Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé de l'environnement

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

cerfa
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	Dossier complet le	N° d'enregistrement
16/03/2015		F01115P0048

1. Intitulé du projet

Création d'un ensemble immobilier
12 rue du Général de Gaulle 77181 COURTRY

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom | Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : SCI COURTRY GAUDRIN DOMAINES

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : Charles TOULAT - Directeur Général

RCS / SIRET : 8 0 2 3 9 4 3 3 8 0 0 0 1 5 | Forme juridique : SCI

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 et 6D	Création d'un ensemble immobilier créant une surface de plancher d'environ 10500 m² avec une longueur de voirie inférieure à 3 km, au sein d'une zone UAc réglementée. La Commune est dotée d'un PLU depuis 2007.

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

Construction d'un ensemble immobilier d'environ 157 logements collectifs limités à une hauteur de R+3 et environ 560 m² de commerces.
Répartition globale des logements projetés :

- 90 appartements en accession à la propriété
- 67 appartements en locatif social

- 34 places de parking "visiteurs" non attribuées

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

4.2 Objectifs du projet

Création d'un ensemble immobilier dans une zone urbanisée(UAc), permettant d'une part de combler une "dent creuse" entre 2 lotissements situés rue de la Fontaine et allée du Rosternel et d'autre part de poursuivre l'urbanisation initiée par la Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine Habitat depuis la rue du Général de Gaulle dans la continuité de la Médiathèque et du collectif de 11 logements réalisé par Marne et Chantereine Habitat.
Environ 43% des logements seront en locatif social, l'autre partie sera en accession à la propriété, permettant ainsi d'accroitre l'offre de logements sur la Commune de Courtry.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Création d'une voirie principale autour de laquelle s'articule deux voiries secondaires qui desserviront le futur quartier.
Création de 157 logements
Création des divers réseaux
Durée des travaux estimée à 21 mois

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'ensemble immobilier est à usage d'habitation (locatif social et accession à la propriété) et de commerces ou service (560 m² environ).

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à un permis de construire valant division.

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

Permis de construire valant division

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Terrain assiette du projet : 11 000 m²	m²
Surface de Plancher créée : 10 500 m² environ	m² de SDP
Nombre de logements : 157	unité
Nombre de commerces : 4 ou 5	unité

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

12 rue du Général de Gaulle - 77181 Courtry

Coordonnées géographiques[1] **Long.** 2°36'05"2E **Lat.** 48°55'04"7N

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 ?

Aucun, il s'agit d'un terrain vague
Zone UAc réglementée

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** [X] **Non** [ ]

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

Orientation d'aménagement, PADD et PLU approuvé le 27 juin 2013.
Règlement d'urbanisme de la zone UAc

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ? **Oui** [ ] **Non** [X]

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 ?	[ ]	[X]	
en zone de montagne ?	[ ]	[X]	
sur le territoire d'une commune littorale ?	[ ]	[X]	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	[ ]	[X]	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	[ ]	[X]	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	X		ABF
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?		X	
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 ?	X		Prescrit le 11/07/2001
dans un site ou sur des sols pollués ?		X	
dans une zone de répartition des eaux ?		X	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	
dans un site inscrit ou classé ?		X	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
d'un site Natura 2000 ?		X	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?		X	

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 ?	☐	X	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	X	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☐	X	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	X	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	X	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	X	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	X	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	X	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	X	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	X	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	X	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	X	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	X	
	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 ?	☐ ☐	X X	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	X	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	X	☐	Eaux usées évacuées dans le collecteur de la rue du Général de Gaulle. Eaux pluviales de toiture traitées par évaporation et infiltration
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	X	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	X	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	X	☐	Contribue au développement de la centralité urbaine de la Commune conformément au PADD et PLU de la Commune.

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

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Le projet, générant une surface construite très légèrement supérieure à 10.000 m², qui s'inscrit dans la réflexion de développement du centre ville de la commune de Courtry est assez similaire à celui qui avait fait l'objet d'une étude urbaine en 2011.
Nous pensons ainsi qu'il peut être dispensé d'une étude d'impact.
Les objectifs du projet, sa densité, sa typologie et son environnement n'ont pas changé.
Actuellement le site est un terrain vague qui n'est plus exploité depuis 2008.
Il est bordé au Sud par la rue du Général de Gaulle, à l'est et l'ouest par une urbanisation existante et au nord par la ruelle Poltron (Chemin rural)
L'infiltration des eaux "propres" sera favorisée au maximum des capacité du terrain, le solde sera temporisé par de la rétention sur site.
Les eaux usées collectées en réseau séparatif seront raccordées au réseau existant en aval du terrain sur la rue du Général de Gaulle.
La pente moyenne du terrain (3%) et le respect de la réglementation pour les personnes à mobilité réduite vont nécessiter une adaptation fine, afin de limiter les mouvements de terres et favoriser le réemploi direct des terres sur site et ainsi éviter les circulations de véhicules de transport.
L'impact énergétique sera diminué par l'usage de chaudières au gaz et l'adjonction de panneaux solaires sur les toits.

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 ou, 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
- Présentation du terrain - Orientations d'aménagement - Etude Urbaine sur le centre ville (ilot Gaudrin) - PLU (plan de zonage et règlement)

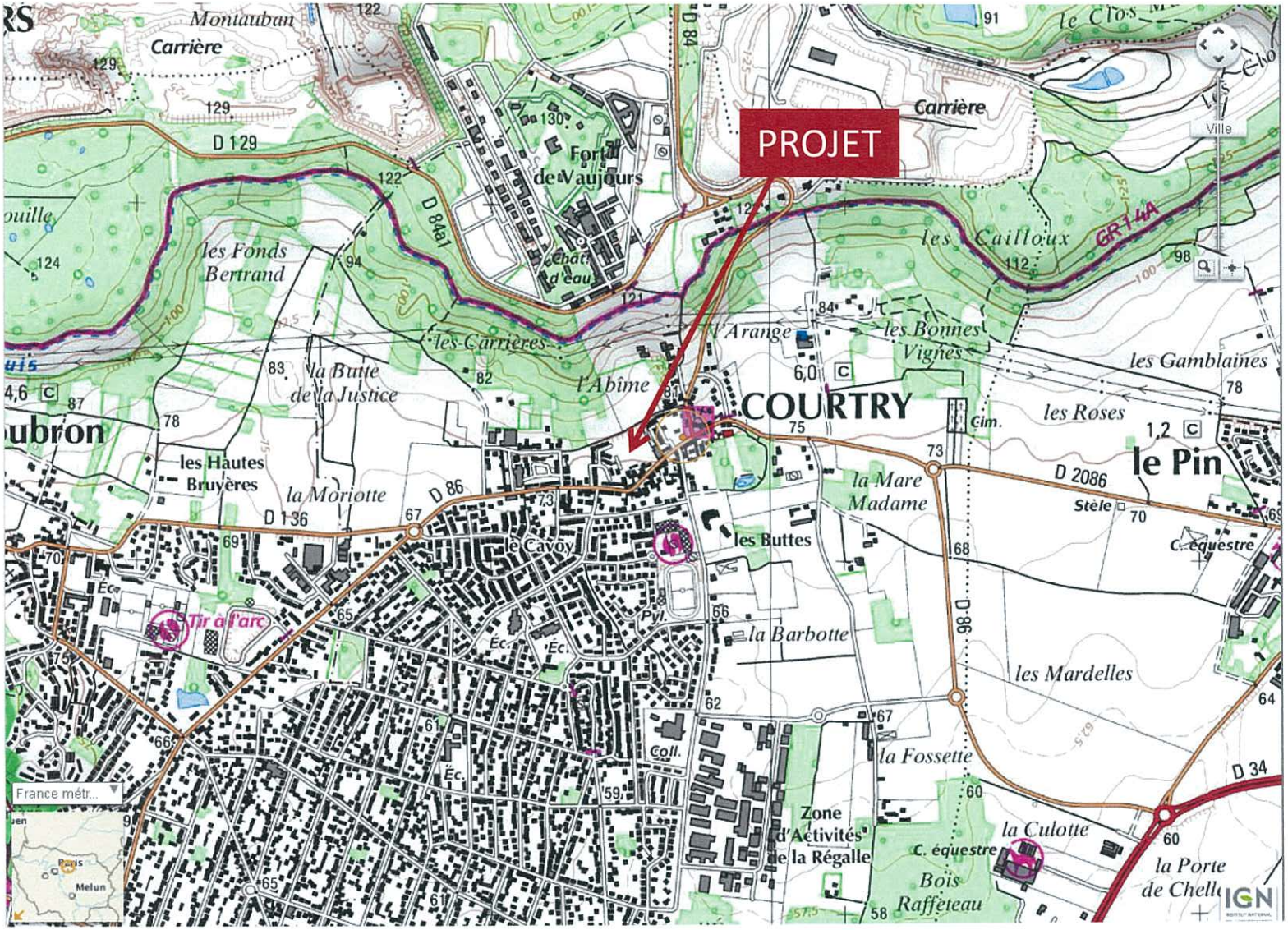
9. Engagement et signature

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

Fait à CLICHY le, 05 mars 2015

Signature

Annexe 2 : Plan de Situation



Annexe 3 : Photos paysage lointain

Photo n 1

Photo n 2

Annexe 3 : Photos paysage proche

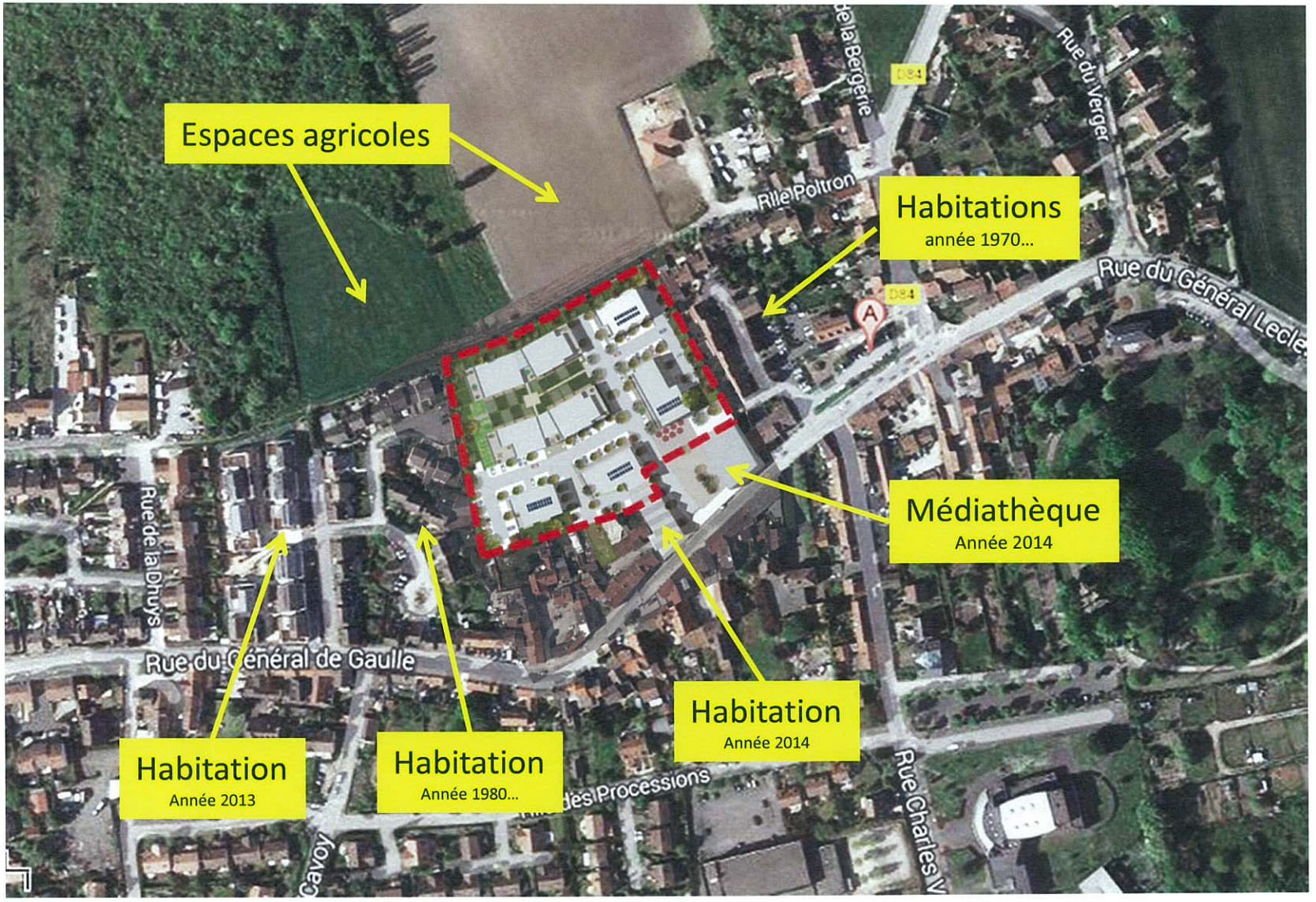
Photo n 3

Photo n 4

Photo n 5

Annexe 4 : Plan du projet

Annexe 5 : Plan des abords du projet



Echelle : 100 m

Année 2015