

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

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

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

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Construction d'un programme immobilier "Au Pré de la Tour"
comprenant environ 150 logements sur le territoire de Metz-Tessy (74)

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SNC MARIGNAN RESIDENCES

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

COEUR Jean-Philippe, Directeur de Programmes

RCS / SIRET

4 1 9 7 5 0 2 5 2 0 0 0 2 7

Forme juridique

Société en Nom Collectif

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

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

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39°	Construction d'un ensemble immobilier d'environ 150 logements pour 11 106 m ² de surface de plancher sur le territoire de Metz-Tessy (commune nouvelle d'Epagny - Metz-Tessy), au lieudit "Au Pré de la Tour".

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

Opération de construction d'environ 150 logements pour une surface de plancher de 11 106 m² sur un tènement de 26 776 m². Les terrains sont classés en zones AUb2-2 et AUb2-3 au Plan Local d'Urbanisme de Metz-Tessy. Ces terrains font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°2 au PLU de Metz-Tessy), et il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur en 2 tranches. Le secteur AUb2-3 pourra se développer dès lors que 80 % des constructions permises sur le secteur AUb2-2 seront hors d'eau hors d'air ou auront bénéficié d'une DAACT. Pour mémoire, le secteur AUb2-1 est d'ores et déjà urbanisé (l'opération réalisée par Bouygues Immobilier) a été livrée. De ce fait, le secteur AUb2-2 peut être ouvert à l'urbanisation, comme prévu dans l'OAP n°2 (cf. annexe 7). Le programme global prévoit environ 150 logements collectifs répartis sur 11 bâtiments (10 neufs et 1 réhabilité), 317 places de stationnement dont 256 places sur un seul niveau en sous-sol (sous-sol réalisés sous les emprises des bâtiments), des espaces verts (environ 65 % du tènement - en pleine terre + terre végétale sur les surfaces étanchées des sous-sol), ainsi que 700 ml de cheminements piétons et 340 ml de voirie de desserte interne, se raccordant au Sud sur le chemin de la Tour pour desservir la zone AUb2-2, et au Nord sur l'impasse du Clos de Tessy (se raccordant sur la route de Promery).

Le site du projet présente des constructions à caractère patrimonial que l'OAP demande de conserver et de valoriser. La ferme sur le site présente 3 bâtiments : le corps de ferme principal avec zone d'habitation et grange, une petite tour avec un four à pain et un hangar agricole. Ce dernier est en mauvais état, et en accord avec la commune, cette partie sera démolie au profit d'une construction neuve (cf. annexe 10). Les autres sont réhabilités dans le cadre du projet.

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont établis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 du PLU de Metz-Tessy (cf. annexe 7). L'objectif général de l'aménagement du secteur "Au Pré de la Tour" est de permettre une urbanisation progressive et intégrée sur l'ensemble de la zone avec notamment des formes urbaines insérées dans la topographie et en relation avec les bâtiments historiques mis en valeur, et la création d'espaces verts collectifs et d'un jardin-vergé partagé.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

A ce stade, le projet est en phase APD et certains éléments techniques ne sont pas disponibles (durée exacte des travaux et profondeur des excavations). On peut toutefois indiquer que le démarrage prévisionnel des travaux est envisagé au 1er semestre 2018 pour la zone AUb2-2. La durée du chantier est estimée de 20 à 30 mois en fonction du taux de commercialisation sur cette zone.

Conformément à l'OAP n°2 du PLU de la commune de Metz-Tessy, dont la modification n°1 a été approuvée en date du 14 mai 2012, le démarrage des travaux de la seconde tranche de cette opération (secteur AUb2-3) ne pourra intervenir qu'à partir du moment où 80 % des capacités de construction de la première tranche (secteur AUb2-2) seront hors d'eau, hors d'air ou auront fait l'objet d'une DAACT.

La zone de chantier sera circonscrite à l'intérieur de l'emprise du site du projet, avec la présence d'engins de travaux classiques et d'installations de chantier traditionnelles.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation, le projet comprendra 11 bâtiments pour environ 150 logements avec la typologie suivante : 20 % de T2, 50 % de T3, 20 % de T4 et 10 % de T5, dont 25 % de logements sociaux (soit 39 appartements) sachant que la servitude de mixité sociale impose 20 % de logements sociaux dans le PLU de Metz-Tessy. Afin de conserver, valoriser et intégrer le patrimoine dans l'opération, le corps de ferme sera réhabilité et comprendra 9 logements. Conformément à l'OAP définie, les accès à la zone se feront depuis le chemin de la Tour et l'impasse du Clos de Tessy. Un maillage piéton important est par ailleurs prévu, avec la réalisation de 700 m linéaire de cheminements au sein de l'opération, en liaison avec le cheminement réalisé dans le secteur AUb2-1. Conformément à l'OAP il est prévu la réalisation d'un square au Sud de la zone, ainsi qu'un jardin-verger partagé au Nord. Il est prévu 61 places de stationnement en aérien (places banalisées à l'usage des résidents) et 256 places en sous-sol sur un niveau (1,5 garage/ logement). Les sous-sol seront réalisés sous les emprises des bâtiments (pas d'un seul tenant).

La conception du programme immobilier de la SNC Marignan Résidences fera l'objet d'une attention particulière en matière de normes environnementales, de traitement paysager, et respectera toutes les exigences de la certification NF HABITAT.

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

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet de construction de l'ensemble immobilier d'environ 150 logements "Au Pré de la Tour" à Metz-Tessy est soumis à permis de construire.

Il sera également soumis à une procédure de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (articles L214-1 et suivants du Code de l'Environnement), car le projet impacte de façons directe et indirecte (suivant le plan de terrassement) plus de 1 000 m² de surface de zones humides (rubrique n°3.3.1.0). Ces zones humides ont été délimitées sur le site par des investigations pédologiques et floristiques, réalisées par SAGE Environnement en 2016, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 et circulaire du 18 janvier 2010) fixant les critères de définition et de délimitation des zones humides. L'étude des impacts sur les zones humides identifiées est en cours (impacts surfacique et fonctionnel), ainsi que la recherche de mesures compensatoires, conformément au SDAGE Rhône Méditerranée.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette de l'opération	26 776 m ²
Surface de plancher totale	11 106 m ²
Nombre d'étages maximum	R + 2 + attique
Nombre de bâtiments	11 dont 1 réhabilitation
Nombre de places de stationnement en aérien	61 places
Nombre de places de stationnement en sous-sol	256 places
Nombre de niveaux en sous-sol	1 niveau

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Le projet se situe au lieu-dit "Au Pré de la Tour" à Metz-Tessy (commune nouvelle de Epagny Metz-Tessy), sur les parcelles AD 21, 22, 23, 24, 26 et 27.

Coordonnées géographiques¹

Long. 6 ° 06 ' 11 "E. Lat. 45 ° 56 ' 29 "N

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

Point de départ :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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

Oui

Non

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

Oui

Non

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

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

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

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de l'État a été arrêté par le préfet de la Haute-Savoie le 22 décembre 2010 (ici concerne l'autoroute A41 qui traverse le territoire de Metz-Tessy). Le PPBE 2ème échéance 2014-2018 a été approuvé le 6 mai 2015. Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Annecy-Meythet approuvé par arrêté préfectoral du 12 octobre 2009 (secteur du projet non concerné par les zones de bruit délimitées dans le PEB).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des investigations pédologiques et floristiques ont été réalisées par SAGE Environnement en 2016 sur l'emprise du projet. 2 zones humides ont été délimitées de 353 m ² et 2 258 m ² dans le périmètre du projet (voir annexe 11).
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Metz-Tessy est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles approuvé le 20 janvier 2009. Celui-ci couvre les risques liés aux séismes, aux mouvements de terrain et aux inondations. D'après la carte réglementaire du PPR, les terrains concernés par l'opération sont classés en zone à contraintes faibles [zone AC4 = aléa faible sismique + aléa faible de liquéfaction (effet induit des mouvements sismiques)].
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le 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"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet de construction n'engendrera pas de prélèvements d'eau directement dans la nappe ou le sous-sol, et sera raccordé au réseau de distribution de la commune géré par le Grand Annecy.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les terrassements à réaliser pour le niveau en sous-sol sous chaque bâtiment vont générer des extractions et mise en décharge de matériaux. Il sera apporté le plus grand soin à la qualification des terres, en privilégiant le cas échéant les filières permettant leur valorisation. Le diagnostic de pollution réalisé en février 2012 pour le projet précédent de Bouygues Immobilier sur le même site a montré l'absence de pollution des sols au droit des sondages réalisés.
	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"/>	Le projet est situé au coeur d'une zone urbanisée. Il est bordé par des habitations, une parcelle agricole à l'Ouest (constructible au PLU) et par le chemin de la Tour. Le secteur ne présente pas de sensibilité écologique particulière (pas d'habitat rare ou protégé). L'ilôt arboré présent au coeur du site, accompagnant un fossé, et en zone humide sera maintenu dans le cadre du projet d'aménagement (maintien des arbres existants et remplacement de ceux ne pouvant être conservés ou en mauvais état). Dans la mesure où les parcelles concernées sont déjà entourées de parcelles urbanisées (maisons individuelles ou petits collectifs), il n'y aura pas d'incidence directe ou indirecte sur les continuités écologiques du secteur (pas de rupture de corridor écologique). Les aménagements paysagers prévus dans le cadre du projet permettront de maintenir une certaine capacité d'accueil pour la faune. Au bilan, les espaces verts (dont les vergers) représenteront environ 65 % de la surface du tènement.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est éloigné de sites Natura 2000 (le site le plus proche "Réseau de zones humides de l'Albanais" n°FR 8201772 est situé à environ 8 km au Sud-ouest de l'agglomération annécienne) - cf. annexe 6

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les incidences porteront ici sur les zones humides identifiées sur le site. On notera que le Maître d'Ouvrage a adapté son plan masse (par rapport à son projet de 2016 qui avait fait l'objet de la décision de l'Autorité Environnementale n°08416P1345 G2016-2591 n°403 en date du 22/04/16), pour limiter l'impact de son projet sur la principale zone humide au coeur de l'opération. L'évaluation des impacts du projet sur les zones humides de façon qualitative et quantitative est en cours de réalisation dans le cadre du dossier de déclaration au titre de la "Loi sur l'Eau" visant la rubrique 3.3.1.0. concernant la destruction et la dégradation des zones humides. Des mesures de compensation sont recherchées conformément à l'orientation n°6B-04 du SDAGE Rhône Méditerranée et figureront au dossier de déclaration au titre de la "Loi sur l'Eau".
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les terrains n'ont aujourd'hui plus d'usage agricole, mais sont en partie utilisés pour la pâture de chevaux pour leur entretien dans l'attente de leur urbanisation. Leur mutation est actée au PLU de Metz-Tessy approuvé en 2007 (zone AUb2).
Risques	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La construction de 150 logements sera à l'origine d'un trafic supplémentaire lié aux nombres d'habitants attendus sur l'opération et à leurs modes de déplacement. Suivant le nombre de logements et la part des ménages ayant 1 véhicule ou 2 véhicules, on peut s'attendre à une augmentation des trafics de l'ordre de 500 véhicules par jours répartis sur les 2 voiries permettant d'accéder à l'opération et au-delà sur les voies périphériques.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Une élévation des niveaux sonores en phase chantier est attendue, comme pour tous travaux. Les émergences de bruit respecteront le cadre de la réglementation afin de ne pas nuire à l'environnement du projet et notamment aux riverains. Les travaux seront réalisés suivant la norme NFBQE a minima. En phase de "fonctionnement" du projet, les niveaux sonores attendus (habitat) ne sont pas de nature à engendrer un risque pour la santé humaine par le biais d'une augmentation excessive des niveaux sonores, pour les riverains du site.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input 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 type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Durant la phase de fonctionnement, les bâtiments ne prévoient que l'éclairage extérieur minimum nécessaire à la bonne circulation des personnes (éclairage fonctionnel accès, parking, balisage des circulations piétonnes). La gestion de l'éclairage des circulations des parties communes intérieures sera assurée par des détecteurs de présence.</p> <p>Pas d'éclairage dirigé vers le ciel ou de mise en valeur des espaces verts.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Aucun rejet ne sera effectué directement dans le milieu naturel.</p> <p>Les bâtiments seront raccordés à des bassins de régulation enterrés au niveau du projet ainsi qu'à la noue centrale (fossé existant) et les eaux rejetées au réseau d'eaux pluviales de la ville de Metz-Tessy après régulation, et avec un débit de fuite limité (au niveau du collecteur existant chemin de la Tour).</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront collectées et renvoyées vers le réseau d'assainissement collectif existant sur le territoire pour être traitées au niveau de la station d'épuration des Poiriers à Poisy, gérée par le SILA.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des déchets sont attendus en phase chantier, comme pour tous travaux. Ils seront triés et gérés suivant la norme NF Habitat a minima.</p> <p>La production de déchets non dangereux en phase d'exploitation correspond classiquement à celle de logements. Les déchets seront régulièrement collectés via les filières existantes sur le territoire de Metz-Tessy (déchets ménagers et déchets issus du tri sélectif)</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet est localisé dans la zone archéologique de saisine "zone 1 : Au Pré de la Tour" instaurée par l'arrêté n°04-179 du 1er avril 2004. Sur ce secteur est envisagé la présence d'un ensemble de constructions de l'époque gallo-romaine. Un diagnostic archéologique doit être réalisé sur le site (cf. arrêté en annexe 8).</p> <p>Le travail des architectes et du paysagiste dans le respect des règles d'urbanisme et notamment de l'orientation d'aménagement définie sur ce secteur garantit une bonne intégration paysagère du projet sur le territoire de Metz-Tessy. On notera que le projet permet de conserver, valoriser et intégrer le patrimoine avec la réhabilitation d'un ancien corps de ferme (cf. annexe 9 où l'on peut visualiser l'intégration du projet avec la réhabilitation du corps de ferme).</p>
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Conformément au PLU de Metz-Tessy approuvé le 10 décembre 2007 qui prévoit que ce secteur se densifie par des opérations d'habitat collectif autour du centre-village, l'usage du tènement, aujourd'hui occupé par des anciens terrains agricoles (prairies) et un corps de ferme et ses annexes, sera modifié par la construction d'un ensemble immobilier d'environ 150 logements comprenant la réhabilitation du corps de ferme.</p>

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 :

Il n'y a pas de projet connu au sens de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement (suivant consultation des sites de la Préfectures de la Haute-Savoie pour les dossiers d'autorisation Loi sur l'Eau et de la DREAL pour les projets ayant fait l'objet d'une étude d'impact avec avis de l'Autorité Environnementale).

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

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

Le projet a été adapté par rapport au 1er permis de construire qui a fait l'objet d'une demande au cas par cas en 2016 (décision de l'Autorité Environnementale n°08416P1345 G2016-2591 n°403 en date du 22/04/16 - cf. annexe 12) pour limiter son impact sur la zone humide située au coeur de l'opération. Par rapport au projet de 2016:

- les 4 bâtiments au centre du projet ont été modifiés : un bâtiment est supprimé et les trois autres se retrouvent désormais perpendiculaires à la pente. Ainsi le projet est moins dense et la surface préservée de la zone humide est optimisée. Egalement pour limiter l'impact du projet sur les zones humides, c'est un ponton qui desservira les bâtiments qui encadrent la zone humide;
- dans la partie basse, les surfaces de voirie sont réduites et les murets de soutènement rabaissés. Le terrain est donc moins impacté par le projet et libère de grandes surfaces d'espaces paysagés entre les bâtiments;
- l'annexe de la ferme est démolie et permet la construction d'un bâtiment neuf supplémentaire, à la même implantation. Ce bâtiment social supplémentaire permet de diminuer la hauteur des bâtiments sociaux A B et C situés en contrebas de la ferme.

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Voir auto-évaluation en annexe 13

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

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

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 7 : Extrait du plan de zonage et OAP n°2 du PLU de Metz-Tessy se rapportant à la partie 4
Annexe 8 : Arrêté du Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes du 11/02/2016 portant prescription d'un diagnostic archéologique - se rapportant à la partie 6.1
Annexe 9 : Vue d'insertion du projet montrant la réhabilitation du corps de ferme se rapportant à la partie 6.1
Annexe 10 : Plan masse du bâtiment à démolir se rapportant à la partie 4.1
Annexe 11 : Plan de délimitation des zones humides réalisé par SAGE Environnement en 2016 se rapportant à la partie 5
Annexe 12 : Décision de l'Autorité Environnementale n°08416P1345 G2016-2591 n°403 du 22/04/16 se rapportant aux parties 6.1 et 6.4
Annexe 13 : Auto-évaluation

9. Engagement et signature

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

Fait à

le,

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

ANNEXES

Liste des annexes

Annexe 1 : Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Annexe 2 : Plan de situation du projet au 1/25 000

Annexe 3 : Photographies de la zone d'implantation

- Environnement proche
- Paysage lointain

Annexe 4 : Plan masse paysager

Annexe 5 : Plan des abords du projet sur fond de photographie aérienne

Annexe 6 : Plan de situation des zones Natura 2000 par rapport au projet

Annexe 7 : Extrait du plan de zonage et OAP n°2 du PLU de Metz-Tessy

Annexe 8 : Arrêté du Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes du 11/02/2016 portant prescription d'un diagnostic archéologique

Annexe 9 : Perspective de ferme réhabilitée

Annexe 10 : Plan masse du bâtiment à démolir

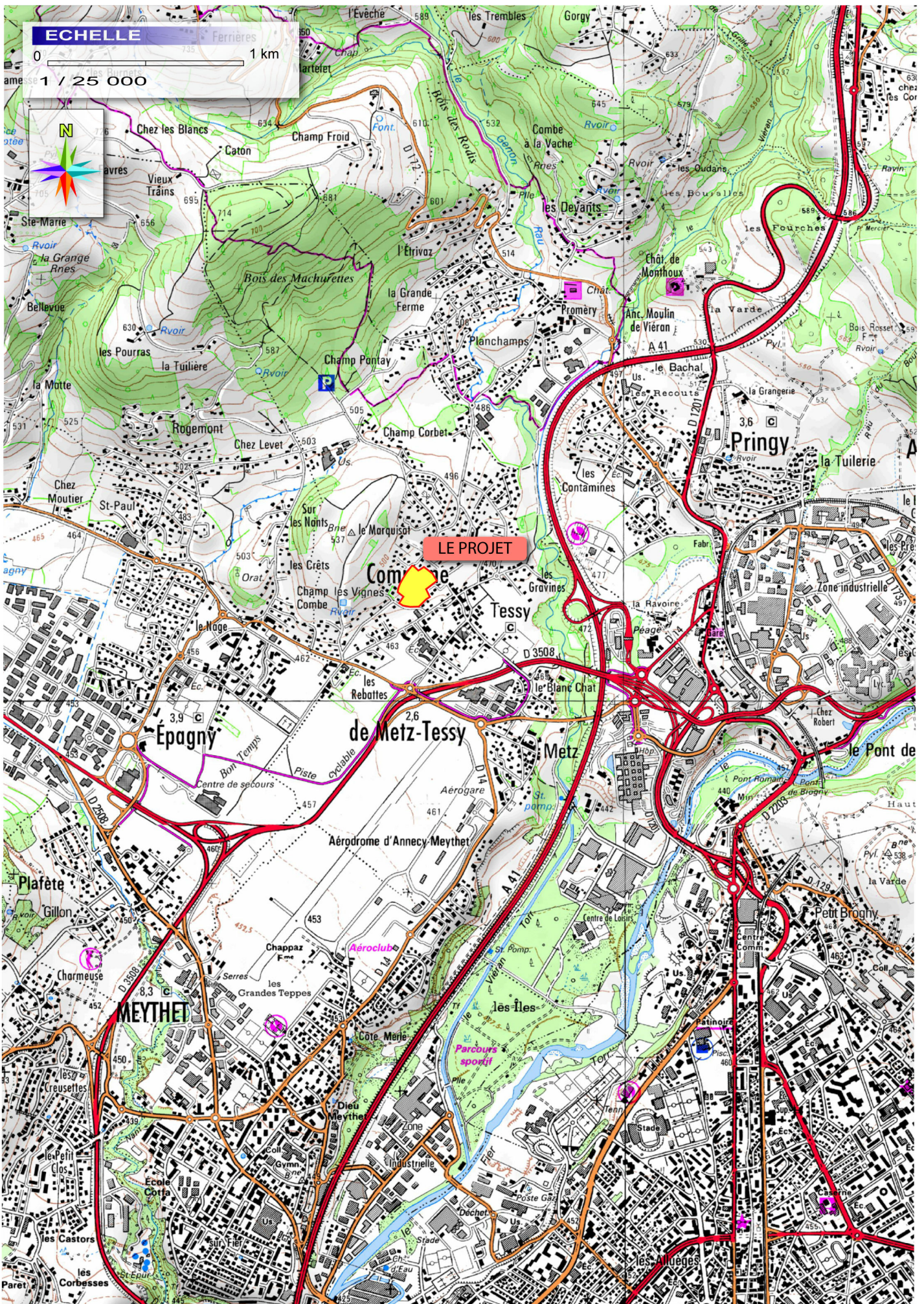
Annexe 11 : Plan de délimitation des zones humides réalisé par SAGE Environnement en 2016

Annexe 12 : Décision de l'Autorité Environnementale n°08416P1345 G2016-2591 n°403 du 22/04/16

Annexe 13 : Auto-évaluation

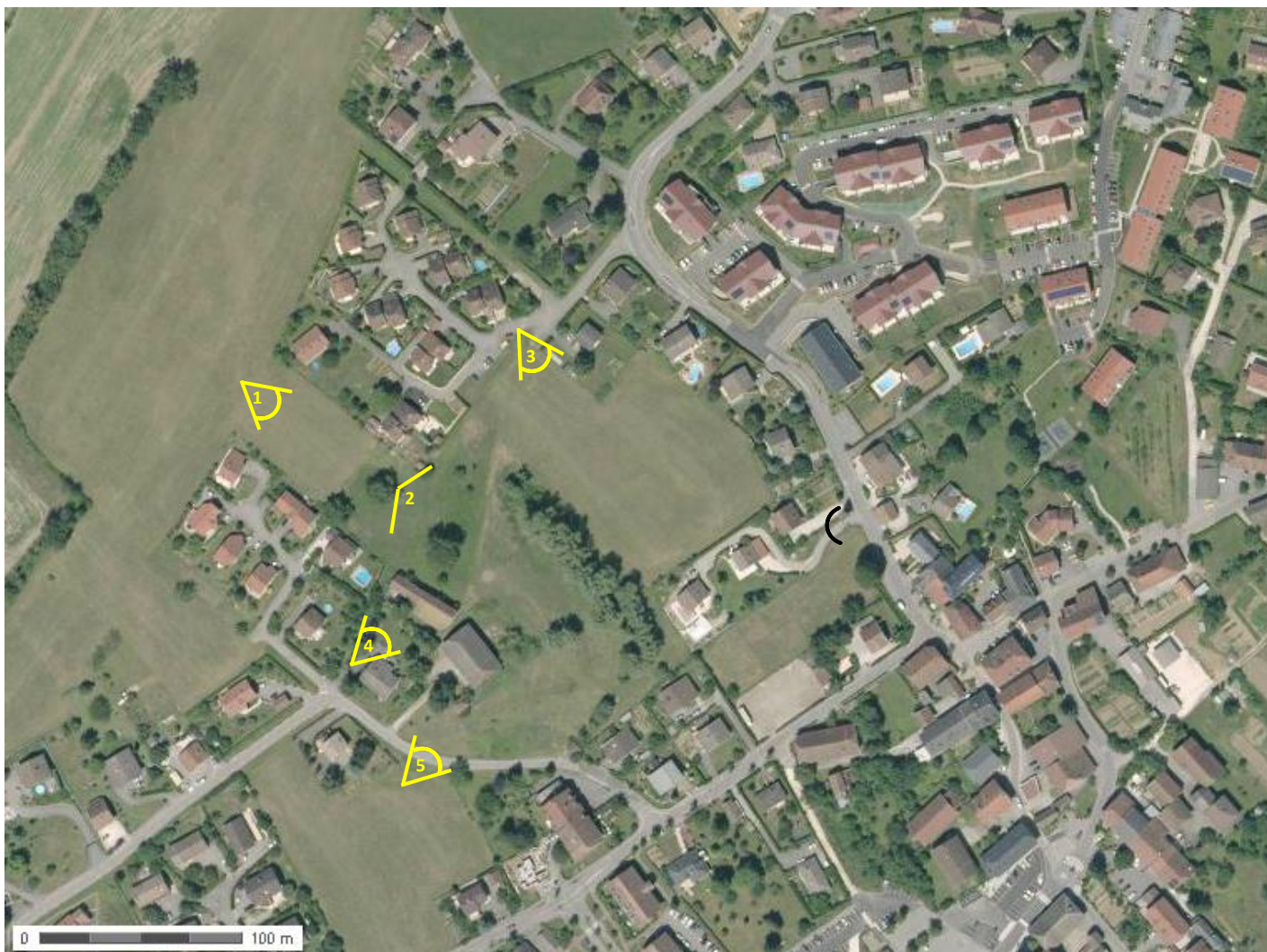
ANNEXE 1

ANNEXE 2



LOCALISATION DU PROJET

ANNEXE 3



Localisation des prises de vue réalisées le 11 mars 2016



1- Vue d'ensemble du site depuis le coteau situé au Nord-ouest du projet



2- Vue panoramique du site du projet



3- Vue sur la partie Nord, Nord-est du site depuis l'Impasse du Clos de Tessy



4- Vue sur les annexes de l'ancien corps de ferme



*5- Vue sur le corps de ferme et l'extrémité Sud-ouest du projet
depuis le cheminement piéton réalisé dans le cadre de l'urbanisation de la zone AUb2-1 au Sud du chemin de la Tour*

ANNEXE 4

- LÉGENDE**
-  Enrobé
 -  Béton désactivé
 -  Sable stabilisé
 -  Ponton
 -  Gazon
 -  Haie vive semi-persistante
 -  Haie champêtre
 -  Arbuste pied de façade
 -  Arbres remarquables
 -  Arbres
 -  Saules têtards
 -  Petits fruitiers
 -  Clôture rigide ht.1m50
 -  Clôture grillagée ht.1m20




<p>BPO MARIGNAN Immeuble Le Sextant - Park Nord - BP 30035 74371 PRINGY CEDEX</p> <p>BRIERE ARCHITECTE 10 rue du pré Faucon 74940 Annecy-le-veux</p> <p>POINTS DE VUES PAYSAGES 10 rue du pré Faucon 74940 Annecy-le-veux</p>	<p>Construction d'un ensemble immobilier «Pré de la Tour» à Metz-Tessy</p> <p>PLAN MASSE PAYSAGER</p>	Date: 26/01/2017
		<p>PC2</p> <p>Echelle: 1/250</p>

ANNEXE 5



Annexe 5 : Plan des abords du projet sur fond de photographie aérienne (source : Géoportail)
Echelle approximative 1 / 4 700

 Périmètre du projet

Construction d'un programme immobilier de 169 logements « Au Champ des Genottes » par SCI Cœur Village et SAS CAP Développement

Construction du programme immobilier Gaïa de la SOGIMM
« Au Grand Charme »

ANNEXE 6

Construction d'un programme immobilier « Au Pré de la Tour » comprenant environ 150 logements sur le territoire de Metz-Tessy (74)



- Localisation du projet
- Sites Natura 2000
- Site Natura 2000 le plus proche

Localisation des sites Natura 2000

ANNEXE 7

Construction d'un programme immobilier « Au Pré de la Tour » comprenant environ 150 logements sur le territoire de Metz-Tessy (74)

PLU de METZ TESSY - Orientation d'aménagement n° 2 Zones AUB2 - Phases 1-3

Objectif général : Permettre une urbanisation progressive et intégrée sur l'ensemble de la zone

- Formes urbaines insérées dans la topographie et en relation avec les bâtiments historiques mises en valeur
- Favoriser une densité différenciée: Collectifs au Sud (P1 et P2) et logements intermédiaires au Nord (P3)
- Stationnement collectif à usage non affecté
- Développer un aménagement paysager extensif et rustique, des cheminements traversants, gestion des eaux pluviales en aérien
- Créer des espaces verts collectifs et un jardin - verger partagé

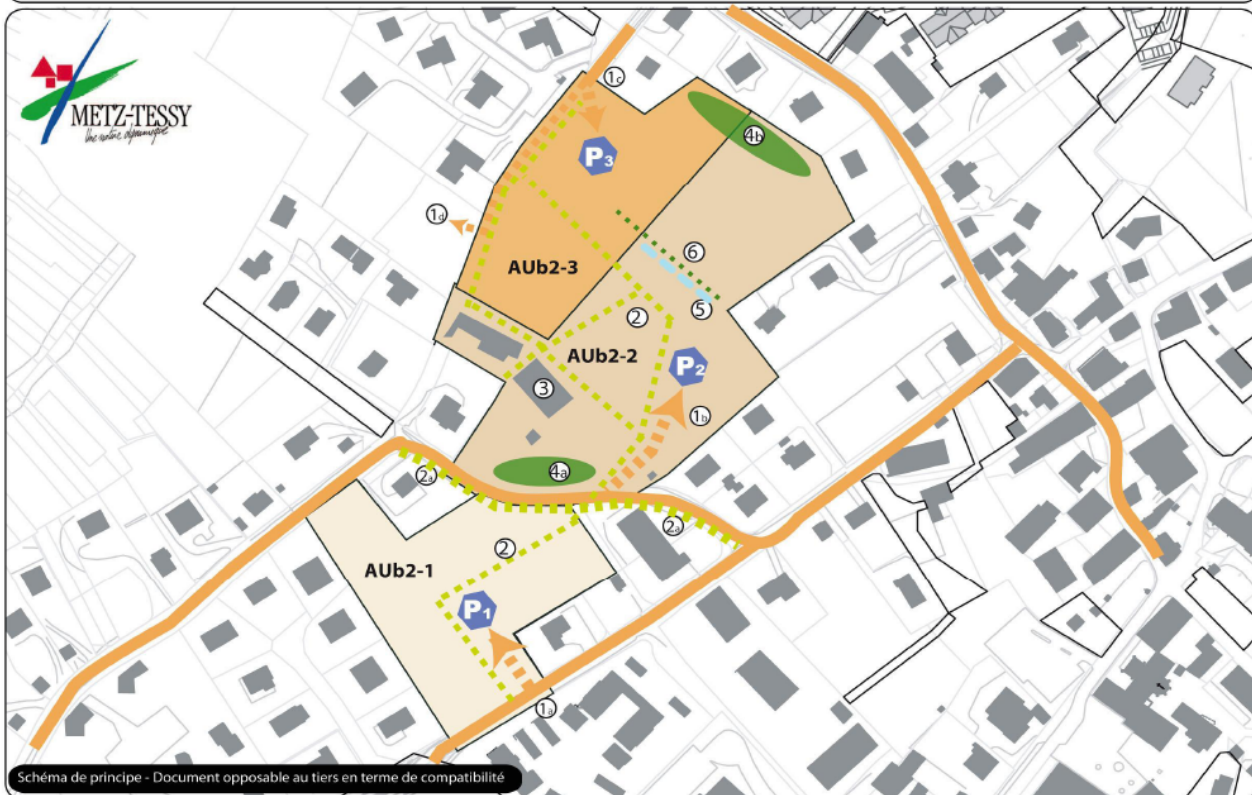
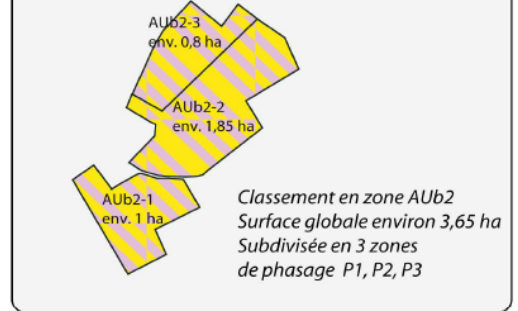


Schéma de principe - Document opposable au tiers en terme de compatibilité

Légende commentée

- Parkings pour les constructions à usage d'habitation :**
- 1 place de stationnement affecté au logement par tranche de 30 m2 de surface de plancher. Ces places devront se trouver pour 75% en souterrain ou si le terrain ne le permet pas, en ouvrage. Seule une place par logement pourra être de type « box » : les autres devant être collectives non cloisonnées, non fermées. Il pourra être dérogé à ce minima dans la mesure où tous les stationnements demeurent des parties communes, ne faisant pas l'objet d'affectation individuelle ou privative. En contrepartie de la diminution du stationnement, il est impératif que des locaux collectifs de poubelles, de caves ou de celliers soient prévus en ouvrage.
- Accès** Les différents accès voitures desserviront des parkings souterrains collectifs non affectés de façon à libérer de l'espace pour des espaces verts, et des circulations douces.
- 1a - Accès par la rue des Grands Champs au Parking P1 de la zone AUB2-1
 - 1b - Accès par le chemin de la Tour au Parking P2 de la zone AUB2-2
 - 1 - Accès par l'impasse du Clos de Tessy au Parking P3 de la zone AUB2-3
 - 1a - Accès à la parcelle AR 161
- Développer un réseau de déplacements doux**
Un réseau dense de cheminements piétons traversants sera à créer
- 2a - Un itinéraire cyclable parallèle au chemin de la Tour est à créer dès la phase 1.
- Conserver, valoriser et intégrer le patrimoine**
- 3 - L'ensemble des bâtiments patrimoniaux dans la zone AUB2-P2 sera rénové. Les bâtiments pourront accueillir des logements, des activités tertiaires, associatives et/ou un petit équipement. Les nouveaux bâtiments doivent former un ensemble harmonieux avec ceux existants.
- 4a - Créer un espace public paysager ouvert à la vie du quartier pouvant inclure du stationnement non affecté en terrasse
 - 4b - Créer un jardin-verger collectif
- Gestion des eaux pluviales**
Les eaux pluviales seront à gérer sur le site par infiltration et rétention, le réseau public n'acceptera que la surverse du réseau avec accord de l'autorité compétente
- 5 - **Maintenir la fonction drainante du fossé existant**
Collecter les eaux pluviales en aérien dans la mesure du possible
Capacités de rétention à créer avant rejet dans le réseau
Créer un dispositif de rétention d'eaux pluviales.
- Aménagement paysager conservant les caractéristiques rurales actuels**
Conserver les arbres remarquables en bonne santé, replanter des essences rustiques adaptées, prairies extensives, réduire les surfaces imperméables
- 6 - Alignement arbres L123-1-7 alignement arbres à conserver

Extrait du Zonage provisoire (sans échelle)



Outils réglementaires mobilisés

- Emplacements réservés
- Règlement du PLU
- L123.1.16 utilisation de constructions
- L123.1.7 aménagement paysager

FC Metz-Tessy
épode

Art 14 Aub : COS moy. 0.4 (ensemble de la zone AUB2)
Ce projet devra intégrer :

AUB2-1 : env. 1 ha avec COS 0,4= env. 4000 m2 de Surface Plancher (soit environ 54 logements)

AUB2-2 : env. 1,85 ha avec COS 0,45= env 8400 m2 de Surface Plancher (soit environ 112 logements)

AUB2-3 : env. 0,8 ha avec COS 0,3= env.2350 m2 de Surface Plancher (soit environ 31

Règlement du PLU

Servitude de mixité sociale au titre du L123.1.16 du Code de l'Urbanisme.

Chaque programme devra intégrer 20% de logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

L123.1.16 utilisation de constructions
Règlement du PLU

Espaces extérieurs collectifs

Phasage de l'urbanisation
Phase 1 Phase 2 Phase 3

Le secteur AUB2-2 pourra se développer dès que 80% des capacités de construction sur le secteur AUB2-1 seront hors d'eau hors d'air ou auront fait l'objet d'une DAACT. Le secteur AUB2-3 pourra se développer quand 60% des capacités de construction du secteur AUB2-2 seront hors d'eau hors d'air ou auront fait l'objet d'une DAACT.

Règlement du PLU

ANNEXE 8

PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

Direction régionale
des affaires culturelles

Pôle *Architecture et patrimoines*
Service régional de
l'archéologie

ARRETE MODIFICATIF N° 2016-136
(Arrêté modifié : N° 2016-112 du 05/02/2016)
portant modification d'arrêté

LE PRÉFET DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES,

Officier de la Légion d'honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V ;

VU l'arrêté interministériel du 16 septembre 2004 portant définition des normes d'identification, d'inventaire, de classement et de conditionnement de la documentation scientifique et du mobilier issu des diagnostics et fouilles archéologiques ;

VU l'arrêté interministériel du 27 septembre 2004 pris en application de l'article R523-64 du Code du Patrimoine, portant définition des normes de contenu et de présentation des rapports d'opérations archéologiques ;

VU l'arrêté du 1^{er} janvier 2016 portant nomination de Monsieur Alain Daguerre de Hureaux, directeur régional des affaires culturelles de la région Auvergne-Rhône-Alpes ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2016-28 du 4 janvier 2016, portant délégation de signature à Monsieur Alain Daguerre de Hureaux, directeur régional des affaires culturelles de la région Auvergne-Rhône-Alpes en matière d'attributions générales ;

VU l'arrêté 2016-1 du 6 janvier 2016 de Monsieur le directeur régional des affaires culturelles Auvergne-Rhône-Alpes, portant délégation de signature à Monsieur Pascal Mignerey, directeur régional adjoint des affaires culturelles, responsable du pôle *Architecture et Patrimoines*, à Monsieur Frédéric Letterlé, chef du service régional de l'archéologie par intérim et à Monsieur Jean-Pierre Legendre, conservateur général du patrimoine ;

VU le dossier de Permis de construire déposé auprès de la Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, sous le n° non référencé, par la SNC MARIIGNAN RESIDENCES M. Jean-Marc QUATRACCIONI, Immeuble le Sextant Park Nord BP 30035 74371 PRINGY CEDEX, reçu le 03/02/16 ; SRA : 30733

VU l'arrêté N° 2016-112 du 05/02/2016;

CONSIDERANT que les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique par sa localisation dans un secteur riche en vestiges archéologiques romains ;

ARRETE

Article 1^{er} : L'article 1 de l'arrêté N° 2016-112 du 05/02/2016 susvisé, portant prescription de archéologique sur le terrain situé comme suit :

Région : Rhône-Alpes

Département : HAUTE-SAVOIE

Commune : Metz-Tessy

Lieu-dit : Au Pré de la Tour 25 chemin de l'Eglise

Cadastre : section(s) / parcelle(s) : AD 21p, 22, 23, 24, 26, 27p

L'emprise soumise au diagnostic d'une superficie de 22541 m2, est figurée sur le document graphique annexé au présent arrêté.

Aménageur : BPD Marignan, Direction d'agence Savoie, Immeuble le Sextant, Park Nord BP 30035 – 74371 PRINGY CEDEX, tél 04 50 09 73 74, fax : 04 50 09 73 71, p.lucas@bpd-marignan.com

est modifié de la façon suivante :

Article 1er : L'article 1 de l'arrêté N° 2016-112 du 05/02/2016 susvisé, portant prescription de archéologique sur le terrain situé comme suit :

Région : Rhône-Alpes

Département : HAUTE-SAVOIE

Commune : Metz-Tessy

Lieu-dit : Au Pré de la Tour 25 chemin de l'Eglise

Cadastre : section(s) / parcelle(s) : AD 21p, 22, 23, 24, 26, 27p

L'emprise soumise au diagnostic d'une superficie de 22541 m2, est figurée sur le document graphique annexé au présent arrêté.

Aménageur : SNC Marignan Résidences, Direction d'agence Savoie, Immeuble le Sextant, Park Nord BP 30035 – 74371 PRINGY CEDEX, tél 04 50 09 09 70, fax : 04 50 09 73 71, jm.quatraccioni@bpd-marignan.com

Article 2 : Le Directeur régional des affaires culturelles de la région Auvergne-Rhône-Alpes est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié au directeur de l'INRAP et à l'aménageur.

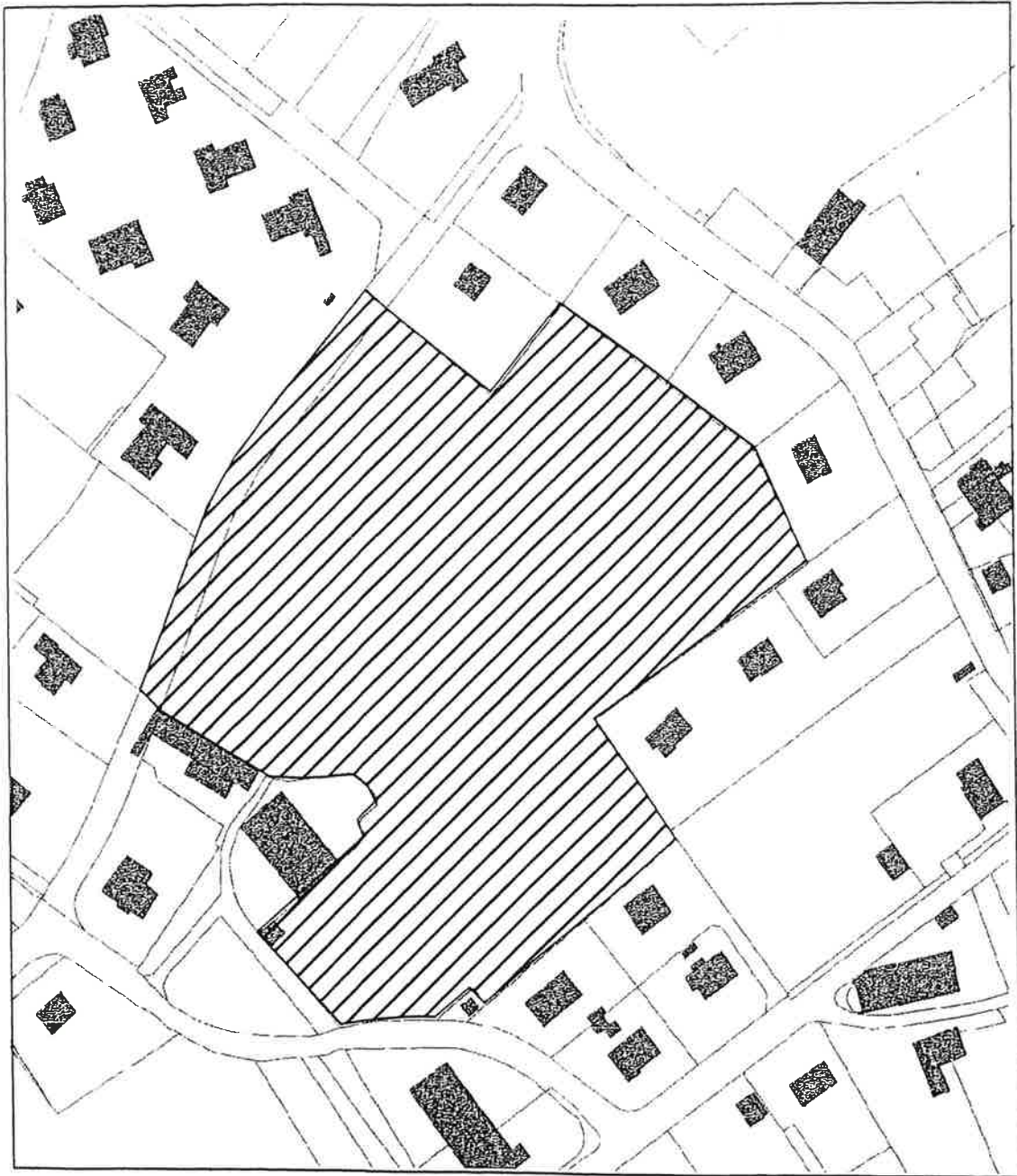
Fait à Lyon, le 11 février 2016

P/Le Directeur régional
des affaires culturelles
et par délégation,
Le Conservateur général du patrimoine



Jean-Pierre LEGENDRE

74. METZ-TESSY. Au Pré de La Tour



Emprise du diagnostic archéologique



Vu par le Directeur
A l'arrêté
modifié
n° 2016-136
du 11/02/2016

ANNEXE 9



PERSPECTIVE DE LA FERME REHABILITEE

ANNEXE 10

PC27

VOLET DEMOLITION

A1. PLAN DE MASSE DU BÂTIMENT A DEMOLIR



VUE DE LA PARTIE HANGAR



VUE DE LA PARTIE MACONNEE



VUE ARRIERE



A2. PHOTOGRAPHIES DU BATIMENT A DEMOLIR




Date: Janvier 2017
Maître d'ouvrage: BPD MARIGNAN - Immeuble Le Sextant - Park Nord BP 30035 - 74371 PRINGY cedex
Projet: LE PRE DE LA TOUR - EPAGNY METZ-TESSY



ANNEXE 11

LEGENDE

 Délimitation de zone humide

0 **ECHELLE** 50m



ANNEXE 12

PRÉFET DE LA REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES

Autorité Environnementale

Préfet de région

**Décision de l'Autorité environnementale
après examen au cas par cas sur le projet dénommé :
Construction d'un programme immobilier « Au pré de la
Tour » comprenant 160 logements
sur la commune de Metz-Tessy
(département de Haute-Savoie)**

Décision n° 08416P1345
G 2016-2591

n°403

DREAL AUVERGNE-RHONE-ALPES / Service CIDDAE
5, Place Jules Ferry
69 453 Lyon cedex 06

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

Décision du 22/04/2016
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le Préfet de la région Rhône-Alpes,
Préfet du Rhône,
Officier de la Légion d'Honneur,
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil, du 13 décembre 2011, concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement et notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 26 juillet 2012, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté n° 2016-30 du préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, du 04/01/2016, portant délégation de signature à madame Françoise Noars, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Auvergne-Rhône-Alpes – attributions générales ;

Vu l'arrêté n° DREAL-DIR-2016-03-07--37 du 07 mars 2016 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu la demande d'examen au cas par cas reçue et considérée complète le 24 mars 2016, enregistrée sous le numéro F08216P1345 ;

L'agence régionale de la santé (ARS) ayant été consultée le 01/04/2016 ;

Considérant que des inventaires naturalistes et des reconnaissances visant à caractériser les contours de la zone humide concernée sont annoncés au dossier de demande ;

Considérant l'engagement du demandeur de procéder, le cas échéant, à un ajustement de son projet dans le sens de l'évitement ou de la réduction, voire de la compensation des éventuels effets négatifs environnementaux sur ces deux aspects ;

Considérant le fait que le tènement considéré se trouve environné de secteurs déjà bâtis ;

Considérant l'absence de protection environnementale ou de mention à des inventaires appelant à la vigilance du point de vue de l'environnement ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, des connaissances disponibles à ce stade, de la nature du projet et du potentiel d'impact sur l'environnement, celui-ci n'est pas de nature à justifier la production d'une étude d'impact ;

Décide :

Article 1

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet dénommé : **Construction d'un programme immobilier « Au pré de la Tour » comprenant 160 logements sur la commune de Metz-Tessy (département de Haute-Savoie)**, objet du formulaire F08216P1345, **n'est pas soumis à étude d'impact.**

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 (IV) du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Article 3

En application de l'article R. 122-3 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région.

Pour le préfet de région

Pour la directrice de la DREAL
et par délégation
Le chef de service délégué CIDDAE


David PIGOT

Voies et délais de recours

Les recours gracieux ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire en cas de décision imposant la réalisation d'une étude d'impact. Le recours administratif gracieux doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région Auvergne-Rhône-Alpes
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, CIDDAE / pôle AE
69 453 LYON CEDEX 06

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux et être adressé au :

Tribunal administratif de Lyon
Palais des juridictions administratives
184 rue Duguesclin
69 433 LYON CEDEX 03

ANNEXE 13

Auto-évaluation

Au regard du formulaire, nous pouvons estimer que le projet ne nécessite pas la réalisation préalable d'une étude d'impact. En effet, l'aménagement envisagé prend en compte les éléments patrimoniaux présents sur le site et tient compte de l'urbanisation environnante. Les deux principales sensibilités identifiées que sont l'archéologie et la présence d'une zone humide, ont été prises en compte. En ce qui concerne le premier point, des fouilles archéologiques seront réalisées. En ce qui concerne le second point, le projet a été adapté (par rapport au projet présenté en 2016), afin de limiter son impact sur les zones humides.

La quantification des impacts sur les zones humides est en cours de réalisation, aussi bien l'impact direct en matière d'emprise, que l'impact indirect concernant le fonctionnement de cette zone humide. Les impacts mesurés seront compensés conformément à l'orientation n°6B-04 du SDAGE Rhône Méditerranée. L'ensemble de ces éléments sera détaillé dans le cadre du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (articles L214-1 et suivants du Code de l'Environnement – rubrique n°3.3.1.0.), car le projet impacte de façons directe et indirecte, plus de 1 000 m² de surface de zones humides.

De plus, le projet se conforme aux orientations retenues par la commune de Metz-Tessy pour l'aménagement de ce secteur (cf. OAP n°2 du PLU). Lors de l'élaboration de son document d'urbanisme, la commune de Metz-Tessy a retenu plusieurs secteurs comme "secteurs de densification" prévus pour des opérations d'habitat collectif autour du centre-village et notamment le secteur du Pré de la Tour concerné par la présente opération. Ce secteur doit permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la Commune. Les objectifs d'aménagements généraux de la commune sont les suivants:

- Organiser un aménagement cohérent sur les espaces libres en continuité avec espaces limitrophes déjà urbanisés.
- Renforcer et diversifier l'offre en logements.
- Prendre en compte la dimension paysagère de chaque site.
- Irriguer les cœurs d'îlots par des dessertes complétant le réseau viaire communal.
- Compléter le maillage des itinéraires de circulations douces (piétons et vélos).

La commune a classé le secteur du Pré de la Tour en zone AUb qui correspond aux espaces libres ou très partiellement bâtis destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. Pour préciser les conditions d'aménagement, la commune a soumis ses zones AUb à des orientations d'aménagements.

Les objectifs du projet sont donc établis dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 du PLU de Metz-Tessy. L'objectif général de l'aménagement du secteur "Au Pré de la Tour" est de permettre une urbanisation progressive et intégrée sur l'ensemble de la zone, avec notamment des formes urbaines insérées dans la topographie (variation de la hauteur des bâtiments et de leur orientation) et en relation avec les bâtiments historiques mis en valeur (réhabilitation du corps de ferme), et la création d'espaces verts collectifs, de jardins partagés et de vergers. Le secteur du Pré de la Tour fait l'objet d'une servitude de mixité sociale dans le PLU de Metz-Tessy : "chaque programme devra intégrer 20 % de logement locatif social". Le projet présenté ici respecte cette servitude et va même au-delà, avec un pourcentage de 26 % de logement locatif social, soit la création de 39 logements locatifs sociaux au sein de l'opération.

Pour finir, concernant l'historique de ce projet, on notera que l'urbanisation de ce secteur avait fait l'objet d'un projet porté par Bouygues Immobilier (qui n'a pas abouti) qui avait déposé un formulaire de demande d'examen au cas par cas le 31 juillet 2013 sur la même emprise (secteurs AUb2-2 et AUb2-3) et avait été dispensé d'étude d'impact suivant la décision n°A08213P0520 du 29 août 2013.

Ensuite la SNC MARIGNAN RESIDENCES a déposé en 2016 une demande d'examen au cas par cas sur la même emprise (secteurs AUb2-2 et AUb2-3) et avait été dispensé d'étude d'impact suivant la décision n°08416P1345 du 22 avril 2016.

Suite à des adaptations du projet, notamment la suppression d'un bâtiment et la réorientation des autres bâtiments au centre de l'opération, qui permettent de réduire la densité du projet et d'optimiser la surface préservée de zone humide, une nouvelle demande d'examen au cas par cas (objet du présent formulaire) est déposée par la SNC MARIGNAN RESIDENCES.