

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

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

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :

23/02/2017

Dossier complet le :

23/02/2017

N° d'enregistrement :

2016-0461

1. Intitulé du projet

Projet d'aménagement du quartier d'habitat "Le Pré aux Lièvres II" sur la commune du
Plessis-Belleville

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nexity Foncier Conseil - Agence de Meaux

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

Olivier BERTAU, Directeur d'Agence

RCS / SIRET

732 014 964 00959

Forme juridique

SNC

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
33° Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.	Travaux, constructions ou aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération : soit crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 hectares et inférieure à 10 hectares et dont la SHON créée est inférieure à 40 000 mètres carrés

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

Le projet d'aménagement prévoit, sous la forme d'un Permis d'Aménager, les travaux d'aménagement permettant la réalisation de :

- 83 terrains à bâtir de maisons individuelles soit jusqu'à 12 500 m² de Surface de Plancher,
- 35 terrains à bâtir denses soit jusqu'à 3 500 m² de Surface de Plancher,
- 12 logements intermédiaires soit jusqu'à 900 m² de Surface de Plancher,
- 70 logements collectifs soit jusqu'à 4 600 m² de Surface de Plancher.

4.2 Objectifs du projet

Le projet de "Le Pré aux Lièvres II", sur une superficie d'environ 8.6 hectares vise à :

- urbaniser des terrains aujourd'hui à vocation agricole (terres de cultures) situés dans la continuité des espaces urbains existants,
- marquer et qualifier l'entrée de ville Nord du Plessis-Belleville depuis la RD 84,
- constituer une nouvelle phase d'urbanisation en proposant une offre de logements répondant à la demande sur le territoire,
- s'inscrire dans la continuité des espaces pavillonnaires existants,
- maintenir une offre de logements sociaux sur la commune à hauteur de 20%.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux prévoient la réalisation :

- de voies de desserte hiérarchisées du quartier et la viabilisation des futures lots d'habitation,
- d'un parc linéaire, en cœur de quartier, servant également à la gestion des eaux pluviales et se raccordant aux espaces verts existants,
- d'un système de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert le long des voies et au sein des espaces verts (noues, bassins),
- d'une bande plantée et d'un fossé à l'interface entre le nouveau quartier et les espaces agricoles afin de permettre une transition douce et une gestion du ruissellement amont,
- d'une entrée de quartier, depuis la RD 84, structurée.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les voiries et les espaces verts seront gérés par une Association Syndicale Libre ou rétrocédés à la commune du Plessis-Belleville.

Les réseaux seront gérés par les concessionnaires concernés.

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

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à une ou deux demandes de permis d'aménager et à un dossier au titre de la loi sur l'eau (autorisation).

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

Permis d'aménager

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
superficie du terrain	8,6 hectares
nombre de logements envisagés	200 logements

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

rue Mozart
60 330 Le Plessis-Belleville

Coordonnées géographiques¹

Long. 02° 76' 19" est Lat. 49° 10' 34" nord

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée : Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

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

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Terrains agricoles destinés à la culture

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Plan Local d'Urbanisme du Plessis-Belleville - en cours de réalisation pour ouverture à l'urbanisation de la zone de projet (future zone 1AU)

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF de type 1 "Massif forestier de Chantilly/Ermenonville" se situe à environ 4 km au nord ouest du futur quartier La ZNIEFF de type 2 "site d'échanges interforestiers de Retz à Ermenonville" est à environ 3.8 km au nord est du futur quartier.
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune du Plessis-belleville se situe en limite du Parc Naturel Régional Oise Pays de France mais n'est pas concerné par ce dernier.
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune du Plessis-belleville est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de Paris Charles de Gaulle. Seule la partie sud de son territoire est classé en zone D de gêne faible. Le site de projet n'est donc pas concerné par ce PEB.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le Parc Naturel Régional Oise Pays de France se compose de 4 zones NATURA 2000. La plus proche se situe à environ 4 km au nord ouest du futur quartier.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les Monuments Historiques classés les plus proches se situe à plus de 2 km à Silly-le-Loing, puis à Montagny-Sainte-Félicité, Saint-Pathus et Eve.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se développe des terrains voués à l'agriculture
Risques et nuisances	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Durant la phase chantier, le projet sera source de nuisances sonores : circulations de véhicules lourds... Une charte chantier vert sera signé avec l'ensemble des entreprises afin de limiter les nuisances sur le voisinage. La RN 2 et la voie ferrée sont classées en catégorie 2 et la RN 330 en catégorie 3 concernant les infrastructures de transport terrestres. Elles ne traversent ni ne jouxtent le futur quartier.
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	



	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet générera des émissions lumineuses en raison de l'éclairage des espaces publics. Un plan de l'éclairage public (zone non éclairée, détecteur de présence....) à l'échelle du projet sera réalisé afin de limiter l'impact sur vie nocturne de la faune et de la flore.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La gestion des eaux pluviales sera assurée par des techniques dites alternatives de gestion sur site : transit, régulation et infiltration dans des noues et bassins.</p> <p>Un débit de fuite régulé, respectant les réglementations en vigueur, sera restitué. Ce point sera traité dans le Dossier Loi sur l'Eau.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet se développe des terrains voués à l'agriculture</p>

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

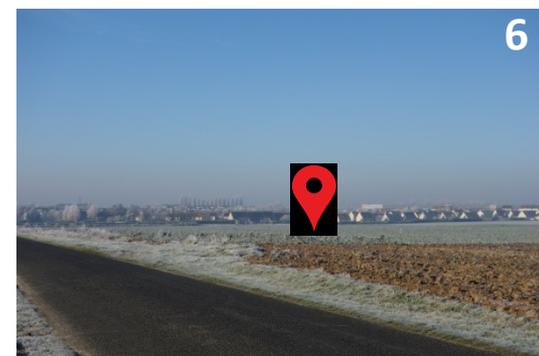
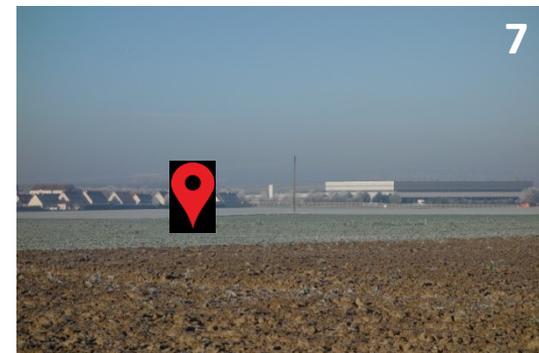
Le projet de "Le Pré aux Lièvres II" sur Le Plessis-Belleville devrait être dispensé d'étude d'impact puisque :

- aucun enjeu environnemental majeur n'a été recensé sur le site,
- les travaux d'aménagement prévus mettent en place des mesures de gestion durable des eaux pluviales (techniques alternatives), de limitation des consommations d'énergie...
- le projet fera l'objet d'un dossier au titre de la Loi sur l'Eau prenant en considération l'ensemble des enjeux liés à la gestion de l'eau,
- le projet paysager du futur quartier va permettre le développement d'une biodiversité sur le site aujourd'hui très faible en raison du caractère agricole du secteur.

Commune du Plessis-Belleville

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

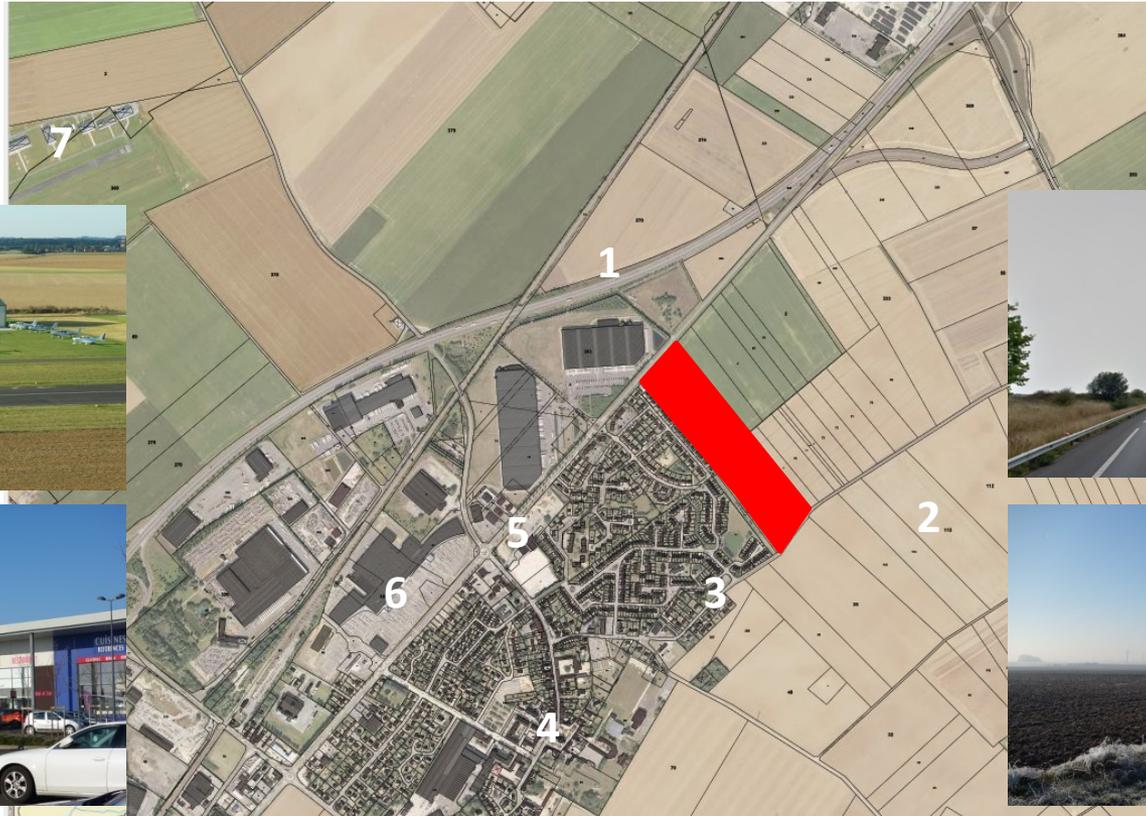
ANNEXE 3 – Présentation du site – environnement proche



Commune du Plessis-Belleville

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

ANNEXE 3 – Présentation du site – environnement lointain



Commune du Plessis-Belleville

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

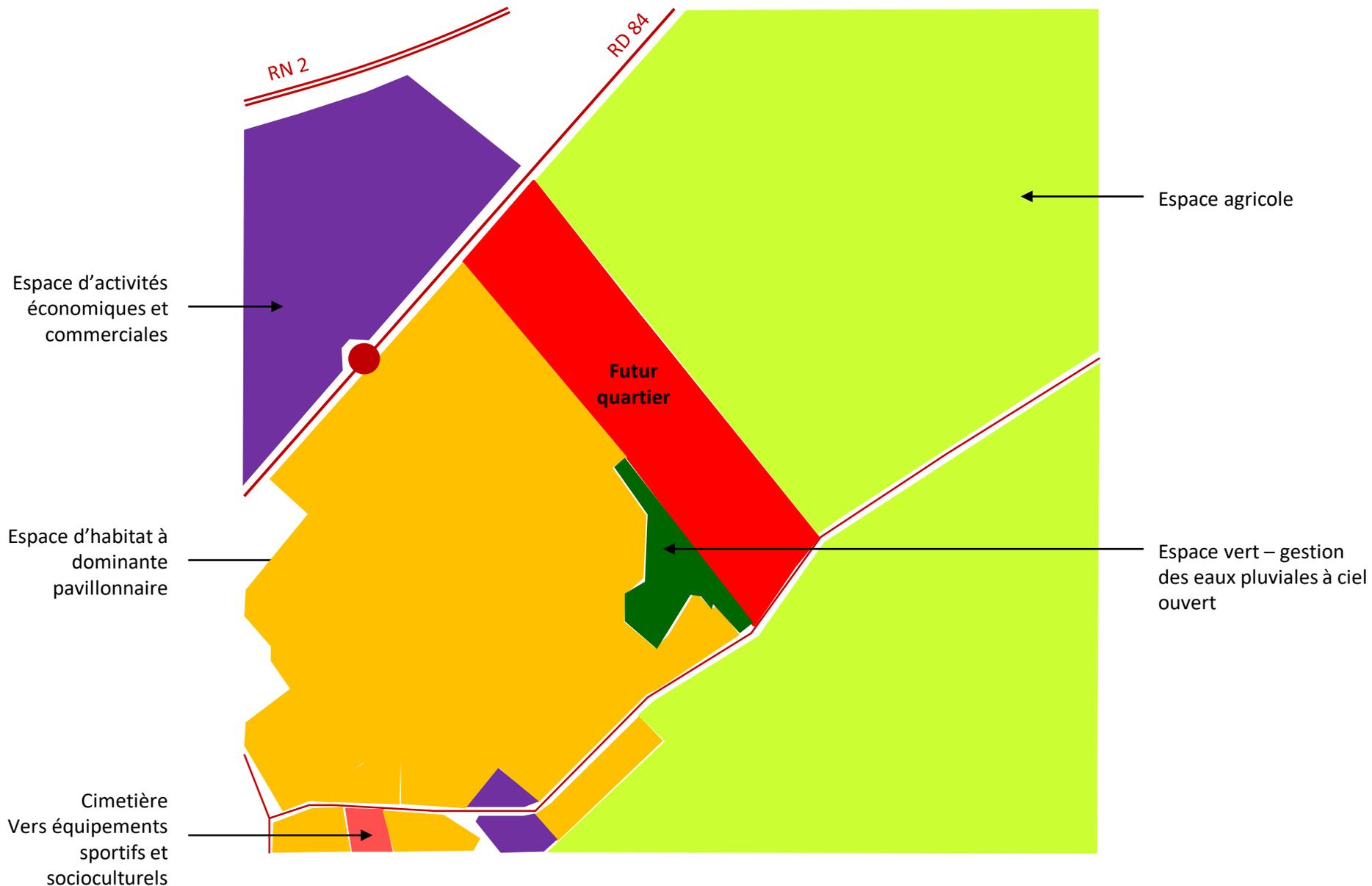
ANNEXE 4 – PLAN DU PROJET



Commune du Plessis-Belleville

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

ANNEXE 5 – ABORDS DU PROJET



Commune du Plessis-Belleville
Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Réponse aux observations formulées par l'Autorité Environnementale

17 février 2017



Commune du Plessis-Belleville

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

GESTION DES STATIONNEMENTS AU SEIN DU PROJET



Garage en continuité du bâti



Portail implanté à 5,00m
de la limite parcellaire
à la charge de l'acquéreur

Espace de stationnement

Exemple d'entrée avec portail et garage en recul supérieur à 5,00m



Les parkings du midi : une solution éprouvée pour un stationnement bien géré.

La gestion des stationnements a fait l'objet d'une réflexion propre afin d'appréhender au mieux cette problématique et de traiter en amont tout problème possible.

Nous proposons une organisation du stationnement qui puisse répondre aux besoins actuels et futurs.

Les solutions envisagées pour les maisons individuelles et maisons de ville en accession sont :

- **aménagement d'un garage**, en continuité ou non du bâti. Une attention particulière sera portée au traitement des façades afin qu'elle ne soient pas composées que de portes de garages et de portes d'entrées ;
- réalisation **de deux places de jour** à l'entrée de chaque parcelle. Ces espaces, qui ne peuvent pas être clos côté rue, permettent de garantir un emplacement pour le stationnement des véhicules des habitations. Ainsi, la rue n'est pas encombrée de véhicules ;

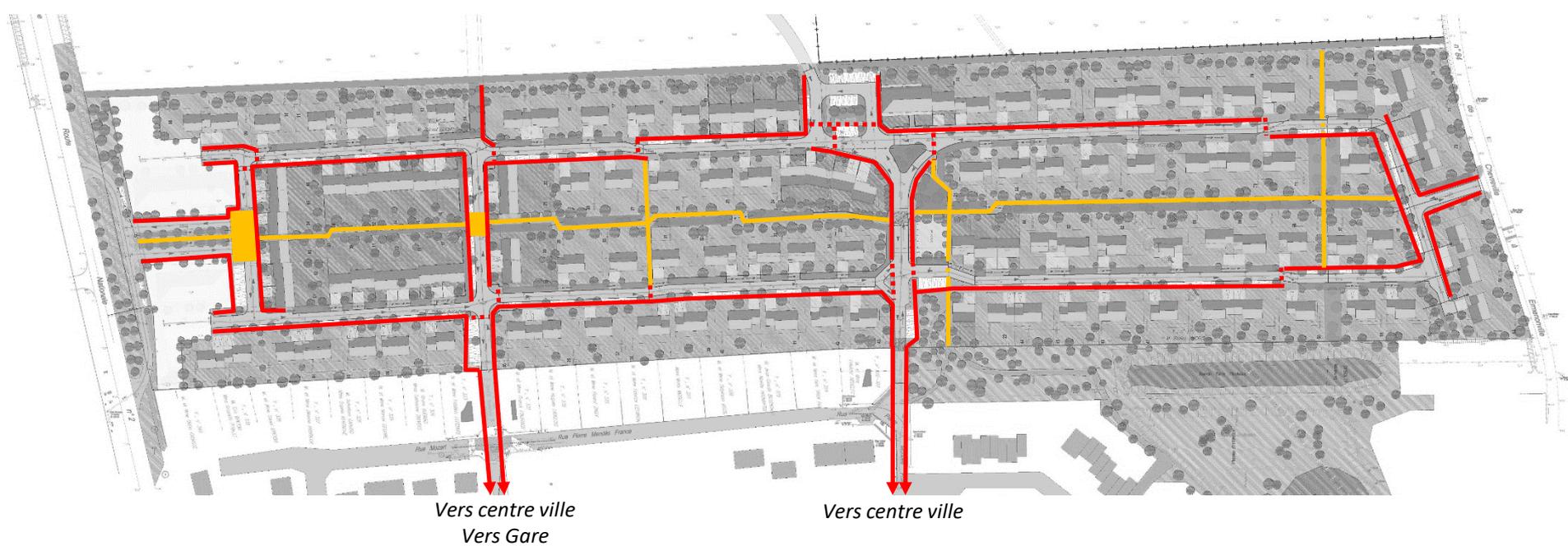
Pour la gestion **des stationnements des collectifs**, un travail est actuellement en cours avec le bailleur.

Des places de stationnements sur l'emprise publique sont réalisées pour les visiteurs, de manière diffuse à l'intérieur de l'opération. Il est prévu une centaine de places.

Commune du Plessis-Belleville

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

ACCES MODES DOUX ET LIAISONS DOUCES

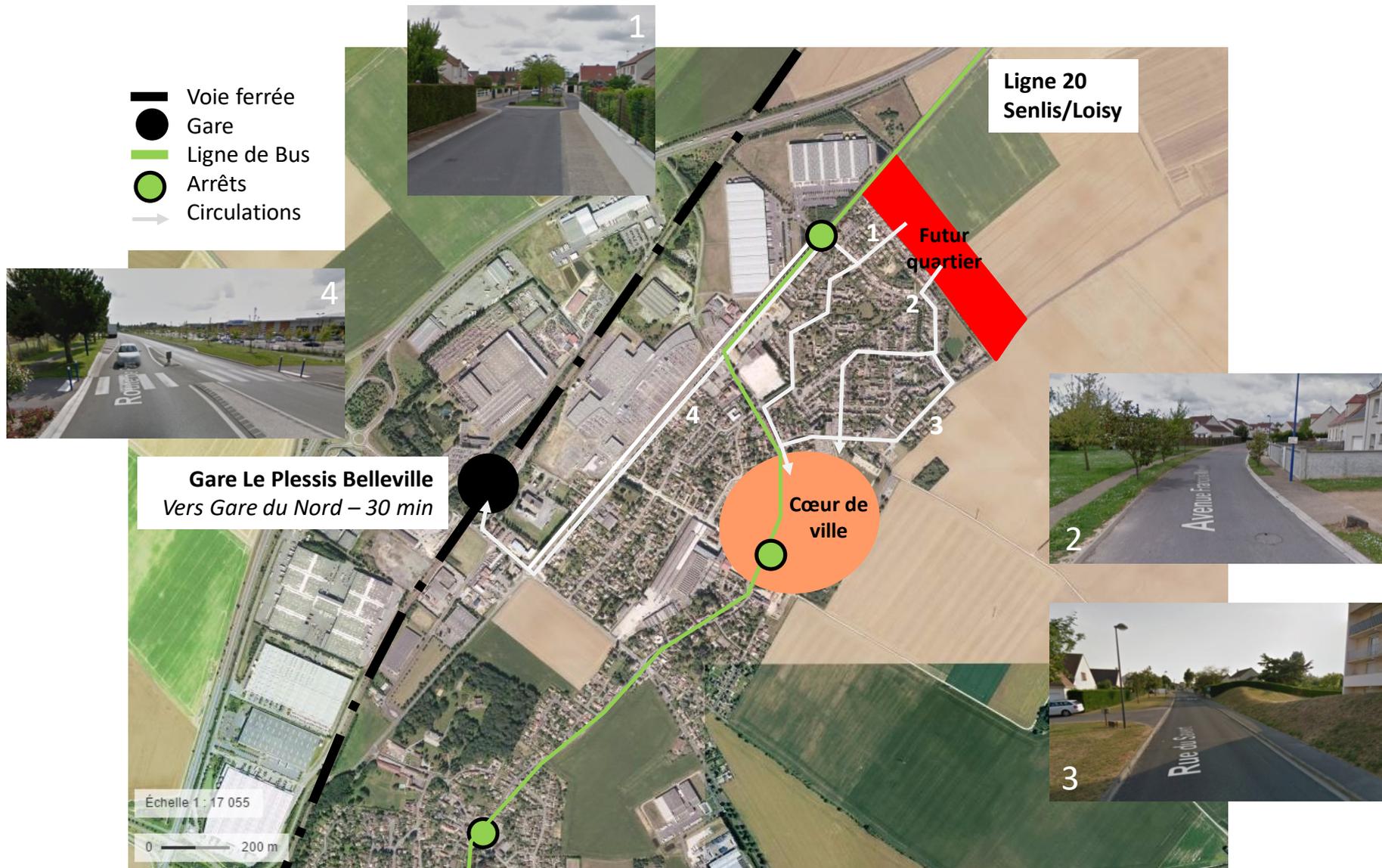


-  Trottoirs
-  Voies douces
-  Traversées de voie

Commune du Plessis-Belleville

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

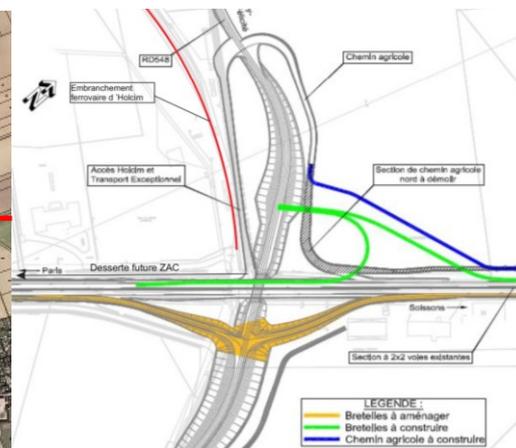
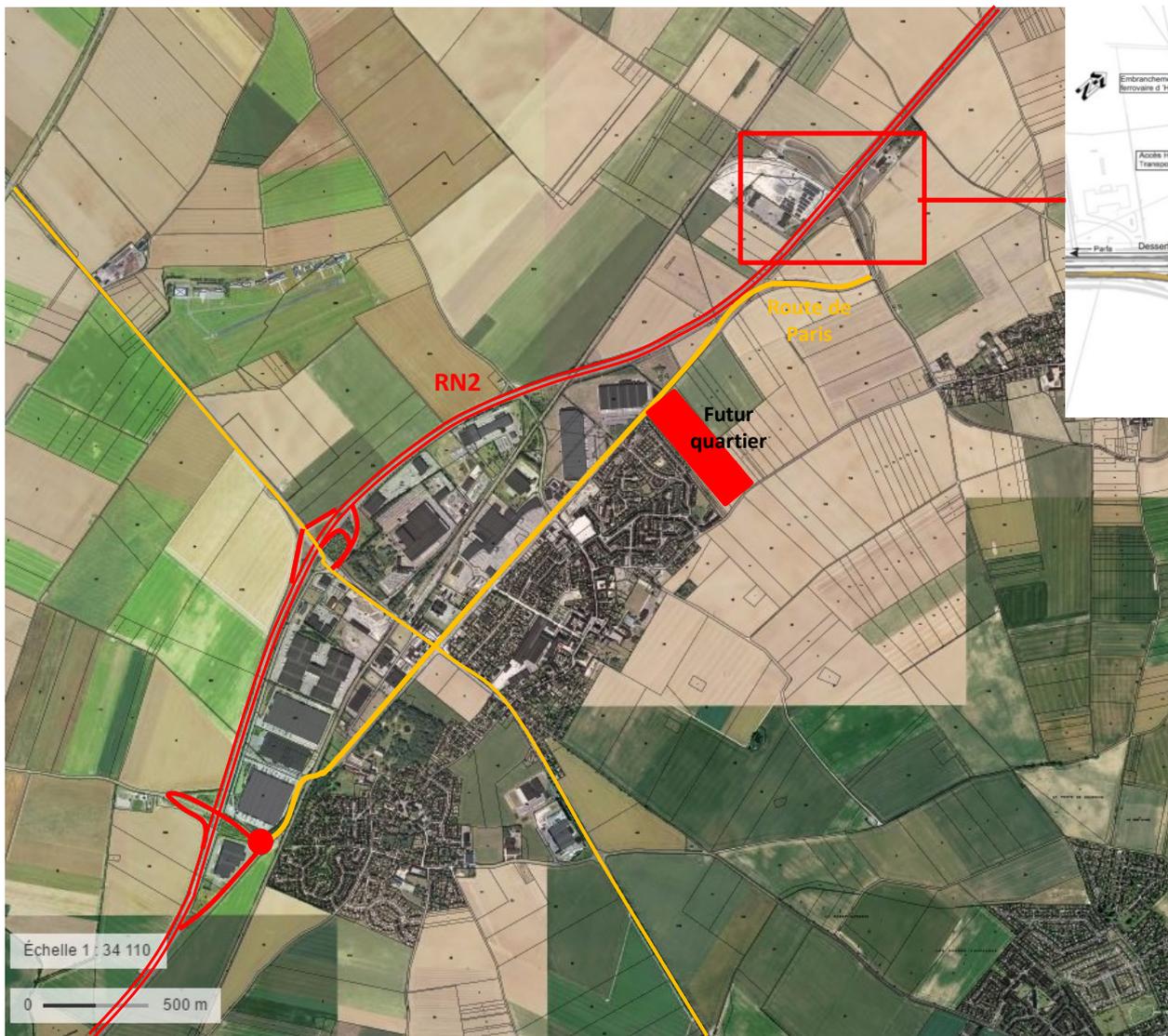
ACCESSIBILITÉ AUX COMMERCES, ÉQUIPEMENTS ET TRANSPORTS EN COMMUN



Commune du Plessis-Belleville

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

IMPACT ROUTE NATIONALE 2



Projet d'échangeur RN2 / RD548

L'accès principal au futur quartier « Le Pré aux Lièvres II » se fait par la Route de Paris (ex RN2).

Au regard des statistiques de l'INSEE sur Le Plessis Belleville, on peut estimer l'équipement automobile des ménages à environ 1.4 voiture, soit pour 200 logements environ 280 voitures.

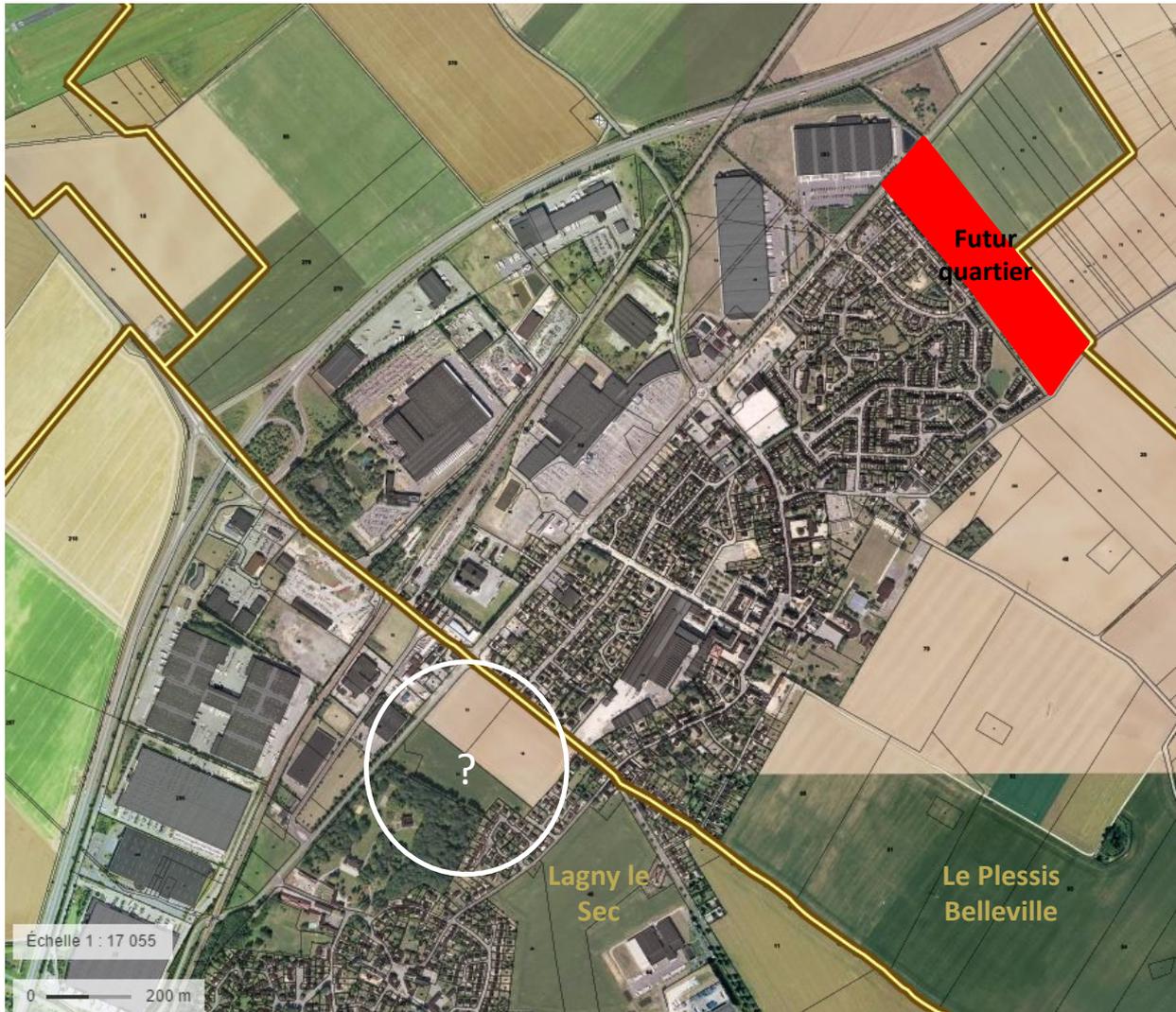
L'impact sur le trafic de la N2 sera négligeable compte tenu du trafic qu'elle enregistre déjà.

D'autre part, les flux seront divisés grâce à la présence de 2 échangeurs (3 à termes) sur le secteur.

Commune du Plessis-Belleville

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

SECTEURS D'URBANISATION



Dans le cadre du projet « Le pré aux Lièvres II », nous nous sommes attachés à répondre à une volonté politique décrite au travers du document d'urbanisme de la commune du Plessis Belleville.

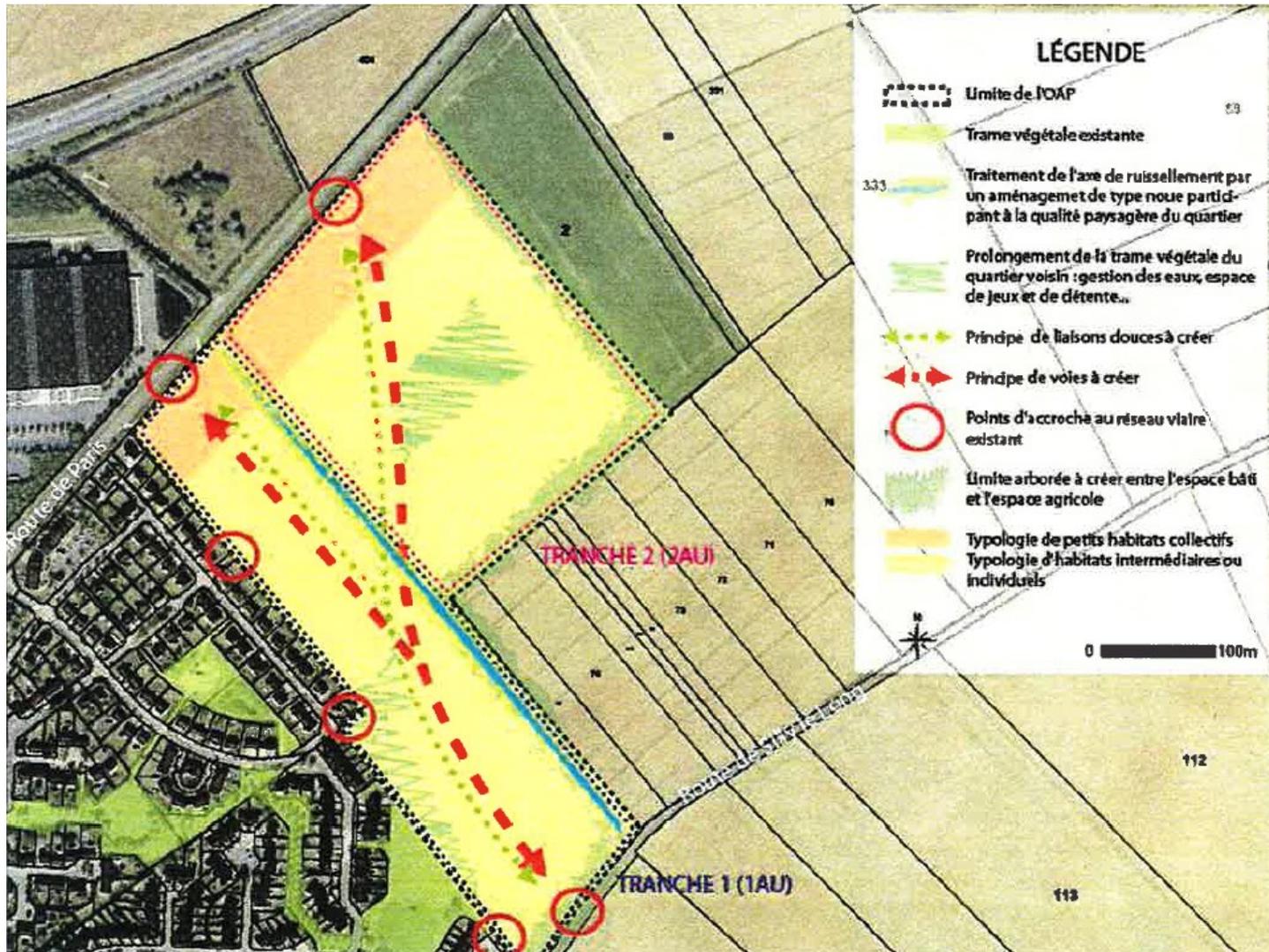
D'autre part, les terrains en dent creuse à proximité de la gare mentionnés dans les observations formulées par l'Autorité Environnementale, ne se situent pas sur Le Plessis Belleville mais sur Lagny-le-sec.

L'urbanisation sur Lagny-le-sec, ces dernières années, a permis la création d'environ 200 logements sur 8 ans. Les terrains identifiés par l'Autorité Environnementale sont classés en zone de développement mixte au PLU de Lagny-le-Sec.

Commune du Plessis-Belleville

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

EXTENSION FUTURE



Au travers son document d'urbanisme, la commune du Plessis Belleville mène une réflexion sur son développement urbain à long terme.

Le projet « le Pré aux Lièvres II » correspond à la tranche 1 (future zone 1AU) du projet d'extension communale.

Dans le cadre d'une démarche d'aménagement cohérente et durable du territoire du Plessis Belleville et conformément à la volonté politique traduite sur le schéma ci-contre, nous avons laissé la place pour une connexion avec un aménagement urbain futur (non prévu aujourd'hui – tranche 2 – 2AU). L'objectif est de ne pas gêner l'avenir et de permettre à la future phase d'extension de se connecter avec le tissu urbain déjà constitué.