

**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

Date de réception
08/08/2016

Cadre réservé à l'administration

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01116P0138

1. Intitulé du projet

QUARTIER DU CENTRE COMMERCIAL DE LA FERME D'AYAU

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Linkcity Ile de France

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

Madame Vickie ABLASOU, Directrice Territoriale

RCS / SIRET

343 183 331 00044

Forme juridique

SASU

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	Projet de construction soumis à permis de construire : - d'une surface de plancher maximale de 16 500 m ² , donc comprise entre 10 000 et 40 000 m ² - dans une commune dotée d'un PLU n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale soumis à la procédure du 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

Projet de construction sur un terrain de 26 200 m² d'un ensemble immobilier de 16 500 m² de surface de plancher maximale composé de manière prévisionnelle, de :

- 113 logements locatifs sociaux,
- 140 logements en accession,
- un commerce de 400 m² de surface de plancher,
- 140 places de stationnement en sous-sol et 52 places de stationnement extérieur,
- une voie de desserte centrale et des espaces verts,
- 10 328 m² d'espaces verts

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour objectif la requalification du quartier du centre commercial de la ferme d'Ayau, permettant à terme la réalisation de 253 logements environ et d'un commerce en rez-de-chaussée ainsi qu'une voie centrale de desserte et des espaces verts.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux seront réalisés en une seule phase d'une durée de 24 mois.

Ils consisteront en la démolition d'un bâtiment commercial existant puis en la construction de l'ensemble immobilier projeté.

Les procédés utilisés pour l'exécution des travaux sont des techniques courantes.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

113 logements environ répartis sur 3 bâtiments sont destinés à du locatif social.

140 logements environ répartis sur 3 autres bâtiments sont destinées à la vente libre et soumis à terme à la mise en copropriété et/ ou division en volume

La voie centrale de desserte et les équipements et espaces verts sont destinés à être rétrocédés à la ville.

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 est soumis à permis de construire valant division du terrain en lot et valant permis de démolir.

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

Le présent formulaire est rempli dans le cadre de la procédure 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
Surface du terrain correspondant aux parcelles cadastrales A123p, A117, A118, A149, A127C, A113, A1 150 (annexe 10.2.1)	26 200 m ²
Nombre de niveau et hauteur des bâtiments	R + 3, 12 mètres
Nombre de logements	253
Nombre de commerce	1
Nombre de parkings en sous-sol	140
Nombre de parkings en extérieur	52
Nombre de niveau de sous-sol	1
Surface de plancher maximale	16 500 m ²
Nombre d'habitants prévu (voir détail annexe 10.2.2)	648
Surface d'espaces verts	10 328 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

> 20/22, avenue de la Malibran et avenue Jean Monnet, 77680 Roissy en Brie
> Situé à 750 m au nord-ouest du centre ville
> L'altitude moyenne du site est d'environ 110 m NGF. La pente topographique générale est faible, orientée vers l'est-sud-est.

Coordonnées géographiques¹

Long. 2° 38' 45" 2E

Lat. 48° 47' 41" 2N

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 ?

Le site s'étend sur environ 26 200 m². Son occupation était agricole jusqu'en 1977 puis les bâtiments actuels ont été construits de 1977 à 1987.

Le terrain est actuellement en zone urbaine, il est occupé par les bâtiments d'un centre commercial, une station de lavage, des parkings stabilisés et quelques espaces verts.

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

La zone UD est « une zone centrale à vocation mixte réalisée pour l'essentiel dans le cadre de zones d'aménagement concerté aujourd'hui achevées (ZAC du stade par délibération du conseil Municipal du 16/12/96, ZAC d'AYAU par délibération du Conseil Municipal du 14 /02/96). Il n'est pas envisagé de densifier les zones d'habitat collectif réalisées dans le cadre de ces ZAC. Cependant, les espaces résiduels ou interstitiels méritent d'être requalifiés de façon à créer davantage de liens entre les quartiers et mieux exprimer le caractère de centralité de la zone, notamment en y développant les équipements collectifs et les services.
Cette zone comprend le secteur UDe correspondant au couloir des lignes à haute et très haute tension.
La zone UD ainsi que le sous-secteur UDe comprennent un cône de vue sur le clocher de l'Eglise dans lequel il est interdit de construire.
» (Extrait du règlement du PLU approuvé le 13/12/2004)

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 ?	☐	☒	Le projet n'est pas dans une ZNIEFF, la ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF n° 110001182, de type 2, (Forêts d'Armainvilliers et de Ferrières), distante d'environ 400 m. (annexe 10.2.4) Un APPB est à signaler à environ 2km au nord : Etang de Beaubourg. (annexe 10.2.5)
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement des grandes infrastructures routières relevant de l'Etat dans le département de Seine et Marne, janvier 2013 (annexe 10.2.3).

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	Selon le PLU approuvé le 13/12/2004 et sa modification du 11/06/2005, le seul secteur préservé est le cône de vue de l'église : le site du projet n'est pas concerné par celui-ci Les éléments faisant l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques les plus proches sont à environ 4 km (Annexe 10.2.8).
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le site n'est pas concerné par une zone potentiellement humide (annexe 10.2.7).
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 ?	☐	☒	Risques naturels : il existe sur la commune des zones d'aléas liés aux argiles, mais le site n'est pas concerné (annexe 10.2.6) Risques technologiques : Selon la DRIRE, le site n'a jamais abrité d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et aucune archive n'existe sur le site. La base de données BASOL du Ministère de l'Environnement n'indique aucun site pollué ou potentiellement pollué dans un rayon de 5 km autour du site. Selon la base de données BASIAS du BRGM, il n'y a qu'un seul site industriel dans un rayon d'1 km autour du site : un négociant en carburant à environ 500 m au sud-est du site. Le site n'est plus en activité et aucun incident n'a été reporté dans la base de données. Le site lui-même n'est pas recensé dans les bases de données BASOL et BASIAS. <i>ERM - Diagnostic environnemental, Roissy-en-Brie (77), France, Mai 2010, Rapport Provisoire R1308, 164 pages.</i>
dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Les analyses de sols ont montré de très légers dépassements en antimoine et fluorures qui pourraient orienter les terres incriminées vers un centre d'enfouissement technique dit de classe 3+ sous réserve d'autorisation et d'acceptation préalable. Un réemploi sur sites de ces terres pourrait également être envisagé, <i>ERM - Diagnostic environnemental, Roissy-en-Brie (77), France, Mai 2010, Rapport Provisoire R1308, 164 pages.</i>
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	Dans l'Arrêté n° 2009/DDEA/SEPR/497 constatant la liste des communes incluses dans la zone de répartition des eaux de la nappe du Champigny, en application de l'arrêté 2009-1028 du Préfet coordonnateur du bassin Seine Normandie, Roissy en Brie ne fait pas partie de la liste. La commune est concernée par le SAGE Marne Confluence en cours d'élaboration http://www.sage-marne-confluence.fr/
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	Le rapport de présentation du PLU ne mentionne pas de captage d'eau potable concernant la commune.
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	Pas de sites inscrits ou classés à moins de 3 km (le plus proche est à 4 km).
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Pas de site N2000 à proximité (le plus proche est à 8 km : Sites de Seine-St-Denis, Directive Oiseaux).
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	Les monuments les plus près sont à plus de 4 km.

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
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☒	☐	660 équivalents habitants. Nettoyage voirie, arrosage espaces verts, bornes incendie. Eau pour les travaux (béton) mais en grande partie hors site.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	La collecte des eaux pluviales sera revue par rapport à l'état actuel et les eaux pluviales seront collectées et rejetées conformément au schéma d'assainissement de la commune.
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Evacuation des matériaux de démolition (incluant de l'amiante) selon les filières appropriées et conformément à la réglementation Excavation pour création du sous sol (1 niveau), les terres seront autant que possible sur site.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Evacuation des matériaux de démolition (incluant de l'amiante) selon les filières appropriées et conformément à la réglementation Excavation pour création du sous sol (1 niveau), les terres seront autant que possible sur site.
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Incidence faible : comme tout projet, lors des travaux, il y aura une incidence sur les espaces verts et jardins existants ainsi qu'au niveau de la faune susceptible de nicher dans et sur les bâtiments (chauves-souris/oiseaux), mais correspondant à des espèces communes en milieu urbain. A terme la surface d'espaces verts sera augmentée et une vigilance particulière sera accordée à la biodiversité
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Les zones à sensibilité particulière sont assez éloignées du site concerné.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	La surface d'espaces verts une fois le projet réalisé (10 328 m ²) sera supérieure à la surface actuelle des espaces verts (8411 m ²)
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Voir ci-dessus (§ 5.2)
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Voir ci-dessus (§ 5.2)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Voir ci-dessus (§ 5.2)
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Vibrations liées aux travaux, pendant la phase chantier uniquement. Vibrations éventuelles liées à l'exploitation et l'entretien de la voie ferrée.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☒	☐	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? ☒ ☐ Est-il concerné par des émissions lumineuses ? ☒ ☐			Le site est dans un contexte urbain, le projet sera équipé d'un éclairage urbain classique, allumé et éteint selon la réglementation en vigueur sur la commune.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? ☒ ☐			Les émissions de polluants dans l'air seront liées : - Au chauffage (gaz de ville), - A la circulation automobile de type urbain.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? ☐ ☒ Si oui, dans quel milieu ?			Les eaux pluviales seront revues par rapport à l'état actuel et gérées conformément au schéma d'assainissement de la commune.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? ☒ ☐			Eaux usées (660 Equivalents Habitants) et déchets domestiques. Phase chantier ; Les déchets industriels (DIB et DID) produits durant travaux seront gérés selon la réglementation et dirigés vers les filières appropriées.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? ☐ ☒			
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? ☐ ☒			

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 :

Nous n'avons pas connaissance de projets dans le secteur notamment de la part de la commune ou de la SNCF.

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 consiste à remplacer un équipement urbain ancien (centre commercial et ses parkings) par un ensemble de logements et commerce avec parkings et espaces verts.

Le site ne présente pas de sensibilité environnementale particulière, hormis sa position dans une zone de bruit en raison de la proximité de la voie SNCF et une légère pollution au niveau des sols. La conception des bâtiments tiendra compte de l'environnement sonore. La gestion des terres lors des travaux intégrera le suivi de la pollution.

Les principales incidences du projet sur l'environnement :

- L'utilisation des ressources en eau et matériaux pour la construction puis en énergie et en eau pour le fonctionnement des logements et commerce,
- Les déchets (DIB et DID) lors des travaux et déchets ménagers par la suite,
- Le bruit et les éventuelles vibrations lors des travaux,
- La biodiversité liée aux bâtiments et espaces verts existants.

Ces incidences sont des incidences courantes en milieu urbain, prise en compte dans la gestion de la ville et dans les aspects réglementaires des travaux et fonctionnement des équipements.

Il n'apparaît donc pas nécessaire de mener une étude d'impact spécifique pour ce projet.

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
Diagnostic environnemental de mai 2010 d'ERM Reconnaissance de sol du 19 avril 2010 de ROC SOL

9. Engagement et signature

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



Fait à

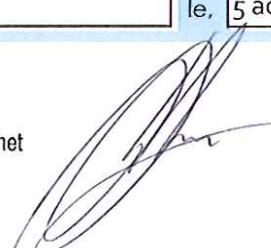
GUYANCOURT

le,

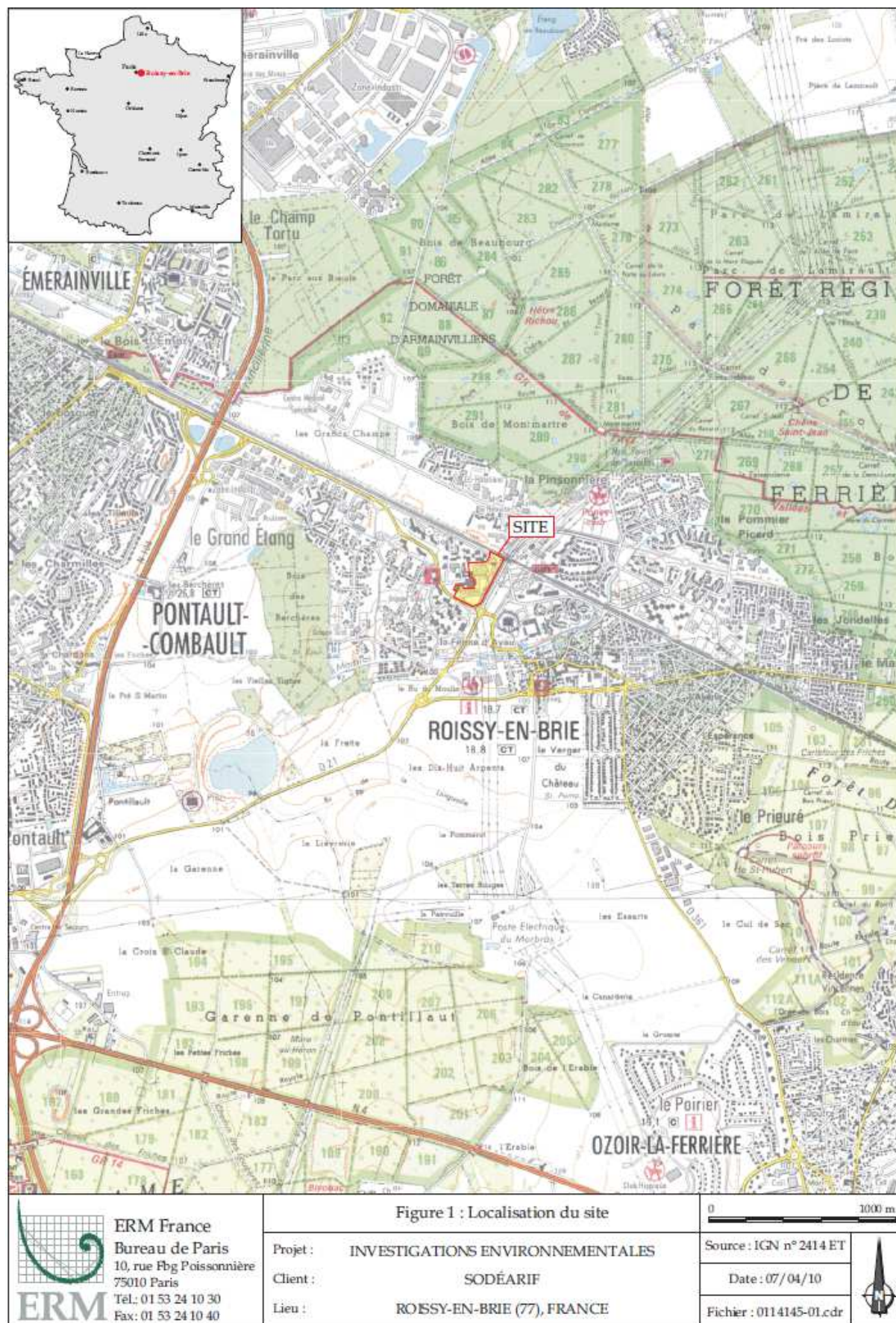
5 août 2016

Signature

LINKCITY ILE-DE-FRANCE SAS
SAS au capital de 1 000 000 €
Challenger - 1 avenue Eugène Freyssinet
78280 GUYANCOURT
Tél. : 01 30 60 48 59
343 183 331 RCS Versailles - IE FR 56 343 183 331

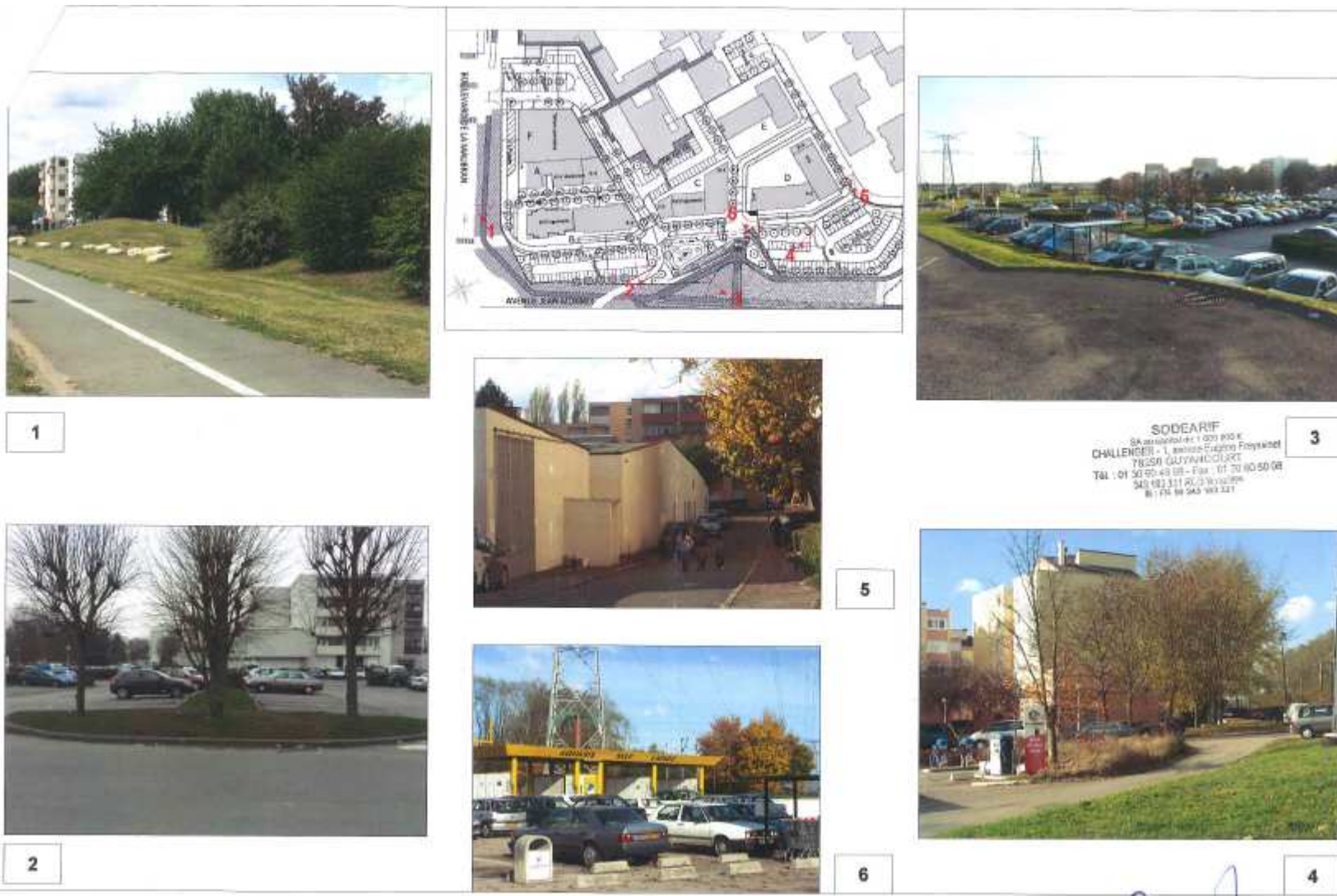


10.1.2 Plan de situation du projet

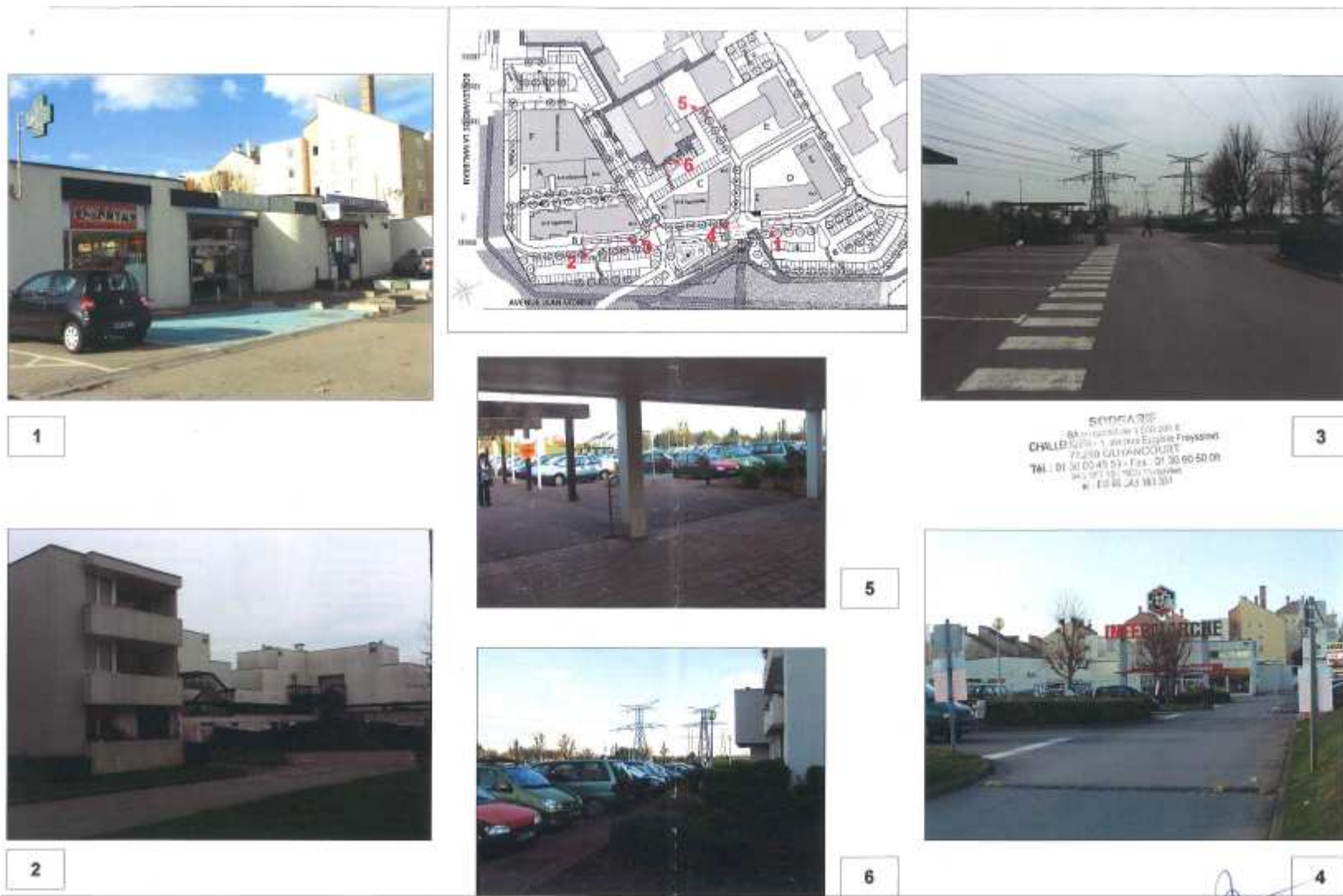


10.1.3 Photographies du site

Environnement lointain



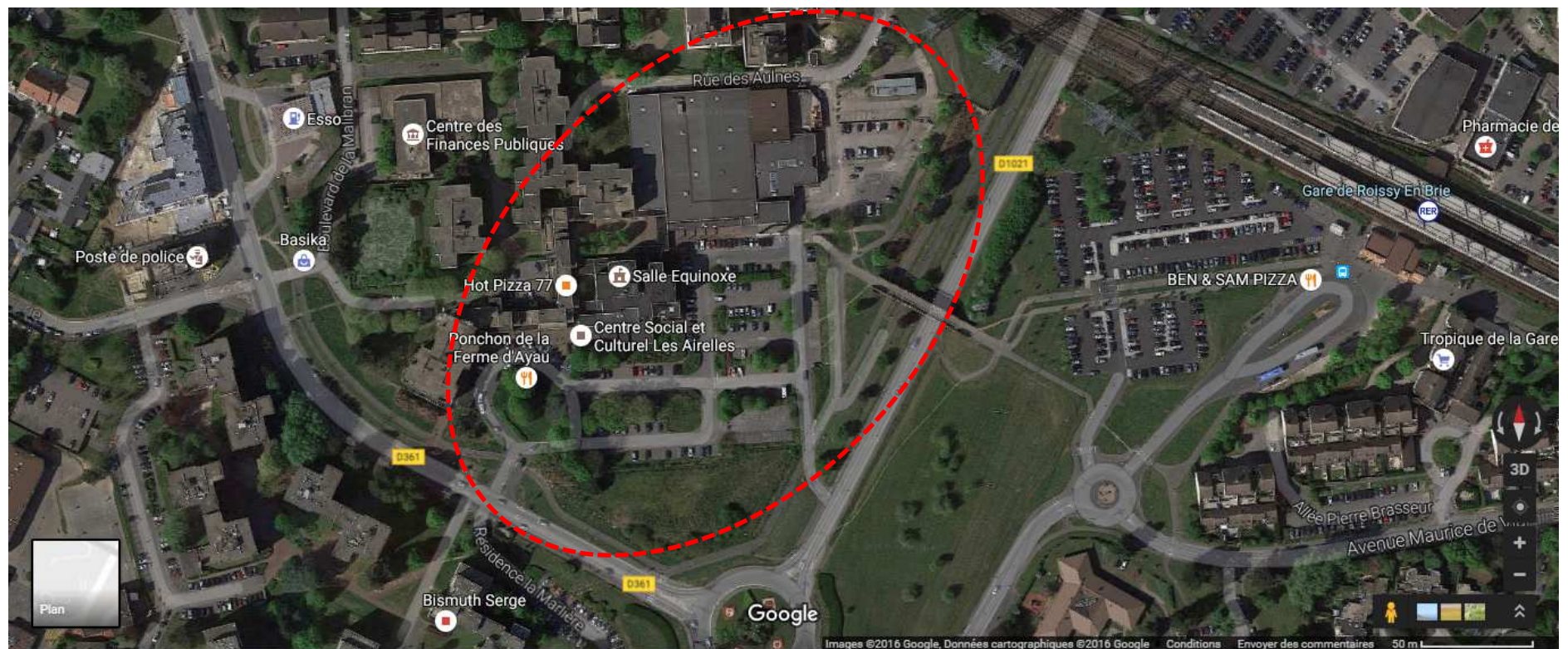
Environnement proche

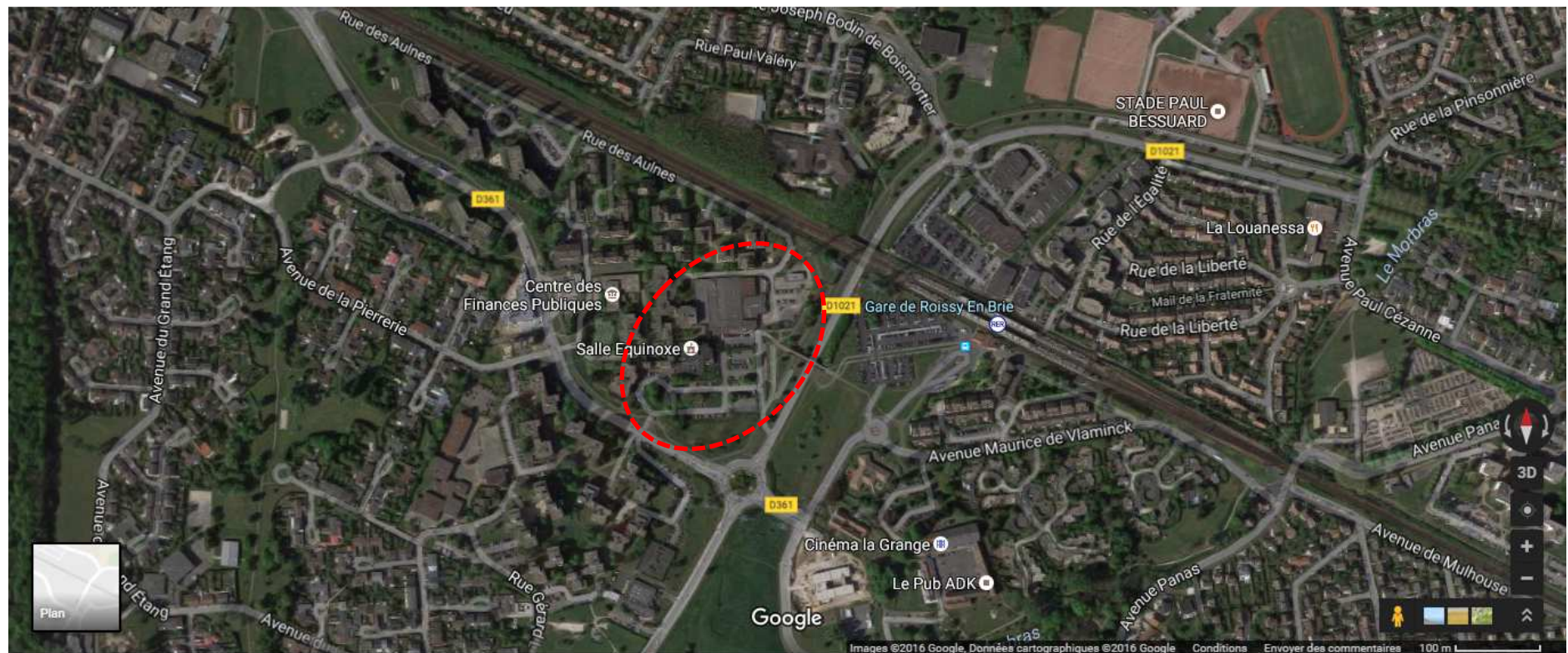


10.1.4 Plan du projet



10.1.5 Plan des abords du projet





Source : Googlemap