

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
30/12/2016

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01116P0224

1. Intitulé du projet

Réalisation d'une opération de promotion immobilière
LOGNES (77) - CENTREX - 13 rue Bouquet

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom FERAL

Prénom Guillaume

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale PITCH PROMOTION SNC

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

RCS / SIRET 4 2 2 9 8 9 7 1 5 0 0 0 6 1 Forme juridique SNC

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° Travaux ou construction soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale	Travaux de construction d'un ensemble immobilier de 13 000 m ² de surface de plancher sur une assiette foncière de 7 594 m ² environ. Le projet se situe rue BOUQUET au droit du bâtiment actuel nommé "CENTREX" prévu démolit et à proximité du boulevard du MANDINET. Le projet immobilier ultérieur, d'une surface de 13 000 m ² décomposée ainsi : * 11 895 m ² SDP de logements en accession libre * 1 105 m ² SDP de logements en accession sociale

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

L'opération immobilière projetée totalise une surface de plancher de 13 000 m², se décomposant comme suit:

* 11 895 m² SDP de logements en accession libre répartis en plusieurs tranches (3 tranches indépendantes de logements collectifs et 4 maison individuelles).

* 1 105 m² SDP de logements en accession sociale répartis en une tranche

le programme immobilier comporte environ 202 logements pour une surface moyenne de 65 m² SDP sur 1 niveau de sous-sol.

Les différentes tranches sont parfaitement autonomes (pas de volumes ni ASL). Les 4 maisons seront en pleines

propriétés. les accès aux sous-sols des tranches se feront par la rue BOUQUET afin de respecter les flux de circulations du quartier.

Le projet prévoit une rétrocession d'une partie des parcelles afin et notamment de créer des sentes de cheminements entre les différentes copropriétés; cela afin de rallier ultérieurement la rue BOUQUET et l'allée des Marronniers.

Il a été convenu un épannelage progressif des bâtiments pour respecter un alignement respectant le site :

*R+2 côté village (rue bouquet vers la rue de la mairie): avoisinants individuels de faibles hauteur

*R+3 à R+5 sur les autres façades des zones moins denses (vers Boulevard du Mandinet: bâtiments tertiaires).

4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à construire un programme mixte de logements en accession et sociaux au droit d'un actuel bâtiment tertiaire désaffecté et sans attrait architectural particulier.

Cette résidence sera localisée entre le centre village résidentiel de LOGNES et la zone tertiaire du MANDINET vers la gare de RER A idéalement placée, ce programme immobilier répondra ainsi aux besoins de logements neufs

Les bâtiments respecteront les normes écologiques et thermiques exigeantes. Les espaces communes extérieurs et verts seront rendus conviviaux et paisibles afin de respecter l'esprit "village" actuel du quartier.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le périmètre d'étude s'intègre dans le terrain du bâtiment tertiaire désaffecté nommé "CENTREX", ce bâtiment servait à l'époque à l'accueil de candidats pour des examens divers. A ce jour, le "CENTREX" est mis à disposition auprès des pompiers et gendarmes pour réaliser des essais, tests et entraînements divers.

Une phase de démolition du bâtiment sera un préalable aux travaux. Avant de démarrer la démolition, une visite d'expertise réalisée dans le cadre d'un référé préventif aura été effectuée.

Afin de réduire les impacts en phase chantier sur les avoisinants, le chantier sera organisé afin de respecter la circulation et les accès au quartier. La logistique et la gestion des travaux prévoient : phasage, information des riverains, panneautage. Les rotations des camions seront minimisées.

Pour limiter les nuisances de chantier, plusieurs mesures seront prises : accès bétonnés vers la base vie, arrosage par temps sec, chargement des camions bâchés, stockage des matériaux à l'abri du vent, limitation de la vitesse des engins sur les pistes de chantier, entretien régulier des abords de la zone de travaux, mise en place de dispositifs de nettoyage des roues des camions, stockage des matériaux à l'abri du vent.

Un plan d'installation de chantier (P.I.C) sera défini conjointement avec la mairie puis validé et appliqué par les entreprises.

Les cheminements piétonniers seront matérialisés, l'assistance d'un homme trafic pourra s'avérer nécessaire afin de réguler la circulation du quartier selon les flux du chantier.

Assisté d'un coordonnateur sécurité spécifique, les entreprises intervenant sur le chantier seront soumises à des règles de bonne conduite visant à garantir la sécurité de tous.

Un nettoyage régulier du chantier et des abords est prévu.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La conception urbaine, architecturale et technique vise à limiter l'empreinte environnementale du projet, tant en phase travaux qu'en phase exploitation cette dernière concerne plusieurs axes :

* la qualité des logements et le confort de vie des habitants seront confortés par la certification NF HABITAT

* la gestion des déchets sera axée sur la réduction à la source et le compostage dans la mesure du possible

* le lien social sera un point fort de notre opération

* PITCH PROMOTION a souhaité systématiser le recours à une certification environnementale pour les projets résidentiels et est, depuis 2010 certifié NF LOGEMENT.

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

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
SUPERFICIE DE LA PARCELLE	7 594 m ²
SURFACE DE PLANCHER LOGEMENTS LIBRES	11 895 m ²
SURFACE DE PLANCHER LOGEMENTS SOCIAUX	1 105 m ²
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS EN GENERAL	R+2 à R+5

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

13 rue BOUQUET
77 185 LOGNES

Coordonnées géographiques¹

Long. 2° 62' 90" 58

Lat. 48° 83' 67" 77

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 ?

L'assiette foncière du projet est composée d'un bâtiment tertiaire nommé "CENTREX" voué à être démoli dans sa totalité.

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

PLU DE LA VILLE DE LOGNES
ZONE OAP
PROCEDURE DE MOFICATION DE L'OAP en avril 2017

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas référencé dans les bases BASIAS et BASOL, ancien site agricole avant la construction du CENTREX dans la fin des années 1980.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de LOGNES n'est pas assujettie à un PPRI
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
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 ?

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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun captage d'AEP n'est situé sur la ville de LOGNES
	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"/>	La gestion, l'évacuation et la réalisation des terres est prévue. Les remblais seront réutilisés autant que possible (sous les parkings ou dans le cadre d'aménagements paysagés) En revanche pour garantir la qualité sanitaire des espaces, de la terre saine devra être importée et des remblais seront nécessairement évacués.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des terres caractérisées par un degré de pollution inférieurs aux remblais présents sur le site seront importées pour des aspects sanitaires. En revanche, comme mentionné précédemment, les terres existantes seront réutilisées au maximum sur le site.
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"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des réseaux de gaz sont présents sur la parcelle selon plan joints. Une étude de localisation est en cours afin d'ajuster le projet selon l'implantation exacte du réseau.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La période de travaux sera indubitablement et nécessairement source de nuisance sonore. Au travers de leurs marchés, les entreprises de démolition et de construction s'engageront à respecter la réglementation en vigueur et à limiter les nuisances (matériel, mode opératoire, regroupement des phases bruyantes, respect des horaires de chantier...)
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet disposera d'un éclairage extérieur au niveau des cheminements et des entrées des bâtiments.</p> <p>Ces luminaires seront orientés vers le sol et commandées par détecteurs de présence afin d'éviter toute pollution lumineuse.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase travaux l'ensemble des déchets seront traités par des filières adaptées. Les entreprises s'engageront à assurer la valorisation globale des déchets de 60% dont 30% de matière. L'engagement dans une démarche de réduction à la source sera une consigne donnée aux équipes de conception et à toutes les entreprises : calepinage, consigne ou réutilisation des emballages, réutilisation des remblais...</p> <p>en phase exploitation, plusieurs dispositions seront mises en oeuvre afin de favoriser le tri des déchets à la source et la valorisation des déchets ménagers, par le tri des ordures et la valorisation locale des bio-déchets (composteurs).</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet immobilier est consécutif à la démolition d'un important bâtiment tertiaire qui est libre de tout occupation.</p> <p>Ce bâtiment n'est pas reconnu comme ayant un quelconque intérêt architectural. Non seulement notre projet ne porte pas atteinte au patrimoine architectural, culturel et paysager mais vise au contraire à développer une opération exemplaire sur le plan architectural et paysager.</p> <p>L'épannelage de la hauteur des constructions ainsi que la création de 2 sentes de communication en sont 2 exemples particuliers.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase travaux, une aire d'attente et de livraison sera prévue au sein de l'enceinte de chantier pour limiter les éventuelles perturbations sur la circulation du quartier.</p> <p>Le projet vise à étendre la zone résidentielle du vieux centre vers le boulevard du Mandinet et vers la gare RER. Il s'agit de développer une zone essentiellement tertiaire via la création d'un îlot résidentiel connecté dans l'environnement.</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.

Le projet vise à étendre la zone résidentielle du vieux centre vers le-boulevard du Mandinet et vers la gare RER. il s'agit de re développer une zone essentiellement tertiaire via la création d'un îlot résidentiel connecté dans l'environnement.

Il s'inscrit dans le souhait de la municipalité de promouvoir le logement en respectant un développement urbain raisonné et mixte. Cette opération permettra la valorisation d'un site tertiaire en déshérence au sein d'un quartier résidentiel paisible.

Le plan masse et les hauteurs développés respectent l'environnement urbain de la rue BOUQUET et l'altimétrie naturelle du site. Les surfaces développées (13 000 m² SDP) sont proches du seuil minimum pour l'étude d'impact au cas par cas.

Le projet n'est pas concerné par la grande majorité des rubriques du présent document. il aura peu d'incidence sur le milieu naturel. Le site est déjà dans une zone urbanisé et il s'agit de reconvertir un site existant. cela s'inscrit dans une démarche de développement durable et non de consommation d'espaces naturels.

En phase exploitation, le projet n'engendrera pas de nuisances pour le voisinage(réalisation de logements)

En phase chantier, les impacts seront temporaires et limités par la mise en place de moyens techniques et organisationnels

Les travaux s'inscriront dans une démarches "chantier vert" et "chantier à faibles nuisances". Un AMO vérifiera cette bonne mise en œuvre

Notre projet sera enfin labellisé NF LOGEMENT

Ces éléments nous conduisent à penser que notre projet devrait être dispensé de la réalisation d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; <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 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 ; <input checked="" type="checkbox"/>
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 ; <input checked="" type="checkbox"/>

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 arties auxquelles elles se rattachent

Objet	
	plan de situation
	photos et repérages divers
	plan masse de l'état existant
	plan masse futur
	plans architecturaux
	perspectives des façades
	notes géotechniques
	rapport de pollution des sols
	repérages des réseaux sur la parcelle

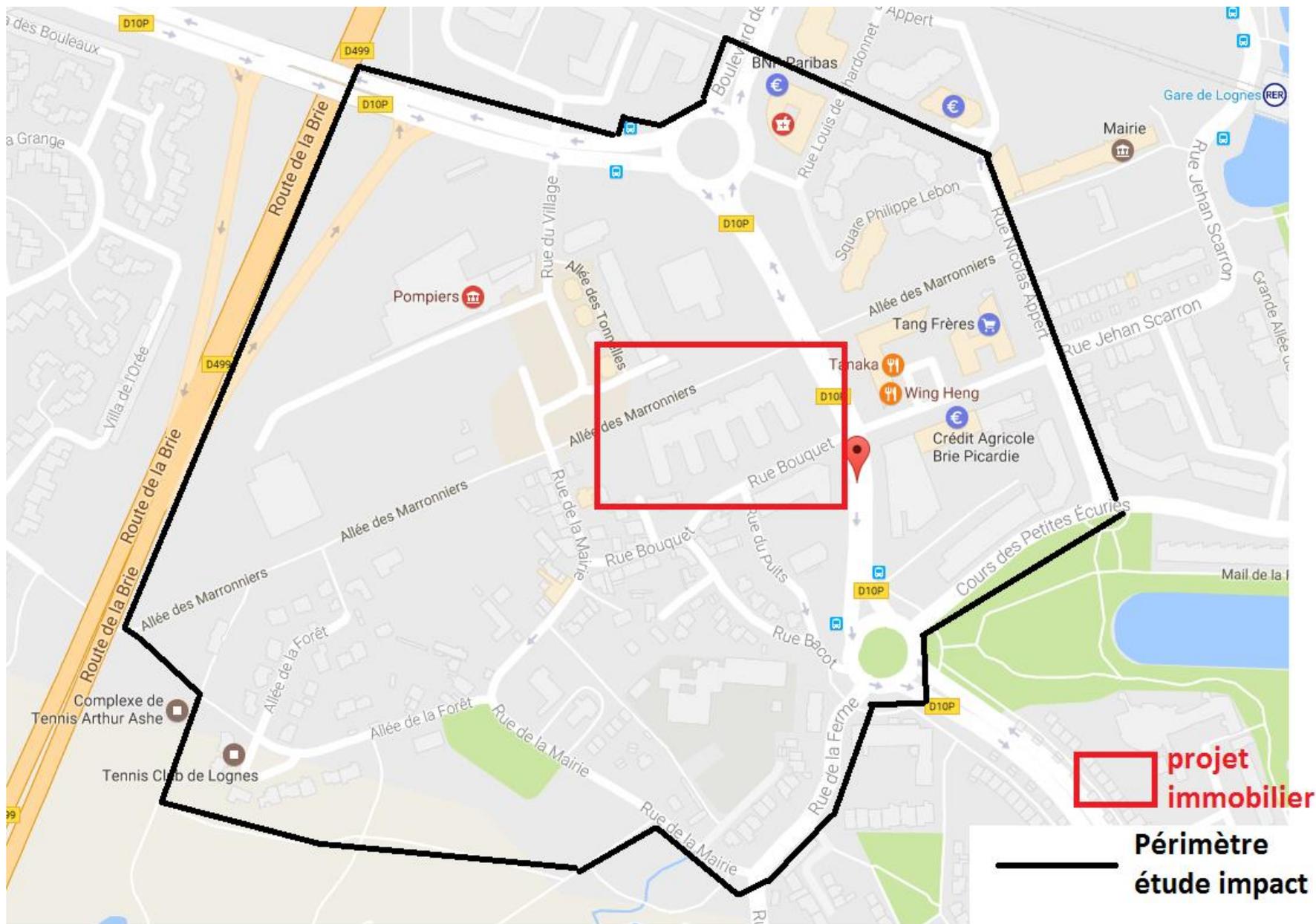
9. Engagement et signature

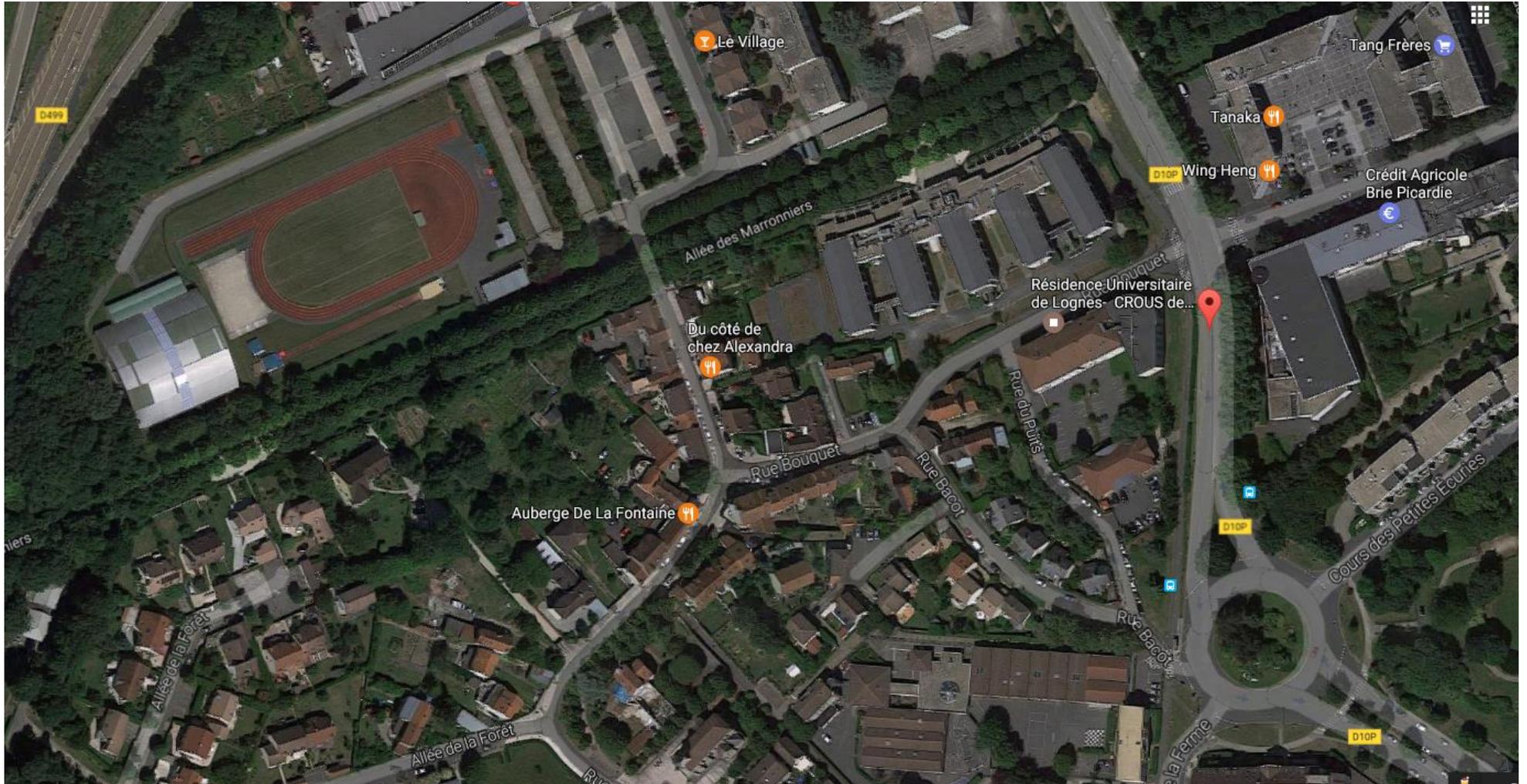
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à **PARIS** le, **23/12/2016**

Signature

PITCH PROMOTION SNC
 6, rue de Penthèvre - 75006 PARIS
 Tél. : 01 42 88 33 33 - Fax : 01 42 88 33 30
 RC PARIS B 422 989 715
 N° TVA FR 26 422 989 715









VUE 1



VUE 2



VUE 3



VUE 4



VUE 5



VUE 6



VUE 7



VUE 8



Maitre d'Oeuvre
ATELIER ATE-BW
 barbara DUMONT, Architecte dp.lg. & navale

Maitre d'Ouvrage
PITCH PROMOTION

PROJET CENTREX
 Blvd du Mandinet
 Rue Bouquet
LOGNES

FAISA
 Septembre 2016

Etude de capacité
 -
PLAN DE MASSE

FAISA
 00
 a 1/500

