

**Cadre réservé à l'autorité environnementale**

Date de réception :

20/09/18

Dossier complet le :

20/09/18

N° d'enregistrement :

F01118P0219

**1. Intitulé du projet**

Projet de construction de 468 logements, commerces et locaux d'activités - Lots SY23 et SY29 de la ZAC du Sycomore à BUSSY SAINT GEORGES (77)

**2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)**

**2.1 Personne physique**

Nom

Prénom

**2.2 Personne morale**

Dénomination ou raison sociale

QUARTUS Résidentiel / VINCI Immobilier Résidentiel/ Legendre Immobilier et

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

VALOPHIS La Chaumière de l'Île de France

RCS / SIRET

□□□□ □□□□ □□□□ □□□□□□

Forme juridique

groupement de promoteurs

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

**3. Catégorie(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 catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39 - Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Création de 35488 m <sup>2</sup> de surface de plancher sur un terrain de 26206 m <sup>2</sup> . La surface de plancher est répartie comme suit : - Lot SY23a : 10792 m <sup>2</sup> - Lot SY23b : 5884 m <sup>2</sup> - Lot SY29a : 11322 m <sup>2</sup> - Lot SY29b : 7490 m <sup>2</sup> Soit un total compris entre 1 et 4 hectares.

**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, y compris les éventuels travaux de démolition**

Construction de 468 logements (353 + 115 logements sociaux) sur les lots SY23a, SY23b, SY29a et SY29b de la ZAC Le Sycomore. Des parking sont accueillis en infrastructure sur 2 niveaux sous les immeubles collectifs.

Les principes fondateurs sur ces lots sont les suivants :

- une trame constructive optimale (rationalité) avec 3 mesures caractéristiques du tissu urbain de Bussy-St-Georges : immeuble unitaire de 80m, immeubles mitoyens de 30m et maisons "organisées" sur 15m,
- un parc de stationnement périmétrique en infrastructure sous les immeubles collectifs uniquement,
- un "rez-de-ville" intégrant des commerces diversifiés,
- une trame publique hiérarchisée avec 3 lieux majeurs : la Terrasse du Sycomore au sud, le Mail du Marché le long du boulevard et la Place du Sycomore au cœur du quartier,
- une trame paysagère, prolongeant les espaces publics,
- une diversité des offres en termes de surfaces, d'ambiances, d'architectures...

Le schéma urbain de ces lots a été monté de façon conjointe pour assurer une cohérence d'ensemble.

Toutefois, 3 permis de construire sont déposés : 1 pour le lot SY23 (A+B), 1 pour le lot SY29A et 1 pour le lot SY29B.

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet du Sycomore correspond à l'accomplissement de la forme urbaine globale de Bussy-Saint-Georges, avec la construction des contours Est de la ville. La logique de croissance très importante portée par l'appartenance à la Ville Nouvelle depuis 1985, a vu l'émergence d'une ville de 26000 habitants en quelques décennies autour d'un centre-gare. A cette logique de croissance en direction de l'est succède aujourd'hui une logique de fondation qui consiste à établir une nouvelle centralité et un nouvel espace de référence pour tous les busseux. Un nouvel équilibre à l'Est est en jeu, un acte fort dans l'histoire urbaine de Bussy-Saint-Georges.

Le projet proposé sur les lots SY23 et SY29 a fait l'objet d'un processus partagé avec l'Epamarne et la Ville de Bussy-Saint-Georges. Il vise un objectif ambitieux : établir le centre vivant et attractif d'un nouveau quartier écologique, un nouveau centre dont la qualité résonne avec l'identité de Bussy-Saint-Georges.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le démarrage des travaux est prévu au 4ème trimestre 2019.

La maîtrise d'œuvre des travaux de construction des bâtiments sera assurée par les agences d'architecture conceptrices :

- SY23a : A+ Samuel Delmas mandataire / coordination technique et infrastructure et MDNH co-traitant
- SY23b : Lambert Lénack mandataire / infrastructure et superstructure
- SY29a : Archi 5 mandataire / coordination technique et infrastructure, MDNH co-traitant et A+ Samuel Delmas co-traitant
- SY29b : Chartier Dalix mandataire / coordination technique et infrastructure et Lambert Lénack co-traitant

La coordination urbaine est gérée par Lambert Lénack.

Les travaux débiteront par le décapage et le terrassement général, comprenant le déblaiement des parkings souterrains. Le déroulement du chantier devra respecter les normes environnementales en vigueur : tri et recyclage des déchets dans les filières adaptées en particulier.

Une charte de chantier à faibles nuisances sera établie et signée par chacune des entreprises intervenants dans la construction et l'aménagement des lots.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet consiste à construire plusieurs types d'habitats différents :

- l'immeuble panoramique (SY23b) en limite sud, bordant les terrasses du Sycomore,
- les immeubles périmétriques (SY23a) en bordure du jardin du pavillon et voisin du mail du marché,
- l'immeuble proue (SY29a), à l'angle du boulevard des Cent Arpents et de l'allée Madame de Montespan,
- les immeubles-villas (SY29a), le long de l'allée de Madame de Montespan, en retrait par le parvis de l'école,
- les venelles de Bussy (SY29a), logements disposant d'accès individuels en cœur d'îlot,
- les immeubles dedans-dehors (SY29b), le long du boulevard des Cent Arpents,
- les maisons superposées (SY29b), en cœur d'îlot, dans la continuité des venelles de Bussy.
- les maisons à patio (SY29b), en séparation entre les immeubles et les maisons superposées.

Le projet comprend 25% de logements sociaux (soit 115 logements sur le lot SY29B).

Une desserte automobile intérieure sépare les lots SY29a et SY29b. Les véhicules sont exclus des cœurs d'îlot. Cette voie est située en domaine public.

#### 4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

La ZAC du Sycomore a été soumise à Étude d'impact dans le cadre de sa création (2007). En 2011, l'étude d'impact avait fait l'objet d'une mise à jour, pour intégrer l'évolution du projet en "écoquartier", avec des ambitions fortes en matière de développement durable. La modification intègre également des compléments suite aux remarques de la Direction Départementales des Territoires.

Les projets sur les lots SY23 (a et b) et SY29a et SY29b sont soumis à Permis de construire : 3 PC seront déposés par lot par 2 société civiles de construction vente (SCCV) sur les lots SY23 et SY29a et par Valophis La Chaumière de l'île de France pour le lot SY29b.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise des lots :	
	SY23 a 5713 m <sup>2</sup>
	SY23 b 3937 m <sup>2</sup>
	SY29 a 7538 m <sup>2</sup>
	SY29 b 9018 m <sup>2</sup>
	Total : 26206 m <sup>2</sup>
Surface de plancher (détails en §3 / page 1) :	35488 m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune(s) d'implantation

ZAC du Sycomore  
Lots SY23 (a et b) et SY29a et SY29b  
situés à l'ouest du Boulevard des Cent  
Arpens  
à Bussy Saint Georges (77)

##### Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0 2° 44 ' 16 " 65 Lat. 4 8° 50 ' 22 " 25

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a, 9°a), 10°, 11°a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

#### Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ? Oui  Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

Création de la ZAC du Sycomore  
Avis de l'autorité environnementale n°2011-82 (n°CGEDD 008089-01)  
Arrêté préfectoral n°2013/DDT/STN/003 portant modification n°1 de création de la ZAC Le Sycomore délivré le 10 janvier 2013  
Arrêté préfectoral n°2013/DDT/STN/004 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC "Le Sycomore" délivré le 14 février 2013.

Construction des lots SY23 et SY29 de la ZAC

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Présence de la ZNIEFF de type 2 "Forêts d'Armainvilliers et de Ferrières" à 1,5km au sud du projet.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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"/>	Plan de prévention du bruit dans l'environnement de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire, approuvé le 27/11/2017. Le RER A est classé en catégorie 3, ce qui induit une servitude de protection contre le bruit jusqu'à 100m à partir du bord extérieur de la voie. Seul le lot SY29b est proche de la voie ferrée.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une partie importante du territoire de Jossigny, commune voisine, est référencée en site patrimonial remarquable, en lien avec le château.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est située en dehors des "enveloppes d'alerte" des zones potentiellement humides en Île de France (visualisées via CARMEN). L'étude d'impact de la ZAC n'avait pas identifié de milieux humides, en dehors de la douve de la ferme du Genitoy.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bussy Saint Georges n'est doté d'aucun Plan de Prévention des Risques.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Anciennes parcelles cultivées
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La nappe captive de l'Albien est classée en ZRE afin de soumettre les prélèvements à autorisation à partir d'un seuil de 8m <sup>3</sup> /h. L'arrêté préfectoral a été pris le 21/12/2004
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les communes du secteur sont alimentées en eau potable par des prélèvements dans la Marne. Aucune nappe n'est exploitée sur le périmètre de la ZAC (pour d'autres usages).
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZAC abrite un site inscrit : la Ferme du Genitoy. L'aménagement global en tient compte, avec la préservation des cônes de vues en particulier. Elle est située à 650m environ à l'ouest du projet, mais l'opération est comprise dans le périmètre de protection modifié (PPM) lié aux monuments historiques : à ce titre, elle est soumise à avis des Architectes des Bâtiments de France.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les 2 sites NATURA 2000 les plus proches sont : - Les Boucles de la Marne (FR1112003) à 6,1 km au nord / directive oiseaux - Le Bois de Vaires sur Marne (FR1100819) à 7,1 km au nord-ouest / directive habitats
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site des vallées des rus de la Brosse et de la Gondoire concerne un territoire de 44ha environ. La distance minimale au projet est de 2,4 km (vers le nord-ouest).

## 6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

### 6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet induit une consommation d'eau potable liée à la création de 468 logements, associés à des commerces et quelques services et activités. Le secteur est alimenté en eau potable par l'usine de potabilisation d'Annet-sur-Marne qui prélève l'eau de la Marne . Sa capacité est de 125 000 m <sup>3</sup> /jour. Le besoin journalier estimé à 2000m <sup>3</sup> sur la totalité de la ZAC peut-être assuré par l'usine sans difficulté. Il n'y a/aura aucune nappe souterraine exploitée sur le périmètre de la ZAC.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet induit une imperméabilisation des sols, et donc une diminution de la recharge à la nappe phréatique. Les eaux pluviales font l'objet d'une gestion dite alternative sur le domaine public avec recours à l'infiltration, et rejet dans les rus de la Brosse et de la Butte-de-Vaux. Chaque lot privé est également tenu à une régulation de débit, avant rejet sur le domaine public. En phase chantier, un rabattement de la nappe sera nécessaire pour la réalisation des fondations et des sous-sols.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet inclut la création de parkings enterrés sur 2 niveaux sous les immeubles collectifs bordant les voies de desserte (boulevard des Cent Arpents et Allée Madame de Mantespan) soit une emprise au sol de l'ordre de 7900m <sup>2</sup> . Le volume de matériaux à excaver est de l'ordre de 50000 m <sup>3</sup> . La réalisation des fondations des différents bâtiments entraîne également des excavations.
	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"/>	Les matériaux de construction devront être apportés. Les styles de constructions seront variés selon leur localisation et leur fonction.
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	Le projet concerne une zone agricole, sans écosystème remarquable. Les secteurs à enjeux identifiés dans le volet faune flore habitats de l'étude d'impact sont préservés et mis en valeur dans le cadre de la ZAC. Les continuités écologiques sont maintenues et renforcées avec la réalisation d'une grande trame verte au sein de la ZAC.  Le projet n'est pas concerné par une quelconque mesure sur ce thème.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'étude d'impact de la ZAC conclut à l'absence d'impact sur les sites NATURA 2000 les plus proches, ainsi que sur les habitats et les espèces à l'origine de leur désignation..

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sensibilités particulières du territoire ont été traités à l'échelle de la ZAC (étude d'impact).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet remplace des terres cultivées en agriculture intensive. Cette perte est mise en balance avec la création de 468 logements à l'échelle du projet (4500 à l'échelle de la ZAC) et des équipements associés, en réponse à la demande. Des emplois seront créés dans les surfaces commerciales.  La ZAC inclut également le développement d'usages agri-urbains dans le quartier.
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'inclut aucune activité soumise à la réglementation portant sur les installations classées. Ce qui est également le cas de la ZAC.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de risques référencés sur le site. Gestion des eaux pluviales pour assurer un écrêtement important.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	A l'échelle de la ZAC, il est considéré une amélioration de la qualité des eaux du ru de la Brosse, du ru Sainte Geneviève et du ru de la Gondoire, par gestion alternative des eaux pluviales et implantation de dispositifs de traitement de la pollution (déboureur/deshuileur sur les parkings).
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'apport de population engendre une augmentation de trafic. Des mesures ont été prises à l'échelle de la ZAC : - densification des secteurs à proximité des transports en commun - renforcement des transports en commun : ligne de bus à haut niveau de service et projet d'une gare RER supplémentaire (à long terme) - armature urbaine adaptée à la nouvelle demande, intégrant des voies dédiées aux modes doux.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	La seule source de bruit du projet correspond au chantier de construction. Cet effet sera donc temporaire. La ligne RER induit des impacts sonores jusqu'à 100m de la voie : la quasi-totalité du lot SY29b est donc concerné par la mise en place d'isollements réglementaires vis-à-vis du bruit. A noter que la gare RER en projet serait construite en tranchée (nuisances sonores atténuées).

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les travaux de constructions peuvent engendrer des vibrations des sols, en particulier lors de la réalisation des terrassements (creusement des sous-sol) et des fondations profondes (selon la méthode employée). Ces effets sont temporaires, dans un secteur à urbaniser.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les voies nouvelles de la ZAC seront équipées d'un éclairage public, tout comme les voies de desserte dans les lots SY23 et SY29.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'arrivée de population entraîne des émissions dans l'air via 2 voies principales : le trafic induit et le chauffage des logements. A l'échelle de la ZAC, la production et la distribution de chaleur est réalisée par une chaufferie centrale à biomasse (bois), dont l'appoint est assuré par une chaufferie au gaz. L'opération est raccordée au réseau de chaleur (chauffage et eau chaude). Les mesures pour le trafic sont citées précédemment dans la rubrique "nuisances".
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet génère des ruissellements supplémentaires liés à l'imperméabilisation des sols, ainsi que des eaux usées (Cf. Effluents ci-dessous). Conformément au Dossier Loi sur l'eau de la ZAC, chaque lot doit réguler ses eaux pluviales pour un événement décennal, avec un débit réglé à 2 l/s/ha. L'occurrence centennale est gérée sur le domaine public par une gestion dite alternative, avec infiltration et rejet aux rus de la Brosse et Butte-de-Vaux. Sur les 4 lots du projet, des bassins de rétention enterrés sont installés, avec régulateur de débit pour rejet vers le domaine public.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le réseau installé est de type séparatif pour les eaux pluviales et usées. Les eaux usées produites sont dirigées vers la station d'épuration de Saint Thibault des Vignes. La capacité nominale de la station permet de traiter les eaux usées générées par toute la ZAC. De nouveaux collecteurs sont créés pour gérer les flux de la ZAC.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'arrivée de population liée au projet induit la production de déchets ménagers et déchets valorisables (tri). Le SIETREM (syndicat intercommunal d'enlèvement et de traitement des résidus ménagers) assure la collecte et le traitement des ordures ménagères. Le tri sélectif est géré par la société Poly Urbaine. Les déchets ménagers sont traités à l'usine d'incinération de Saint Thibault des Vignes.



Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le schéma urbain de la ZAC a pris en compte les éléments de patrimoine (Ferme du Genitoy, Vues vers le Château de Jossigny...)
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ZAC induit la disparition de l'agriculture conventionnelle sur le territoire, tout en incluant le développement d'usages agri-urbains. Le nouveau quartier comprend des équipements variés implantés : scolaire, commerces de proximité, services, médical... Le rez-de-chaussée des immeubles collectifs du projet sera occupé par les commerces suivants : restaurants, commerces de bouche, supermarché, auto-école, coiffeur, institut de beauté, agent immobilier, tabac, pharmacie, optique. Un pôle médical sera installé sur le lot SY29b.

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

Le projet des lots SY23 et SY29 s'inscrit dans le cadre de la création de l'écoquartier de la ZAC "Le Sycomore", appuyant sur des ambitions environnementales fortes.

Ce programme totalisant 468 logements contribue à la réalisation des objectifs de la Ville de Bussy Saint Georges et de l'EPAMarne. Le projet d'Écoquartier s'inscrit dans une dynamique territoriale visant à donner à la Ville et à Marne la vallée une identité forte et fédératrice autour du développement durable.

La ZAC Le Sycomore a fait l'objet d'une étude d'impact en novembre 2011, dont l'avis de l'autorité environnementale a été rendu en février 2012 (Avis délibéré n°Ae 2011-82 / n° CGEDD 008089-01).

L'aménagement des lots SY23 et SY29 s'inscrit dans la continuité de celle-ci. Le programme s'est conformé aux fiches de lot correspondantes, mentionnant les exigences programmatiques, architecturales, paysagères et environnementales.

**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 :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Mesures environnementales du projet :

- liées au trafic (qualité de l'air) : L'organisation urbaine retenue densifie les secteurs les plus accessibles (boulevard et transports en commun). Les parking sont placés sous les immeubles en front de boulevard alors que les cœurs d'îlots sont réservés aux mode doux. Seule une voie piétonne donne accès aux venelles.

- liées à l'eau : Respect de la Loi sur l'eau avec régulation des débits de rejet

Rejets vers des ouvrages publics de régulation avant rejet au milieu naturel (rus et infiltration)

- liées aux besoins énergétiques : réseau de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire

- liées au paysage : Création de cœurs d'îlots plantés (jardin du pavillon, venelles de Bussy, jardins privatifs...)

- liées à l'environnement urbain : intégration des équipements (commerces et services) en "rez-de-ville"

- en phase chantier : mise en place d'une charte à faibles nuisances

### 7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Le contexte environnemental et réglementaire du projet tend à ne pas demander d'étude d'impact spécifique aux lots à construire.

L'aménagement des lots SY23 et SY29 fait partie intégrante de la ZAC le Sycomore, qui a fait l'objet d'une étude d'impact en 2011 et a été autorisé en 2012.

Le projet des lots SY23 et SY29 se développe sur les principes initiaux, déclinés dans les fiches des lots aménagés. Il ne génère pas de nuisances particulières, ni d'atteinte aux milieux naturels.

L'opération donne lieu à 3 permis de construire pour les lots SY23 (a+b), SY29a et SY29b.

### 8. Annexes

#### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<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 catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

**8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire**

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
- Résumé non technique de l'Étude d'Impact de la ZAC Le Sycomore (novembre 2011) - Avis de l'autorité environnementale n°2011/82

**9. Engagement et signature**

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



Fait à Paris

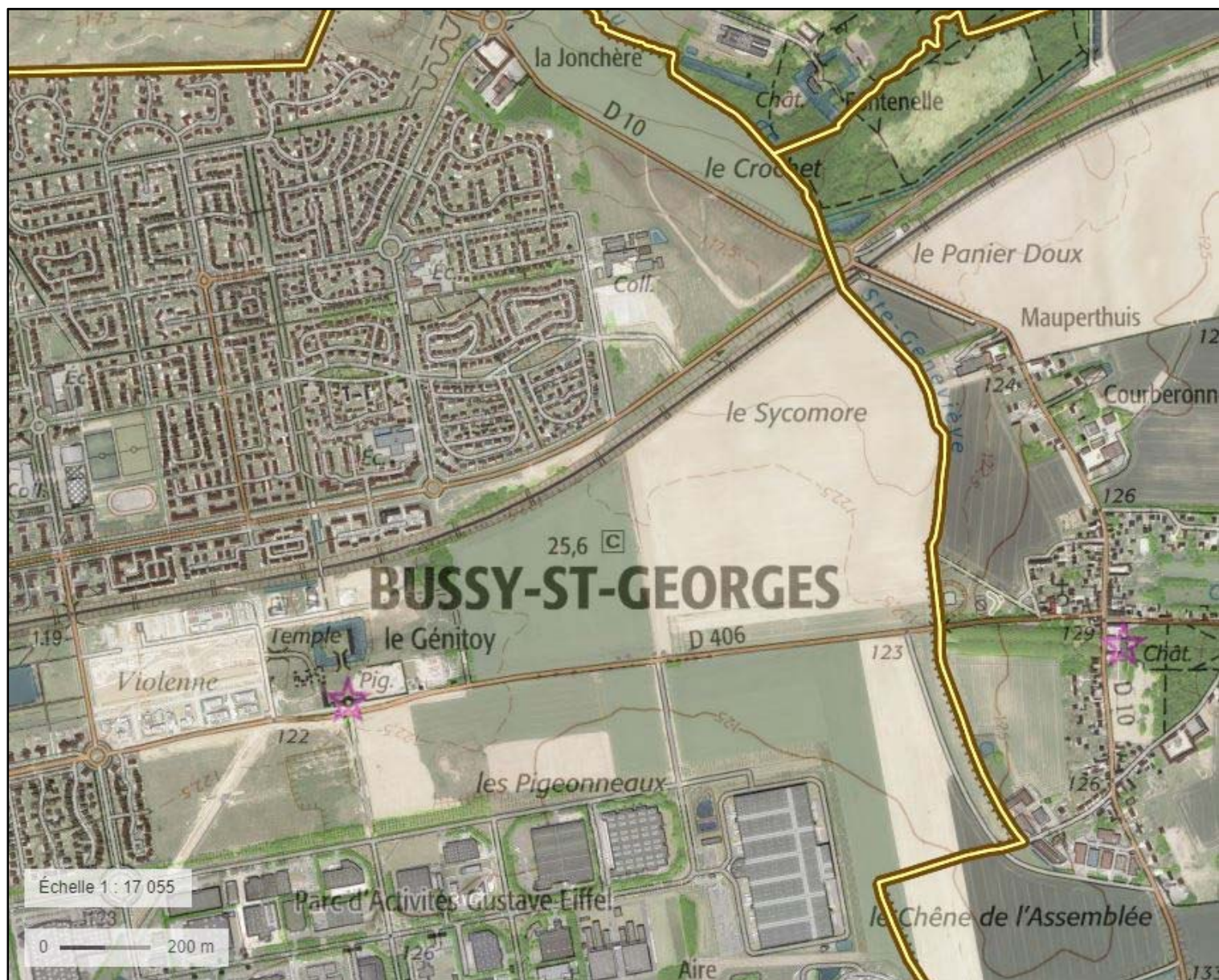
le, 11/09/2018

*Pour le groupement de promoteurs*

Signature

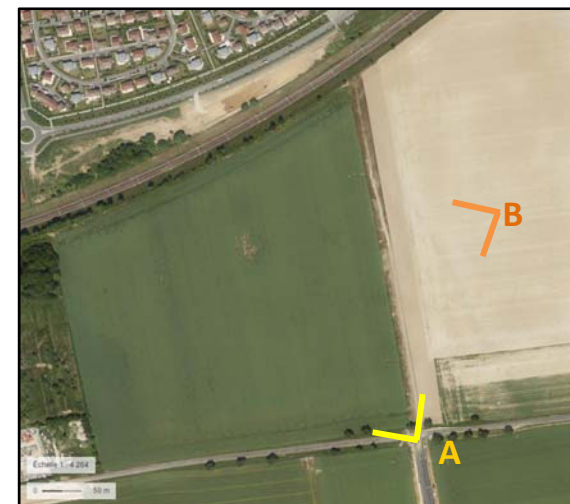
**VINCI IMMOBILIER**  
SAS au capital de 39 600 000 €  
Siège Social : 59, rue Yves Kermen  
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT  
Tél : 01 55 58 80 00 Fax : 01 46 05 96 09  
722 026 226 RCS NANTERRE

## 2 Plan de situation



### 3 Photographies du site

Localisation des prises de vues



Site du projet depuis le sud au niveau du carrefour entre le boulevard des Cent Arpents et l'avenue Marie Curie (RD406) / Photographie du 11/05/2018



**B**

Vue aérienne oblique du projet dans son environnement depuis l'est / Photographie du 13/08/2016



#### **4 Plans du projet d'aménagement**

- Vue 3D de l'aménagement des lots SY23 et SY29 et espaces publics associés  
Architecte coordonnateur : Lambert Lénack  
22/11/2017
  
- Plan de programmation des rez de chaussée – Phase Permis de construire  
Architecte coordonnateur : Lambert Lénack  
19/03/2018



LE BOULEVARD  
DES CENT ARPENTS

LA PLACE  
DU SYCOMORE

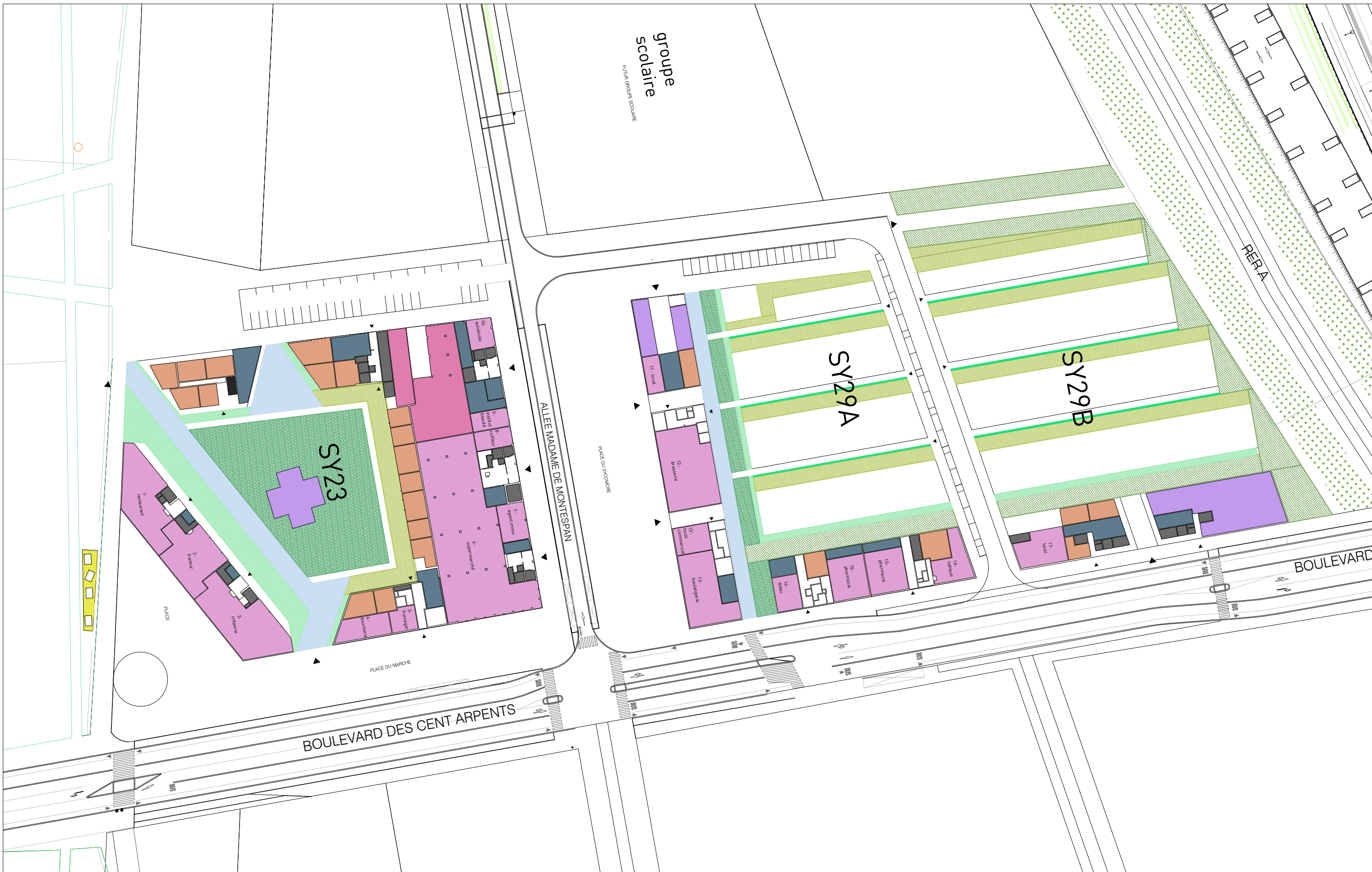
LE PARVIS  
DE L'ECOLE

LE JARDIN  
DU PAVILLON

LE MAIL  
DU MARCHE

LA TERRASSE  
DU SYCOMORE





Date: 19/03/2018

**Plan de RDC**  
programmation

Échelle: 1000 e

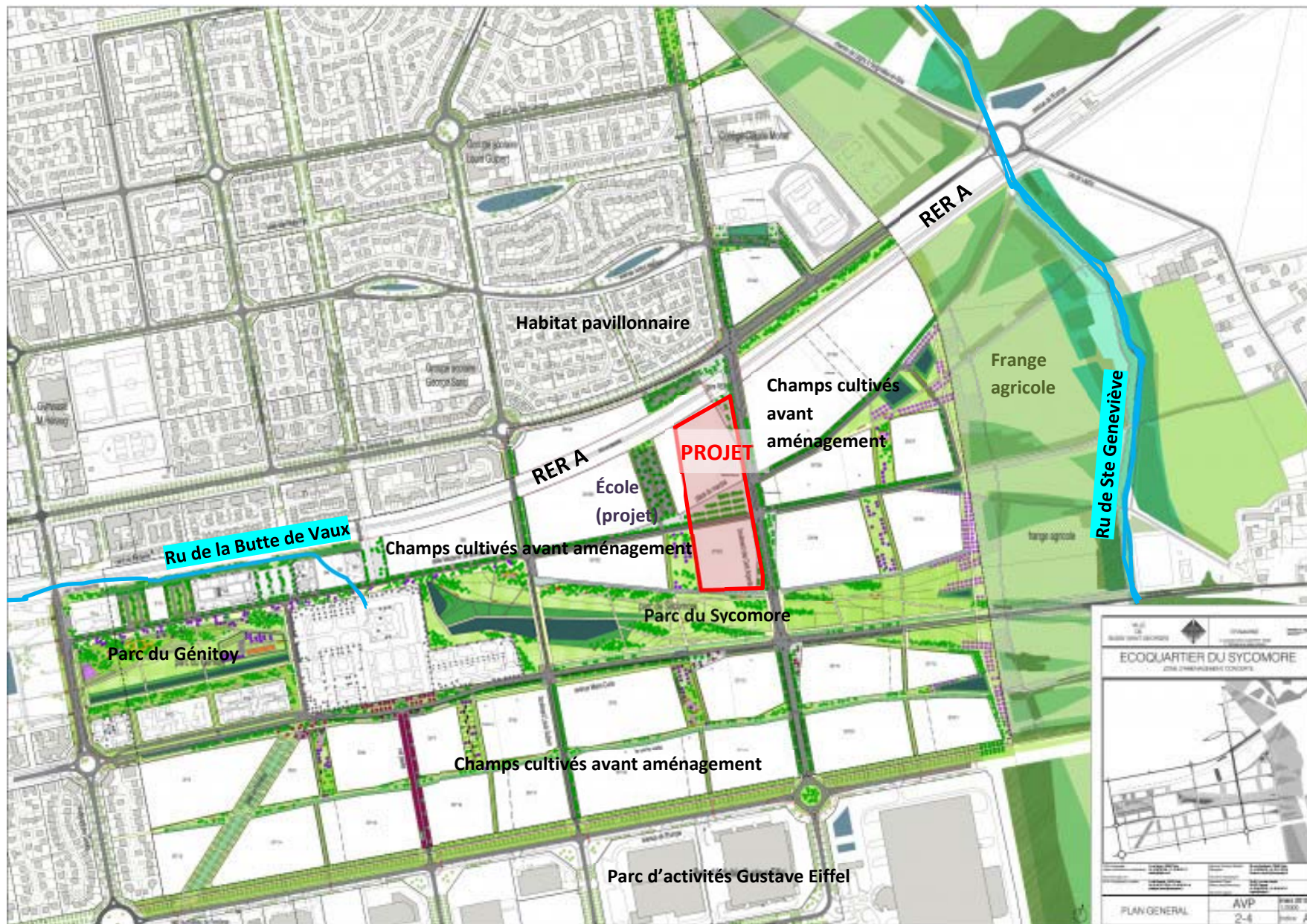


Construction de 450 logements, commerces et locaux d'activités  
Lot SY23-SY29 - ZAC du Sycomore - 77600, Bussy-Saint-Georges

Maitrise d'ouvrage:	Vinci Immobilier 59 Rue Yves Kermen 92100 Boulogne-Billancourt T : 01 55 38 80 00	LEGENDRE Immobilier 33 Avenue du Maine 75015 Paris T : 01 49 54 55 70	QUARTUS 1-5 Rue Paul Cézanne 75008 Paris T : 01 44 43 35 20	Valophis 9 Route de Choisy 94000 Créteil T : 01 43 97 55 55	Aménageur: épaMARNE 5 Boulevard Pierre Carte 77186 Noisiel T : 01 64 62 44 44	Maitrise d'œuvre:	Architecte & coordinateur:	Lambert Lénack architectes urbanistes 80 rue du Fbg St-Denis 75010 Paris T : 01 83 79 02 08	Architectes:	A+ Samuel Delmas 48 Rue Voltaire 93100 Montreuil T : 01 41 72 27 27	MDNH 80 rue du Fbg St-Denis 75010 Paris T : 01 44 84 05 97	Chartier Dalix 27 Rue Popincourt 75011 Paris T : 01 43 57 79 14	Paysagiste: OLM 14 passage Planchard 75020 Paris T : 01 42 06 44 51	NUM DOCUMENT	INDICE	FEUILLE	PC
---------------------	--	--	--	--	--	-------------------	----------------------------	--	--------------	--	---	--	--	--------------	--------	---------	----

5 Plan de la ZAC (2011)

Avec report des avoisinants et hydrographie



## 6 Localisation des sites Natura 2000 les plus proches

Sites Natura 2000 :

- « Boucles de la Marne » ZPS (Oiseaux) FR1112003 à 6,1 km
- « Bois de Vaires sur Marne » ZSC (Habitats) FR1100819 à 7,1 km

