



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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

COEUR DE VILLE - Création de logements, commerces et équipements d'intérêt collectif au sein d'un projet en cœur de ville (transformation d'une zone commerciale)

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

VILLE DE MONTIGNY-LES-CORMEILLES

Raison sociale

COMMUNE

N° SIRET

2 1 9 5 0 4 2 4 8 0 0 0 1 0

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

Nom

CARPENTIER

☒ Monsieur

Prénom(s)

Jean-Noël

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 6.Infrastructures routières	Le Coeur de Ville prévoit la construction de 12 000 à 15 000 m ² de logements et entre 6000 et 6500 m ² de commerces et services. Le projet prévoit la création d'une contre-allée à sens unique comprenant une seule voie de circulation.

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☒ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☒ Non

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

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain se traduisant par une densité d'occupation accrue et une forte mixité fonctionnelle. Le projet permet la reconquête au profit de la ville du quart d'heure sur des tissus commerciaux périphériques à très forte dominante commerciale.

L'opération, située aux abords de la RD14, axe commercial régional majeur, consiste à créer un quartier mixte comprenant environ 200 logements avec rez-de-chaussée actifs structurés autour d'un mail piéton et un groupe scolaire de 14 classes avec accueil de loisirs ainsi que l'aménagement d'espaces publics végétalisés.

Le projet porte sur un périmètre déjà urbanisé de 17 983 m² et implique la démolition de 8 locaux commerciaux (pour un total d'environ 6000 m² de SdP) et de 9 habitations (7 pavillons et 2 appartements soit 850 m² de SdP). Le projet doit permettre un triplement de la densité bâtie (environ 20 000 m² hors groupe scolaire).

Il est précisé que l'emprise du projet est maîtrisée aujourd'hui à 82% via une convention d'intervention foncière conclue avec l'EPF Ile de France en 2021.

4.2 Objectifs du projet

Voir détail en annexe

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Les travaux prévus sont séquencés en deux phases principales :

Les travaux liés à la construction programme immobilier résidentiel et commercial, qui requiert :

- l'acquisition par voie amiable ou d'expropriation des biens restant à maîtriser (18% des superficies restent à acquérir).

- l'obtention des autorisations d'urbanisme et des autorisations d'exploitation commerciales délivrées par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial.

Ces travaux dureront environ 36 mois.

Les travaux liés au groupe scolaire du boulevard Victor-Bordier et du parvis démarreront de manière anticipée dès 2025, après une phase de démolition au 2nd semestre 2024 de locaux commerciaux. La livraison de l'école est prévue entre la rentrée 2026 et le premier semestre 2027.

L'ensemble des travaux se fera sans nuire à la circulation sur la départementale.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Sans objet.

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

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Déclaration d'Utilité Publique travaux déposée auprès des services de la préfecture du Val d'Oise et enquête publique parcellaire.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Le Coeur de Ville prévoit la construction d'entre 12 000 et 15 000 m ² de logements et environ 6400 m ² de commerces et services. environ 14 300 m ² voir détails en annexe	m ² de surfaces de planchers m ² de surfaces de foncier

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° , " O Lat. : ° , " 7

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° , " Lat. : ° , "

Point de d'arrivée : Long. : ° , " Lat. : ° , "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☐ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère 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) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Cartes stratégiques du bruit routier, ferroviaire et aérien en cours d'élaboration (PPBE prévu le 18/07/2024)
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	Plan de Prévention des risques naturels (gypse, inondation, carrière)
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	approuvé le 9 juillet 2015
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Voir détail en annexe.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Non. Site Natura 2000 le plus proche à 13 kilomètres (Coubron, L'Île-Saint-Denis)
D'un site classé ?	☐	☒	Non. Site classé le plus proche à 1,75km (bois de Boissy)

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Prévoir des mesures de protection en phase exploitation (voir annexe).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Pendant les travaux, des livraisons de matériaux auront lieu.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	non

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	Au regard du dimensionnement des réseaux aux abords du projet la capacité de ces derniers ne nécessitent pas d'aménagements spécifiques, de redimensionnement ou d'extension des réseaux. Seul est à prévoir le dévoiement des réseaux EP/EU de l'impasse des Duchesnes qui traversent le projet de l'ilot cœur de ville.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Voir détail en annexe
Milieu naturel	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 ?	☐	☐	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	aléa moyen (zone G) mouvement de terrain (retrait gonflement argile)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Voir annexe
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Le trafic sur le boulevard Bordier va diminuer grâce à la mise en service d'une nouvelle bretelle d'autoroute au niveau de la rue Marceau-Colin en 2026.
	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 ?	☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☒	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Les logements, commerces, service (et le groupe scolaire) engendreront naturellement la production de déchets. A noter que la zone du projet est actuellement déjà composée de quelques commerces et d'une dizaine de logements.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Voir annexe

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 :

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 lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Etude environnementale accomplie dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2021. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle du boulevard Victor-Bordier accompagne la mutation d'une zone quasiment entièrement commerciale et artificialisée en une zone mixte qui tient compte de la Trame Verte et Bleue : partage modal de la voirie, ouverture d'espaces publics paysagers et verts, espaces de pleine terre, toitures (ou façades) végétalisées et/ou utiles. Des prescriptions ont été intégrées au PLU (détaillées au 6.5).

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Voir annexe

7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

Le projet faisant l'objet de la présente demande, est ledit Coeur de Ville d'un programme de transformation d'une zone commerciale. Les 2 îlots composant ce Coeur de Ville sont aujourd'hui les plus avancés en terme de programmation et les plus certains au regard du contexte actuel (notamment économique). Le Coeur de Ville est autonome fonctionnellement en intégrant toutes les caractéristiques et orientations d'un centre-ville désiré. Le projet de création de ce centre-ville constitue ainsi une OAP au sein du Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier a été révisé en 2021 (modifié en 2022), et a déjà fait l'objet d'une étude environnementale, notamment sur l'OAP Bordier.

Ainsi le Coeur de Ville doit pouvoir être dispensé d'une nouvelle évaluation environnementale.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☒
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	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).	☒
4	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.	☒
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☐
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☒
7	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.	☒

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

① 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		
1	Annexe au cerfa	☒
2	Carte - Orientation d'aménagement et de programmation	☒
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☒

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

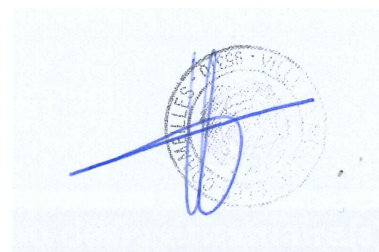
Nom CARPENTIER

Prénom Jean-Noël

Qualité du signataire MAIRE

À Montigny-lès-Cormeilles

Fait le 2 9 / 0 4 / 2 0 2 4



Signature du (des) demandeur(s)

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

1. Intitulé du projet

*Cf. Formulaire cerfa N° 14734 * 04 complété.*

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

*Cf. Formulaire cerfa N° 14734 * 04 complété.*

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

39. a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ;

Le Cœur de Ville prévoit la construction d'entre 12000 et 15000 m² de logements et entre 6000 et 6500 m² de commerces et services.

6. Infrastructures routières

Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'État, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente (voie rapides, autoroutes, quatre voies ou plus).

Le projet prévoit la création d'une contre-allée à sens unique comprenant une seule voie de circulation.

3.1. Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

*Non. Cf. Formulaire cerfa N° 14734 * 04 complété.*

3.2. Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

*Non. Cf. Formulaire cerfa N° 14734 *04 complété.*

4. Caractéristiques générales du projet

4.1. Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

*Cf. Formulaire cerfa N° 14734 *04 complété.*

4.2. Objectifs du projet

Le projet de Cœur de Ville permettra de :

- Réaliser des logements (entre 12 000 m² et 15 000 m²) avec rez-de-chaussée actifs (environ 6250 m² de commerces, services...) structuré autour de placettes et d'un mail piéton. Et ainsi de participer à la politique locale de l'habitat dans un secteur dynamique en matière d'emploi. Le mail qui desservira notamment des cellules commerciales de plus

petites dimensions doit participer à générer une offre commerciale attractive et présentant une densité d'emploi bien supérieure aux 8 locaux à détruire.

- Réaliser un groupe scolaire de 14 classes et accueil de loisirs de 3500 m² de SdP environ desservi par un vaste parvis. Et ainsi de participer à une refonte de la carte scolaire afin de rapprocher enfants et parents de leur établissement.
- Réaliser une contre-allée communale à l'alignement d'une route départementale (RD14), et ainsi permettre de dissocier les flux, de créer un espace tampon et donc un environnement résidentiel préservé et de pacifier l'accès au nouveau quartier, tout en redonnant de la place aux piétons.
- Contribuer à l'amélioration de l'environnement urbain et du paysage :
 - o Le projet va contribuer à cet objectif en plantant des arbres le long de la nouvelle contre-allée et dans le mail piéton. Le PLU impose un pourcentage d'espaces végétalisés de 30% dont la moitié doit être consacré à de la pleine terre sur chaque opération.
 - o L'augmentation de la superficie des espaces de pleine-terre permet une meilleure intégration de l'eau à la parcelle et la plantation d'arbres qui améliorent l'absorption de dioxyde de carbone.
 - o En outre, la réalisation de cette opération doit permettre de mettre fin à une pollution des sols circonscrites par des études poussée et détaillée au 5.1.1 du présent formulaire.

4.3. Décrivez sommairement le projet

4.3.1. Dans sa phase travaux

*Cf. Formulaire cerfa N° 14734 * 04 complété*

4.3.2. Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Sans objet.

4.4. À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

Déclaration d'Utilité Publique travaux déposée auprès des services de la préfecture du Val d'Oise et enquête publique parcellaire.

4.5. Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser

Le projet porte sur un périmètre déjà urbanisé de 17 983 m².

Le programme résidentiel et commercial prévoit la construction d'environ 12 000 à 15 000 m² de logements et d'environ 6400 m² de commerces et services de surfaces de plancher.

Le programme d'équipements publics prévoit la réalisation d'un groupe scolaire d'environ 3500 m² de surfaces de plancher.

Il implique la démolition de 8 locaux commerciaux (pour un total d'environ 6000 m² de SdP) et de 9 habitations (7 pavillons et 2 appartements soit 850 m² de SdP).

L'opération doit permettre un triplement de la densité bâtie (entre 21 500 et 24 500 m² de SdP en intégrant le groupe scolaire) sur une surface de foncier d'environ 14 300 m².

4.6. Localisation du projet

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

Sans objet.

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1. Le projet se situe-t-il :

5.1.1. Dans un site ou sur des sols pollués ?

Plusieurs campagnes d'études ont été réalisées sur le périmètre au fil des acquisitions, synthétisées dans le rapport CSSPIF220754 / RSSPIF13468-01, en date du 06/05/2022.

Il existe une poche de pollution liée à une activité de garage ancienne autour d'une cuve d'hydrocarbure. Cette pollution n'a pas eu d'impact sur les eaux souterraines et sera traitée à l'occasion de l'opération qui prévoit deux niveaux de sous-sols.

Une pollution concentrée en hydrocarbures, naphtalène et BTEX à proximité de la cuve enterrée d'huiles usagées entre la surface et 8 m de profondeur au moins (S3 entre 0 et 7 m au moins, S19 entre 2 et 8 m au moins et du sondage S23 entre 2,2 et 3 m).

Les teneurs maximales sont mesurées entre 2 et 5 m au droit des sondages S3 et S19 et entre 2 et 3 m au droit du sondage S23 (HCT C5-C10 : entre 400 et 600 mg/kg M.S., HCT C10-C40 : entre 20 000 et 29 000 mg/kg M.S., naphtalène : entre 4,4 et 8,5 mg/kg M.S et BTEX : entre 156 et 226 mg/kg M.S.). Les résultats d'analyses montrent que les hydrocarbures correspondent bien à un produit de type huile ; cette pollution est donc à rattacher à la cuve enterrée d'huiles usagées située à proximité immédiate (probablement fuyarde).

Des dégazages en hydrocarbures, BTEX et en COHV sont également mis en évidence autour de cette zone.

- Cette pollution est délimitée horizontalement mais pas verticalement car atteint des horizons humides nappe vers 10 m de profondeur.
- Absence d'impact dans les sols sur le reste de la zone d'étude et dans les eaux souterraines.
- Des dégazages en hydrocarbures, BTEX et COHV ont également été mis en évidence dans les sols sous le magasin de cuisine VENETA (parcelle AL596) vers 6 m de profondeur et sur la parcelle de l'ancien concessionnaire moto ESPACE Accélération (parcelle AL63) vers 3,5 m de profondeur, sans impact dans les sols mais ne se retrouvent pas dans les mesures d'air sous dalle

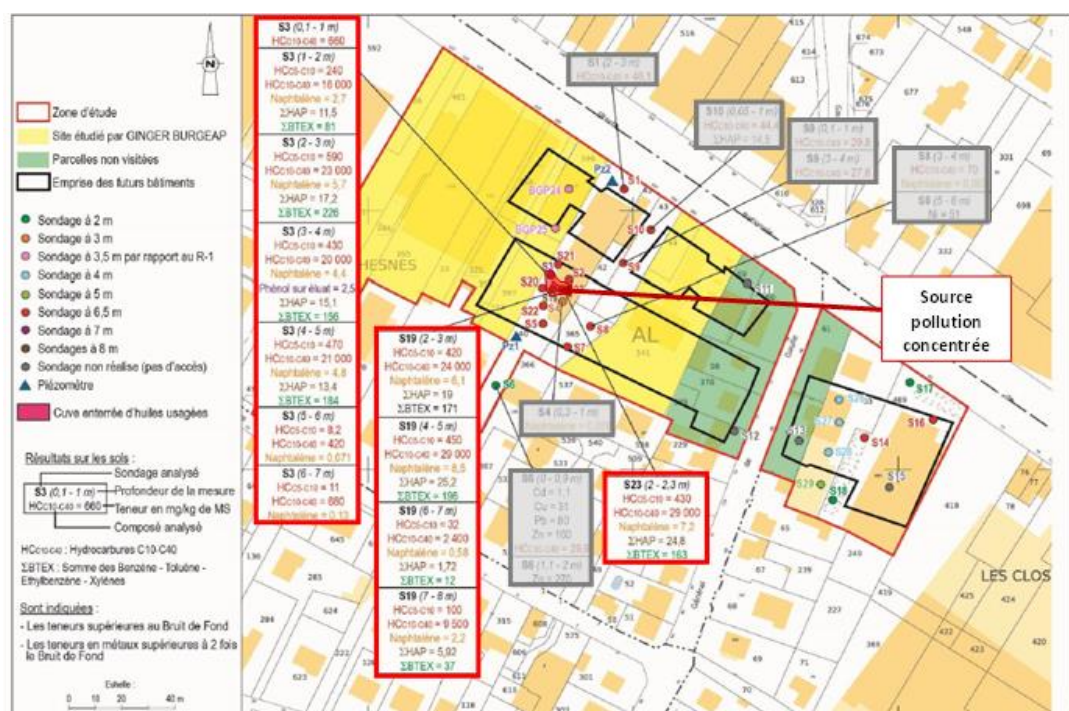


Figure 19 : Cartographie des anomalies et des impacts dans les sols

Figure 1 Extrait du CSSPIF220754 / RSSPIF13468-01, en date du 06/05/2022.

Concernant la gestion de déblais, il est prévu :

- Terres inertes hors source de pollution ;
- Les terres impactées et/ou présentant des indices de pollution organoleptique pourront être évacuées en filière ISDND, Biocentre ou désorption thermique ;

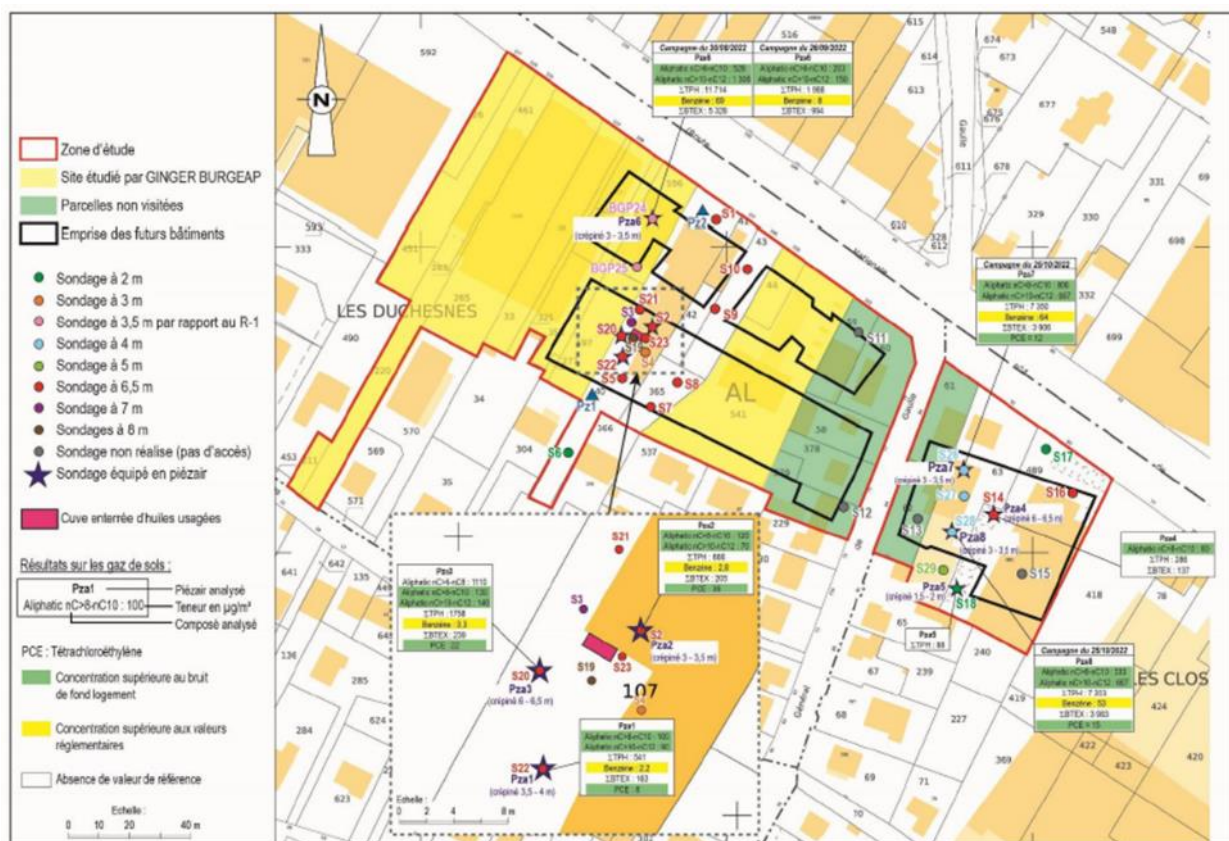


Figure 22 : Localisation des piézairs et synthèse des impacts dans les gaz des sols

Figure 2 Extrait du CSSPIF220754 / RSSPIF13468-01, en date du 06/05/2022.

5.2. Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :

5.2.1. D'un site Natura 2000 ?

Non.

Site Natura 2000 le plus proche : Coubron - L'Ile-Saint-Denis (FR1112013) à environ 13 km.

5.2.2. D'un site classé ?

Non.

Site classé le plus proche : Château de Boissy, parc et chemin d'exploitation (AC2-130012206-6766), distance d'environ 1750 m du site objet de la présente demande.



Figure 3 Distance 1,746 km. Source, Atlas du Patrimoine

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

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

6.1.1. Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?

Une étude hydrogéologique (Mission G5, rapport N° G220635) a été réalisée pour évaluer l'impact du projet sur les masses d'eaux souterraines, soit l'impact de la construction d'un ensemble de bâtiments de type R+4/+5 sur 1 à 2 niveaux de sous-sol.

En résumé, elle a permis de déterminer que le projet n'aura pas d'impact sur les masses d'eaux souterraines à condition de prévoir des mesures de protection en phase exploitation.

En effet, la première nappe d'eau se situe entre 8 et 11 m. La mesure du niveau d'eau vers 4 m semblait être due à des eaux de pluie et donc à une circulation des eaux en surface non pérenne. Les eaux s'écoulent du sud-est vers le nord-ouest.

Les données montrent que les travaux de terrassement n'auront pas besoin de dispositif de rabattement de nappe pour le scénario à 1 ou 2 niveaux de sous-sol (au vu de la profondeur de la nappe).

Cependant, la prise en compte de mesures de protection vis-à-vis des eaux souterraines en phase d'exploitation (cuvelage, évent de décompression, barbacanes...) pourra tout de même s'avérer nécessaire, notamment pour un projet à 2 niveaux de sous-sol, en amont hydraulique du site (zone sud-est), impliquant des surcoûts.

Ces éléments ont bien été pris en compte dans la conception du projet.

6.1.2. Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?

*Cf. Formulaire cerfa N° 14734 * 04 complété*

6.1.3. Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques

Le projet vise à améliorer l'environnement en désartificialisant autant que possible des espaces qui seront aménagés pour le public (alors qu'aujourd'hui le site est bâti ou occupé par des surfaces de parking artificialisées). Le PLU impose des surfaces végétalisées à hauteur de 30% minimum dont 10% en pleine terre et 20% en surfaces pondérées¹.

Les terrains bâtis et non bâtis (jardins) ne comprennent pas aujourd'hui d'espèces présentant un caractère exceptionnel. Ces espaces ne présentent pas de particularité sur le plan écologique et la commune n'est pas liée par le SRCE.

6.1.4. 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 inscrite(e) au Formulaire Standard de Données du site ?

Le site n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 (distance supérieure à 13 km).

6.1.5. Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?

La zone actuelle est composée de 8 locaux commerciaux et de 9 logements. Le projet vise à créer un quartier mixte d'immeubles de logements avec rez-de chaussée actifs (commerces de proximité, services, activités) irrigués par une rue piétonne.

Les commerces engendrent aujourd'hui un flux directement sur le boulevard Bordier avec entrée sur parking en surfaces. Demain, la contre-allée permettra un accès aux parkings et aux stationnements des logements. Les parkings résidentiels et de commerces sont quasi exclusivement situés en sous-sol (deux niveaux de parking, distincts). Les déplacements piétons vont augmenter. De plus, la contre-allée va être intégrée dans le schéma directeur cyclable départemental.

¹ Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectées d'un coefficient en fonction de leur nature : 1,5 pour les espaces en pleine terre et 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les murs ou façades aménagées pour être végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

6.1.6. Est-il source de bruit ?

6.1.7. Est-il concerné par des nuisances sonores

Le trafic sur le boulevard Bordier va diminuer grâce à la mise en service d'une nouvelle bretelle d'autoroute au niveau de la rue Marceau-Colin en 2026.

6.1.8. Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?

Les logements, commerces, service (et le groupe scolaire) engendreront naturellement la production de déchets.

A noter que la zone du projet est actuellement déjà composée de quelques commerces et d'une dizaine de logements.

6.1.9. Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?

Le projet va permettre de répondre aux grands objectifs du SDRIF tout en favorisant la désartificialisation et l'ouverture d'espaces devenus publics.

Le périmètre présente actuellement un taux d'emprise au sol d'environ 40% (6700 m²) et un taux d'imperméabilisation de près de 70 % (environ 5600 m² de surfaces ouvertes imperméabilisées) compte tenu de la forte présence de parkings clientèle en surface.

Le PLU impose un pourcentage d'espaces végétalisés de 30% dont au moins 10% doit être consacré à de la pleine terre² sur chaque opération et 20% en surfaces pondérées³.

Au-delà de ne pas aggraver les conditions d'occupation des sols, le projet doit permettre de créer un lieu vivant, attractif et plaisant pour les usagers comme pour les résidents (commerces de proximité, loisirs, services, rue piétonne...).

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

Non.

Bien que le projet s'inscrive dans une Orientation d'Aménagement et de programmation couvrant un périmètre plus vaste, il en respecte ses orientations mais ne constitue pas une tranche de travaux ou une phase. Il est conçu pour se rattacher de manière autonome et harmonieuse au tissu urbain existant et l'ensemble des équipements nécessaires à son fonctionnement sont prévus.

² Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Peuvent être considérés comme des espaces de pleine terre, les espaces verts réalisés sur au minimum 2 mètres de terre végétale au-dessus de locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement.

³ Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectées d'un coefficient en fonction de leur nature : 1,5 pour les espaces en pleine terre et 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les murs ou façades aménagées pour être végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).

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

Non. Sans objet.

6.4. Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Etude environnementale accomplie dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme en 2021. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle du boulevard Victor-Bordier accompagne la mutation d'une zone quasiment entièrement commerciale et artificialisée en une zone mixte qui tient compte de la Trame Verte et Bleue : partage modal de la voirie, ouverture d'espaces publics paysagers et verts, espaces de pleine terre, toitures (ou façades) végétalisées et/ou utiles. Des prescriptions ont été intégrées au PLU (détaillées au 6.5).

6.5. Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée

Le Cœur de Ville se situe en zone UC du PLU (révisé et approuvé en 2021, modifié en 2022). Ce zonage UC impose notamment les dispositions suivantes pour les permis de construire qui seront déposés :

- Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée ». Celle-ci, modulée en fonction de la destination des constructions, devra donc représenter au minimum :
 - Habitat et hébergement hôtelier : 30% de la surface de l'unité foncière, dont minimum 10% de pleine terre,
 - Bureaux, industrie, artisanat et commerce : 30% de la surface l'unité foncière, dont minimum 10% de pleine terre,

Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.

- Dans le cas d'une unité foncière avec plusieurs destinations des constructions non assujetties à la même proportion obligatoire de « Surface Végétalisée Pondérée », la règle sera celle de la destination des constructions dont la surface de plancher est la plus importante au sein de l'opération.
- Les aménagements de l'ensemble des espaces et supports végétalisés extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé, annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Un arbre à grand développement devra être planté pour 150m² d'espace en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre obtenu pour l'application de cette règle sera arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement de surface, selon qu'elles sont plantées en pleine terre ou sur ouvrage, doivent être plantées à raison d'un arbre à petit développement pour 6 places de parking. Les plantations devront être réparties de façon homogène sur l'ensemble de l'aire.
- Les dalles couvrant des parcs de stationnement et autres constructions en sous-sol devront recevoir une épaisseur de terre végétale au moins égale à :

- o 50 centimètres pour les surfaces engazonnées ou plantées d'arbustes.
- o Les zones d'arbres à petit développement devront être de 3 m³.
- o Les zones d'arbres à moyen et grand développement devant être de 5 à 6 m³.
- Les arbres doivent présenter une taille minimale de 2 mètres à la plantation.
Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies de préférence parmi celles proposées en annexe présent règlement.

Les retraits obligatoires imposés par rapport aux limites de la zone UR, résultant de l'application de l'article UC-2.1.2, doivent être plantée d'arbres à moyen ou haut développement. Peuvent y être également autorisés les aménagements d'aires ou parcs de stationnement pour voitures automobiles de tourisme s'insérant dans un mail planté.

Les constructions devront respecter les normes concernant l'isolation phonique des logements.

À noter que la nouvelle bretelle d'accès autoroutier devrait permettre de diminuer le trafic de passage et donc de diminuer le nombre de flux voitures sur Bordier (diminution nuisance sonore, pollution de l'air) et de faire muter le boulevard (végétalisation, partage modal).

7. Auto-évaluation (facultatif)

*Cf. Formulaire cerfa N° 14734 * 04 complété*

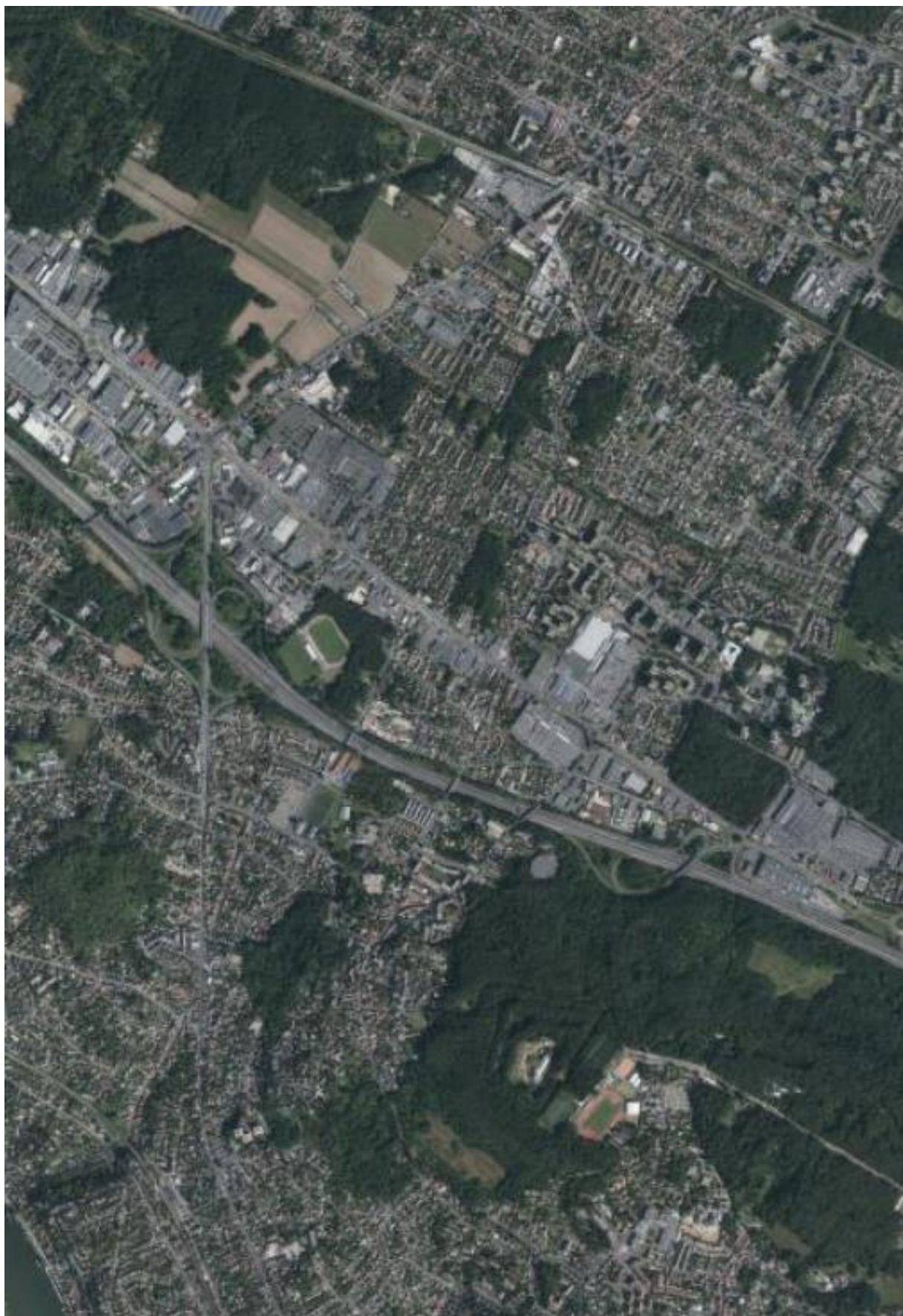
8. Annexes

8.1. Annexes obligatoires

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.

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

- Carte - Orientation d'aménagement et de programmation
- Annexe au cerfa





Périmètre des travaux en rouge

ETAT ACTUEL DU SITE (source Google 2021)



Plan de situation et des abords / Montigny-lès-Cormeilles



Locaux inoccupés (propriétés EPFIF), à droite habitat suroccupé (traitement habitat insalubre).

Plan de situation et des abords / Montigny-lès-Cormeilles



Pavillons occupés (de l'autre côté de Bordier, des locaux d'activité en fonctionnement)



Locaux désormais inoccupés (propriétés EPFIF)

Plan de situation et des abords / Montigny-lès-Cormeilles



Pavillons occupés

PLAN GENERAL DES TERRAINS CONCERNÉS PAR LES TRAVAUX

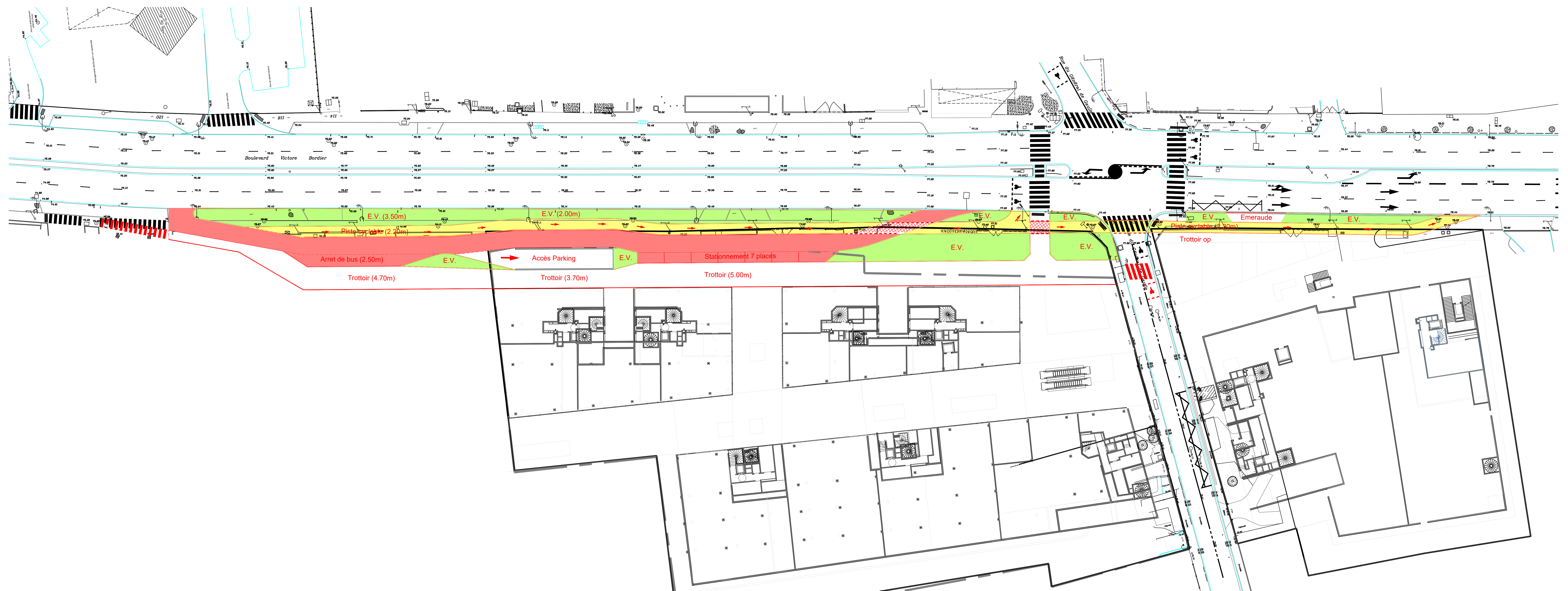


(source Cadastre DGFIP 2021)

Plan de Principe - Masse Général

Echelle : 1 / 200°



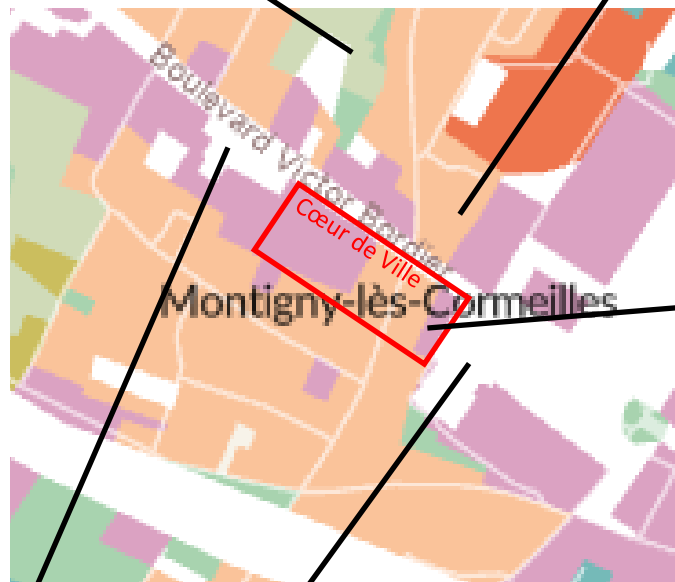




Zone boisée / Forêt



Zones pavillonnaires/habitat individuel ou petit collectif



Commerces



Parking et grandes surfaces commerciales



Annexe 6 - Plan des abords du projet

Affectation des constructions et terrains avoisnants en terme d'occupation des sols

Demande de compléments (transmis le 6 mai 2024)

Votre projet s'inscrit dans le cadre de l'OAP Boulevard Victor Bordier. Pouvez-vous nous apporter des précisions sur les projets prévus dans cette OAP, et notamment nous indiquer quels aménagements sont prévus, par quels maîtres d'ouvrage et sous quels calendriers pour les différentes opérations ? Ces aménagements ont-ils été prévus en cohérence avec votre projet ?

La ville réfléchit depuis 2010 au projet de transformation des abords du boulevard Victor-Bordier, aujourd'hui à très forte dominante commerciale, pour créer un quartier mixte intégrant logements, commerces, services, loisirs, équipements et espaces publics. Ce projet est compris dans le périmètre d'une OAP intégrée au PLU via une révision approuvée en 2021 permettant d'imaginer un ensemble urbain cohérent sur l'ensemble des abords inymontains de la route départementale 14.

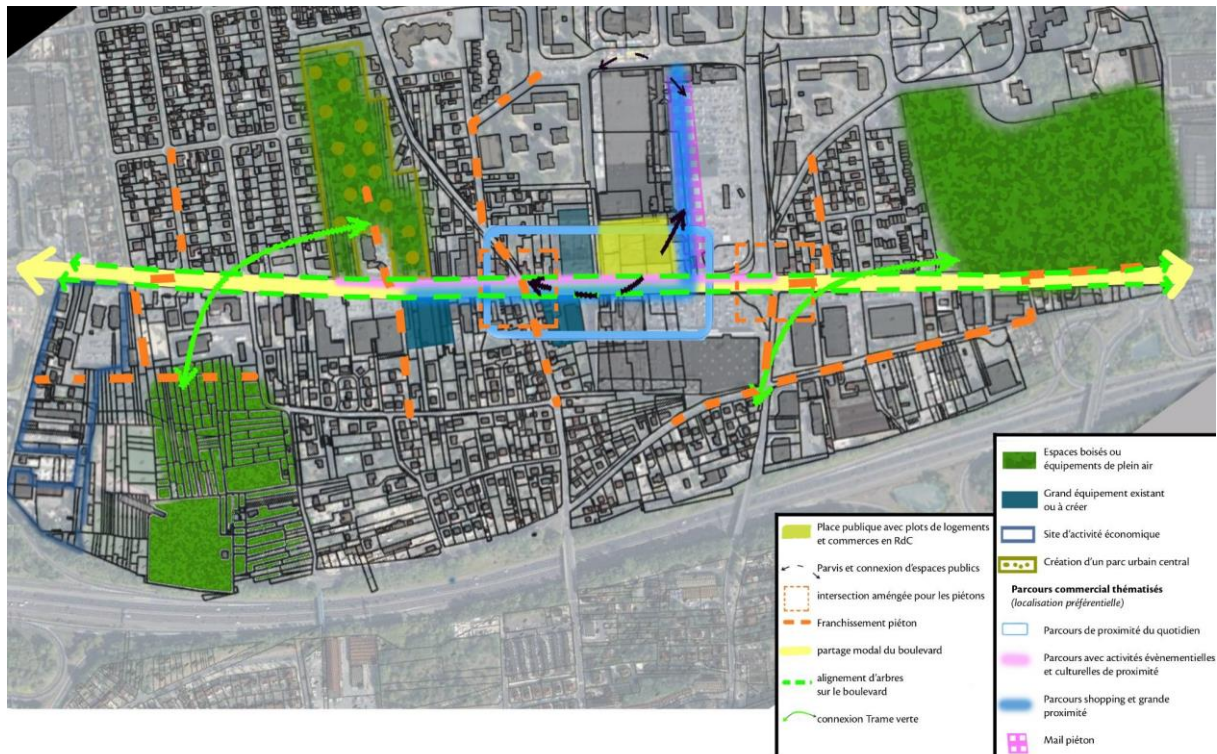
Depuis 2018, la ville est accompagnée par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France sur ce boulevard en veille foncière. Toutefois, seul le secteur « Cœur de Ville », projet objet de la présente, fait aujourd'hui l'objet d'une maîtrise foncière active, avec plus de 85% de la superficie déjà acquise par l'EPFIF.

Ainsi,

- Aucun aménagement n'a été prévu à ce jour en dehors des orientations fixées par le PLU.
- Aucune acquisition n'a été réalisée en dehors du périmètre de l'opération Cœur de Ville en zone UC. S'il existe bien d'autres périmètres dit de « veille foncière avec études », permettant l'intervention de l'EPFIF à la condition de réaliser des études préalables à la définition d'une opération d'aménagement, ceux-ci sont caduques. En effet, la convention prévoit que si aucune programmation n'est définie dans une durée de 3 ans à compter de la signature de la convention (au 1^{er} juillet 2024), les périmètres de veille avec études sont supprimés. De fait, ces études n'ont jamais été réalisées.
- Aucun maître d'ouvrage n'a été désigné à cette date et aucune étude préalable à une opération d'aménagement concédée n'a été conduite comme mentionné ci-dessus.

De surcroît le contexte immobilier actuel ne permet pas d'envisager à court et moyen termes une nouvelle opération de renouvellement urbain sur foncier commercial en dehors de l'actuelle opération « Cœur de Ville ».

De fait, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n°1 « boulevard Victor Bordier » porte sur un très vaste périmètre de part et d'autre de la départementale et mêle des objectifs très généraux (exemple, « créer des percées visuelles ») et non quantifiables (exemple, « éviter des îlots trop denses »).



Les orientations graphiques applicables au périmètre de l'opération « Cœur de ville » sont ainsi les suivantes :

- Réalisation de grands équipements (deux pastilles de part et d'autre de la rue Général de Gaulle) ;
- Alignement d'arbres sur le boulevard
- Partage modal du boulevard
- Franchissements piétons dont un à créer entre le boulevard et la rue des Duchesnes
- Site d'activité économique
- Intersection aménagée pour piéton (boulevard/rue Général de Gaulle)

L'OAP définit également des secteurs faisant l'objet d'aménagements particuliers. Parmi eux le secteur « salle de spectacle » fait partie du périmètre de l'opération « Cœur de Ville » mais ne reflète plus de réalité opérationnelle car le projet de salle de spectacle a été abandonné et ne fait plus partie du projet. Dans les faits, les prescriptions restent néanmoins très générales et ne sauraient être assimilées à un programme.

Aucun aménagement n'a été prévu à ce jour en dehors du périmètre de l'opération Cœur de ville. Aucune acquisition n'a à ce titre été réalisées en dehors du périmètre de l'opération en zone UC. Aucun maître d'ouvrage n'a été désigné à cette date et aucune étude préalable à une opération d'aménagement n'a été conduite.

De plus, les éléments obligatoires suivants sont à compléter :

- Pouvez-vous préciser, dans l'encadré 3 du formulaire CERFA, les sous-catégories du projet selon l'annexe au R.122-2 du code de l'environnement ?

6. a) Construction de routes classées dans le domaine public routier (...) des communes (...) non mentionnées aux b) et c) de la colonne précédente.

39. a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ;

Annexe obligatoire n°6 : Un plan des abords du projet -100 mètres minimum- devant préciser via un zonage l'affectation des constructions et terrains avoisinants en terme d'occupation du sol ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;

Voir annexe

- Pourriez-vous préciser combien d'arbres seront plantés ? Des arbres seront-ils abattus ?

A l'heure actuelle, le nombre d'arbres plantés et abattus n'a pas été évalué précisément. A noter toutefois qu'aucun arbre remarquable n'a été recensé sur le site. De plus, les pavillons situés rue De-Gaulle et boulevard Victor-Bordier détiennent parfois de petits jardins sur lesquels sont surtout présentes des haies.

Par ailleurs :

- sur la parcelle située derrière la station de lavage, la quasi-totalité des arbres et haies n'existent plus suite à l'occupation illégale du lieu en 2022 (gens du voyage) ;
- concernant les arbres situés derrière le local B&M, concernés par l'édification du groupe scolaire : le projet de groupe scolaire intègre un important aménagement paysager (une trentaine d'arbres) de la cour de l'école maternelle : le maximum d'arbres/arbustes sera préservé et tout arbre/arbuste abattu sera replanté.

L'objectif est bien de :

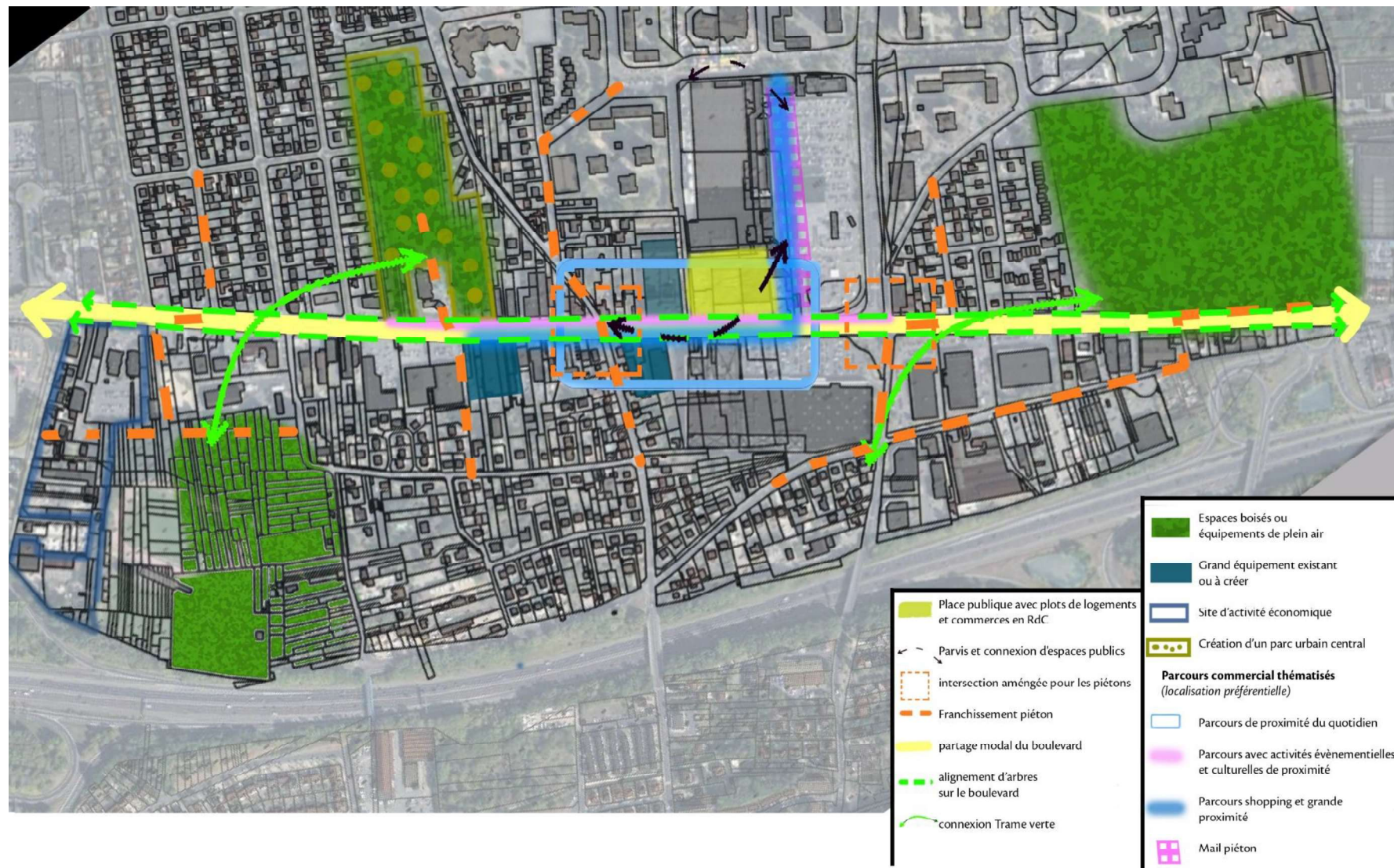
-conserver le maximum d'arbres possible sur les emplacements publics (placettes...) ;

-dans le cadre des règles du PLU, la plantation d'arbres à grand développement sera assurée : un arbre à grand développement doit être planté pour 150m² d'espace en pleine terre (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre obtenu pour l'application de cette règle sera arrondi au nombre entier supérieur (voir dans dossier cerfa les règles relatives aux surfaces végétalisées et pleine-terre)

Le solde sera donc positif.

Enfin, concernant les études complémentaires, elles sont téléchargeables : [Lien de téléchargement.](#)

Schéma de l'OAP Boulevard Victor Bordier



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)