

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

20/11/2017

Dossier complet le :

20/11/2017

N° d'enregistrement :

F01117P0255

1. Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier de 220 logements à ORMESSON-SUR-MARNE (94)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

ANTIN Résidences

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

Laurent DE CONSTANTIN - Directeur de la Promotion IdF

RCS / SIRET

3 1 5 | 5 1 8 | 8 0 3 | 0 0 0 4 6

Forme juridique

Société Anonyme (SA) HLM

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Catégorie n°39	Création d'une Surface de Planchers (SdP) d'environ 13 200 m ² sur une emprise foncière globale d'environ 29 500 m ²

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, y compris les éventuels travaux de démolition

Situé sur le territoire de la commune de ORMESSON-SUR-MARNE (94), le terrain du projet objet de la présente demande, d'une superficie d'environ 29 500 m², actuellement en friche, est bordé au Nord-Ouest par la RD111 (avenue de Pince Vent), au Nord-Est par la RD4 et au Sud par le Golf d'ORMESSON (cf. annexes n°2 et n°3).

Présenté en détail dans l'annexe n°4, le projet consiste en la construction de 220 logements (soit une Surface de Planchers (SdP) d'environ 13 200 m²) dont 154 logements en accession (70 % du total) et 66 logements en locatif social (30 % du total) de types PLAI, PLUS et PLS.

Ces logements seront répartis dans 10 bâtiments distincts accessibles via une voie nouvelle de desserte raccordée sur l'avenue de Pince Vent. La hauteur maximale de ces bâtiments atteindra 12 m en façade et 15 m au faîtaige.

L'ensemble du projet disposera d'une capacité totale de 385 places de stationnement automobile dont 265 places aménagées en sous-sol sur un niveau de parking et 120 places aménagées en extérieur (cf. annexe n°4).

4.2 Objectifs du projet

Déclarée fin 2014, avec d'autres communes du département du Val-de-Marne, en situation de carence en termes de logements sociaux, ORMESSON-SUR-MARNE a rendu plusieurs terrains constructibles, par le classement en zone à urbaniser (AU) dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de résorber partiellement le déficit de logements locatifs sociaux constaté. Globalement, ces terrains sont répartis dans trois secteurs identifiés dans le cadre du contrat de mixité sociale signé le 2 Février 2017 par le Maire de la commune, le Préfet et le Président du « Territoire Grand Paris Sud-Est », à savoir :

- le quartier des Châtelets dans lequel sont programmés environ 500 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux,
- le quartier des Cantoux dans lequel sont prévus 325 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux.
- et, correspondant au site du projet objet de la présente demande, le quartier du Golf devant comprendre à terme 220 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux.

Outre le renforcement de la mixité de sociale à l'échelle de la commune, ce contrat permettra à ORMESSON-SUR-MARNE, qui a exprimé sa volonté de préserver son identité, d'assurer une urbanisation maîtrisée de son territoire.

Le projet atteindra les objectifs environnementaux de la RT2012-10% afin de répondre aux exigences du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et ceux de la certification NF Habitat HQE pour les logements locatifs sociaux.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Selon le planning prévisionnel établi à ce stade, la durée globale des travaux est d'environ 35 mois du 1er trimestre 2019 jusqu'au 4ème trimestre 2021 (sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires). Ces travaux sont décomposés en 2 phases (lesquelles se chevauchent sur une période de 6 mois) :

- 1ère phase, du 1er trimestre 2019 au 1er trimestre 2021 (soit une période de 23 mois) : Travaux nécessaires à la réalisation de la voirie interne à l'opération et à la construction des bâtiments D, E, F1/F2, G et H (cf. plan de masse en annexe 4) ;
- 2ème phase, du 3ème trimestre 2020 au 4ème trimestre 2021 (soit une période de 18 mois) : Travaux nécessaires à la construction des bâtiments A, B, C, I et J (cf. plan de masse en annexe 4).

Outre les différents immeubles dans lesquels seront répartis les 220 logements prévus dans son programme, le projet comporte également un programme de travaux de voirie et de réseaux divers lequel est composé :

- de voiries nouvelles revêtues pour la desserte de chaque immeuble,
- de places de stationnement extérieures,
- de cheminements piétonniers,
- de réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), de distribution d'électricité, d'eau potable, de gaz, de télécommunications et d'éclairage public,
- d'espaces verts.

Il est important de rappeler que le projet est à l'origine du diagnostic archéologique réalisé courant Avril 2017 ayant entraîné d'importants travaux de terrassement (tranchées, sondages, cf. annexe n°11) sous maîtrise d'ouvrage du Service Archéologie du Conseil départemental du Val de Marne.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet prévoit la construction de 10 bâtiments distincts disposant de 4 à 5 niveaux (de R+2+Attique et R+3 à R+3+Combles).

Ces bâtiments seront desservis par une voie nouvelle de desserte raccordée en deux points sur l'avenue de Pince Vent (RD111). Le stationnement de huit de ces bâtiments sera assuré en sous-sol, sur un seul niveau. Les autres bâtiments disposeront de stationnements aménagés dans des aires spécifiques en extérieur.

La qualité des logements locatifs sociaux produits et le confort de vie de leurs futurs habitants seront confortés par la certification label NF Habitat HQE.

Bénéficiant déjà d'une très bonne desserte par les bus du réseau SITUS, le site du projet objet de la présente demande et ses environs pourrait bénéficier du renforcement de la desserte en transports en commun du territoire Grand PARIS Sud-Est Avenir prévu par le projet ALTIVAL. En effet, à l'horizon 2022, ce projet doit permettre de rejoindre plus facilement les gares RER de NOISY Mont d'Est sur la ligne A et la ligne RER E (et future L15 du projet du Grand Paris Express) à BRY-VILLIERS-CHAMPIGNY. Ce projet pourrait par ailleurs être complété par un autre projet de TCSP sur la RD4 (Route de la Libération), susceptible d'intéresser directement le projet objet de la présente demande (cf. annexe n°17).

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Demande de Permis de Construire valant division

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie du terrain d'assiette : environ 29 500 m ²
Surface de Planchers (SdP) totale : environ 13 200 m ²
Nombre total de logements : 220 logements
- Dont :	
- Logements en accession : 154 logements (2/3 de la SdP totale)
- Logements locatifs aidés : 66 logements (1/3 de la SdP totale)
Hauteur maximale des constructions : 12 m en façade, 15 m au faitage
Nombre total de stationnement : 385 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Avenue Pince Vent
94490 ORMESSON-SUR-MARNE

Coordonnées géographiques¹

Long. 48°47'27"N Lat. 02°33'14"E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les ZNIEFF les plus proches sont toutes localisées à plus de 1 km du site (Cf. annexe n°9).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone couverte par un Arrêté de Protection de Biotope la plus proche, à savoir celle dénommée « Les îles de la Marne de la boucle de Saint-Maur », est localisée à environ 2 km (Cf. annexe n°9).
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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 territoire de ORMESSON-SUR-MARNE est concerné par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (P.P.B.E) de la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne approuvé le 10 octobre 2013 et le P.P.B.E. du réseau routier départemental du Val-de-Marne approuvé le 15 décembre 2014 (cf. annexe n°10).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comme le montre l'annexe n°11, le site figure à l'intérieur du périmètre de protection défini aux abords du Château d'Ormesson et de son Parc, tous deux classés Monuments Historiques.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme le montre l'annexe n°12, le site est localisé dans une zone « potentiellement humide » de classe 3. Les principaux éléments de l'étude d'identification d'une éventuelle zone humide réalisée par le bureau d'études ENVIREAU Conseils repris dans cette même annexe montrent ni les sols, ni la végétation analysés sur le site ne sont caractéristiques d'une « zone humide » au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009. Par conséquent, ces éléments permettent de conclure à l'absence de zone humide sur le site.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de ORMESSON-SUR-MARNE est concernée par : - le PPR Inondation de la Marne et de la Seine révisé le 12 novembre 2007 (arrêté préfectoral n°2007/4410) ; - le PPR "inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain" prescrit le 9 juillet 2001 (arrêté préfectoral n°2001/2440) ; - le PPR "mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols" prescrit le 9 juillet 2001 (arrêté préfectoral n°2001/2439) ; - le PPR "affaissements et effondrements de terrains" prescrit le 1er août 2011 (arrêté préfectoral n°2001/2822). L'annexe n°15 indique l'exposition du site du projet vis-à-vis de ces risques.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas répertorié parmi les sites de la base de données BASOL et ne comprend aucun site de la base de données BASIAS. Si aucune source potentielle de pollution n'a été repérée au droit du site, les différentes campagnes de reconnaissance réalisées sur le site ont révélé la présence dans les sols de métaux, de HCT et de HAP. Des travaux d'excavation et de décapage ont été réalisés sous le contrôle d'opérateurs qualifiés afin de rendre les sols compatibles avec l'usage prévu dans le projet. L'ensemble de ces éléments est précisé dans l'annexe n°13.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est localisé dans la Z.R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (cf. annexe n°14). Le projet ne prévoit aucun prélèvement dans ces nappes.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche, à savoir le « Bras du Chapitre et ses abords » situé sur le territoire de la commune de CRETEIL (94), est localisé à environ 5,8 km (cf. annexe n° 11).
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme le montre l'annexe n°6, le site est très éloigné des différentes composantes du réseau NATURA 2000 les plus proches, celles-ci étant localisés, à chaque fois, à plus de 7 km. En raison notamment de cet éloignement géographique important, le site du projet n'a aucun lien avec les sites NATURA 2000 existants.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche, à savoir la « Terrasse de la mairie » à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94), est localisé à environ 1,7 km (cf. annexe n°11).

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, le fond de fouille des bâtiments disposés en position centrale dans le projet, pourrait, en condition de hautes eaux, recouper le niveau de la nappe phréatique. La mise en place d'un dispositif de rabattement par puits filtrants et pointes filtrantes pourrait être envisagé couplé à un système de pompage afin d'assainir les fonds de fouille et mettre hors d'eau le niveau de terrassement général et le bétonnage de toutes les infrastructures.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Menées dans le cadre d'un éventuel rabattement provisoire de la nappe (envisageable dans des conditions de hautes eaux), les opérations de pompage ne devant intervenir que pendant la durée des travaux nécessaires pour permettre la réalisation du niveau de sous-sol, leurs incidences sur le niveau de la nappe resteraient donc très limitées.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation d'un niveau de sous-sol pour différents bâtiments du projet implique nécessairement des opérations de déblaiement.
	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"/>	Dans la mesure du possible, les terres résultant des opérations de déblaiement liés à la réalisation d'un niveau de sous-sol sous certains bâtiments, dès lors qu'elles seront compatibles avec l'usage prévu dans le projet, pourront être remblayées sur le site. Des apports complémentaires de terres saines pourraient toutefois s'avérer nécessaires pour la réalisation des aménagements extérieurs.
Milieu naturel	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"/>	Les extraits du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France figurant en annexe n°16 montrent que le site n'est pas concerné par les différentes composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) et ne fait pas partie des corridors et autres éléments pour lesquels le SRCE a défini des objectifs de préservation ou de restauration.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme illustré dans l'annexe n°6, le site est très éloigné du site NATURA 2000 le plus proche (à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS »). En conséquence, le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact sur un habitat ou sur une espèce inscrite au Formulaire Standard de données pour ce site.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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"/>	Le site fait partie des « espaces urbains non construits » (espaces ouverts artificialisés) issue de la nomenclature prise en compte par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) d'Ile-de-France pour la définition des Modes d'Occupation des Sols (MOS). Il représente un des très rares espaces en friche présents aujourd'hui sur le territoire de la commune. Constituant des réserves foncières, ces espaces représentent des lieux stratégiques pour le développement futur de la ville (cf. annexe n°5). C'est en ce sens que le site est inscrit parmi les zones à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme le montre en détail l'annexe n°15, le site n'est concerné par aucun des Plans de Prévention de Risques Technologiques (P.P.R.T.) actuellement en vigueur et ne compte d'ailleurs aucune ICPE (les installations soumises à autorisation les plus proches sont situées à environ 200 m du site). Comme pour une très grande partie du territoire communal traversée par de grands axes routiers du réseau départemental de voirie, le site n'est exposé qu'aux risques liés au Transport de Matières Dangereuses (T.M.D.) lors d'un accident susceptible de survenir sur la RD4 et la RD111 en bordure du site.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comme exposé en détail en annexe n°15, la moitié est du site est localisée dans une zone où l'aléa retrait-gonflement des argiles entraînant des mouvements de terrain est considéré comme « fort ». Sinon, le site n'est concerné ni par les risques d'inondation (par débordement d'un cours d'eau), ni par remontée de nappes (le site présentant une sensibilité de ce risque qualifiée de très faible à inexistante) et n'est pas localisé à proximité d'une zone d'anciennes carrières.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les futurs résidents engendreront des déplacements supplémentaires à destination notamment des principaux pôles de transports et pôles économiques dans ce secteur du Val de Marne. En 2022, la mise en service de la ligne de TCSP ALTIVAL (cf. annexe n°17) permettra des rabattements en bus efficaces vers la future gare du Grand Paris Express (ligne 15) et du RER E de BRY-VILLIERS-CHAMPIGNY et du RER A à NOISY-LE-GRAND-MONT-D'EST. Un autre projet de TCSP sur la RD4, à proximité du site, est en cours de réflexion.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet ne sera source de nuisances sonores que lors de la phase chantier. Les opérateurs seront alors tenus de respecter les normes réglementaires en matière de protection contre les nuisances sonores. Le projet est concerné par les bruits générés par la RD4 et de la RD111 (cf. annexe n°10). Les bâtiments construits dans le projet, destinés à l'habitation, seront tenus de présenter les valeurs d'isolement acoustique minimales imposées par la réglementation (cf. annexe n°10).

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendrera les émissions lumineuses classiques en milieu urbain à savoir l'éclairage des espaces extérieurs et l'éclairage des logements des différents bâtiments prévus.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet ne prévoit pas l'implantation d'installation type Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) susceptible notamment d'émettre des produits polluants et les rejeter dans l'atmosphère.</p> <p>En phase chantier, des mesures seront prises pour limiter les sources de pollution atmosphérique (interdiction de brûler des matériaux, arrosage des pistes de circulation pour limiter la dispersion des poussières, etc).</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La création des bâtiments et des espaces communs va créer des surfaces imperméables qui nécessitent la mise en oeuvre d'une gestion des eaux pluviales en conformité avec la réglementation en vigueur.</p> <p>Le projet engendrera des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement existant avoisinant au moyen des raccordements à créer dans l'opération.</p> <p>Le projet n'engendrera aucun rejet dans le milieu naturel.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendre nécessairement des rejets d'eaux usées liés à l'exploitation des logements aménagés dans les divers bâtiments du projet.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les terres constituées des matériaux les plus impactés identifiés et/ou non inertes ont été excavées / décapées du site et disposées en merlons (en tenant compte des caractéristiques des anomalies identifiées) à proximité du site, sur un terrain du propriétaire foncier (cf. annexe n°13), lequel fera son affaire de leur gestion. Dans le cadre des travaux futurs pour la réalisation du projet, et compte tenu des travaux déjà réalisés, les matériaux encore en place qui pourraient faire l'objet d'une excavation complémentaire et d'une évacuation du site pourront être considérés comme des déchets inertes.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site étant localisé à l'intérieur du périmètre de protection défini aux abords aux abords du Château d'Ormesson et de son Parc, tous deux classés Monuments Historiques (cf. annexe n°11), l'avis de l'ABF sera nécessaire sur le dossier de demande de permis de construire du projet. De plus, un diagnostic archéologique a été réalisé par le Conseil départemental du Val de Marne à la demande de la DRAC. Une synthèse du rapport de diagnostic réalisé en Juillet 2017 est jointe en annexe n°11. Finalement, aucune nouvelle prescription d'archéologie préventive ne sera formulée.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aujourd'hui à l'état de friche, le site est inoccupé. Le projet tel que présenté en annexe n°4 implique donc une modification de cette occupation dans la limite des règles d'urbanisme définies par le P.L.U. et dans le respect des objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) visant à la création de nouveaux logements, et notamment de nouveaux logements sociaux.

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Comme le montre l'annexe n°18, deux projets dont l'étude d'impact sur l'environnement et la santé ont donné lieu à un avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (D.R.I.E.E.) sont situés dans l'environnement du site : la ZAC du Secteur « Orange » à NOISEAU et la ZAC du « Secteur Notre Dame » à LA QUEUE-EN-BRIE.

Ces projets sont localisés à des distances relativement lointaines par rapport au site du projet objet du présent dossier (respectivement 1 200 m et 1 850 m environ à vol d'oiseau). En raison de cet éloignement, ces projets ne sont pas susceptibles d'engendrer d'effets cumulés avec l'opération objet du présent dossier.

Les projets de développement des transports en commun tels que présentés dans l'annexe 17 offriront une alternative intéressante pour les futurs habitants du site dans leurs déplacements quotidiens. Cette nouvelle offre de transports en commun devrait permettre de limiter leur utilisation de leur voiture, en particulier sur la RD4 dont le trafic devrait s'accroître sensiblement avec l'aménagement à proximité de cet axe routier des ZAC du « Secteur Orange » à NOISEAU et du « Secteur Notre Dame » à LA QUEUE-EN-BRIE.

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Comme l'exposent en détail certaines des annexes au présent formulaire, plusieurs études techniques visant à définir ces mesures ont déjà été réalisées à ce stade d'avancement du projet. Ainsi, entre autres :

- les investigations réalisées par le SOLER Environnement et, par la suite, les travaux réalisés sous son contrôle, ont permis l'identification et l'excavation des terres jugées potentiellement incompatibles avec l'usage envisagé du site (cf. annexe 13) ; le propriétaire du site fera son affaire de la gestion de ces terres disposées en merlons sur un terrain voisin lui appartenant ;
- le site étant localisé dans des secteurs de bruit définis aux abords des voies routières le bordant, l'étude réalisée par AMODEV a permis de définir les valeurs d'isolement acoustique minimales à respecter sur chacune des façades des différents bâtiments projetés et de proposer des solutions techniques pour y parvenir (cf. annexe 10) ;
- l'étude géotechnique de SOLER Conseil n'écarte pas, dans des conditions de hautes eaux en phase chantier, la possibilité de mettre en place sur une partie du site un dispositif provisoire de rabattement de nappe (cf. annexe 15).

De plus, l'analyse réalisée par ENVIR'EAU Conseils (cf. annexe 12) a permis d'écarter la présence, sur le site, d'une éventuelle « zone humide » au sens de la réglementation. De même, le diagnostic archéologique réalisé par le service compétent du Conseil départemental du Val-de-Marne (cf. annexe 10), a permis de lever les doutes quant à une atteinte éventuelle du patrimoine lors de la réalisation des travaux nécessaires à l'opération.

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Intégré parmi les emprises autrefois réservées au bénéfice de l'Etat pour la réalisation d'infrastructures routières (cf. annexe 10), le site, classé dans le MOS de l'IAU parmi les « espaces ouverts artificialisés » (cf. annexe 5), constitue aujourd'hui une des rares friches dont dispose la commune pour satisfaire à ses obligations en termes de production de logements. Exempt de nouvelles prescriptions archéologiques, le site ne présente pas d'enjeu patrimonial fort (cf. annexe 11). Recensé par les espaces de biodiversité ordinaire et à l'écart des espaces de la TVB du SRCE d'Ile-de-France (cf. annexe 16), il ne fait l'objet d'aucune protection au titre des espaces naturels (Natura 2000, zone humide, APB, etc., cf. annexes 6, 9 et 12). L'examen approfondi des sols argileux en présence a permis de définir les modes de fondations adaptés pour chaque bâtiment. En conclusion, pour ces raisons notamment, il n'apparaît pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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 catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<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
Annexe 7 : Emprise foncière du site Annexe 8 : Historique du site Annexe 9 : Carte de localisation des Z.N.I.E.F.F. et des zones couvertes par un A.P.B. Annexe 10 : Environnement acoustique du site Annexe 11 : Patrimoine Annexe 12 : Délimitation d'une éventuelle zone humide Annexe 13 : Etat de la qualité environnementale du site Annexe 14 : Carte de localisation des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) dans le bassin Seine Normandie Annexe 15 : Risques Annexe 16 : La biodiversité Annexe 17 : L'offre actuelle en transports en commun et ses développements futurs Annexe 18 : Localisation des projets identifiés dans l'environnement du site

9. Engagement et signature

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

Fait à

PARIS

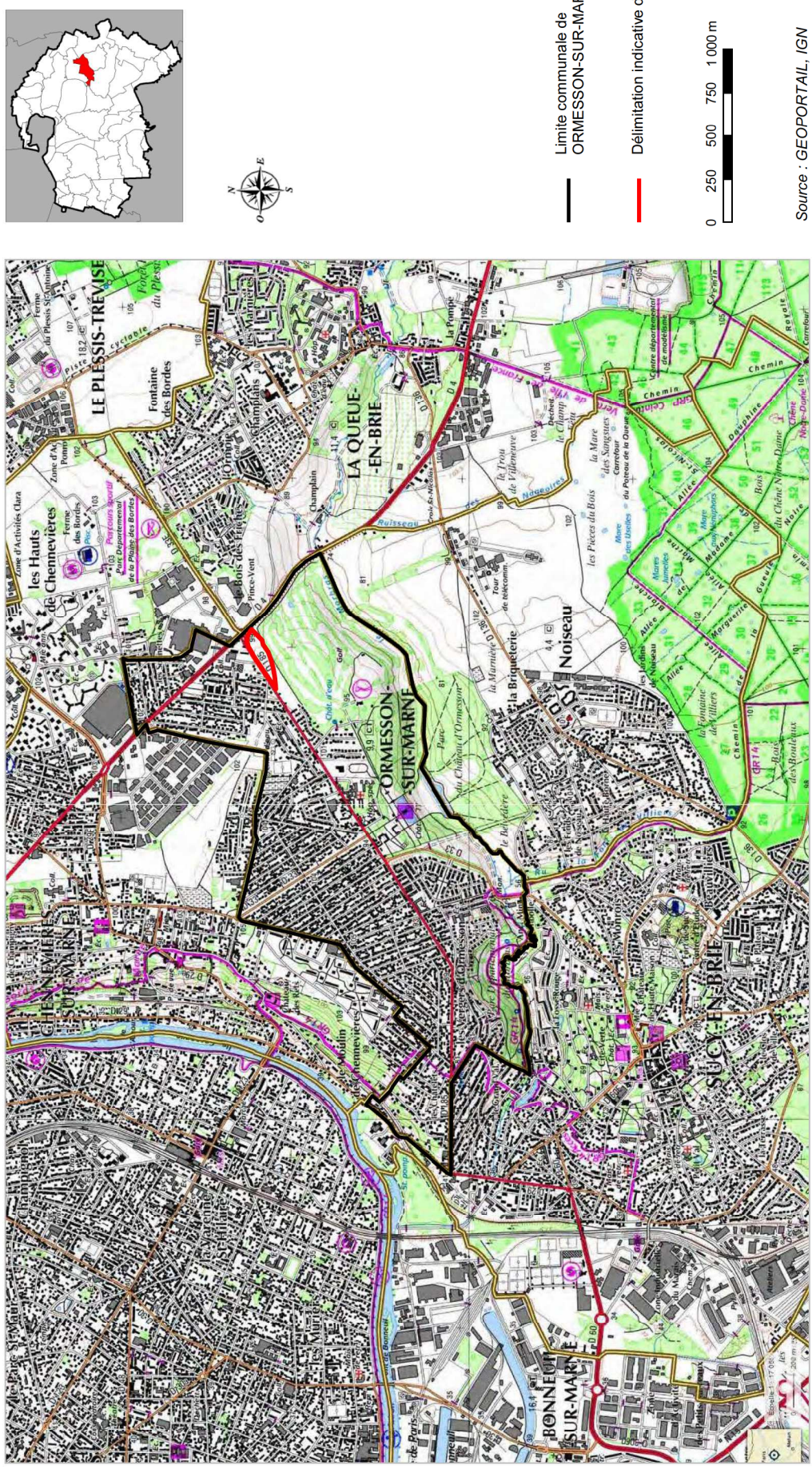
le,

17/11/2017

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

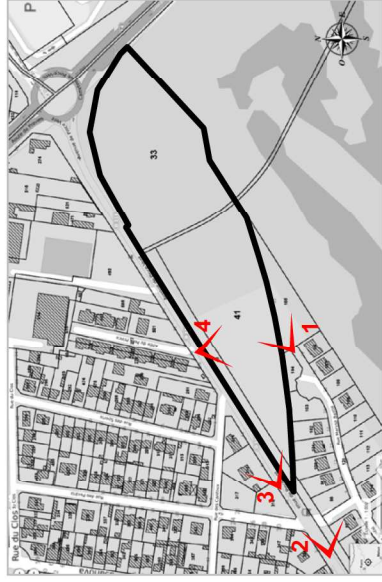
Annexe 2 : Plan de situation



Le site du projet objet de la présente demande d'examen au cas par cas est localisé dans la partie Est de la commune de ORMESSON-SUR-MARNE (département du Val-de-Marne). Il est bordé au Nord-Ouest par la RD111 (avenue de Pince Vent), au Nord-Est par la RD4 et au Sud par le Golf d'ORMESSON.

Annexe 3 : Localisation du projet dans l'environnement

3-1 - Prises de vue du site depuis ses abords



Vue en plan



Vue aérienne



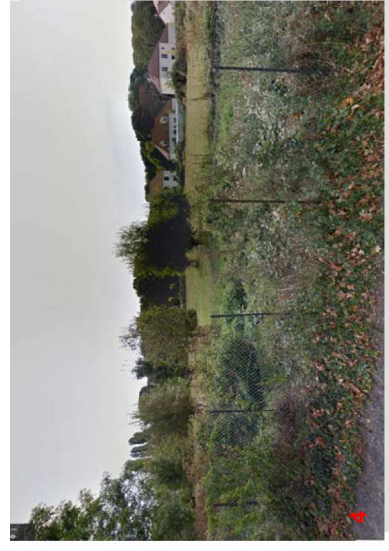
Depuis la rue Maryse BASTIE



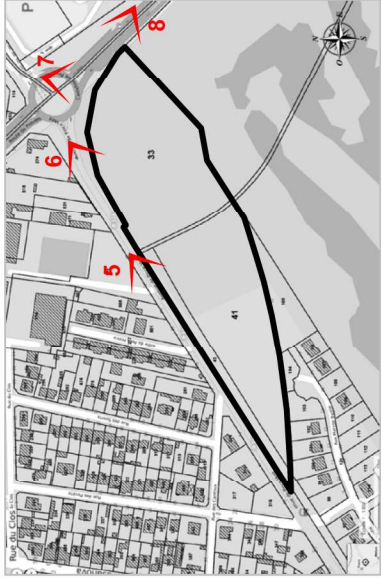
Avenue de Pince vent (D111)



Avenue de Pince vent (D111)
A proximité de l'intersection Rue des Perdreux/ Rue Maryse BASTIE



Vue sur le site depuis l'avenue de Pince Vent (D111)



Vue en plan



Vue aérienne



Avenue de Pince vent (D111)



Avenue de Pince vent (D111)
Depuis les bords du carrefour giratoire D111 / D4 / D235



Depuis le carrefour giratoire D111 / D4 / D235



Depuis la D4
En direction du carrefour giratoire D111 / D4 / D235

Source des prises de vue : GOOGLE Street View (2013)

3-2 - Prises de vues aériennes du site et de ses abords

Vue depuis le Nord



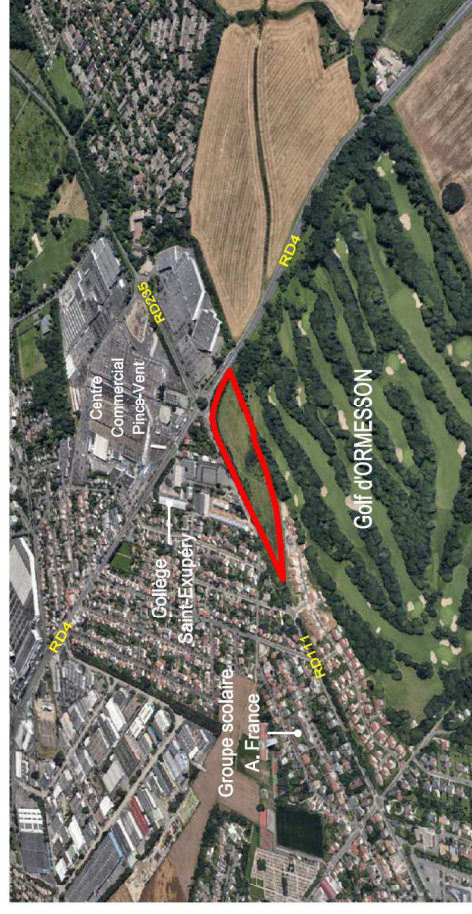
Vue depuis l'Est



Vue depuis l'Ouest



Vue depuis le Sud



Source des prises de vue : GOOGLE Stræt View (2016)

3-3 - Perspectives du projet



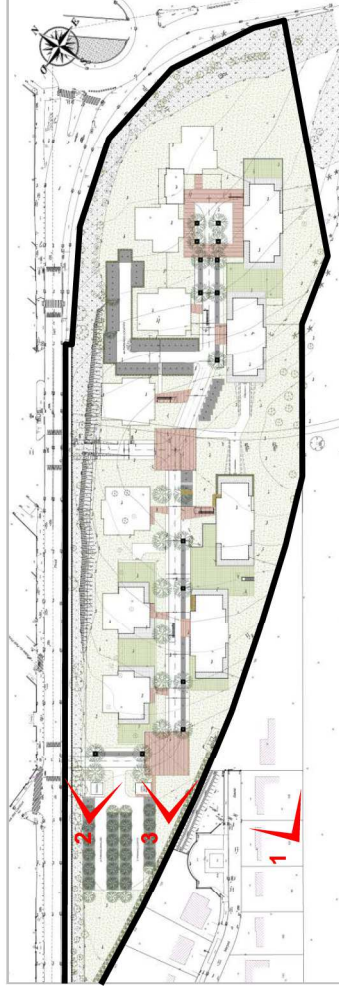
Perspective aérienne en direction du Nord



Perspective depuis les abords de l'Avenue de Pince Vent (D111)
en direction du Nord-Est

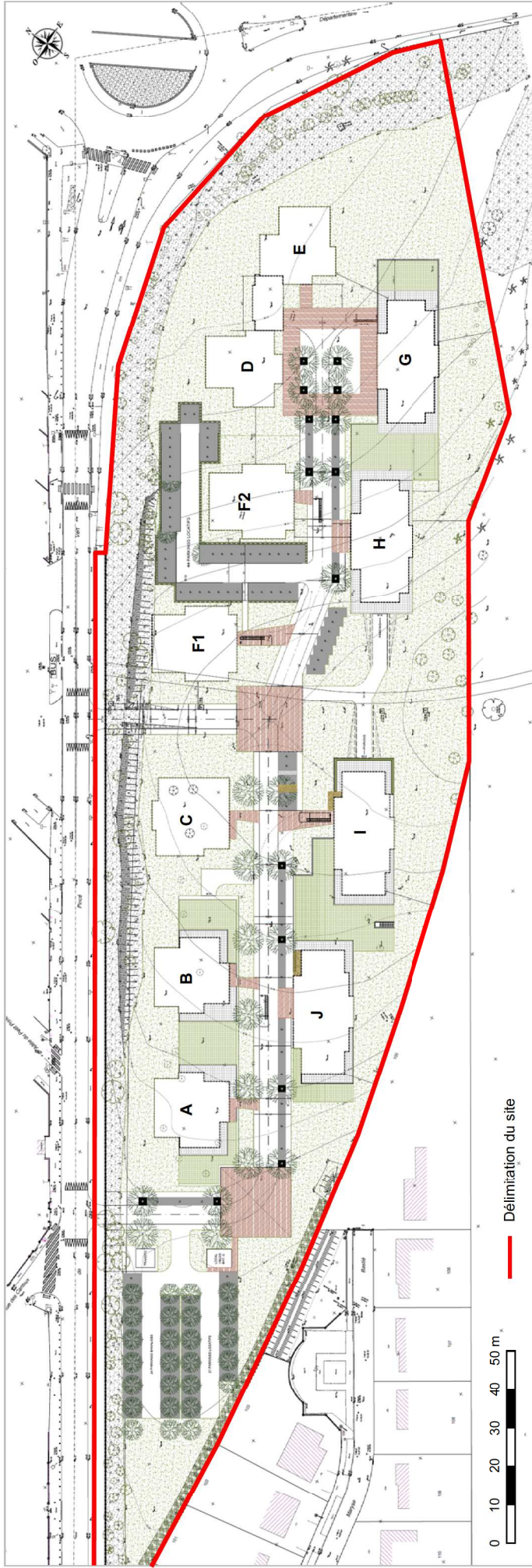


Perspective depuis les abords de l'Avenue de Pince Vent (D111)
en direction du Sud-Est



Annexe 4 : Plan de masse et programme de l'opération

4-1 - Plan de masse



4-2 - Programme de l'opération

Typologie générale de l'ensemble des logements

Le projet comprend un total de 220 logements, essentiellement des 2 et des 3 pièces, représentant une Surface de Planchers (SdP) totale de 13 200 m² pour une Surface Habitable (SHAB) totale d'environ 12 235 m².

Ces logements répartis dans 10 bâtiments distincts (notés de A à J sur le plan de masse joint précédemment), afin d'offrir le plus de vue en cœur d'îlot et le long du Golf d'ORMESSON comprennent 154 logements en accession (représentant environ les 2/3 de la SdP totale de l'opération) et 66 logements en locatif social (représentant environ le 1/3 de la SdP totale de l'opération).

Parmi ces bâtiments, certains atteignent la hauteur maximale de 12 m en façade et 15 m au faîtage.

	Nombre de logements	Surface moyenne en m ² SHAB
Studio	9	30
2 pièces	82	44
3 pièces	89	62
4 pièces	33	77
5 pièces	7	93
Total	220	

Répartition des logements par typologie

Typologie des logements en accession

	Nombre de logements	Surface moyenne en m ² SHAB
Studio	5	32
2 pièces	67	44
3 pièces	59	63
4 pièces	17	80
5 pièces	6	94
Total	154	

Typologie des logements en locatif social

	Nombre de logements	Surface moyenne en m ² SHAB
Studio	4	28
2 pièces	15	42
3 pièces	30	61
4 pièces	16	75
5 pièces	1	88
Total	66	

L'ensemble du projet dispose d'une capacité totale de 385 places de stationnement automobile réparties ainsi :

- 265 places aménagées en sous-sol sur un niveau de parking (sous les bâtiments A, B, D, E, G, H, I et J) ;
- 120 places aménagées en extérieur dont :
 - 65 places pour les logements locatifs sociaux (bâtiments C, F1 et F2),
 - 55 places banalisées.

Le projet atteindra les objectifs environnementaux de la RT2012-10% afin de répondre aux exigences du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et ceux du label NF Habitat HQE.

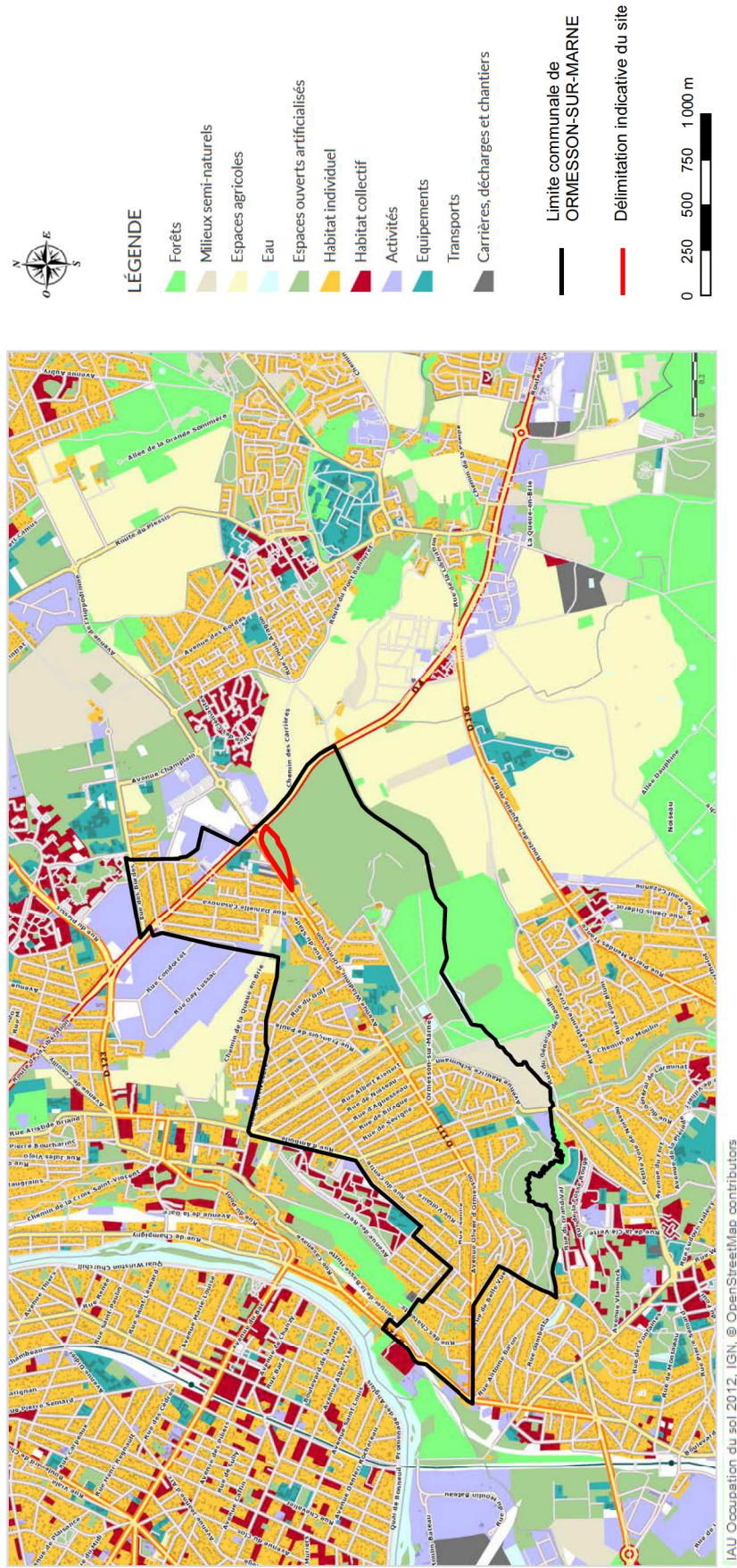
Répartition des logements en locatif social selon les modes de financement

	PLAI ¹	PLUS ²	PLS ³
Studio	4	-	-
2 pièces	5	-	10
3 pièces	7	21	2
4 pièces	4	12	-
5 pièces	-	1	-
Total	20	34	12

¹ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration / ² PLUS : Prêt Locatif à Usage Social / ³ PLS : Prêt Locatif Social

Annexe 5 : Plan des abords du projet

5-1 - Mode d'occupation des sols au niveau de la commune de ORMESSON-SUR-MARNE et ses environs



Selon les données de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) d'Île-de-France, le territoire de la commune de ORMESSON-SUR-MARNE (d'une superficie totale de 343,85 ha) est majoritairement composé d'« espaces construits artificialisés » (habitats individuel et collectif, activités, équipements), qui le couvrent à 62,55 %, (soit 215,83 hectares).

Les « espaces agricoles, forestiers et naturels » occupent une place moindre avec seulement 9,17% du territoire, (soit 31,54 hectares).

« Les espaces urbains non construits » (espaces ouverts artificialisés dont les parcs et jardins, espaces dédiés aux sports, terrains vacants en friches) sont quant à eux plus importants, représentant 28,8% du territoire (soit 96,49 hectares).

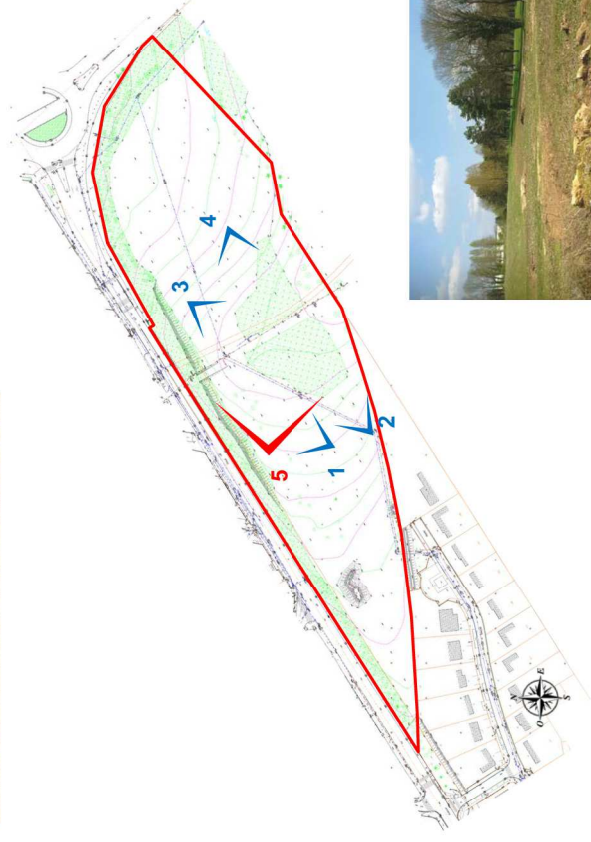
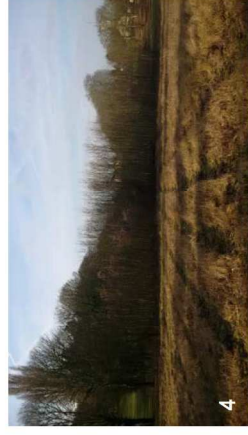
5-2 - Mode d'occupation des sols dans l'environnement du site



Le site du projet objet du présent dossier fait partie intégralement des « espaces urbains non construits » (espaces ouverts artificialisés) issue de la nomenclature prise en compte par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) d'Ile-de-France pour la définition des Modes d'Occupation des Sols (MOS).

Il représente un des très rares espaces en friche présents aujourd'hui sur le territoire de la commune. Ces espaces constituent des réserves foncières et représentent donc des lieux stratégiques pour le développement futur de la ville.

5-3 - Prises de vue à l'intérieur du site*



* Les prises de vue n°1 à 4 ont été réalisées courant Janvier 2017. La prise de vue n°5 a été réalisée courant Avril 2017, lors des investigations menées dans le cadre des recherches archéologiques.

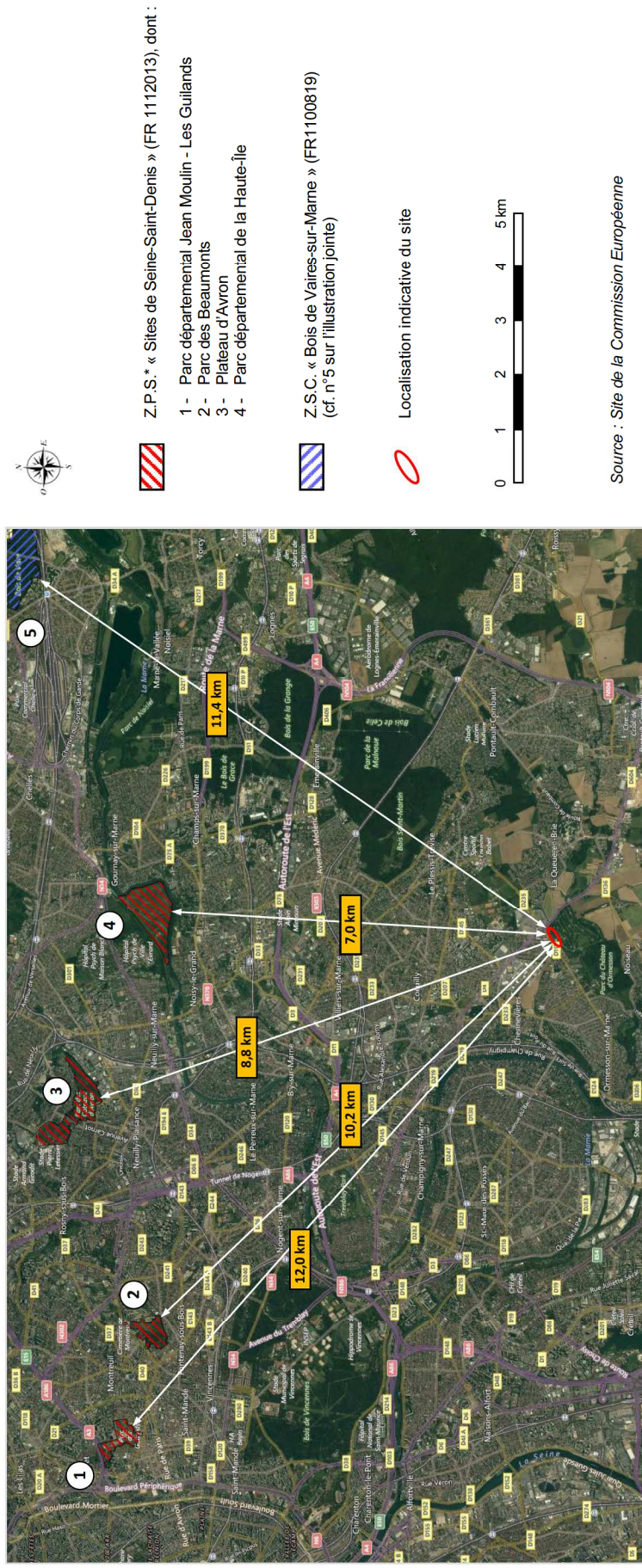
5-4 - Hydrographie aux abords du site



Ruisseau Le Morbras : Ruisseau permanent affluent de la Marne, il prend sa source en forêt d'ARMANVILLIERS. Long d'un peu plus de 17 km, il traverse, à ciel ouvert, les territoires de plusieurs communes du département du Val-de-Marne (SUCY-EN-BRIE, ORMESSON, NOISEAU, CHENNEVIÈRES-SUR MARNE, LA QUEUE-EN-BRIE, LE PLESSIS-TREVISE et BOISSY-SAINT-LEGER) et du département de Seine-et-Marne (PONTAULT-COMBAULT, EMERAINVILLE, ROISSY-EN-BRIE, OZOIR-LA-FERRIERE et PONTCARRE). Marquant la limite Sud du territoire de la commune de ORMESSON-SUR-MARNE, il est localisé à environ 500 m du site, au Sud.

Ru du Bois des Friches : Ru intermittent, à ciel ouvert, il s'étend dans le quartier résidentiel du Bois des Friches, situé sur la commune voisine de LA QUEUE-EN-BRIE, à environ 600 m à l'Est du site.

Annexe 6 : Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000



* Zone de Protection Spéciale (zone visant la conservation d'espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs)

** Zone Spéciale de Conservation (zone visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive « Habitats »).

L'illustration jointe ci-avant montre que le site est relativement éloigné des différentes composantes du réseau NATURA 2000 les plus proches, intégrées dans la Z.P.S. « Sites de Seine-Saint-Denis » (référence : FR 1112013), toutes situées au Nord du site.