

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 : 15/02/2023	Dossier complet le : 03/04/2023	N° d'enregistrement : F01123P0071

1. Intitulé du projet

Projet de renouvellement urbain dans le quartier de Montconseil à Corbeil-Essonnes

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

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

RCS / SIRET Forme juridique

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 <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
Catégorie 39 b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m ² :	Projet de 13 000 m ² SDP comprenant 11 600m ² SDP de logement et 1400 m ² de locaux commerciaux et d'activités.

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

Opération d'aménagement mixte incluant la programmation suivante:

- La démolition/déconstruction comprend : le bâti existant, à savoir 2500 m² d'emprise au sol de bâti comprenant 16 locaux commerciaux constituant environ 2000 m² de surface totale utile et 12 logements constituant environ 960m² de surface totale de plancher; les 4200 m² de stationnements aériens et les 216 m² d'espaces végétalisés sur une emprise foncier de 7449m² (soit 3%).(cf annexe complémentaire - vue aérienne et photo existant ; annexe complémentaire - plan projet d'aménagement paysage)
- Aménagement d'une placette en lieu et place d'un parking en surface
- Construction d'un parking en infrastructure de 280 places (cf annexe 4 - plan parkings infrastructures)
- Construction de deux bâtiments mixtes incluant 1400 m² de superficie commerciale, 2800 m² SDP de superficie de logements privés , 5750m² de logements sociaux (PLS,) et 3050m² de logements locatifs intermédiaires (LLI).

4.2 Objectifs du projet

Le quartier de Montconseil fait l'objet depuis plusieurs années d'un ambitieux projet de rénovation urbaine. Cette rénovation doit également se développer par la constitution d'un véritable cœur de quartier, la place Montconseil afin de recréer une véritable centralité.

Pour ce faire le projet prévoit la démolition de l'actuel centre commercial, obsolète et très peu attractif, ainsi que l'ensemble des bâtiments à usage de logements collectifs et des stationnements.

Sur cette emprise déjà urbanisée, le projet neuf prévoit la construction de logements et d'activités économiques de proximité afin d'assurer une mixité fonctionnelle d'habitation (accession libre et locative), des commerces, des services et d'activité autour d'une place publique et véritable îlot de fraîcheur.

Le projet permettra de poursuivre la diversification de l'offre de logements avec de l'accession libre et du logement locatif (LLS) et de logement locatif intermédiaire (LLI) dans ce quartier politique de la ville.

La résidence sociale sera certifiée NF habitat HQE et RE2020.

Il s'agit également d'apporter une offre commerciale renouvelée dans des locaux adaptés à une programmation diversifiée (supérette, commerces de bouche, café, pôle médical).

Enfin, en complément de cette programmation, un espace commun prendra place en RDC. Il aura pour vocation d'accueillir les associations locales voir des services décentralisés et dynamiser ainsi le centre de quartier.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet prévoit une période de travaux d'une durée estimée à 30 mois.

Dès l'obtention du permis de construire purgé, il faut compter :

- 1 mois de préparation pour le dossier amiante
- + 2 mois d'intervention (avec potentiellement de la valorisation par du réemploi de matériaux issus de la déconstruction)

Ainsi, la première phase consistera à démolir les bâtiments (en R+2) et l'espace de stationnement aérien situé devant.

A cette séquence succédera la phase de travaux qui pourra se faire, compte tenu de la configuration du site, en limitant les perturbations vis-à-vis des avoisinants.

- Par conséquent, dès l'obtention du permis de construire, il faut compter deux mois de préparation de chantier de construction
- Dès le commencement des travaux, le maître d'ouvrage estime la durée des travaux à 22 mois environ

choix des matériaux : aucun choix de matériaux n'a été réalisé à ce stade. Ils découleront des objectifs environnementaux (% bois, matériaux biosourcés, etc...)

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le programme en accession libre et les commerces en rez-de-chaussée de ce bâtiment feront l'objet d'une commercialisation en VEFA à des acquéreurs privés.

Immobilière 3F gardera en gestion les 106 logements et stationnements ainsi que le socle commercial de sa résidence. Un gardien sera attribué à cette nouvelle résidence.

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).

Le projet sera soumis à une procédure de déclaration d'utilité publique avec enquête parcellaire au bénéfice de la commune de CORBEIL-ESSONNES.

S'agissant des logements locatif sociaux, ils feront également l'objet d'un agrément de la part de l'Etat.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise au sol des bâtiments : 3180m ² Espaces minéralisés et végétales (placette) : 2480m ² Espaces plantés privatifs: 1370m ² Soit au total 2290m ² d'espace végétalisé et perméables, 31% de surface du terrain.	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Place de Montconseil
91100 CORBEIL-ESSONNES

Coordonnées géographiques¹

Long. 48° 36' 01" 4N Lat. 02° 28' 39" 9E

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 :

SO

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"/>	cf annexe 6 - plan de situation ZNIEFF NATURA 2000
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
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 (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"/>	La Ville de Corbeil Essonne est concernée par le PPRI de l'Essonne et le PPRI de la Seine, mais le site de projet est en dehors de ces périmètres.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
Dans un site inscrit ?	<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"/>	cf annexe 6 - plan de situation ZNIEFF NATURA 2000 et annexe 6 carte situation zone NATURA 2000
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	Oui par la démolition de l'existant et le terrassement complémentaire
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	Le site est actuellement urbanisé et minéralisé en quasi-totalité : - 2500m ² d'emprise au sol bâtie - 4200m ² de surface de stationnements aériens - 216 m ² d'espaces plantés peu qualitatifs
	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"/>	

	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"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	il n'y a pas eu de diagnostic amiante de réaliser. Des diagnostics précis exhaustifs seront réalisé avant les démolitions sur le bâti et sur la voirie.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	état existant : 12 logements et 17 commerces projet : 203 logements et 1400m ² de locaux commerciaux et de service. Il s'agit bien de renforcé une centralité déjà existante. Néanmoins, le pôle de service et de commerces sera un pôle de proximité, à destination des habitants du quartier et l'accent sera mis sur une accessibilité facilitée, qualitative et sécurisée par les 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"/>	Oui, en phase chantier. Ce chantier fera l'objet d'une attention toute particulière tant en phase de démolition que de construction par un cahier des charges environnementales.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Un placette publique sera aménagée devant le bâtiment, elle bénéficiera d'un éclairage nocturne, au même titre que l'ensemble des espace publics créés. Cet éclairage anticipera la mise en place par la ville d'un cahier des charges pour les trames blanches et noires.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'évacuation des eaux usées sera vers réseaux eaux usées et conformément à la réglementation.</p> <p>L'évacuation des eaux pluies sera limitée par des stockages maximum dans l'emprise de l'opération (en toiture, noue plantée et bassin enterré si nécessaire). L'évacuation excédentaire sera vers réseaux EP et conformément à la réglementaire.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les déchets de chantier seront triés et transportés aux centre des tris certifiés. Les déchets produits en phase exploitations par 203 logements et quelques commerces seront stockés dans les bacs. Les bacs sont stockes dans locaux dédiées au RDC de l'opération. Les bacs seront collectés par les services public.</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"/>	
	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"/>	Oui, le projet entraîne une densification génératrice d'une recentralité qualitative du quartier, mais permettra également un usage plus équilibré du sol puisque on augmentera considérablement les espaces de pleine terre végétalisés, soit de 3% à 31%.

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 :

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) :

La nouveau projet est constitué par d'importants surfaces espace verts perméable (au lieu de parking existant). Il s'agit de la création de plus 2290m² espace verts avec de plus de 40 arbres à haute tige. Donc un vrais paumons vert et îlot de fraîcheur pour ce cœur de quartier et une très fort réduction des parties imperméables. Les bâtiments sont conçus avec des cibles environnementales et bioclimatiques.

Donc ce projet vise à générer et renforcer une haute qualité environnementale et une hautes qualité d'usage et d'habiter à l'échelle de cœur de quartier.

Pour la phase réalisation : Charte chantier propre

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.

Au regard des éléments de contexte et des documents fournis en annexe, il ne parait pas nécessaire que ce projet soit soumis à une évaluation environnementale. Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain située dans une zone aménagée et urbanisée. Il n'y aura pas de création de voies viaires ni de réseaux routiers. L'impact sur l'environnement est très positif.

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 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 4 - plan parkings infrastructures annexe 5 - plan de situation au cours d'eau annexe 5 - zonage d'occupation sol annexe 6 - plan de situation ZNIEFF Natura 2000 annexe 6 - carte de situation Natura 2000 annexe complémentaire - vue aérienne et photo existant annexe complémentaire - plan projet d'aménagement paysage annexe complémentaire - quartier prioritaire Montconseil annexe complémentaire - Corbeil Essonnes - montconseil - pôle de quartier

9. Engagement et signature

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



Fait à

Corbeil-Essonnes

le,

24 MARS 2023

Signature



Pour le Maire et par délégation
Martine SOAVI
Adjointe au Maire déléguée à l'urbanisme,
au foncier et à la santé

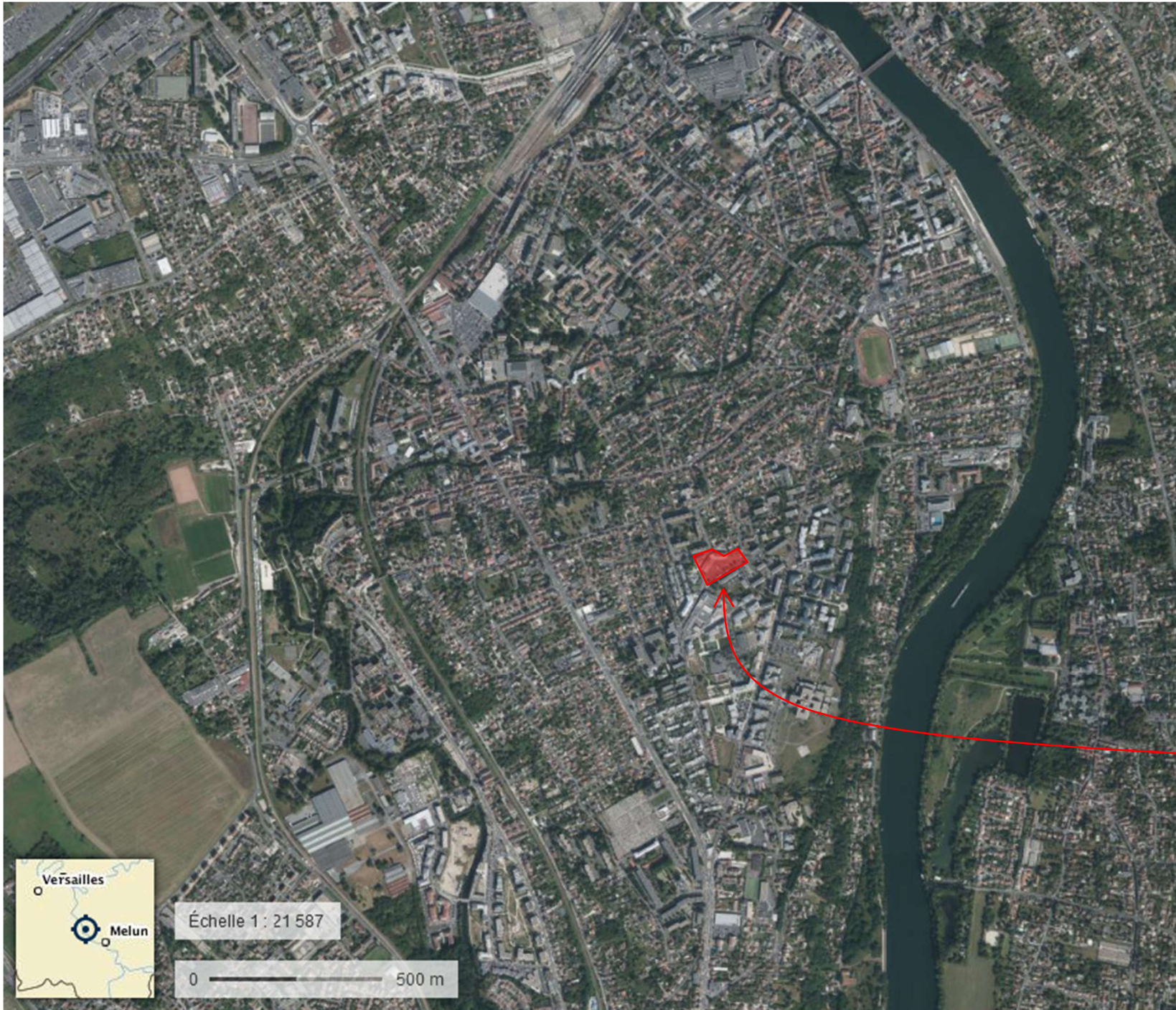


Site de projet



Échelle 1 : 2 589

0 50 m



Site de projet



Échelle 1 : 21 587

0 500 m



Résidence de la Dauphine

RUE LOUIS DREYET

AVENUE PIERRE BROSSOLETTE

RUE ALFRED LECLERC

Versailles

Melun

Échelle 1 : 2 137

0 50 m

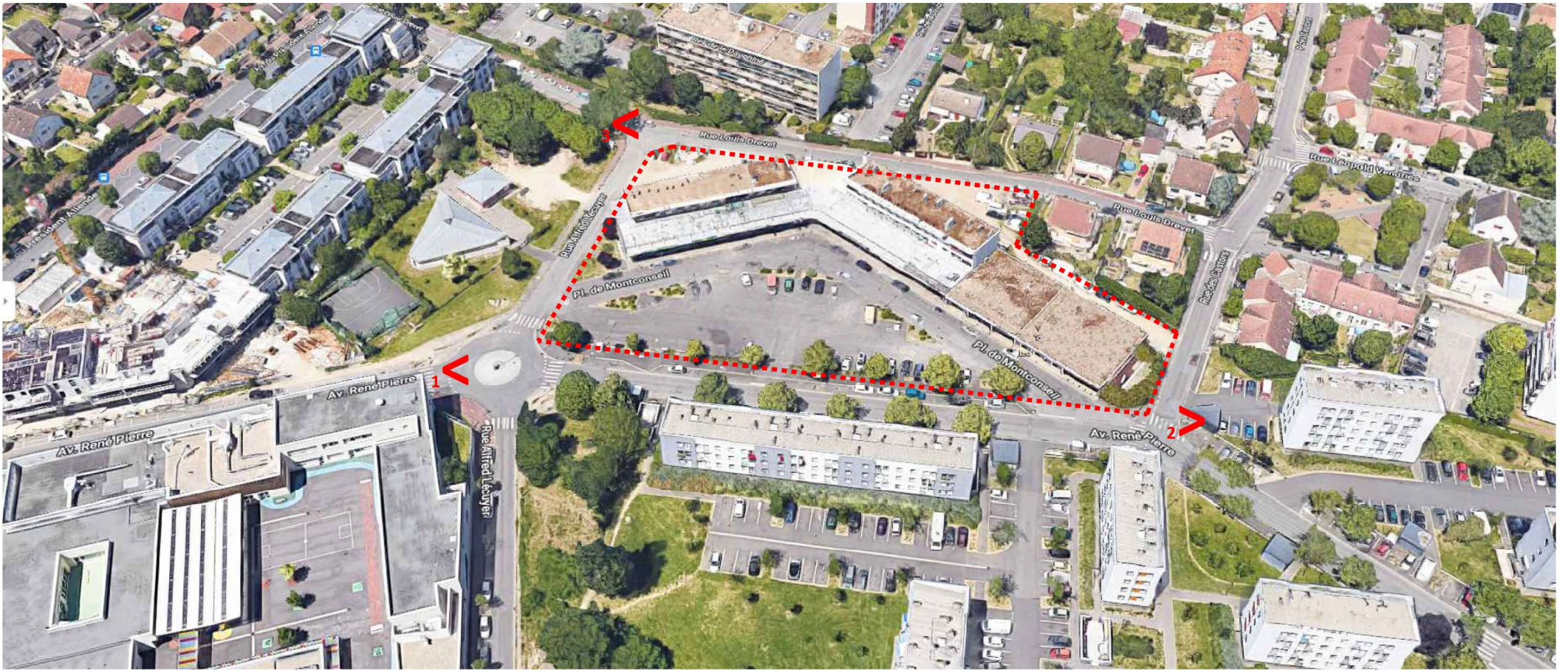


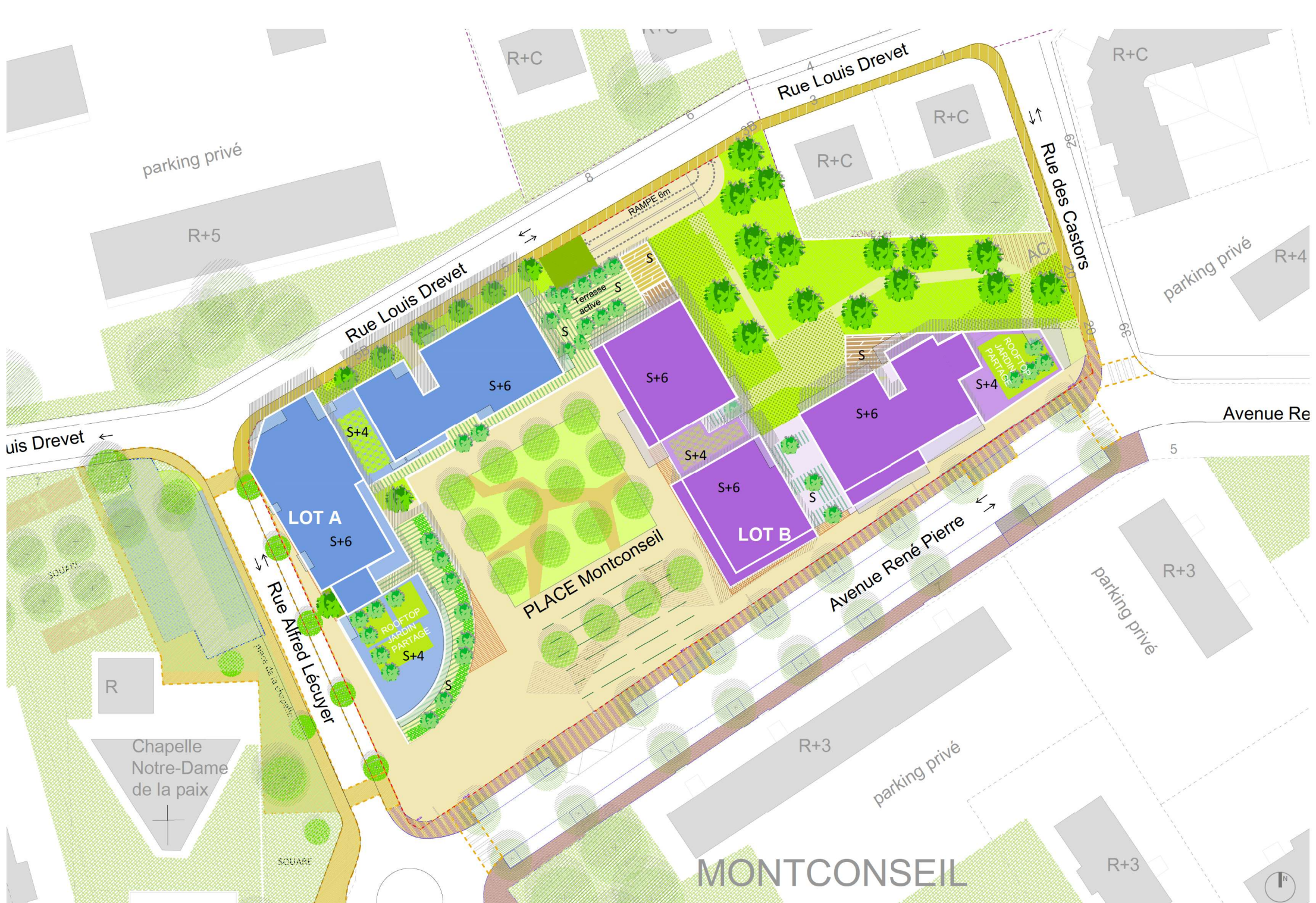
Site de projet



Échelle 1 : 21 587

0 500 m





MONTCONSEIL



Les caractéristiques

surface espace public (emprise de projet): 2500m² square + les trottoirs au pied de RDC.

surface espace public (hors emprise, mais à proximité immédiat): 870m² les trottoirs + stationnements

- 1- square arboré en canopée
- 2- zone aménagement perméable (espace vert + revêtement perméable).
- 3- zone aménagement minéral au niveau des façades et accès RDC.
- 4- pergolas urbain
- 5- revêtement terrasse minérale au-dessous parking en sous-sol
- 6- requalification rue (opération GPS 2024)
- 7- réflexion modification revêtement trottoir par même matériaux que place Montconseil.
- 8- réflexion pour création des stationnements.
- 9- réflexion pour aménagement.



*réflexion modification nombre de stationnement au bord de la place (24 au lieu de 12)



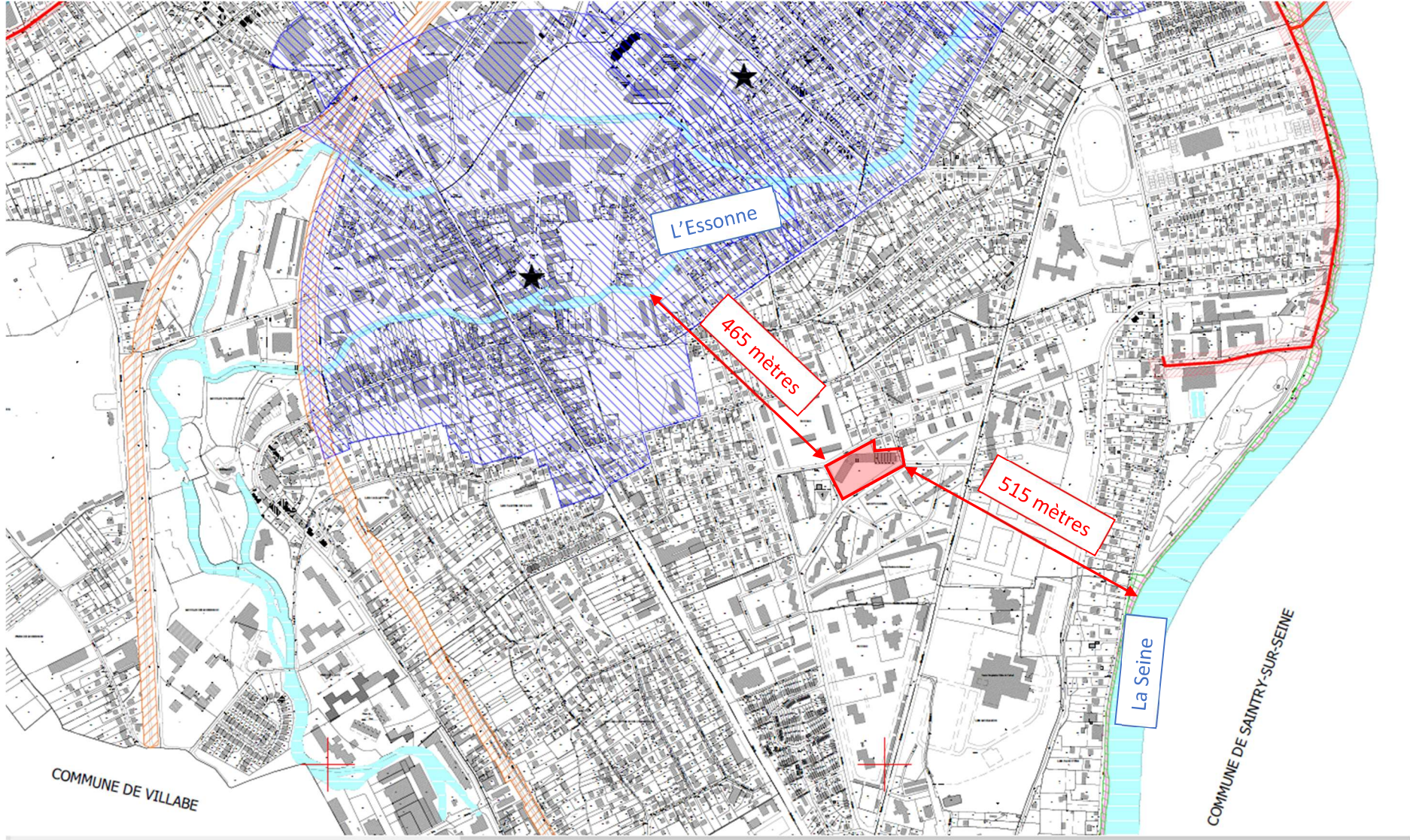
PARKING NIVEAU -1

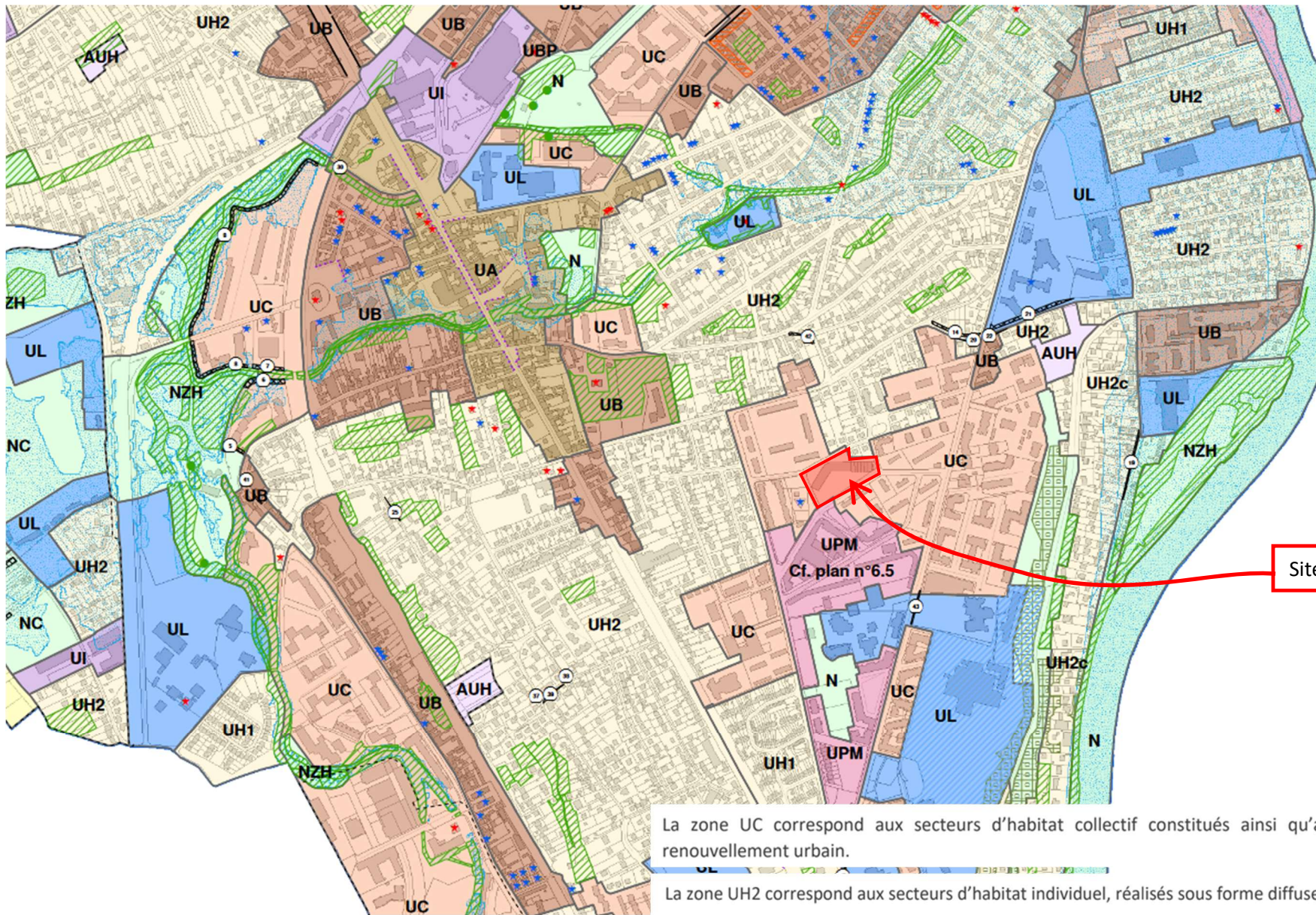


PARKING NIVEAU -2

LOT A - RESID. SOCIALE		106	1 place / logt	106		
LOT B1 - LOGEMENTS locatifs intermédiaires.		48	1 place / logt	48		
LOT B2 - LOGEMENTS collectif accession.		49	1 place / 50m ² avec min. 2 places / logt	98		
TOTAL résidence+logements		203		252		
	SDP m ²					
Commerces et services - LOT A	643		1 place / 50m ²	13		
Commerces et services - LOT B	706		1 place / 50m ²	14		
TOTAL PARKING				279	119	160

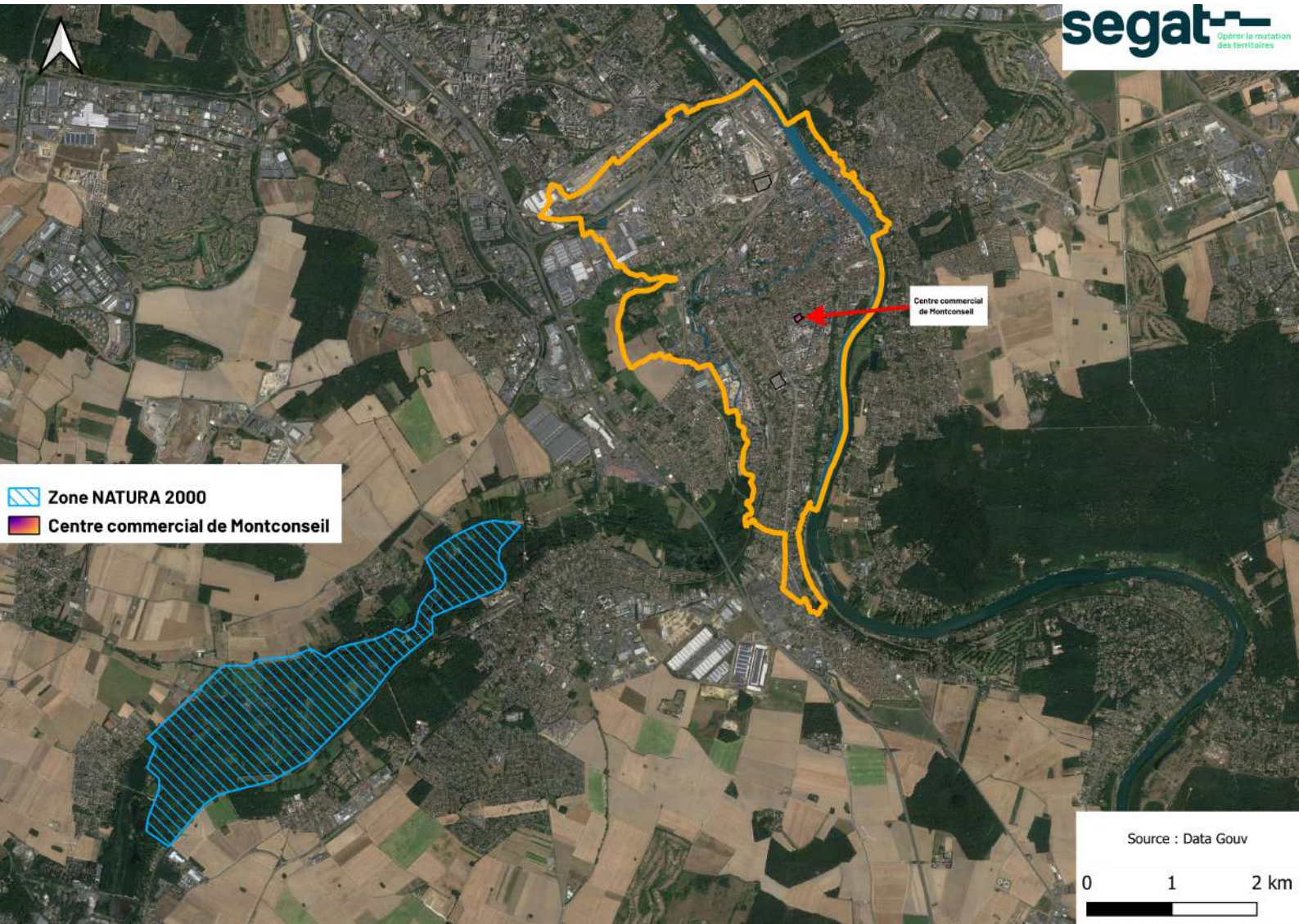






La zone UC correspond aux secteurs d'habitat collectif constitués ainsi qu'aux opérations de renouvellement urbain.

La zone UH2 correspond aux secteurs d'habitat individuel, réalisés sous forme diffuse.



Zone NATURA 2000
Centre commercial de Montconseil

Source : Data Gouv
0 1 2 km