



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 : 06-03-2026 /

Dossier complet le : 06-03-2026 /

N° d'enregistrement : 014033/KK P

1 Intitulé du projet

Projet d'aménagement: Creation de la ZAC Les Jardins d'Ormesson a 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(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

AVENIR DEVELOPPEMENT

Raison sociale

AVENIR DEVELOPPEMENT

N° SIRET

35404991800056

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

ALALOUF

Prénom(s)

Denis

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.))
6. Infrastructures routières	(les ponts, tunnels et tranchées couvertes supportant des infrastructures routières doivent être étudiés au titre de cette rubrique)., 6A, 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39B, 41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs., 41A, 47. Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols.,

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

Le projet consiste à aménager la ZAC Les Jardins d'Ormesson sur la commune d'Ormesson-sur-Marne: - 415 nouveaux logements (maisons individuelles, collectifs dont 30% social) soit environ 27 000 m² de SDP découpés en 7 lots ; - Bâtiment existant de l'ancien sanatorium abritant actuellement une maison d'accueil spécialisée (MAS) transformée pour accueillir la mairie et ses services associés, commerces (environ 2000 m² de SDP) et des logements; - Mairie actuelle transformée en logements; - Démolition de bâtiments au nord de l'avenue Wladimir d'Ormesson et au sud du parc de la MAS; - Animation des RDC des bâtiments (petits artisanats, commerces, professions libérales); - Déplacement de la poste et de la crèche existante du nord vers le sud de l'avenue Wladimir d'Ormesson; - Répartition des places de stationnements en surface et création de parkings souterrains sous les immeubles collectifs; - création d'espaces publics: 800m² de voirie, 300m² de plateaux et 3700m² de parvis; - création de chemins piétonniers; - plantation d'arbres.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif de la création de la ZAC Les Jardins d'Ormesson a pour but de : - Valoriser les espaces par des usages multiples (services, commerces de proximité, habitat, loisirs ...) pour accentuer de nouvelles centralités et par une densification maîtrisée tout en créant des respirations vers le parc, et créer des perméabilités du site pour les modes doux. - Unifier et valoriser les espaces végétaux sur un plan d'ensemble cohérent, respectueux et attrayant (parc du centre culturel, jardins de la MAS et jardins de la Mairie) et ainsi révéler ces espaces paysagers en créant un parc accessible à tous au cœur de la ville et constituer une chaîne des jardins avec les jardins des habitations; - Protéger le patrimoine bâti, conservation des bâtiments du sanatorium (ex-MAS) et ses annexes remarquables, et le bâtiment de l'ancienne mairie en les réhabilitant. Et utiliser les traces de l'existant (inspiration de l'usine ASERTI) pour construire des logements atypiques et marqueurs du territoire.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le perimetre du projet est situe le long de la RD 111 (avenue Wladimir d'Ormesson) et a proximite du parc du chateau. Il comprend des Espaces Boises Classes (EBC) et des Espaces Verts Proteges (EVP), ainsi que des batiments remarquables qui seront rehabilites et des batiments qui seront demolis. Le centre culturel et la mediatheque seront conserves en l'etat. Il y aura necessite de realiser des travaux de degagement d'emprises (defrichement, demolition...) qui ne viendront pas empieter sur les emprises des EBC et qui permettront le demenagement des equipements (mairie, poste, creche) et la continuite de l'exploitation du centre culturel et de la mediatheque. Ainsi, il est prevu des travaux avec un phasage de 2028 a 2034: - Phase 1: Lot F+ travaux VRD y compris nouveaux parkings du centre culturel: mi 2028-mi 2030 - Phase 2: Lots E et G : mi 2029 - mi 2031 - Phase 3: Lot MAS + Deplacement mairie et services (lot D): mi 2029-mi 2031 - Phase 4: Lot ancienne mairie (lot A)+ services nord RD 111 (lot B)+ travaux VRD: fin 2031-fin 2033 - Phase 5: Demolition d'ASERTI + Lot ASERTI (lot C) + travaux VRD: debut 2032 - 2034 Voir annexes B et L

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

L'ambition du projet est de creer un vrai centre-ville dans cette commune pavillonnaire tout en mettant la nature au coeur du projet. La creation d'espaces centraux pieton (parvis de la mairie et parvis du centre culturel-mediatheque) permettra de connecter les equipements majeurs de la ville et ainsi favoriser les lieux d'echange et de partage entre les habitants des nouveaux logements, les activites culturels et le pole administratif. La creation de logements de taille reduite, tres faiblement representes sur la commune, permettra le relogement de personnes seules, familles mono-parentales ou jeunes actifs. Ces batiments, limites a une hauteur maximale de R+3 et comprenant environ 30% de logements sociaux, garantissent une integration harmonieuse avec le tissu pavillonnaire environnant. La mise en place de commerces en RDC offrira une vitrine commerciale aux habitants afin de dynamiser ce coeur de ville. Afin de limiter l'empreinte environnementale, les nouveaux batiments et infrastructures seront prioritairement edifies sur des surfaces deja impermeabilisees. Un releve precis des arbres, complete par des diagnostics ecologiques et phytosanitaires, permettra de definir les secteurs de moindre impact pour preserver le patrimoine vegetal existant. La gestion du stationnement est un pilier de cet apaisement urbain : - En surface : Les stationnements seront reconfigurees et reparties de maniere equilibree au sein de 4 nouveaux parkings paysagers situes derriere le centre culturel, a proximite de la future mairie et a cote de l'actuelle mairie (pour un total d'environ 119 places) et 42 places le long des voiries, favorisant au maximum des materiaux drainants. - En souterrain : Pour liberer les coeurs d'ilots de la presence automobile, de

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).

Le projet est soumis a : declaration au titre de la loi sur l'eau ; permis de construire pour les 7 lots de logements ; permis de demolir.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Superficie globale du projet Nombre de nouveaux logements SDP de l'ensemble des nouveaux logements (SDP) Commerces + services (SU) Nouvelles voiries Reconfiguration des 211 stationnements existants	(7.5, ha) (415, logements) (26 300, m ²) (2000, m ²) (800, ml) (161, places)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : " Lat. : "

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) ?	☐	☒	La ZNIEFF de type I la plus proche est le Puits d'Amboile a 500m. La ZNIEFF de type II la plus proche est le Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange a 1700m.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Le projet est situe a environ 1.5 km de l'APPB "Iles de la Marne de la Boucle de Saint-Maur"
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 ?	☒	☐	La commune est également couverte par le PPBE des infrastructures routieres de l'Etat et des infrastructures ferroviaires de la RATP dans le Val-de-Marne (approuve le 26 juillet 2013).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Le Chateau d'Ormesson, classe monument historique par liste de 1889 et le parc clos de murs ; les facades et toitures des communs, y compris la ferme sont classes par arrete du 25/03/1993. La zone d'etude est comprise dans le perimetre de protection. Cependant, il n'existe pas de covisibilite entre le chateau et la future ZAC.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le site est localise dans une enveloppe d'alerte de classe 3 selon la pre-localisation des zones humides de la DRIEE. Il s'agit de zone humide potentielle mais pas averee. Les etudes zone humide d'ECE et de SYSTRA n'ont pas revele la presence de zones humides.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	PPR Inondation de plaine, approuve le 12/11/2007 (projet non concerne) PPRMT consecutifs a la secheresse et a la rehydratation des sols, approuve le 21/11/2018 (alea fort)
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	PR Inondation et coulees de boues par ruissellement en secteur urbain, prescrit le 9/07/2001 PPRMT par affaissement et effondrements, prescrit le 01/08/2001 Aucun PPRT sur la commune d'Ormesson-sur-Marne n'est
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Un ancien sites industriels et activites de service est recense sur le perimetre de la ZAC (1 an d'activite en 1965). Ce site est actuellement inoccupe. La derniere entreprise ayant utilise le site est l'entreprise ASERTI. Apres l'acquisition du terrain, l'emprise fera l'objet d'une etude de pollution des sols. Il est note également la presence de cuves de fioul enterrees et d'aires de
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	La commune d'Ormesson-sur-Marne est situee sur la masse d'eau souterraine "Albien neocomien captif", classee en zone de repartition des eaux. Le zonage concerne la nappe de l'Albien, tres profonde non interceptee par le projet.
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 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche est a 7.5km, il s'agit des Sites de Seine Saint-Denis (FR1112013).
D'un site classé ?	☐	☒	Les sites classes les plus proches sont situes dans un rayon de 1.5 km : le domaine des Rets (1km), Rive gauche de la Marne (1.4km), la Terrasse de la Mairie (1.2km) a chennevieres sur Marne et l'Ile de Chennevieres (Ile Casenave) ou Grande-Ile (1.5km) a Saint Maur des Fosses

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 ?	☐	☒	Des parkings souterrains avec 1 niveau de sous-sol sont envisages pour les logements. Les relevés effectués entre mars et mai 2025 indiquent des niveaux entre 4,9 et 7,4m/TN. La définition du NPHE à partir du suivi piézométrique sur 1 an initiée à partir de mars 2025 permettra de déterminer si un rabattement de nappe est nécessaire en phase travaux ou des pompages ponctuels.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Les études géotechniques réalisées (missions G1 PGC et G2 AVP) n'ont pas révélées de niveaux d'eau superficielles pouvant être impactées par le projet.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Au vu des terrassements (parkings souterrains, structures de chaussée), le projet sera excédentaire en matériaux-->estimation d'environ 30 000m3 de déblais. La réutilisation des terres et des matériaux issus de la démolition sera favorisée. Les déblais et matériaux de démolition non valorisés sur site, seront évacués vers des filières de traitement adaptées.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet est un projet d'aménagement avec des constructions d'immeubles et réalisations de voiries. Les matériaux proviendront de différentes sources, notamment des granulats et de la terre végétale.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Pour les structures de chaussées, des matériaux recyclés seront privilégiés et pour les espaces verts, un tri des déblais sera effectué.

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 ?	☒	☐	La construction de logements va induire une augmentation des consommation d'eau potable et des rejets d'eaux usees. Les usines de production d'eau potable seront en capacite de repondre a la demande et l'usine de traitement est en capacite de traiter la charge supplementaire. De plus, le reseau d'assainissement projete sera de type separatif et une gestion des eaux
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Une etude faune flore 4 saisons est en cours, realisee par SYSTRA en complement du diagnostic de ECE Environnement mene en 2021. L'etude met en evidence pour la flore et les habitats un enjeu faible tandis que pour la faune, un enjeu faible pour l'entomofaune et les mammiferes terrestres mais moyen pour les chiropteres et fort pour l'avifaune. Le projet, dont le plan sera affine lors
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 ?	☐	☒	Aucun site Natura 2000 n'est present au droit ou a proximite. Le site Natura 2000 le plus proche est les Sites de Seine Saint Denis a 7,5km.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet se situe dans un contexte urbain (parcelles referencees sur le secteur UC du PLUI) et ne concerne pas d'espaces agricoles, forestier ou maritime. Toutefois, le projet prevoit du defrichement d'environ 0.86 ha afin de construire des immeubles ou des voiries. Le plan-guide sera retravaille pour garantir la preservation integrale des EBC. Les nouveaux batiments, parkings et voiries seront
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☒	☐	L'ICPE la plus proche est a 900m au nord de la ZAC et le projet ne prevoit pas de nouvelles ICPE sur le site. Le site est concerne par le risque de transport de matieres dangereuses par voie routiere (RD 111). Neanmoins, tous les types de transport de marchandises dangereuses par route sont reglementes.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site du projet est situe en alea fort pour le retrait-gonflement d'argile. Les impacts relatif a cet alea seront maitrises des la phase travaux avec la prise en compte des recommandations et des sujétions de conception et d'execution emises par les etudes geotechniques. Le projet prevoit une gestion des eaux pluviales a la source par infiltration et ne modifiera la
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	L'etude air/sante a montre que le projet n'engendre pas de risque sanitaire.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	L'etude air/sante n'a pas mis en evidence l'exposition des futurs habitants a des niveaux de pollution plus eleves.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Les travaux engendreront des déplacements de véhicules nécessaires aux travaux (engins de chantier, camions...) En phase exploitation, l'étude de circulation a mis en évidence que le projet engendre une augmentation des flux routiers émis par le site. Ces variations du flux n'impactent que faiblement le trafic actuel et la circulation reste fluide. Il engendre une demande en transports en commun qui sera absorbée par le réseau actuel et en
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Les travaux pourront engendrer du bruit. En phase exploitation, l'étude acoustique a montré une augmentation négligeable des nuisances sonores.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Le projet est concerné par les nuisances sonores dues au trafic de la RD111 (catégorie 3). Les bâtiments projetés devront satisfaire aux objectifs d'isolation acoustiques.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☒	☐	Les travaux pourront engendrer des odeurs notamment lors de la pose des enrobés. Ces phases seront très limitées dans le temps.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	Le projet n'est pas concerné par des nuisances olfactives.
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Les travaux engendreront des vibrations notamment pendant les démolitions. Les pinces à béton seront privilégiées par rapport au BRH. Aucun travaux de nuit n'est prévu.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	Le projet n'est pas concerné par des vibrations.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Il n'y aura pas de travaux de nuit. En phase exploitation, la luminosité de la ZAC sera augmentée en raison de la construction de nouveaux logements. Un éclairage adaptatif sera mis en place.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	La zone d'étude est déjà partiellement concernée par des émissions lumineuses (éclairage de la RD111) et par la pollution lumineuse émise par la métropole du Grand Paris.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	En phase chantier, les émissions de gaz à effet de serre dues au trafic des engins et les potentiels envols de poussières seront maîtrisés (arrosage des pistes). L'étude air/santé a mis en évidence une augmentation d'émissions de polluants en cohérence avec la hausse du trafic routier. Néanmoins, il n'y a pas d'impact significatif sur les concentrations en NO2, PM10 et PM2.5 dans la bande d'étude comparée à la situation de référence.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	La création de logements, des commerces et services va créer des surfaces imperméables qui nécessitent la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales en conformité avec le PLU.
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Les pluies courantes seront si possible gérées à la parcelle, avec une infiltration à la source. Les voiries seront connectées au réseau d'assainissement, pour collecter les pollutions potentielles.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet engendre necessairement des rejets d'eaux usees lies a l'exploitation des logements amenes dans les divers batiments du projet. Ce rejet se fera au reseau.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase chantier, les dechets dus a la rehabilitation, a la demolition et les deblais de terrassement issus du chantier de construction seront evacues vers les filieres de traitement adaptees. En phase exploitation, le projet relevant de la creation de logements n'engendrera que de la production de dechets menagers.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☒	☐	Le projet est situe dans le perimetre protection du chateau d'Ormesson et du parc du chateau, tous deux classes MH. Toutefois, il y a une absence co-visibilite. L'avis de l'ABF sera necessaire sur les dossiers de PC des lots pour les promoteurs. Le projet est pense dans le respect de son environnement et son patrimoine architectural et paysager. Il veillera a le valoriser, notamment par la rehabilitation de la MAS la
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le projet vise a creer une centralite urbaine en redynamisant le coeur de ville, au travers de nouveaux logements repondant aux besoins de la population, et de nouveaux emplois avec l'implantation de commerces en RDC actifs. Les equipements publics seront regroupes dans des batiments rehabilites repondant aux normes thermiques et energetiques. Le projet ouvrira aussi de

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 :

Plusieurs projets connus sont identifiés: -La ZAC des coteaux d'Ormesson de 6.12 ha (projet de construction de 645 logements sur une friche urbaine avec requalification de l'entree de ville et valorisation du corridor ecologique) au nord-ouest -La ZAC de la Plaine des Cantoux de 3 ha (420 logements et equipements scolaires) au nord-est -Le projet Golf (construction d'un ensemble immobilier de 220 logements) a l'est Les incidences cumulees majeures sont l'artificialisation des sols, l'augmentation et la diversification de l'offre de logements et les flux lies aux travaux (seulement avec la ZAC des Coteaux). De plus, ces projets permettront le developpement de commerces et de services de proximite creant des emplois et de renforcer les aménagements en faveur des mobilites douces sur les espaces publics. L'etablissement scolaire

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

Le projet n'est pas soumis à notre connaissance à d'autres législations que celles mentionnées précédemment.

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).

Une phase d'évitement sera menée, et le plan-guide sera retravaillé lors des futures phases de développement du projet pour garantir l'absence d'impact sur les espaces naturels classés, notamment par les relevés géométriques des arbres et l'exploitation du diagnostic phytosanitaire (à venir), qui permettront d'implanter les nouveaux bâtiments à des endroits de moindre impact pour l'environnement. De plus, les surfaces déjà imperméabilisées seront privilégiées dans le choix des implantations. Les EBC seront préservés de tout défrichement. Les sentiers s'appuieront sur des traces existantes. Les travaux préparatoires auront lieu hors période sensible pour la faune (si nécessaire, abattage des arbres à cavités susceptibles d'accueillir des chiroptères en septembre/octobre, abattage des autres arbres et débroussaillage des massifs arbustifs entre septembre et mars). Des aménagements favorables à la faune seront intégrés au bâti (plantation à partir d'essences végétales locales, nichoirs pour oiseaux et chauves-souris). L'éclairage sera adapté à la faune. L'infiltration sera favorisée au maximum dans la ZAC, grâce aux espaces verts et avec notamment une utilisation maximale de matériaux drainants pour traiter les allées et parkings, et l'implantation de noues paysagères. Les bâtiments seront de hauteur relativement basse (R+3 maximum, petit collectif) afin de ne pas dénaturer le paysage du site et d'être en cohérence avec l'architecture urbaine environnante (habitat pavillonnaire). Ainsi, aucun problème de co-visibilité avec le château ne sera engendré. Des mesures de prévention en phase travaux seront prises pour éviter toute pollution des sols, de l'air et de l'eau. Une étude de la pollution du sol sera réalisée afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Les

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 a fait l'objet d'une concertation (annexe N) recueillant les besoins et attentes des habitants et les principales thématiques environnementales ont été étudiées (ou sont en cours). Ainsi, le projet induit peu d'incidences négatives essentiellement qualifiées de très faibles à faibles dues principalement à la phase chantier. Le plan guide permet d'identifier des incidences positives modérées à fortes notamment en répondant aux objectifs de densification, de mixité sociale de la ville, de dynamisation du cœur de ville, tout en proposant une offre de logements adaptés et des RDC actifs. Aussi, le projet préserve et rend accessible le patrimoine naturel et historique du site par la création de cheminements piétons, plantes et la réhabilitation des bâtiments existants. Le projet s'inscrit dans l'environnement boisé existant, assurant un impact

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

 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		☐
2		☐
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 VERDON

Prénom Loane

Qualité du signataire Responsable d'Operations

À SUCY-EN-BRIE

Fait le 06-03-2026 /



Signature du (des) demandeur(s)