

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
09/12/2013

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01113P0225

1. Intitulé du projet

Démolition - Construction de 158 logements entre la rue des Brandons et la rue Sommeville à
Combs-la-Ville (77 380).

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

PITCH PROMOTION

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

Lise LEBLANC-GARDELLE - Directeur Habitation

RCS / SIRET

422 989 715 00061

Forme juridique S.A.

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
Rubrique n° 36	La SDP envisagée pour l'opération est d'environ 11.000 m². L'opération crée une SDP comprise entre 10.000 et 40.000 m², ce qui implique la réalisation d'une demande d'étude d'impact au cas par cas.

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

Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants sur le site (galeries commerciales, garages, pavillons) et la création de 160 logements collectifs répartis sur 6 bâtiments. Il est à noter que 5 bâtiments, représentant 144 logements, seront réservés aux logements sociaux.

De plus, un commerce d'environ 70 m² sera créé au rez-de-chaussée du bâtiment destiné à l'accession, au Nord du site, rue Sommeville.

Une voie de desserte, publique, sera créée pour relier la rue des Brandons à la rue de Someville (cycles, piétons, traitée de façon différenciée).

Des aménagements paysagers seront mis en oeuvre afin de traiter qualitativement les espaces libres.

A COMPLETER SI BESOIN

4.2 Objectifs du projet

Le projet répond à un double objectif : recoudre le tissu urbain entre la ZAC du centre-ville et l'actuelle résidences des Brandons et permettre la reconstruction de cette résidence de logements sociaux dans le souci du relogement des actuels locataires. La part de logements sociaux confère au projet un enjeu fort pour la Ville de Combs la Ville, dans le cadre de la réalisation de logements sociaux. Il est à noter que le projet s'intègre dans une procédure de Déclaration d'Utilité Publique approuvée lors du conseil municipal du 20 novembre 2012.

De plus, l'opération permettra d'améliorer les déplacements dans le quartier, par la création d'une voie Nord Sud reliant la rue de Sommerville à la rue des Brandons.

Une démarche environnementale forte sera mise en oeuvre. Les certifications "Habitat et Environnement" et "NF Logements Démarche HQE", délivrées par Cerqual, seront obtenues pour toute l'opération. Les préoccupations relatives à l'intégration de l'environnement, au choix des matériaux, aux chantiers à faibles nuisances, à la gestion de l'énergie, à la gestion de l'eau (y compris les eaux pluviales), à la gestion des déchets ainsi qu'aux autres cibles HQE seront traitées avec le plus grand soin.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le chantier se déroulera en une seule phase d'une durée de 24 mois (y compris démolition).

Dans le cadre des certifications visées, une démarche de chantier à faibles nuisances sera mise en oeuvre. Elle sera imposée aux entreprises intervenants sur le chantier, afin de les impliquer contractuellement.

Les enjeux seront notamment de réduire les nuisances inhérentes à tout chantier, comme l'acoustiques, les nuisances liées à la qualité de l'air, la production de déchets et la qualité du tri ou encore les risques de pollutions (vulnérabilité moyenne de la nappe, 6m de profondeur).

En ce qui concerne tout particulièrement la gestion des déchets, il est précisé qu'un diagnostic détaillé des déchets de démolition sera réalisé en amont de cette démolition, afin de pouvoir anticiper les contraintes et d'optimiser la valorisation.

En tout état de cause, les entreprises devront, de part leurs engagements contractuelles, veiller à la mise en place de la démarche de chantier propre.

La Maîtrise d'Ouvrage et la Maîtrise d'Oeuvre réaliseront tout au long du chantier un contrôle de ce respect.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase exploitation, le projet aura vocation à accueillir, très majoritairement, des logements. Seul un commerce de 70 m² est prévu actuellement.

Les préoccupations liées aux thématiques HQE, impactant la vie de l'opération, seront étudiées avec le plus grand soin afin de limiter, dans la mesure du possible, les éventuels impacts et nuisances générés.

Peuvent notamment être cités les éléments suivants :

- Gestion des déchets de l'opération : Mise en place de locaux déchets à rez de chaussée, avec un accès direct sur l'extérieur et collecte le long de la voirie centrale, créations de locaux encombrant ;

- Gestion des eaux pluviales : L'infiltration à la parcelle - Zéro rejet dans les réseaux seront recherchées. Il est à noter que la perméabilité des sols est qualifiée de faible à très faible (étude Sol Progrès du 19/09/2013). Un calcul de dimensionnement des ouvrages d'infiltration sera réalisée afin de valider leur faisabilité (à ciel ouvert ou puisard). En tout état de cause, le débit de 1 l/s/ha sera respecté, par la mise en place le cas échéant de cuves de rétention. De plus, la réutilisation d'une partie des eaux de pluie collectée sur site sera envisagée.

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).

- Permis de Construire ;
- Procédure de Déclaration d'Utilité Publique

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

Demande de permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Assiette foncière :	9.702 m ²
SDP créée :	11.000 m ²
Nombre de logements :	150 (dont 144 sociaux)
Nombre de places de parking :	170 places environ
Nombre de bâtiments :	6 bâtiments
Hauteur des bâtiments :	R+3

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s)
d'implantation**

Combs-la-Ville (77 380)
Rue Sommeville
Rue des Brandons

Parcelles concernées :
599, 600, 622, 627, 2.551,
2.552, 2.744, 2.773, 2.788,
2.789, 3.995, 3.996, 3.997,
3.998, 4.091

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 33 ' 31 " 88 Lat. 48 ° 39 ' 55 " 876

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 ?

Sur le lieu du projet, les sols sont actuellement occupés par des habitations, des commerces, des garages et un terrain vague.

La commune de Combs-la-Ville fait partie de la Ville Nouvelle de Sénart qui est sous la responsabilité du Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) de Sénart.

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 approuvé par délibération du conseil municipal du 22 mars 2010. Le projet s'inscrit dans la zone UA de ce PLU.
- Règlement d'assainissement du SAN Sénart.

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"/>	
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"/>	
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 de Combs-la-ville est soumise au "Plan de prévention du bruit dans l'environnement de Sénart" adopté par le comité Syndical du 15 décembre 2011.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence d'une zone humide de classe 3 sur une partie du terrain de l'opération.
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- PPRi de la vallée de l'Yerres, approuvé par arrêté du 18/06/2012 : Le site n'est pas concerné. - PPRn (mouvements de terrains) prescrit par arrêté préfectoral du 11/07/2011 : le site peut être concerné par les risques de mouvements de terrains différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Un diagnostic pollution a été réalisé par Sol Progrès en date du 19/09/2013 (cf. diagnostic ci-joint). Les terres polluées identifiées sur 2 des 14 échantillons seront évacuées conformément aux préconisations de ce rapport (CET classe 2).
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zone de Répartition des Eaux de la Nappe de Champigny.
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Plan de servitudes d'utilités publiques fait mention d'une zone de protection des eaux potables et minérales. Le terrain du projet se situe dans cette zone.
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 site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 25 km à l'est du projet (site de l'Yerres).
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les terres évacuées pour la création des sous-sols seront soit réutilisées sur place, soit envoyées en décharge.
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans une zone d'aléa moyen à fort vis à vis du retrait/gonflement des argiles. Une étude géotechnique a été réalisée par Sol Progrès en date du 19/09/2013. Les préconisations émises dans ce rapport seront intégrées au projet.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à créer des nuisances sonores particulière. Seule la phase chantier sera susceptible d'en créer. Une charte chantier propre sera appliqué au chantier ce qui permettra de réduire les éventuelles nuisances.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à créer des vibrations. Seule la phase chantier, via l'utilisation d'engins de chantiers, sera susceptible d'en créer, mais de façon classique pour un chantier (pas de spécificité particulière pour ce chantier).
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera susceptible de créer des émissions lumineuses propres à l'éclairage des espaces extérieurs.</p> <p>Néanmoins, une vigilance particulière sera portée à la limitation de ces nuisances, conformément aux exigences des certifications visées.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input type="checkbox"/></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet sera raccordé aux réseaux d'assainissement de la commune. Les eaux usées ne seront pas rejetées dans le milieu naturel.</p> <p>Afin de limiter le rejet d'eaux pluviales, l'infiltration sera recherchée, dans la mesure du possible (perméabilité des sols qualifiée de faible à très faible). Dans la mesure où l'infiltration serait techniquement impossible, des cuves de rétention seront mises en place afin de respecter un débit de 1 l/s/ha.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input checked="" type="checkbox"/></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet va produire des déchets liés à l'aménagement (chantier) mais également durant son exploitation (déchets ménagers).</p> <p>Le projet n'est toutefois pas de nature à produire des déchets dangereux en phase exploitation. Les seuls déchets dangereux produits sur le chantier (phase de démolition (amiante par exemple) et de construction) seront traités dans des filières adaptées. Un suivi complet sera demandé aux entreprises et contrôlé par la Maîtrise d'Ouvrage.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input checked="" type="checkbox"/></p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet a un impact positif sur l'aménagement de la commune de Combs-la-Ville et va permettre de proposer à ses habitants un habitat social neuf et un cadre de vie amélioré.</p> <p>De plus, la création d'une voie entre la rue des Brandons et la rue Someville améliorera les déplacements dans le quartier.</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.

Au vue des objectifs environnemntaux retenus par la Maîtrise d'Ouvrage et de l'attention apportée à la réduction des impacts de l'opération dès le lancement de la phase de conception, le projet ne semble pas nécessiter d'étude d'impact.

Les principales raisons motivant notre position sont les suivantes :

- Opération en Procédure de Déclaration d'Utilité Publique ;
- Surface créé mesurée, proche du seuil bas ;
- Démarche environnementale forte et anticipée : Certifications "Habitat & Environnement" et "NF Logement Démarche HQE" (profil HQE ambitieux) ;
- Réalisation en amont d'une Analyse Environnementale de Site (AES, ci-jointe) ;
- Intégration dans l'équipe d'un Assistant Environnementale à Maîtrise d'Ouvrage (Bio-Concept Conseil) sur l'ensemble des phases de l'opération, jusqu'à la livraison ;
- Création de nombreux espaces verts qualitatifs ;
- Infiltration des eaux pluviales recherchée et Respect des exigences du SAN Sénart (Assainissement, Plan Climat,...) ;
- L'environnement immédiat fait preuve d'une urbanisation affirmée (immeubles en R+4 autour de la place de l'An 2000), le projet s'inscrira dans la continuité.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;
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) ;
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 ;
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : 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 ;

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
Analyse Environnementale de Site, réalisée par Bio-Concept Conseil
Etude Géotechnique, réalisée par Sol Progrès
Diagnostic de pollution des terres, réalisé par Sol Progrès

9. Engagement et signature

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

X

Fait à

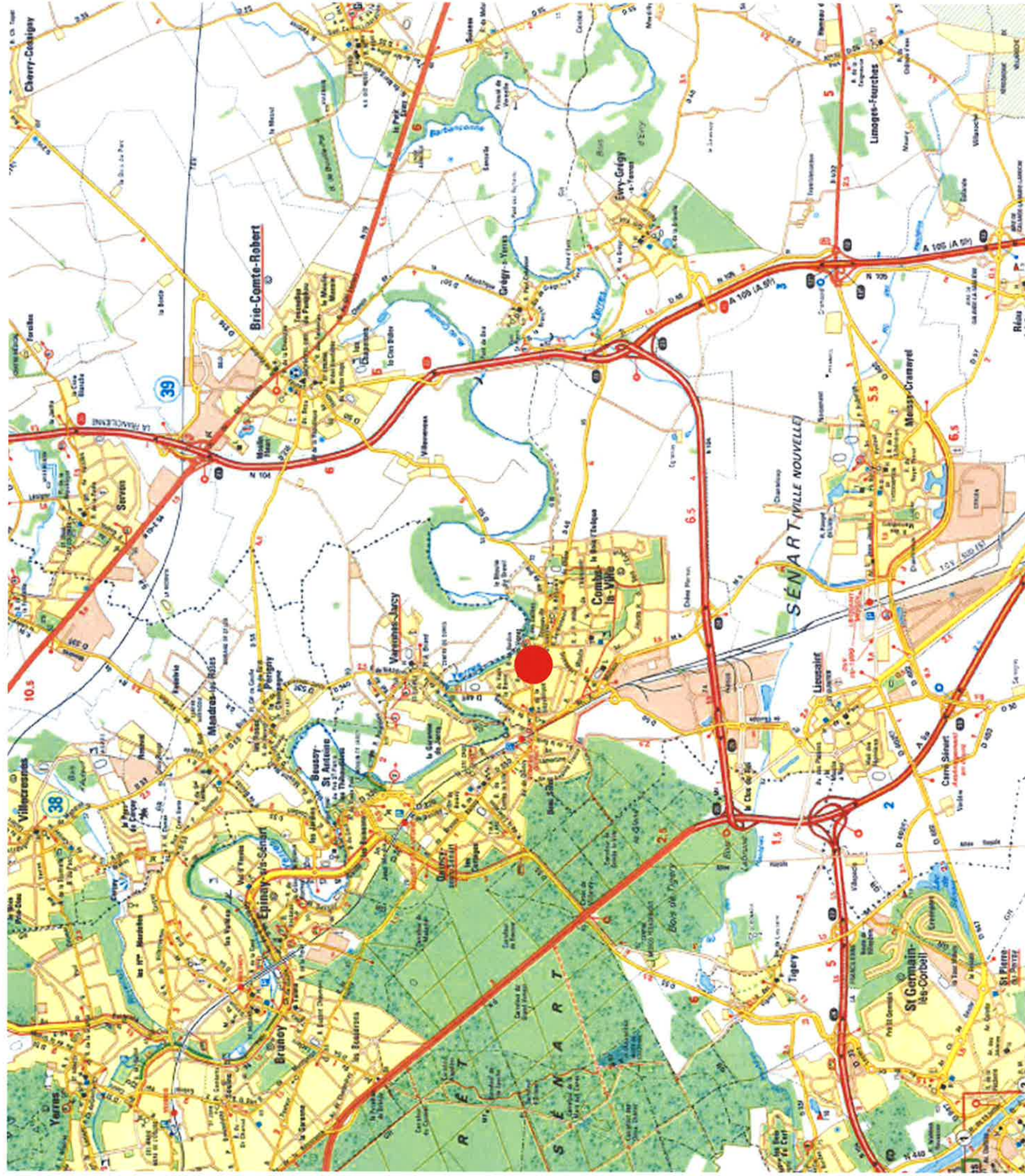
PARIS

le,

21 Novembre 2013

Signature

PITCH PROMOTION SA
 6, rue de Penthièvre
 75008 PARIS
 Tél. 01 42 68 33 33 Fax : 01 42 68 33 30
 RC PARIS B 422 989 715
 N° TVA FR 25 422 989 715



1/53000ème



LOCALISATION CARTOGRAPHIQUE DES VUES



VUE 1 (paysage lointain)



VUE 2 (environnement proche)



VUE 3 (environnement proche)



VUE 4 (environnement proche)



VUE 5 (paysage lointain)



COMMUNE DE COMBS-LA-VILLE
26 Septembre 2013

ETUDE D'IMPACT - 8.1 - Annexes obligatoires - 4 - Plan du Projet



1/500ème



COMMUNE DE COMBS-LA-VILLE
26 Septembre 2013

ETUDE D'IMPACT - 8.1- Annexes obligatoires - 5 - Plan des Abords

