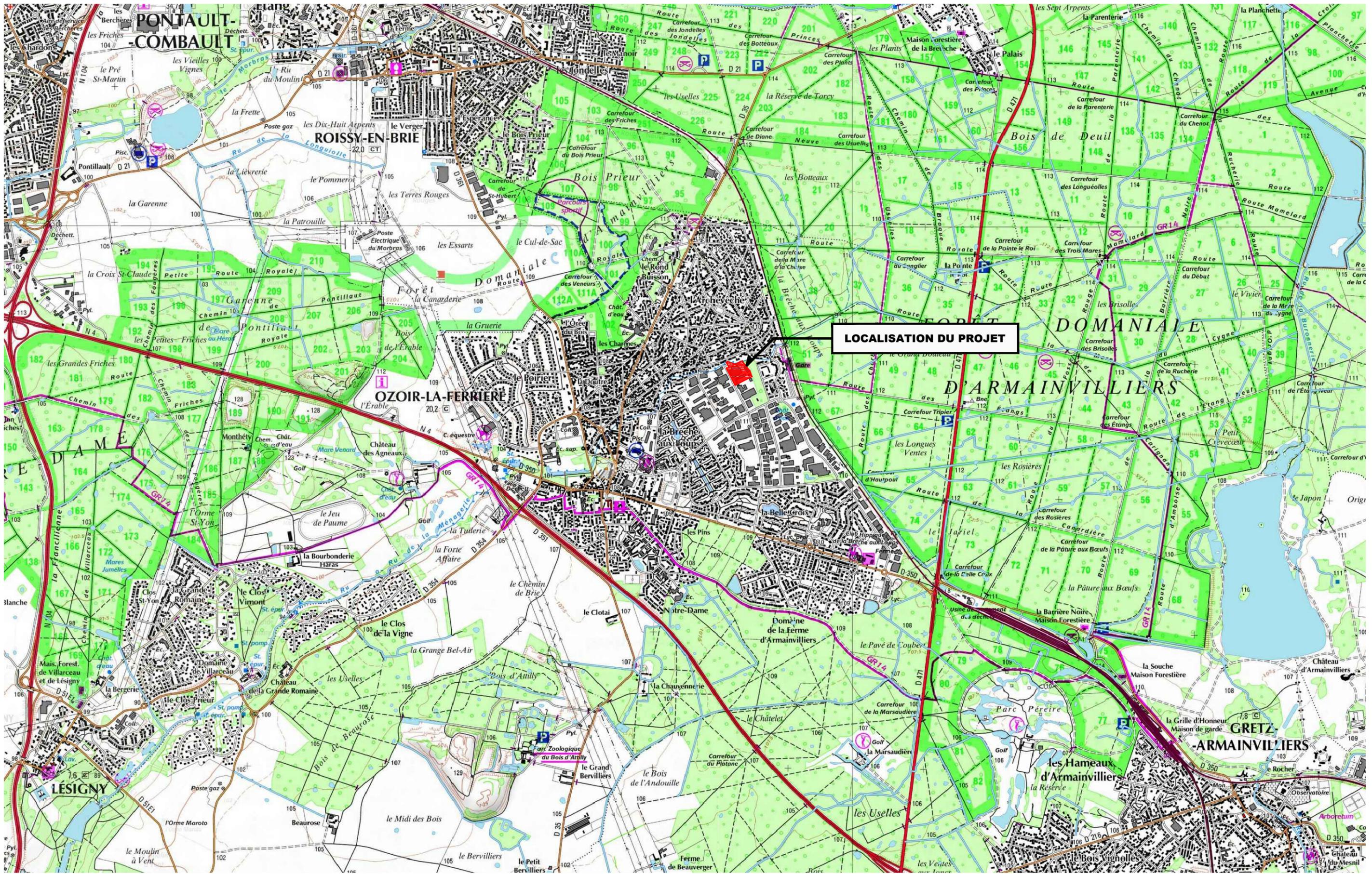
*Ville Neube St Georges*

le,

04 novembre 2015

Signature

*Sousa*



①



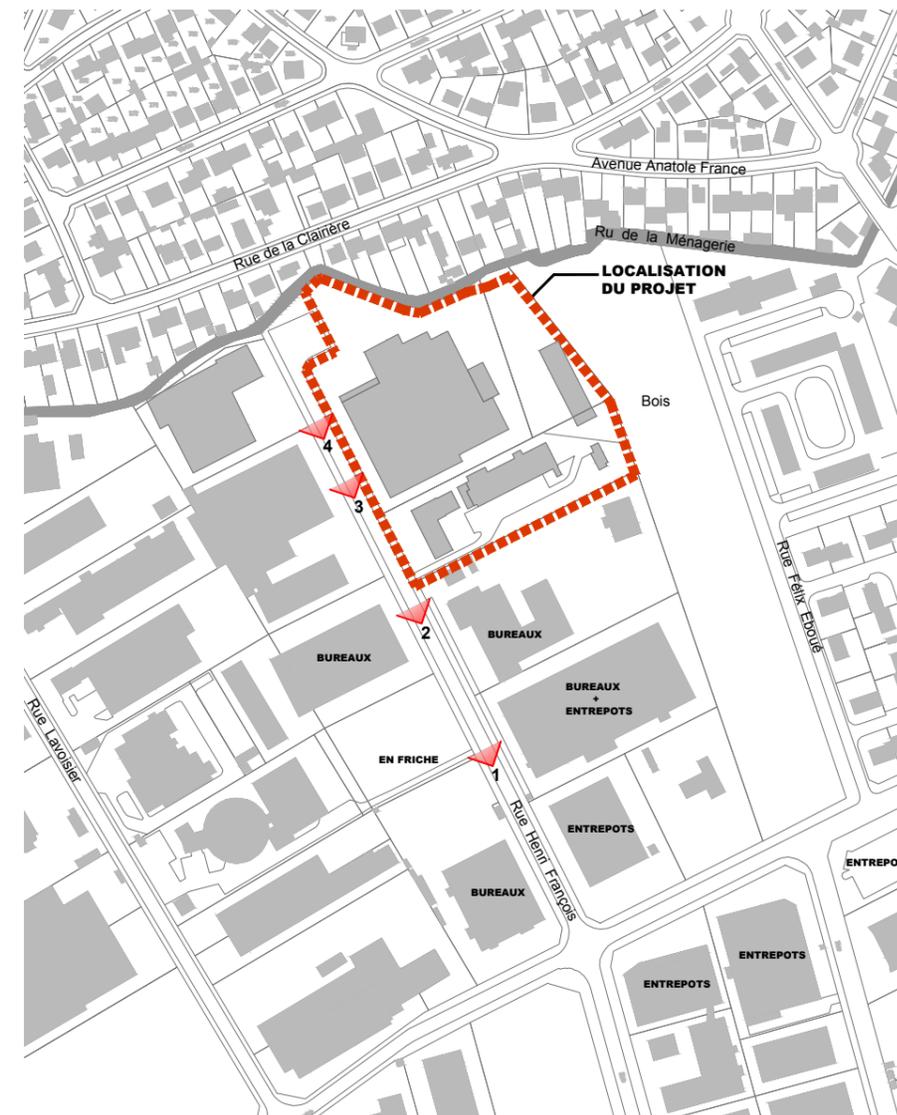
②



③



④



ENVIRONNEMENT PROCHE

①



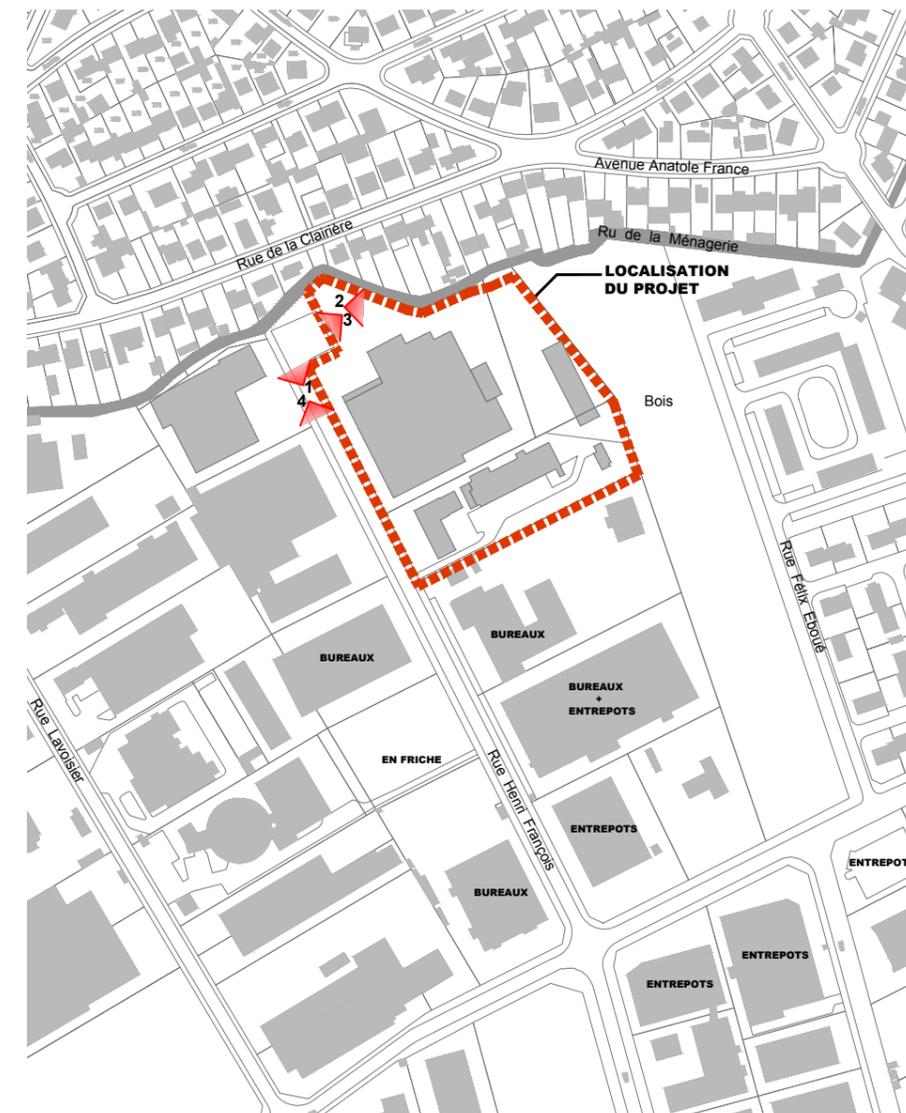
②



③



④



ENVIRONNEMENT PROCHE

1



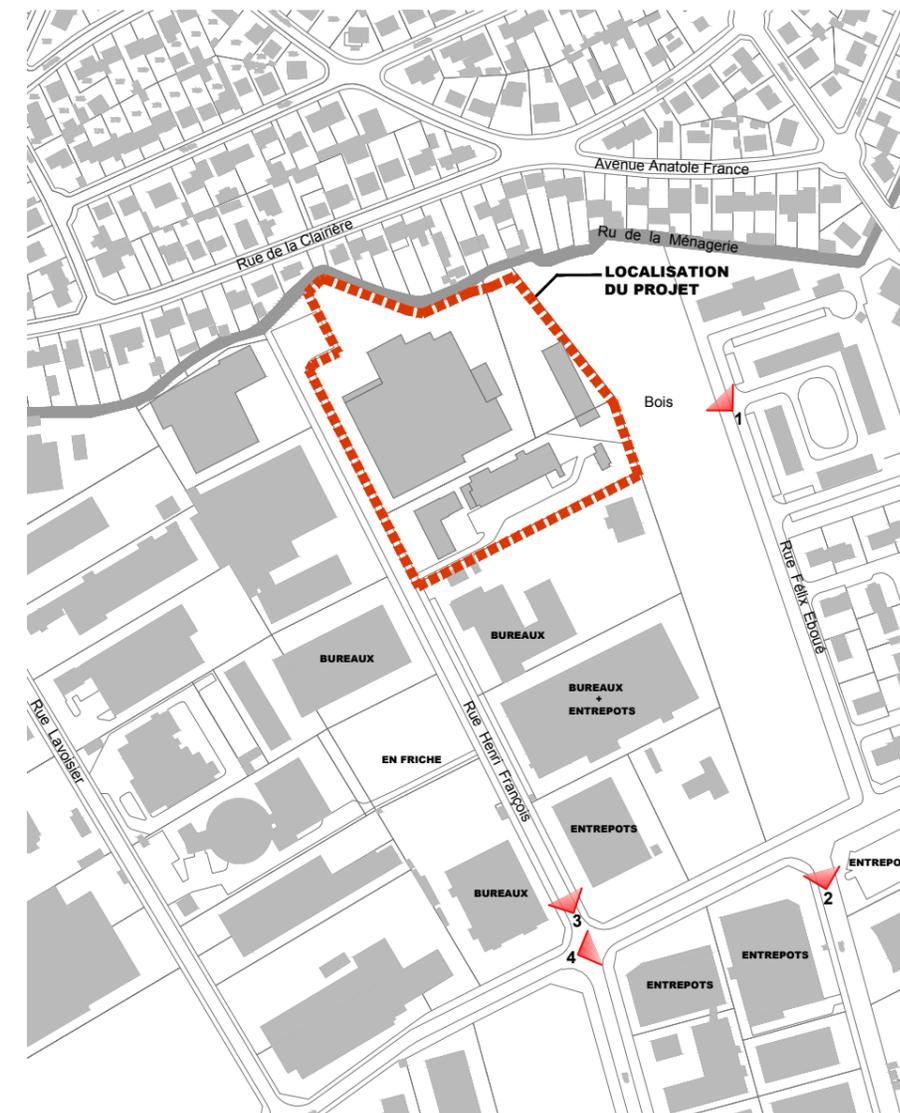
2



3



4



PAYSAGE LOINTAIN



Logements Social  
 Logements Accession

