

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Projet de construction d'un ensemble immobilier intégrant une résidence séniors, cinq bâtiments collectifs à usage de logements, 6 maisons individuelles et un parking extérieur

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

SCCV NP BUSSY ST GEORGES 1

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

CHAMARD-SABLIER MATHIEU

RCS / SIRET

8 1 2 2 6 4 4 4 8 0 0 0 2 6

Forme juridique

SCCV

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.))
n°39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement n°41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier intégrant une résidence séniors, cinq bâtiments collectifs à usage de logements, 14 maisons individuelles, deux parkings extérieurs de 52 et 16 places sur une superficie totale de 19 693 m ² . La surface plancher totale est de 15 688 m ² .

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

Le site comprenait un hôtel de l'enseigne Best Western. Il est aujourd'hui démoli. Une partie de la parcelle est en friche.

Le projet consiste en la construction de :

- une résidence services séniors comprenant 128 logements et des services en RdC, sur 2 cages, en R+1+C
- 1 parking extérieur de 52 places attenant à la résidence
- 14 maisons individuelles en R+C dont 6 avec garage et 1 place de stationnement extérieure et 8 avec accès stationnement en sous-sol
- 5 bâtiments collectifs comprenant 88 logements, en R+1+C, avec 2 parkings en sous-sol sur 1 niveau
- 1 parking extérieur de 16 places

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de construire, sur un secteur où la demande en logements est forte, un ensemble immobilier bien intégré dans son environnement, dans un cadre agréable répondant aux standards de confort et d'accessibilité actuels, assurant une maîtrise des consommations d'énergie en phase d'exploitation et garantissant de faibles charges pour les usagers.

Le site s'inscrit en continuité de secteurs d'habitations, en lieu et place d'un hôtel et de ses installations annexes.

Notons que le projet a fait l'objet d'une demande cas par cas en 2015. Cette demande avait abouti à une dispense d'étude d'impact (voir annexe 9). Le projet ayant été modifié, une nouvelle demande est déposée.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

- Démolition des bâtiments et installations existants (à ce jour, l'hôtel a été détruit en grande partie)
- Viabilisation du site, terrassements, construction des sous-sols, mise en place des réseaux
- Construction de l'ensemble immobilier
- Mise en place des espaces verts.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet consiste en la construction de :

- une résidence services seniors comprenant 128 logements et des services en RdC, sur 2 cages, en R+1+C
- 1 parking extérieur de 52 places attenant à la résidence
- 14 maisons individuelles en R+C dont 6 avec garage et 1 place de stationnement extérieure et 8 avec accès stationnement en sous-sol
- 2 bâtiments collectifs (A, B) en R+1+C comprenant 1 parking en sous-sol sur 1 niveau et 3 bâtiments collectifs (C, D, E) en R+1+C comprenant 1 parking en sous-sol sur 1 niveau, pour un total de 88 logements (Bâtiments A, B, C, D, E)
- 1 parking extérieur de 16 places pour les bâtiments collectifs

La note de présentation du projet est donnée en annexe 8.

Le plan de masse est donné en annexe 4.

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).

- Permis de construire. Un premier permis a été déposé le 4 juillet 2016 et a fait l'objet d'un arrêté d'accord le 31 octobre 2016.
- Une nouvelle demande de permis de construire a été déposée le 02 Octobre 2020
- Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact au titre de l'article R-122-2 du code de l'environnement. Suite à une première demande, le premier projet a fait l'objet le 27 janvier 2016 d'une dispense d'évaluation environnementale (voir décision n°DRIEE-SDDTE-2016-015 en annexe 9). Suite à la modification du projet, une nouvelle demande d'examen au cas-par-cas est transmise à l'administration
- Le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Parcelle recoupée : Section AC 5	19 693 m ²
SDP Globale du projet	15 688 m ²
Emprise au sol du projet	7 787 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Avenue du Golf
77 600 Bussy Saint Georges

Parcelle AC 5

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 2° 4 2' 4 2" E Lat. 4 8° 5 0' 4 3" N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 ?

¹ 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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"/>	La ZNIEFF la plus proche intitulée "Forêt d'Armainvilliers et de Ferrières" se situe à environ 2,5 km au Sud du projet. Voir annexe 7.a Source : DRIEE Ile-de-France, INPN
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"/>	L'APB le plus proche est situé à environ 5 km au sud-ouest du projet. Il s'agit de l'APB, FR3800014 "Etang de Beaubourg" Voir annexe 7.a Source : DRIEE Ile-de-France, INPN
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"/>	- Aucun parc naturel ou réserve naturelle n'est recensée dans un rayon de 5 km autour du projet.
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"/>	Le projet se situe à environ 850 m d'une infrastructure ferroviaire et à environ 1,7 km d'une infrastructure routière concernée par le PPBE des grandes infrastructures relevant de l'Etat dans le département de Seine et Marne, approuvé le 01/02/2015. Le projet est concerné par le PPBE de Bussy-Saint-Georges approuvé le 17/02/2014. Le projet est situé en espace d'habitat calme et préservé. Le projet n'est pas incompatible. Voir annexe 7.b. Source : Département 77, Ville de Bussy-Saint-Georges
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"/>	La ZPPAUP la plus proche, intitulée "Jossigny" est située à environ 2,4 km à l'est. Une petite partie du projet se situe dans le périmètre de protection d'un monument historique classé (Chateau de Guermantes et son parc). Voir annexe 7.c Source : DRIEE Ile de France, Ministère de la Culture
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se situe pas à l'intérieur d'une zone humide connue ou d'une enveloppe d'alerte de zone humide. Voir annexe 7.d Source : DRIEE Ile-de-France

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site n'est pas concerné par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques d'après le site Géorisques. Retrait gonflement des argiles : aléa faible (voir annexe 7.e) Remontée de nappe : sensibilité très faible (voir annexe 7.f) Séismes : très faible Source : Géorisques
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La base de données BASIAS signale d'anciennes activités autour du site. Aucun site BASOL n'est signalé sur la commune de Bussy-Saint-Georges. Voir annexe 7.g Un diagnostic pollution réalisé par AIC Environnement avait relevé une anomalie sur 1 échantillon en fluorures lessivables. Les terres à l'exception d'une zone localisée (estimée à 444 m ² à évacuer en ISDND) peuvent être réutilisées sur place ou même valorisées (terre végétale). Voir annexe 10 Source : Géorisques, diagnostic pollution
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Au droit de la commune on note la ZRE "Partie captives des nappes de l'Albien et du Néocomien". Cette nappe profonde du Crétacé inférieur ne sera pas impactée par le projet qui se situe sur des formations limoneuses d'âge quaternaire recouvrant des formations d'âge Oligocène (voir étude géotechnique en annexe 11). Plusieurs unités géologiques imperméables protègent la nappe. Voir annexe 7.h Source : DRIEE Ile-de France, BRGM, Etude géotechnique
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"/>	Le projet est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable. Le captage le plus proche est celui dit de Ferrières-en-Brie, localisé sur la commune de Bussy St Georges (Source : ARS idf). Les périmètres de protection de ce captage sont déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 26 juin 2009. Toutefois le projet n'est pas situé à l'intérieur de ces périmètres. Voir annexe 7. i
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche "Vallée de la Gondoire" est situé à environ 900 m à l'ouest Voir annexe 7.j Source : DRIEE Ile de France
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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est localisé à environ 5,3 km au nord-ouest du projet. Il s'agit du site d'importance communautaire "Bois de Vaires-sur-Marne", n° FR1100819. Voir annexe 6 Source : DRIEE Ile de France
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche "Vallée des rus de la Brosse et de la Gondoire" est situé à environ 900 m à l'ouest. Voir annexe 7.k

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>	
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas de prélèvement d'eau à l'exception de l'alimentation en eau potable des logements en phase d'exploitation. Il est prévu deux sous-sols sur 1 niveau chacun qui n'atteindront pas la nappe (pas de pompage d'eaux souterraines en phase chantier). En effet, le rapport géotechnique indique qu'aucune venue d'eau n'a été mise en évidence en novembre 2015 lors de l'étude menée sur le site. Voir annexe 11.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas d'impacter la masse d'eau par un projet de drainage ou de prélèvement (pas de forage ou de pompage).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A l'exception d'une zone localisée (surface 444 m ²) sur laquelle ont été détectées des concentrations en fluorures lixiviables et dont les terres devront être évacuées en ISDND, l'ensemble des terres devraient être réutilisées sur site pour l'aménagement paysager.
	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"/>	De par sa nature (construction de bâtiments), le projet nécessite l'apport de matériaux de construction issus des ressources naturelles du sous-sol (provenance hors 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"/>	La parcelle du projet est actuellement occupée par un hôtel en grande partie démolie (gravats encore sur place) et ses installations annexes (parking, courts de tennis, chemins, espaces verts...). Actuellement les espaces verts sont en friche. Le projet prévoit la création d'espaces verts afin de limiter l'impact sur la biodiversité. Les espaces verts représenteront 39,1 % de la surface projet.
	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"/>	Le projet est éloigné des zones Natura 2000. Le site le plus proche est le site d'importance communautaire "Bois de Vaires-sur-Marne", n° FR1100819 localisé à environ 5,3 km au nord-ouest du projet. Le projet n'aura pas d'impact sur un site Natura 2000. Voir annexe 6.

	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"/>	Le projet est éloigné des zones naturelles sensibles particulières énumérées au 5.2. Le projet n'aura pas d'impact sur ces zones. La notice paysagère et le plan paysager du projet sont donnés en annexe 12.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendre pas la consommation d'espaces agricoles ou forestiers. Il comprend actuellement des espaces verts en friches qui appartenaient à l'hôtel. Le projet prévoit la création d'espaces verts. Les espaces végétalisés représenteront 39,1 % de la surface du projet. La notice paysagère et le plan paysager du projet sont donnés en annexe 12.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par le risque Transport de Matières Dangereuse, l'ensemble de la commune l'étant. Toutefois le projet n'est pas bordé par de grands axes routiers. On signalera la présence de quelques entreprises classées ICPE au sud du site au niveau du parc d'activité Gustave Eiffel (à environ 1,2 km au sud). On ne note pas de site SEVESO à proximité immédiate. Voir annexe 7.I Source : DRIEE Ile de France
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Bussy Saint Georges est concernée par les risques naturels suivants : - Retrait-gonflement des argiles : aléa faible (annexe 7.e) - Séisme : Aléa très faible - Remontée de nappe : sensibilité très faible (annexe 7.f)
	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"/>	Le site présente une anomalie localisée en fluorures lixiviables. A l'exception de cette zone de faible extension (444 m ²) dont les terres seront évacuées en ISDND, l'ensemble des terres peuvent être réutilisées sur le site pour l'aménagement paysager. Voir diagnostic pollution en annexe 10.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Pendant la phase travaux : La présence d'engins de chantiers sera source de déplacements et de trafics supplémentaires. - Pendant la phase exploitation : Le trafic sera celui d'une zone résidentielle en zone urbaine. Des stationnements sont prévus en surface et sur deux sous-sol pour accueillir les usagers du complexe immobilier et les visiteurs de la résidence séniors. Une étude trafic réalisée dans le cadre du précédent projet en 2016 est donnée en annexe 15, elle est en cours d'actualisation.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet sera source de bruit en phase chantier de par la présence d'engins. Toutes les mesures seront prises afin de limiter les bruits : le personnel intervenant sur site sera formé et sensibilisé à la réglementation sur le bruit, le matériel utilisé respectera les normes en vigueur. La société sera attentive aux mesures prévues par les entreprises dans leur réponse à la consultation. En phase exploitation le bruit sera celui d'une zone résidentielle classique.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'engendre pas d'odeurs ou de nuisances olfactives.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier la présence d'engins entraînera des vibrations. L'incidence reste toutefois très faible, les vibrations ne se propageant qu'à faible distance. Le chantier ne prévoit pas l'emploi d'explosifs.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, il n'est pas prévu de travaux de nuit donc pas d'émissions lumineuses.</p>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase d'exploitation, le projet étant situé à l'intérieur d'une zone résidentielle, un éclairage public respectant les normes en vigueur sera mis en place.</p> <p>Le projet est situé en milieu urbain bénéficiant d'un éclairage public.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, l'utilisation d'engins entraînera le rejet de gaz d'échappement. Cet impact, non spécifique au projet, restera limité par l'utilisation d'engins récents et correctement réglés.</p> <p>En phase d'exploitation, l'installation sera à l'origine de rejets atmosphériques issues des systèmes de ventilations, de chauffage et de climatisation des bâtiments ainsi que de rejet de gaz d'échappement des véhicules.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, un système sera mis en place afin de gérer les rejets des eaux pluviales et éviter toute pollution du milieu hydraulique superficiel.</p> <p>En phase d'exploitation la gestion des eaux pluviales se fera par rejet à débit régulé à 1 l/s/ha pour une pluie de période de retour 20 ans (bâtiments collectifs) et par infiltration (résidence seniors et maisons). La notice VRD, les notes de calculs et le plan d'assainissement sont donnés en annexe 13. Le projet ayant été légèrement modifié, la note va être mise à jour prochainement.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, des mesures seront mises en place afin de gérer les eaux pluviales ainsi que les eaux usées issues des bungalows de chantier.</p> <p>En phase d'exploitation, l'eau usée sera envoyée via les réseaux séparatifs du site vers le réseau eaux usées de l'avenue du Golf.</p> <p>Voir notice VRD en annexe 13.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, des mesures seront mises en place afin de gérer les déchets issus du chantier (bennes pour tri sélectif notamment). Les mesures adéquates seront prises en phase chantier pour l'élimination des déchets et la protection des populations.</p> <p>En phase d'exploitation, les déchets à gérer seront ceux d'une zone résidentielle classique. Ils feront l'objet du tri sélectif.</p>

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 projet est situé en partie à l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique. Toutefois le périmètre de protection ne recoupe que environ 2000 m2 du projet. Le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Le notice paysagère du projet est donnée en annexe 12 ainsi que des vues d'insertion dans son environnement en annexe 14.
	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"/>	Le site est localisé sur une parcelle anciennement occupée par un hôtel et ses installations annexes. Le projet prévoit une résidence seniors et des logements. Les activités seront modifiées. Toutefois, les abords du projet sont également occupés majoritairement par des logements.

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 :

D'après le site de la DRIEE il existe 5 demandes d'examen au cas par cas de projets déposées entre 2018 et 2020 sur la commune de Bussy Saint Georges. Toutes ces demandes sont situées à plus de 1 km du projet en direction du sud. Les incidences recensées au 6.1 ne sont pas susceptibles de se cumuler avec le présent projet.

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

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) :

Afin d'éviter et de limiter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, les mesures suivantes seront mises en place :

- Le projet concerne une parcelle sur laquelle étaient déjà présentes des constructions (hôtel et installations annexes)
- En phase d'exploitation la gestion des eaux pluviales se fera pour partie par des ouvrages de rétention à débit régulé à 1 l/s/ha pour une pluie de période de retour 20 ans (bâtiments collectifs) et pour partie par infiltration (résidence seniors et maisons), voir annexe 13 (notons que cette étude sera mise à jour prochainement suite à une modification du projet).
- Les terres présentant une anomalie en fluorures lixiviables seront évacuées en centre adapté, voir annexe 10
- Le projet prévoit 39,1% d'espaces verts afin de limiter les impacts sur l'environnement, voir annexe 12
- En phase chantier toutes les mesures seront prises afin de limiter les nuisances (bruit, poussière, gestion des eaux, gestion des déchets...)

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.

Une première version du projet a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale en 2016 (voir annexe 9). Les modifications apportées au projet (nombre de logements légèrement plus important, 198 logements en 2016 contre 230 aujourd'hui dont 128 en résidence seniors, configuration du projet différente) n'apportent pas d'impacts supplémentaires significatifs par rapport à la première demande. L'emprise du projet n'a pas changé. Au regard de la nature du projet, de sa situation à proximité d'espaces urbanisés, de son éloignement de zones environnementales sensibles, des mesures envisagées pour limiter les impacts sur l'environnement et sur la population en phase chantier et en phase exploitation, nous estimons que le projet peut être dispensé d'évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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

ANNEXE 7 : Cartes, plans et données nécessaires à la définition des enjeux
ANNEXE 8 : Note de présentation du projet
ANNEXE 9 : Décision DRIEE-SDDTE-2016-015
ANNEXE 10 : Diagnostic de l'état des milieux et diagnostic de pollution des sols
ANNEXE 11 : Etude géotechnique
ANNEXE 12 : Notice paysagère
ANNEXE 13 : Notice VRD et note de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales
ANNEXE 14 : Vue d'insertion du projet
ANNEXE 15 : Etude trafic (2016)

9. Engagement et signature

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



Fait à

PARIS (XVI)

le,

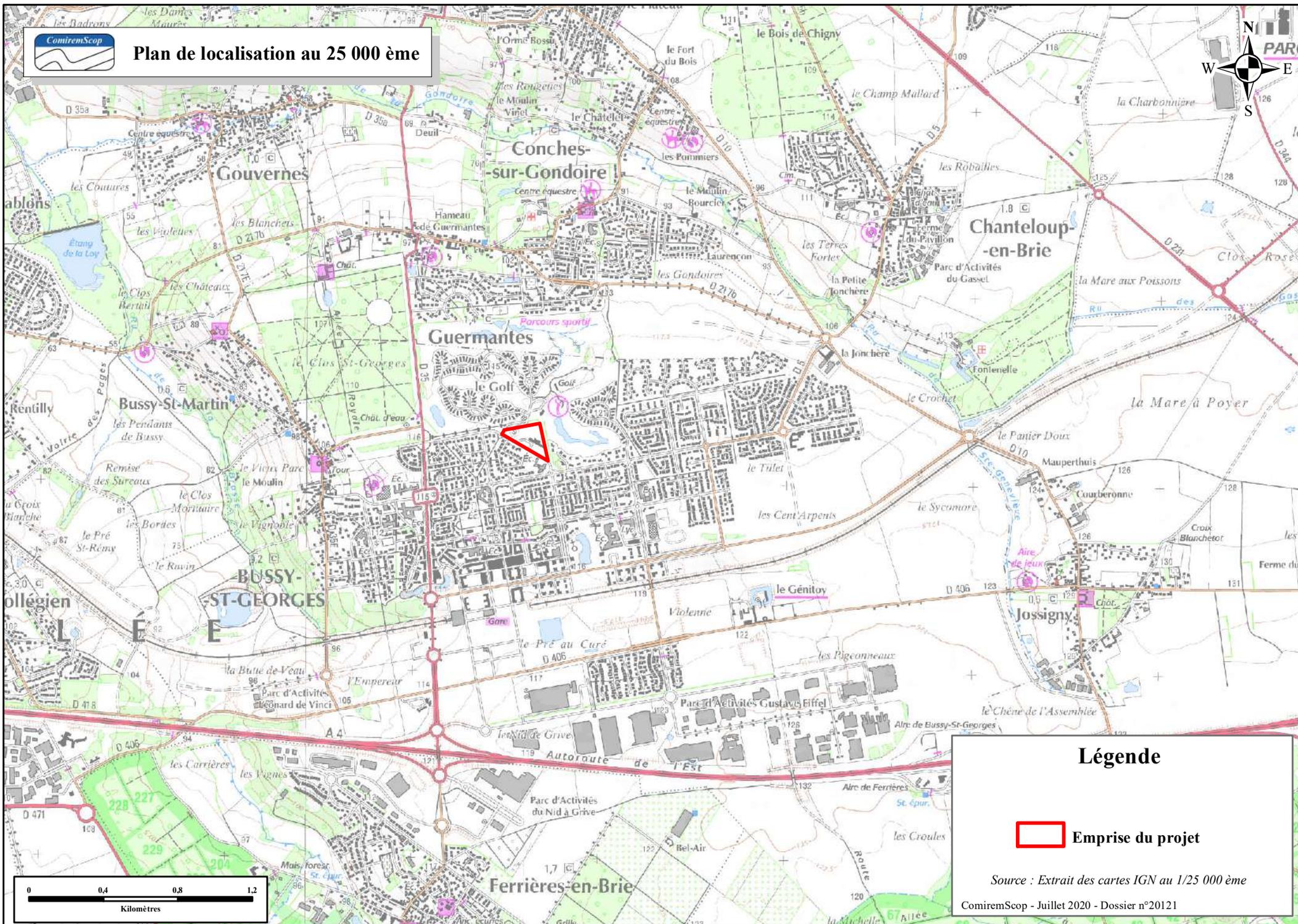
02/10/2020

Signature





Plan de localisation au 25 000 ème

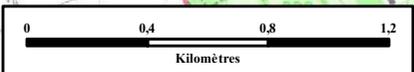


Légende

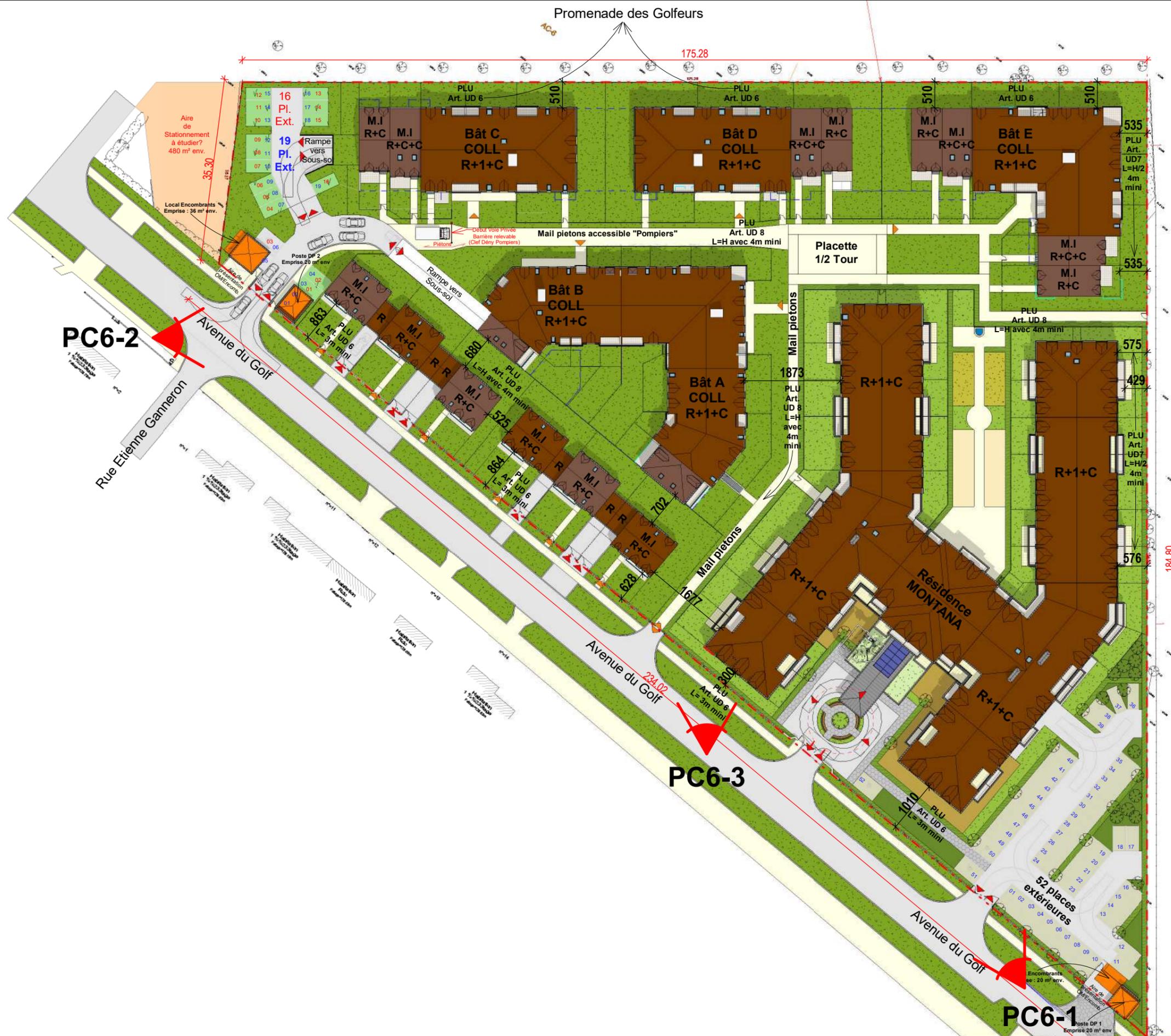
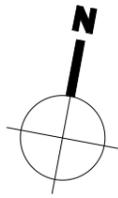
 Emprise du projet

Source : Extrait des cartes IGN au 1/25 000 ème

ComiremScop - Juillet 2020 - Dossier n°20121







Architecte



Maitre d'ouvrage

SCCV NP BUSSY
ST GEORGES 1

244 Lgts

77600 - BUSSY-ST-GEORGES
AVENUE DU GOLF

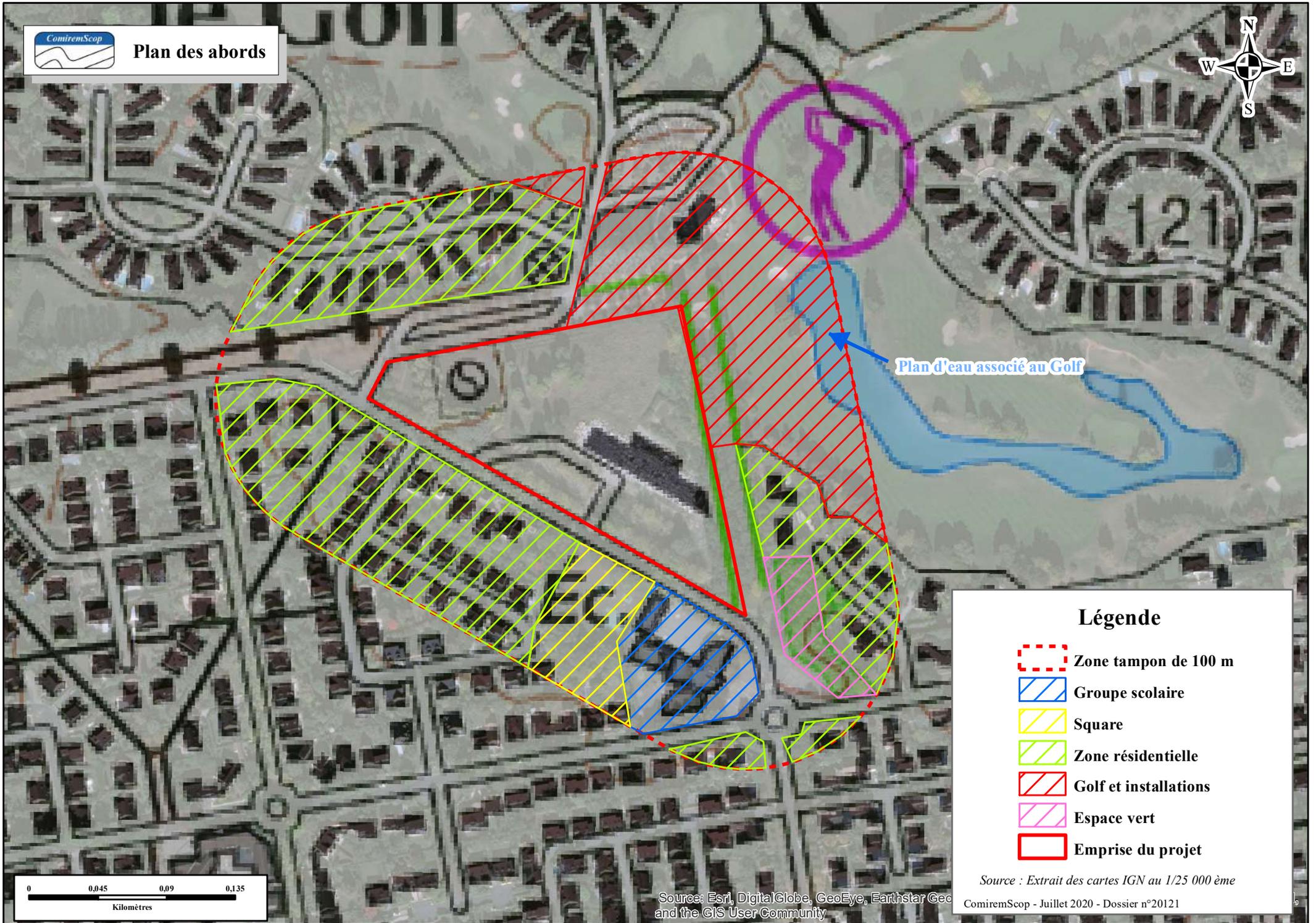
PLAN DE MASSE

Echelle - 1 : 750
14 Sept. 2020

Pièce graphique
PC-PC2-1



Plan des abords



Plan d'eau associé au Golf

Légende

- Zone tampon de 100 m
- Groupe scolaire
- Square
- Zone résidentielle
- Golf et installations
- Espace vert
- Emprise du projet



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geo and the GIS User Community

Source : Extrait des cartes IGN au 1/25 000 ème
ComiremScop - Juillet 2020 - Dossier n°20121

ANNEXE 06



Sites NATURA 2000 (Source : DRIEE Ile de France)