

# 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 :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

Programme immobilier en centre ville d'Ozoir la Ferrière (77 330) portant sur 236 logements, 980 m<sup>2</sup> de surfaces commerciale et 340 places de stationnement.

### 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

SCI ILE DE FRANCE

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

Henry KEIME (Chef d'Agence)

RCS / SIRET

3 1 4 0 6 6 4 9 9 0 0 0 2 6

Forme juridique

S.C.I

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.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	Réalisation d'un ensemble immobilier de 15 188 m <sup>2</sup> de surface de plancher (soit une surface de plancher comprise entre 10 000m <sup>2</sup> et 40 000 m <sup>2</sup> ), comprenant 236 logements, 980 m <sup>2</sup> de commerces et 340 places de stationnements (dont 313 places sur un niveau de sous-sol et 27 places en extérieur). Le site du projet, situé en centre-ville, est actuellement occupé par une station service (nécessitant un déclassement ICPE), un supermarché et des commerces. La surface du terrain mesure 9 378m <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, y compris les éventuels travaux de démolition

Le terrain d'assiette de l'opération a une superficie de 9.378 m<sup>2</sup>. Le terrain actuel accueille un supermarché et 13 surfaces commerciales pour une surface totale de 2 679 m<sup>2</sup>. Le reste du terrain est occupé par 136 places de stationnement en extérieur et une station service comptant une seule pompe et qui n'est plus en activité.

La totalité des éléments sur site sont destinés à être démolies.

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier de 15 188 m<sup>2</sup> de surface de plancher comprenant 236 logements (dont 69 logements sociaux et 167 logements en accession), 980 m<sup>2</sup> de commerces et 340 places de stationnements (dont 313 places sur un niveau de sous-sol et 27 places en extérieur).

Les bâtiments varient d'une hauteur de R+3 à R+3 + combles et seront édifiés sur un seul niveau de sous-sol. La surface de stationnement en sous-sol sera implanté sur la totalité du terrain.

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à construire un programme mixte de logements en accession et sociaux et de commerces afin de répondre à la demande de logement dans ce secteur et requalifié ce site de centre-ville.

La création de logements et de commerces proposée répond aux objectifs de l'ensemble des documents de programmation à l'échelle régionale (SDRIF) et à l'échelle de la commune d'Ozoir la Ferrière (PLU et orientations d'aménagement et de programmation).

Sur le plan environnemental, le programme répondra aux exigences de la RT 2012 - 10% .

La partie en logement social sera en outre labellisé NF Habitat HQE.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Travaux:

Le projet sera réalisé en en deux tranches :

- La première tranche accueillera une partie des cellules commerciales et les 69 logements sociaux et des places de parking en sous-sol.

- La deuxième tranche de l'opération comprendra les 167 logements en accession et quelques cellules commerciales, ainsi que le reste des places de parking en sous-sol et une voie de circulation interne.

Calendrier:

La durée prévisionnelle du chantier est d'environ 48 mois (24 mois pour chaque tranche). Au préalable du démarrage des travaux, une dépollution sur site du sol au droit de la station service est prévue et doit durer environ 8 mois.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les logements seront gérés par le bailleur social propriétaire des 69 logements sociaux et par un syndicat de copropriétaire pour les logements en accession.

Le projet prévoit 2 rampes d'accès au parking au sous-sol et une voie centrale qui dessert le site et la parcelle située dans le fond du terrain. Tous les accès se font depuis la rue Auguste Hudier.

Par ailleurs, le projet prévoit une surface commerciale de 980m<sup>2</sup> dont environ 600m<sup>2</sup> de surface à destination d'un supermarché. Les commerces disposeront de 20 places de parkings en sous-sol et 27 places de parkings en extérieur.

L'ensemble des logements sera chauffé par des chaufferies collectives.

Le projet prévoira les évacuations d'eau pluviale suffisante.

#### 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).

Le dossier de permis de construire du projet va être déposé au mois de mai 2020.

#### 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	9 378 m <sup>2</sup>
Surface de plancher des logements en accession	9 888 m <sup>2</sup>
Surface de plancher des logements locatifs sociaux	4 317 m <sup>2</sup>
Surface utile des commerces	980 m <sup>2</sup>
Surface de parking en sous-sol	8 436 m <sup>2</sup>
Surface d'espace vert	environ 2 800m <sup>2</sup>
Hauteur des constructions	R+3 à R+3+combles

#### 4.6 Localisation du projet

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

Commune d'Ozoir la Ferrière (77)

10 - 14 rue Auguste Hudier

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

Long. 4 8° 7 6' 3 5 " 95 Lat. 2 ° 6 7' 4 2 " 2

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 ?

Le site du projet accueille des surfaces commerciales, un parking et une station service qui n'est plus en activité. Le supermarché sur site et la station service ont tous les 2 fait l'objet d'une déclaration ICPE (non Seveso).

<sup>1</sup> 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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"/>	
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"/>	
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<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 (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 communes est couverte par un PPRN retrait - gonflement des sols argileux et mouvement de terrain
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aucun site Basias ou Basol n'est référencé au droit de l'opération. Néanmoins, le site accueille actuellement une station service ayant généré une pollution du sol et nécessitant une dépollution . Cette station service est déclarée en ICPE non Seveso.
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 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"/>	
<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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche (le bois de Vaires sur Marne) se situe à 12,44 km. Source DRIEE IDF
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase de chantier, en fonction du niveau de la nappe (identifiée lors des sondages à environ 3 mètres de profondeur par rapport au terrain naturel), un rabattement de nappe pourrait être envisagé. En phase définitive, le projet ne nécessitera pas de prélèvement d'eau, le sous-sol étant cuvelé.
	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"/>	Les terrassements, notamment ceux liées à la création du sous-sol entraîneront un excédent de terres. Elles seront évacuées vers les installations adéquats.
	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"/>	De par sa nature ( construction de bâtiments), le projet nécessite l'apport de matériaux de construction issus des ressources naturelles du sous-sol (provenance hors site). L'aménagement des espaces verts nécessitera un apport de terre végétale.
<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"/>	Le site actuel est intégralement minéralisé ( parking de supermarché et supermarché).
	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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche (le bois de Vaires sur Marne) se situe à 12,44 km. Source DRIEE IDF

	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"/>	
<b>Risques</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 ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le site actuel accueille une station service dont le sol est pollué par des hydrocarbures. Une dé pollution de ces hydrocarbures est prévu sur site pendant une première phase puis les terres polluées restantes seront évacués dans les filières de traitement adéquates.
	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dans le cadre du chantier, l'opération va générer un trafic d'engins lourds. Des dispositions seront prises dans le cadre du suivi de chantier pour en limiter l'impact. La gare d'Ozoir la Ferrière et le réseau de bus à proximité facilitent l'utilisation des transports en commun en remplacement de la voiture.
<b>Nuisances</b>	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase chantier, le projet sera source de bruit comme pour un chantier classique. En phase d'exploitation, le bruit sera celui d'une zone résidentielle classique.

	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, il n'est pas prévu de travaux la nuit, donc pas d'émission lumineuse.</p> <p>En phase d'exploitation, le projet étant situé à l'intérieur d'une zone résidentielle bénéficiant de l'éclairage public, li n'aura pas d'impact supplémentaire que le site actuel.</p> <p>Le projet disposera d'un éclairage extérieur au niveau des cheminements et des entrées des bâtiments relié à une minuterie.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendre le rejet d'eaux pluviales et d'eaux usées. Les eaux usées et les eaux pluviales seront collectées dans le réseau communal. Les réseaux seront dimensionnés à cet effet.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendre des rejets d'eaux usées liés au fonctionnement normal des bâtiments.</p> <p>En phase chantier, les cantonnements seront également raccordés au réseau d'eaux usée de la ville.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, les déchets seront gérés par les entreprises intervenantes. Le maître d'ouvrage et son maître d'œuvre seront attentifs aux mesures prises.</p> <p>En phase d'exploitation, les déchets à gérer seront ceux d'une zone résidentielle classique.</p> <p>Tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation, les déchets engendrés seront des déchets non dangereux et/ou des déchets inertes.</p>

<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 est situé en dehors de tout périmètre de protection d'un monument historique et en dehors d'une zone de zone de présomption de prescription archéologique.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ce quartier est déjà une zone résidentielle et d'activité économique. Le projet n'impactera pas les activités existantes.

**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 :

Le projet s'inscrit dans le centre-ville d'Ozoir la Ferrière qui est déjà urbanisé. Plusieurs programmes de logements ont été construits ces dernières années à proximité.

**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) :**

Mesure d'évitement:

Les points du projet qui pourraient potentiellement avoir un aspect négatif sur l'environnement ou la santé humaine feront l'objet d'études techniques spécifiques dont les recommandations seront mises en oeuvre par la maîtrise d'ouvrage pour pallier à leurs effets.

Mesure de réduction:

Le projet comporte une grande part d'espace vert (environ 2 800 m<sup>2</sup> d'espace vert), là où le site actuel n'en comporte aucun.

Les travaux seront réalisés dans le respect de l'environnement et des riverains.

Le projet atteindra une performance énergétique de niveau RT 2012 - 10%.

La partie en logement social sera en outre labellisé NF Habitat HQE.

**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.

Au regard de la zone d'implantation du projet et de sa nature, il n'est pas nécessaire que celui-ci fasse l'objet d'une évaluation environnementale.

Le projet va créer des espaces verts (environ 2 800m<sup>2</sup>) sur un site qui n'en comporte aucun. Par ailleurs, le projet va permettre de dépolluer un site qui est actuellement en partie pollué.

Le maître d'ouvrage prend des dispositions complémentaires en tenant compte de l'environnement avec un objet RT 2012-10% et en labellisant une partie du projet avec le label NF Habitat HQE.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</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 catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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

## 9. Engagement et signature

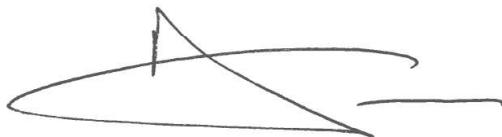
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à

le,

Signature



## 2. Plan de situation







Avenue du Général Leclerc

Rue Auguste Hudier

### 3. PHOTOS DU SITE (Photos prises en septembre 2019)



1





4



5





8





11



12



13



14



15

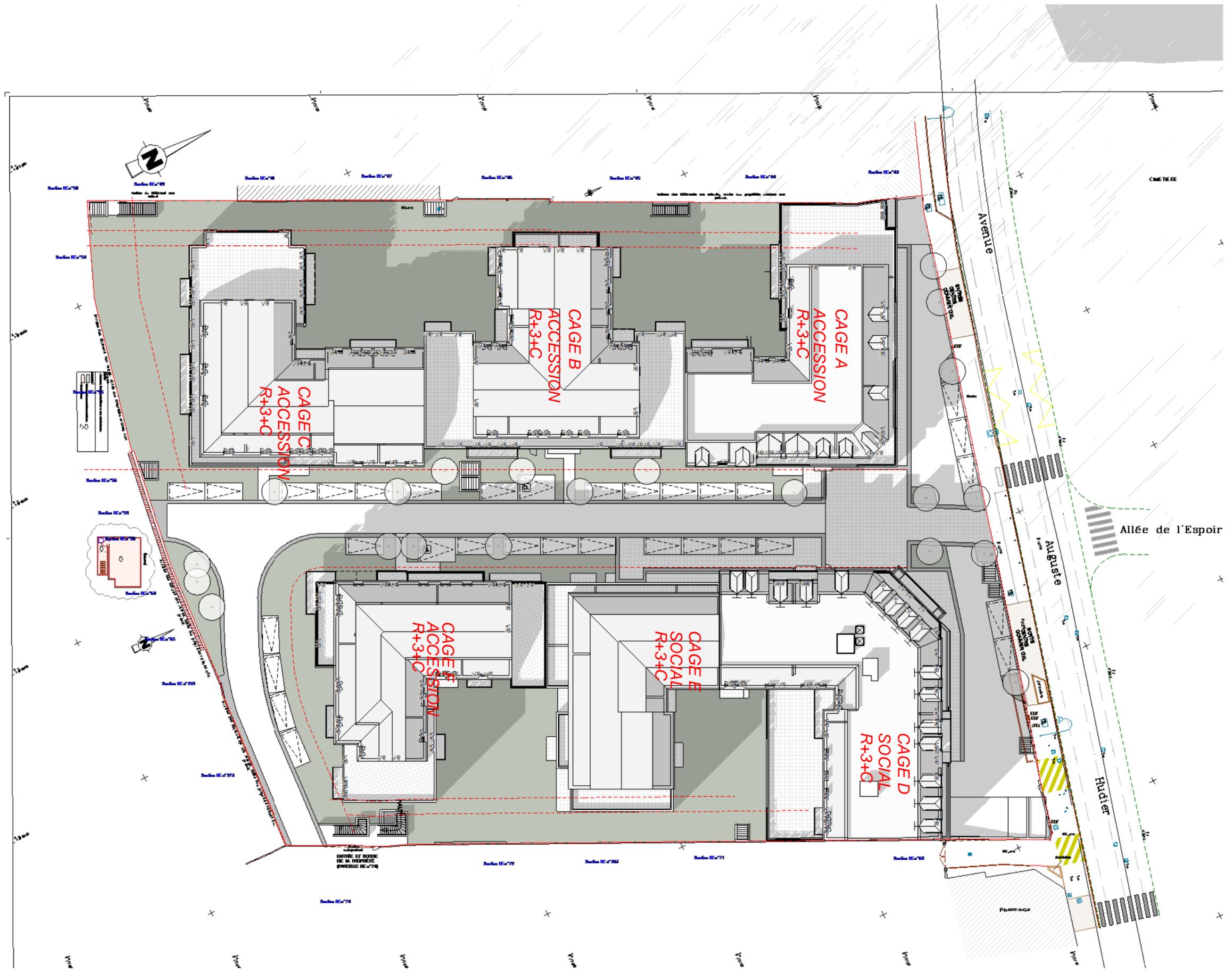


16



17





Maitre d'oeuvre :	Maitre d'ouvrage : <b>A 26</b> BLM	Ozoir-La-Ferrière		PLAN MASSE		10
		Demande de permis de construire	Date : 26.03.2020	Ech : 1 : 500 ème	2696	

26032020 17 4432 D:\ZZ-CELEBL\MZOR\B96-OL-FPC-2020\03\_11\11

**5 – ABORDS DU SITE**



**6 – SITUATION PAR RAPPORT AU SITE NATURA 2000**

