

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



N° 14734*02

*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
27/10/2014

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F0111P0137

1. Intitulé du projet

Projet immobilier "Les Tartres 2"
Herblay (95)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

ICADE PROMOTION

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

FABRICE DUPRE

RCS / SIRET

7 8 4 6 0 6 5 7 6

Forme juridique

S.A.S.U.

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

36°

40 000 m² > SHON > 10 000 m²

Construction soumise à permis de construire

SHON de 15 742 m²

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet

Construction d'un ensemble immobilier de 227 logements répartis dans 8 bâtiments en R+3+attique, le tout sur deux niveaux de sous-sols, et aménagement d'un coeur d'îlot en espaces verts paysagers

4.2 Objectifs du projet

Implanté sur un terrain de 15 237 m².

Le programme se décompose en 8 bâtiments pour un total de 165 logements collectifs accession, 57 logements collectifs sociaux et 5 maisons de ville.

Le projet totalise 397 places de stationnement.

Conformément à l'article 6 du PLU, le projet s'implantera en retrait de cinq mètres du domaine public le long Chemin des Tartres et du chemin de la Croix de bois. Il n'y aura aucune construction en limite séparative.

Le projet ICADE comprend:

165 logements collectifs pour 9 600 m² de SDP, 330 places de stationnement sur deux sous-sols

5 maisons de ville pour 550 m² de SDP, 10 places de voiture en extérieur et en garage individuel

57 logements sociaux sur 3 658 m² de SDP, 57 places en extérieur

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Projet immobilier avec Permis de construire valant division (8 parcelles):

-1ère phase: logements sociaux

-2ième phase: logements en accession (bâtiments A/B/C)

-3ième phase: logements en accession (bâtiments D/E/F) et les 5 maisons

NB: possibilité de réaliser les phases séparément ou concomitamment

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

-Gestion des immeubles de logements sociaux par le bailleur social

-Gestion des immeubles de logements en accession par un ou plusieurs syndicats de copropriété

-Gestion des maisons individuelles par chaque propriétaire

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

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

Cas par cas rubrique 36°

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
SDP	13 808 m ²
SHON	15 742 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue de la Croix de Bois
Chemin des Tartres
HERBLAY (95)

Coordonnées géographiques¹

Long. 49 ° 00 ' 02 " 05 Lat. 02 ° 09 ' 50 " 33

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 ?

L'opération immobilière s'inscrit dans le schéma global d'aménagement du secteur des Tartres : équipements publics ou d'intérêt général (gymnase, école privée, square et plaine de jeux), un programme de constructions de logements (mixtes en typologie ; en accession et 25% de logements sociaux), des voiries et réseaux. Sont aujourd'hui réalisés ou en cours de réalisation : le gymnase, les VRD (à 80%), 149 logements. Restent à programmer prochainement : école privée, la plaine de jeux, le square, environ 300 logements, la phase qualitative des travaux de voirie.

L'opération immobilière "Les Tartres 2", faisant l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas, est incluse dans les 300 logements restant à programmer.

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 ?

Secteur, non cultivé, à la limite entre les zones agricoles et les zones urbaines, le terrain a fait l'objet de travaux en terrassement en vue de la réalisation d'un équipement public, il est en l'état depuis 2010.

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

Le secteur est identifié au PLU en tant que zone à urbaniser (destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle), sous-secteur « a » (réservé à la construction d'équipements publics ou assurant un service public ou d'intérêt général) ; afin de rendre possible la construction de l'opération immobilière, une procédure de modification du PLU est nécessaire. Cette procédure a été prescrite le 18 septembre 2014 et devrait aboutir au 1er trimestre 2015

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 checked="" type="checkbox"/>	ZNIEFF à 1,5 km du site d'étude
en zone de montagne ?		<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?		<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?		<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"/>		Herblay est concernée par la zone D du PEB de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, le site d'étude est sous l'influence de cette zone de bruit; Aucune contrainte concernant cette zone exceptées des normes d'isolation. Des mesures de bruit révèlent une zone calme

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?

dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?

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 ?

R111-3 valant PPRn approuvé le 08/04/1987

Le site n'est pas concerné par la présence de cavités souterraines

PPR Inondation de la Seine approuvé le 03/11/1999

Le site n'est pas concerné par l'aléa inondation

dans un site ou sur des sols pollués ?

Légère pollution de la terre végétale aux métaux lourds, les éléments sont non lixiviables.

Les risques sanitaires sont faibles

Le projet prévoit une gestion de la terre végétale en fonction des usages pour une compatibilité avec la destination à usage d'habitation.

dans une zone de répartition des eaux ?

La Nappe de l'Albien en profondeur est classée en zone de répartition des eaux

Cette nappe n'est pas utilisée par la commune d'Herblay pour l'alimentation en eau potable.

dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?

dans un site inscrit ou classé ?

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

Oui Non

Lequel et à quelle distance ?

d'un site Natura 2000 ?

d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?

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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>		La consommation en eau potable pour le projet est estimée à 90 m ³ /jour (pour 150 l/EH/jour)
impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?		<input checked="" type="checkbox"/>	
Ressources			
est-il excédentaire en matériaux ?		<input checked="" type="checkbox"/>	
est-il déficitaire en matériaux ?			
Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?		<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 checked="" type="checkbox"/>	
est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?		<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	X	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	X	Risques de transports de matières dangereuses sur la commune d'Herblay, toutefois, le site, objet du présent document, est peu concerné par ces risques compte tenu de la distance aux différents modes de transports:
			-canalisation de gaz recouverte, localisée à 155 m
			-Trapil à 535 m
			-A15 à 450 m
	Est-il concerné par des risques naturels ?	X	Aléa retrait/gonflement des argiles qualifié de moyen pour la zone Le projet ne prévoit pas d'infiltration des eaux pluviales au pied des bâtiments, des cuves de récupération seront mises en place pour la récupération et la réutilisation sur les espaces verts
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	X	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	X	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	X	Nuisances sonores potentielles: -Secteur en zone D du PEB de Roissy -Présence de l'autoroute A15 et RD 48
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	X	Les mesures ponctuelles de niveaux sonores révèlent une zone calme
	Engendre-t-il des odeurs ?	X	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	X	
	Engendre-t-il des vibrations ?	X	
	Est-il concerné par des vibrations ?	X	

Engendre-t-il des émissions lumineuses ?

Est-il concerné par des émissions lumineuses ?

Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?

Pollutions

Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?

Si oui, dans quel milieu ?

Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?

Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?

Patrimoine / Cadre de vie / Population

Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?

Le projet prévoit un flot calme: aucune circulation automobile au sein du projet immobilier

Les bâtiments seront réalisés aux normes énergétiques

Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales, les rejets hydrauliques seront faibles, infiltration au droit des espaces verts, récupération des eaux pluviales dans des cuves pour une réutilisation.

Le site d'accueil de l'opération immobilière correspond à des parcelles qui ont précédemment fait l'objet de travaux de terrassement pour accueillir un équipement public. Le site est resté en l'état depuis 2010.

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 :

L'opération immobilière s'inscrit dans le schéma global d'aménagement du secteur des Tartres : équipements publics ou d'intérêt général (gymnase, école privée, square et plaine de jeux), un programme de constructions de logements (mixtes en typologie ; en accession et 25% de logements sociaux), des voiries et réseaux. Sont aujourd'hui réalisés ou en cours de réalisation : le gymnase, les VRD (à 80%), 149 logements. Restent à programmer prochainement : école privée, la plaine de jeux, le square, environ 300 logements, la phase qualitative des travaux de voirie.

L'opération immobilière "Les Tartres 2" est incluse dans les 300 logements restant à programmer.

Les incidences du projet global d'aménagement des Tartres cumulées aux incidences de l'opération immobilière sont anticipées et des mesures sont mises en place afin de les limiter:

- récupération de l'eau pluviale pour une réutilisation sur les lieux communs pour réduire la consommation en eau potable
- études géotechniques à l'avancement des projets pour réduire les risques naturels
- gestion de l'eau pluviales pour limiter les ruissellements
- espaces de pleine terre pour réduire les ruissellements
- promotion de l'éco-mobilité pour réduire les circulations automobiles liées au projet

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 anticipe les éventuels effets sur l'environnement. Les dispositions mises en place favorisent son insertion respectueuse de l'environnement.

Les principales mesures sont les suivantes:

- gestion de la terre végétale adaptée aux usages
- réutilisation de l'eau pluviale pour réduire la consommation en eau potable
- bâtiments aux normes énergétiques
- gestion de l'eau pluviale sur site
- espaces verts paysagés en coeur de parcelle
- circulation automobile de type résidentielle, pas de voie en coeur d'îlot
- tri sélectif des déchets, bornes enterrées

Au regard des dispositions mises en place pour le projet immobilier, il apparaît que celui-ci ne présente pas d'impacts négatifs sur son environnement le dispensant d'une étude d'impact, de plus il répond aux objectifs en terme d'habitats.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; X
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) ; X
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 ; X
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 ; X
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 ; X

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
Notice d'accompagnement comprenant les annexes obligatoires

9. Engagement et signature

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

Fait à Paris le, 15 Octobre 2014

Signature



ICADE PROMOTION

S.A.S.U. au capital de 29 683 456 €
"Millénaire 1" 35 rue de la Gare
75168 PARIS CEDEX 19
R.C.S. Paris 784 606 576

Complément de réponse au CERFA n°14734*01 – Quartier des Tartres - Herblay

La surface totale de la parcelle est de 15237 m².

Le terrain est aujourd'hui entretenu par la commune, il est régulièrement tondu.

La société ICADE Promotion projette l'édification de logements collectifs, sociaux et maison de villes pour une surface de plancher de 13808 m² (SHON de 15742 m²) :

- Le programme se décompose en 8 bâtiments pour un total de 165 logements collectifs accession, 57 logements collectifs sociaux et 5 maisons de ville.
- Le projet totalise 397 places de stationnement.
- Conformément à l'article 6 du PLU, le projet s'implantera en retrait de cinq mètres du domaine public le long du Chemin des Tartres et du chemin de la Croix de bois. Il n'y aura aucune construction en limite séparative.

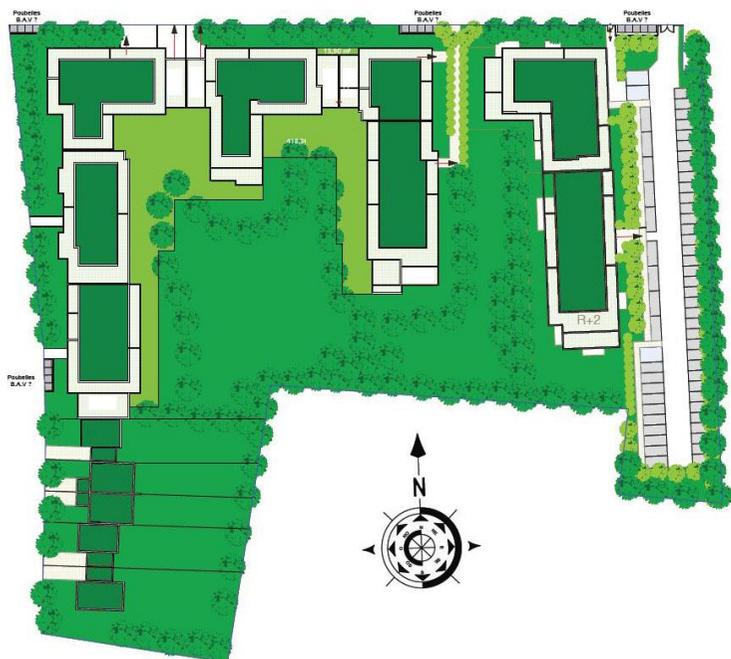


Figure 3 : Emprise du projet sur fond de photo aérienne (Google map)

Figure 2 : Présentation du projet immobilier (Projet architecte)

3.2.1 Aménagement

La route de Pierrelaye, le Chemin des Tartres et le Chemin de la Croix de bois sont aménagés par la commune.

La hauteur des bâtiments collectifs sera entre deux et trois étages sur un rez-de-chaussée, plus un attique traité en toiture terrasse avec un retrait de 2,50 m pour la création de terrasses.

Les constructions sont réalisées en « cascade » du nord vers le sud, en effet les bâtiments en R+3+A sont localisés au nord, ensuite les R+2+A puis les R+1, pour une vision en gradins et dégageant une vue pour les étages supérieurs. L'ensemble sera traité de façon identique afin de créer une identité au lieu.

L'espace libre entre les constructions projetées sera occupé par des espaces verts. Les espaces verts se trouveront en bordure des voies publiques et en cœur d'îlot.

Un jardin paysager est créé sur environ 3 613,90 m² en cœur d'îlot.

Chaque bâtiment donne accès aux espaces verts ou sur le jardin paysager.

Le projet comporte une superficie d'espace vert de pleine terre de 8 120 m² (Une superficie minimale de 50% d'espace vert de pleine terre est imposé au PLU soit 7 619 m²).

Deux accès seront créés au nord du site, depuis le chemin de la Croix de bois, un accès pour les sous-sols privés des logements collectifs, un accès pour les logements sociaux. Un accès pour chacune des 5 maisons de ville se fera par le Chemin des Tartres.

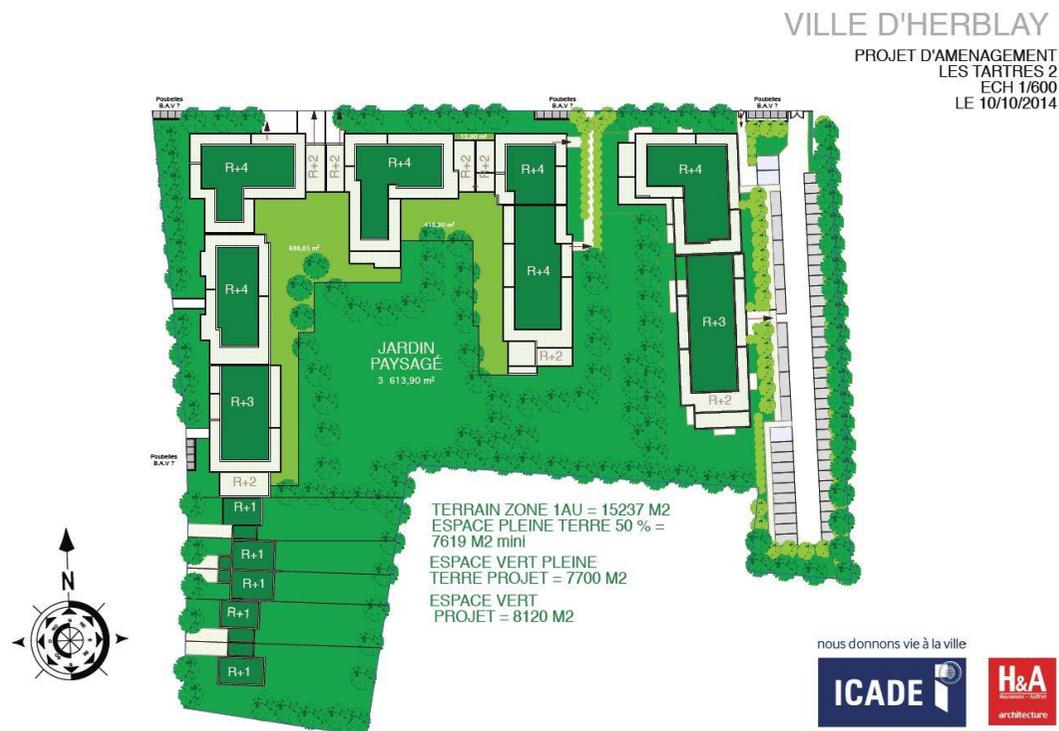


Figure 37 : Plan de masse du projet immobilier



Figure 21 : Vue panoramique des faces Est et Sud du site, le gymnase, le Chemin de la Croix de Bois



Figure 22 : Vue panoramique des faces Sud et Ouest du site, les logements en fond, le Chemin de la Croix de Bois