



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

## Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 02/08/2023 / /

Dossier complet le : 21/08/2023 / /

N° d'enregistrement : F01123P0142

## 1 Intitulé du projet

Projet immobilier lot S5.3. dans la ZAC Centre-Ville à Bussy-Saint-Georges (ilot compris entre les rues Gabriel Lamé, Amélia Earhart, Emile Peynaud et l'accès au site VTEX DATA).

Projet à destination de 232 logements (162 en accession et 70 en social) et 257 places de stationnement réparties sur 2 niveaux de sous-sol.

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

### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

### 2.2 Personne morale

Dénomination

SCI BUSSY CENTRE VILLE

Raison sociale

N° SIRET

7 8 9 4 8 1 0 6 6 0 0 0 2 3

Type de société (SA, SCI...)

SCI

Représentant de la personne morale :  Madame

Monsieur

Nom

TEYSSÉDOU

Prénom(s)

Dominique

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

### 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.a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens supérieure ou égale à 10 000m <sup>2</sup> .	Projet donnant lieu à permis de construire Surface de plancher créée : environ 14 660 m <sup>2</sup> Superficie de la parcelle : 6 034 m <sup>2</sup> Nombre de place de stationnement ouverte au public : 0

#### 3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui  Non

#### 3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui  Non

### 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 projet s'inscrit dans la ZAC du Centre-Ville de Bussy-Saint-Georges et correspond au lot S5.3. de cette ZAC. Le terrain du projet correspond à l'ilot compris entre les rues Gabriel Lamé, Amélia Earhart, Emile Peynaud et l'accès au site VTEX DATA. Le terrain est d'une surface d'environ 6 034 m<sup>2</sup> et correspond à la parcelle cadastrale AM83. Le projet se développe sur un terrain qui ne présente aucune construction, il ne nécessite donc aucune démolition. Il est actuellement occupé par des espaces de chantier : stationnement et circulation de véhicules et camions, bungalow de chantier, stockage de matériel, ... Le site, comme les parcelles voisines, avait historiquement une vocation agricole (culture, champs).

Le projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher totale d'environ 14 660m<sup>2</sup> à destination de 232 logements dont 162 en accession et 70 en social.

Le projet consiste également en la réalisation de 2 niveaux de sous-sol pour accueillir notamment 257 places de stationnement automobile.

Le projet s'accompagnera de la réalisation d'un aménagement paysager, composé notamment d'arbres de hautes tiges, de haies végétalisées, en partie développé sur des zones de pleine terre (environ 30% de la surface du terrain affecté à des espaces de pleine terre).

#### 4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour objectif :

- de participer à la réalisation de la ZAC Centre-Ville de Bussy-Saint-Georges et du secteur "entrée de ville".
- de créer une nouvelle offre de logements pour répondre aux besoins des habitants en proche couronne et de participer à la production de logements sociaux (à hauteur de 30% dans le projet), ainsi que de participer au développement de la Ville.
- de s'inscrire dans les objectifs de densification à proximité des transports en commun énoncés dans le SDRIF de la région Île-de-France approuvé en 2013. En effet, le site du projet est à environ 500 mètres de l'arrêt "Bussy-Saint-Georges" sur le RER A.
- de créer un projet paysager favorable à l'accueil de la biodiversité.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 Dans sa phase travaux

Le projet dans sa phase travaux prévoit :

- l'excavation des terres nécessaire à la réalisation des sous-sols,
- la construction des bâtiments,
- la réalisation des espaces piétons et des aménagements paysagers.

Le projet est réalisé en une seule phase et la durée prévisionnelle du chantier est estimée à 30 mois. Afin de limiter les incidences pendant cette phase temporaire, une charte chantier propre sera mise en place et sera signée par toutes les entreprises intervenant sur le chantier. Les thématiques encadrées concernent notamment : l'organisation du chantier, la gestion des déchets, le traitement des pollutions accidentelles, la gestion des consommations en eau et en énergie, la réduction des poussières, du bruit, des perturbations sur le trafic, .... Un modèle de charte chantier habituellement mis en place pour les chantiers de Les Nouveaux Constructeurs est joint en annexe 19.

La réalisation du projet ne nécessite aucune démolition.

En phase travaux, les déchets seront ceux liés à l'excavation des terres nécessaire à la réalisation des 2 niveaux de sous-sol. D'après les plans des sous-sols, l'excavation d'environ 23 100 m<sup>3</sup> de terre est nécessaire pour le projet et d'après les analyses de SOLPOL, ces terres seront évacuées en ISDI. Des investigations et analyses complémentaires seront réalisées en phase DCE afin de confirmer ces analyses et estimations.

### 4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le site sera occupé par 6 bâtiments dont les volumétries seront en R+6 + Mezzanine maximum. Ces bâtiments développeront une surface de plancher totale d'environ 14 660m<sup>2</sup> à destination de 232 logements dont 162 en accession et 70 en social.

Le projet sera accompagné de 2 niveaux de sous-sol d'une capacité de 257 places de stationnement automobile. L'accès des véhicules se fera par la rue Emile PEYNAUD.

Afin de faciliter l'utilisation de modes de transport alternatifs doux, de nombreux emplacements dédiés au stationnement des vélos (environ 378 unités) seront répartis au RDC des bâtiments (clos et couverts) et en extérieur (couverts et clos à l'échelle du terrain du projet).

Des locaux situés au rez-de-chaussée de chaque hall de bâtiment permettront le tri et le stockage des ordures avant enlèvement par le service en charge de son ramassage à Bussy-Saint-Georges. Ces déchets seront ensuite acheminés au centre de traitement.

Le projet par la réalisation d'un aménagement paysager, composé notamment d'arbres de hautes tiges, de haies végétalisées, et en partie développé sur des zones de pleine terre (environ 30% de la surface du terrain) permettra notamment l'intégration de plantes adaptées au contexte local, un accueil favorable à la biodiversité, ainsi que d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs usagers.

## 4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à permis de construire.

Selon les premières estimations, le projet sera certainement soumis à un dossier Loi sur l'Eau au titre de la déclaration.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface de plancher créée :	14 660 m <sup>2</sup>
Nombre de logements :	232
Hauteur maximale :	R+6 + Mezzanine
Nombre de places de stationnement (dont ouverte au public) :	257 (0)
Nombre de niveau en infrastructure :	2

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune d'implantation

Numéro :  Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :      BP :    Cedex :

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

Long. :   °   ,   " E Lat. :   °   ,   " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. :   °   ,   " Lat. :   °   ,   "

Point de d'arrivée : Long. :   °   ,   " Lat. :   °   ,   "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Zone UB du Plan Local d'Urbanisme de Bussy-Saint-Georges approuvé le 14/11/2012 et dont la dernière modification date du 04/06/2021.

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

Oui  Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».**

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

**i** 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère 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"/>	Non, la ZNIEFF la plus proche se situe à environ 1 km au sud de la zone du projet, il s'agit de la ZNIEFF de type 2 « forêts d'Armainvilliers et de Ferrières ». Annexe 8.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le site du projet est à Bussy-Saint-Georges en Ile-de-France.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, la zone couverte par un Arrêté de Protection du Biotope la plus proche est à environ 4,1km à l'ouest du site de projet, il s'agit de l'Etang de Beaubourg à Croissy-Baubourg. Annexe 8.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le site du projet est à Bussy-Saint-Georges en Ile-de-France.
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"/>	Non, l'entité la plus proche est la réserve naturelle régionale des Iles de Chelles à environ 8,5 km au nord-ouest du site de projet. Annexe 8.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
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"/>	Oui, Bussy-Saint-Georges est couvert par les PPBE dits de 3ème échéance de l'Etat en Seine et Marne des grandes infrastructures ferroviaires (approuvé le 21/12/2018) et des grandes infrastructures routières (approuvé le 25/11/2019). Cependant, le site est en dehors des zones de dépassement des valeurs limites des niveaux sonores relatifs à ces infrastructures de transports. Des compléments sont apportés en annexe 9.
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"/>	Non : - le site du projet n'est pas un Monument Historique, ni situé dans un périmètre protection associé à un Monument Historique. - le site n'est pas dans un SPR. - le site n'est pas inscrit au patrimoine mondial, ni dans une zone tampon associée. Des compléments sont en annexe 10.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le site du projet est répertorié en classe C des enveloppes d'alerte des zones humides identifiées par la DRIEAT. Cette zone correspond à des espaces pour lesquels il manque des informations ou à une faible probabilité de présence de zone humide. Le site du projet ne présente pas de caractéristiques propres à une zone humide. Des compléments sont en annexe 11.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, Bussy-Saint-Georges n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels, ni 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 concerné par le projet (lot 5.3) fait partie d'un ensemble de parcelles qui ont toujours présenté la même occupation, à savoir des champs agricoles. D'après les éléments de SOLPOL et les sondages de sols (12 descendus jusqu'à 4 m de profondeur) réalisés au droit de cet ensemble de parcelles ayant précédemment une vocation agricole ont montré l'absence de concentrations en polluants vis-à-vis des enjeux sanitaires ainsi que l'absence de dépassement vis-à-vis de l'arrêté du 12/12/2014 fixant les conditions d'acceptation des terres en ISDI. Ainsi, au regard des sondages réalisés et par extrapolation au droit de l'ensemble des parcelles, aucun impact de pollution n'est attendu au droit du lot 5.3. Note en annexe 21. Des investigations et analyses complémentaires seront réalisées en phase DCE pour confirmer ces résultats.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oui, le site est dans la zone de répartition des eaux de l'Albien.
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"/>	Non. Bien que Bussy-Saint-Georges dispose d'un captage d'eau potable, celui-ci est situé dans la pointe sud du territoire communal et les différents périmètres de protection associés (immédiat, rapproché et éloigné) n'interceptent pas le site du projet. Annexe 12.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le site inscrit le plus proche correspond au « Château de Ferrières, son parc, la faisanderie, la ferme du parc et l'allée plantée dite du Génitoy » à environ 750 m au sud du site de projet. Annexe 13.

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"/>	Non, la zone Natura 2000 la plus proche est située à environ 6,3km, elle est recensée au titre de la directive « Habitats ». Il s'agit du « Bois de Vaires-sur-Marne ». Au regard des distances séparant le site du projet des sites Natura 2000, et de la densité d'urbanisation au nord, il n'y aura pas d'impact sur ces zones. Annexe 7.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Non, le site classé le plus proche correspond aux « Vallées des rus de la Brosse et de la Gondoire » à environ 900 m. Au regard de la distance séparant les 2 zones et de la charte chantier qui sera mise en place il n'y aura aucun impact sur ce site. Annexe 13.

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dans le cadre des études techniques menées sur les lots voisins et notamment pour le lot 5.2. situé en limite sud de la parcelle du lot 5.3., 4 piézomètres ont été installés et leur suivi indique un niveau d'eau compris entre 4,5 et 5,4 m de profondeur. Au droit du site il est donc possible d'avoir des niveaux d'eau relativement similaires. Le projet prévoyant 2 niveaux de sous-sols, un rabattement de nappe en phase chantier sera donc nécessaire. Afin de définir précisément ces informations, des investigations sur site sont prévues en phase DCE du projet.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans le cadre des études techniques menées sur les lots voisins et notamment pour le lot 5.2. situé au sud de la parcelle du lot 5.3., 4 piézomètres ont été installés et leur suivi indique un niveau d'eau compris entre 4,5 et 5,4 m de profondeur. Au droit du site il est possible d'avoir des niveaux d'eau relativement similaires. Le projet prévoyant 2 niveaux de sous-sols, une protection du sous-sol de la présence d'eau (type cuvelage) sera nécessaire. Ces sous-sols seront possiblement rendus inondables à partir d'une certaine cote pour éviter tout impact sur les masses d'eau. Afin d'ajuster et de préciser ces informations, des investigations sur site sont prévues en phase DCE du projet.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'excédent en matériaux est lié à la réalisation des niveaux de sous-sol. D'après les plans des sous-sols, l'excavation d'environ 23 100 m <sup>3</sup> de terre est nécessaire pour le projet. D'après les analyses de SOLPOL, ces terres seront évacuées en ISDI.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La construction des bâtiments implique l'apport de matériaux classiques de construction (béton, bois, verre, métal, ...).
Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé en zone urbanisée (UB du PLU) et s'inscrit dans une ZAC, il sera raccordé aux différents réseaux conformément à la réglementation et aux éventuelles prescriptions des services compétents.
<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"/>	D'après le SRCE, le site n'est pas concerné par les composantes ou objectifs de ce schéma et le projet n'est pas de nature à porter atteinte à leurs objectifs de préservation ou de restauration. Annexe 14. Le site actuellement occupé par des espaces de chantier : stationnement et circulation de véhicules et camions, bungalow de chantier, stockage de matériel, ..., n'est pas propice à l'accueil d'une faune et d'une flore particulière. Le projet paysager et les espaces de pleine terre prévus amélioreront la qualité végétale du site et développeront un espace plus propice à l'accueil de la biodiversité.
	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"/>	La zone Natura 2000 la plus proche est située à environ 6,3km, elle est recensée au titre de la directive « Habitats ». Il s'agit du « Bois de Vaires-sur-Marne ». Au regard des distances séparant le site du projet des sites Natura 2000, et de la densité d'urbanisation au nord, il n'y aura pas d'impact sur ces zones. Annexe 7.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'implante sur un terrain situé en zone urbaine UB du PLU de Bussy-Saint-Georges et couvert par la ZAC Centre-Ville et plus précisément où est prévu la réalisation du lot S5.3.. De plus le site est actuellement occupé par une zone de chantier (bungalow, stockage, espace de stationnement, ...) nécessaire à la construction des lots voisins. Le projet ne générera donc aucune consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	D'après la base de données disponible sur Géorisques le site du projet n'est pas concerné par une ICPE soumise à autorisation ou à enregistrement. La plus proche correspond au TECH DATA FRANCE (soumise à autorisation et non SEVESO) à environ 100 m du projet. Le site du projet n'est pas à proximité d'une canalisation de transport de matières dangereuses et n'est pas concerné par les servitudes de maîtrise de l'urbanisation aux abords d'une canalisation de gaz. Annexe 15.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'après la base de données Géorisques, le site du projet est : - concerné par l'aléa retrait et gonflement des argiles avec une exposition moyenne, - dans une zone non concernée par les débordements de nappes et non concernée par les inondations de caves, - en dehors du Territoire à Risque d'Inondation. Des compléments sont apportés en annexe 16.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les destinations prévues (logements) ne généreront pas de risques sanitaires.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La réalisation du projet ne nécessite aucune démolition. Le site concerné par le projet d'aménagement (lot 5.3) fait partie d'un ensemble de parcelles qui ont toujours présenté la même occupation, à savoir des champs agricoles. D'après les éléments de SOLPOL : les sondages de sols (12 descendus jusqu'à 4 m de profondeur) réalisés au droit de cet ensemble de parcelles ayant précédemment une vocation agricole ont montré l'absence de concentrations en polluants vis-à-vis des enjeux sanitaires. Note en annexe 21

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux, le trafic sera lié aux camions nécessaires à l'évacuation des terres et à l'acheminement du matériel et des matériaux de construction. En phase d'exploitation, le trafic sera celui lié aux occupations. La proximité de l'arrêt "Bussy Saint Georges" sur le RER A et des lignes de bus disponibles feront des transports en commun un mode de transport privilégié. Les véhicules et deux-roues motorisés, se répartiront sur les axes structurants à proximité. De nombreux emplacements dédiés au stationnement des vélos (environ 378 unités) répartis au RDC des bâtiments et en extérieur, permettront l'utilisation aisée d'un mode doux alternatif.
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase travaux, le projet pourra temporairement être source de bruit. La charte chantier limitera ces impacts. En phase d'exploitation, les destinations prévues ne généreront pas de nuisances sonores.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est en partie concerné par les nuisances sonores de l'A4 en application du classement sonore des infrastructures de transports. Des isolements acoustiques de façades sont prévus. Annexe 9.
	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"/>	En phase travaux, le projet pourra temporairement être source de vibrations, la charte chantier veillera à limiter ces impacts. En phase d'exploitation, les destinations ne généreront pas de vibration.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est à environ 500m des lignes de transports lourds pouvant générer des vibrations, à savoir le RER A. Cependant, le site est trop éloigné pour être concerné par des incidences vibratoires.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les émissions lumineuses seront liées à l'éclairage extérieur nécessaire à l'accès et à la desserte interne du projet ainsi qu'à l'éclairage interne des bâtiments.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'insère en milieu urbain éclairé par les lumières nécessaires à l'éclairage de l'espace public et des bâtiments voisins.
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées seront collectées et rejetées dans le réseau d'assainissement existant pour traitement. Les eaux pluviales seront gérées en infiltration naturelle (au droit des espaces verts + autres surfaces
Si oui, dans quel milieu ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	actives) et en rétention (bassin de rétention et noue infiltrante avec surverse) avant rejet dans le réseau existant. Le débit du rejet sera conforme à la réglementation en vigueur. Annexes 18 et 22.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Voir réponse apportée en case précédente.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase travaux, les déchets seront ceux liés à l'excavation des terres nécessaire à la réalisation des 2 niveaux de sous-sol. D'après les plans des sous-sols, l'excavation d'environ 23 100 m3 de terre est nécessaire pour le projet et d'après les analyses de SOLPOL, ces terres seront évacuées en ISDI. En phase d'exploitation, des locaux situés au RDC de chaque hall de bâtiment permettront le tri et le stockage des ordures.
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 site du projet n'accueille pas de Monument Historique, n'est pas situé dans un périmètre protection associé à un Monument Historique, ni dans un SPR, ni dans un site inscrit ou classé. Le site n'est pas inscrit au patrimoine mondial, ni dans une zone tampon associée. Annexe 10. De plus, le site n'est pas identifié au titre du PLU comme accueillant un élément présentant un intérêt particulier.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain actuellement situé en zone urbaine du PLU et utilisé pour des chantiers sera après réalisation du chantier toujours situé en zone urbaine mais à destination de 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 :**

A proximité plus ou moins importante du site de l'opération ont été recensés les projets suivants :

- le lot S5.2 de la ZAC Centre-Ville, décision n°DRIEE-SDDTE-2019-106 du 25/04/2019 dispense d'étude d'impact,
- les lots N1a et N1b de ZAC du Centre-ville, décision n°DRIEE-SDDTE-2017-068 du 15/05/2017 dispense d'étude d'impact, (livré),
- modification du dossier de la création de la ZAC « Le Parc du Bel Air » avis de l'AE du 07/10/2016,
- Un ensemble immobilier mixte de la ZAC Centre-Ville, décision n°DRIEE-SDDTE-2013-024 du 12/02/2013 dispensant le projet d'étude d'impact, (projet certainement abandonné),
- Red Line (partie intégrante de la ZAC Leonard de Vinci), décision n°DRIEE-SDDTE-2013-020 du 06/02/2013 avec obligation de réaliser une étude d'impact. Ce projet n'a fait l'objet d'aucun avis, il est certainement abandonné.

Des compléments sont apportés en annexe 17.

---

### 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 lesquelles :

---

---

---

### 6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Voir annexes techniques jointes au dossier : notice acoustique en annexe 20, note technique sur la qualité environnementale des sols en annexe 21 et note de gestion des eaux pluviales en annexe 22.

---

---

### 6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Les mesures prises portent notamment sur la gestion du chantier, l'isolement acoustique et la gestion des eaux pluviales... Ces mesures sont présentées en annexe 18.

---

## 7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

Ce projet participe aux objectifs de production de logements en accession et sociaux à proximité de transports en commun (RER A), ainsi qu'aux objectifs de développement portés par la Ville dont l'analyse a été menée à une échelle plus large puisque ce projet s'inscrit dans la ZAC Entrée de Ville. Les enjeux du site et du projet ont soit déjà été pris en compte dans la conception du projet (en faisant pour certaines thématiques un parallèle avec les études techniques réalisées sur les autres lots de la ZAC notamment le lot S5.2. récent et à proximité), soit seront ajustés en phase DCE du projet puisque la réalisation d'investigations et études complémentaires sont prévues (pollution, hydro, géotechnique). Compte-tenu des éléments présentés, des études réalisées et à réaliser, des dimensions du projet, de l'environnement dans lequel le projet se développe nous pensons que les enjeux sont pris en compte dans le projet et qu'une étude d'impact n'est donc pas nécessaire.

## 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	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input checked="" type="checkbox"/>
3	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"/>
4	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"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
7	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

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

Objet		
1	Annexe 8 : Les ZNIEFF, Arrêtés de Protection du Biotope, et Réserves Naturelles Régionales Annexe 9 : L'environnement acoustique Annexe 10 : Le patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Annexe 11 : Les zones humides Annexe 12 : Les périmètres de protection de captage d'eau Annexe 13 : Les sites inscrits et classés	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Annexe 14 : Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France Annexe 15 : Les risques technologiques Annexe 16 : Les risques naturels	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Annexe 17 : Les projets voisins Annexe 18 : Les mesures pour éviter ou réduire les effets négatifs du projet Annexe 19 : Modèle de charte chantier propre	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Annexe 20 : Notice acoustique Annexe 21 : Note technique qualité environnementale des sols Annexe 22 : Note de gestion des eaux pluviales	<input checked="" type="checkbox"/>

## 9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

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

Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le   /   /



Signature du (des) demandeur(s)

SCI BUSSY CENTRE VILLE,  
50 route de la Reine,  
92 100 BOULOGNE-BILLANCOURT

## DOSSIER D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

ANNEXES OBLIGATOIRES 1 A 7

PROJET IMMOBILIER LOT S5.3. DANS LA ZAC CENTRE-VILLE A BUSSY SAINT GEORGES



*Perspective indicative vue depuis l'angle des rues Gabriel Lamé et Amélia Earhart, ATELIERS 115 architectes, avril 2023*

## ANNEXE 2 : LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Extrait du Cerfa et de l'annexe obligatoire n°2 : « Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas. »

Cette décision n'est pas jointe puisque que la procédure d'examen au cas par cas est nécessaire au titre des catégories 39.a) (construction de 10 000m<sup>2</sup> ou plus de SdP) du tableau annexé au R.122-2 du code de l'environnement, dont un extrait figure ci-après, et non au titre de la « clause filet ».

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
<b>39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.</b>	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;</li> <li>- les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>- les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;</li> </ul>	<b>a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;</b>
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;</li> <li>- les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>- les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.</li> </ul>	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .
[...]		

### ANNEXE 3 : PLAN DE SITUATION



Source : Géoportail, Photos aériennes, septembre 2021, Limites administratives

Le site du projet est localisé à Bussy-Saint-Georges, dans l'îlot formé par les rues Gabriel Lamé (dont le prolongement pour desservir le site sera créé dans le cadre de la ZAC), Amélia Earhart, Emile Peynaud et l'accès au site VTEX DATA. Le site du projet est intégré dans la ZAC Centre-Ville de Bussy-Saint-Georges (périmètre bleu dans le plan ci-dessus).



Source : Géoportail, Photos aériennes septembre 2021

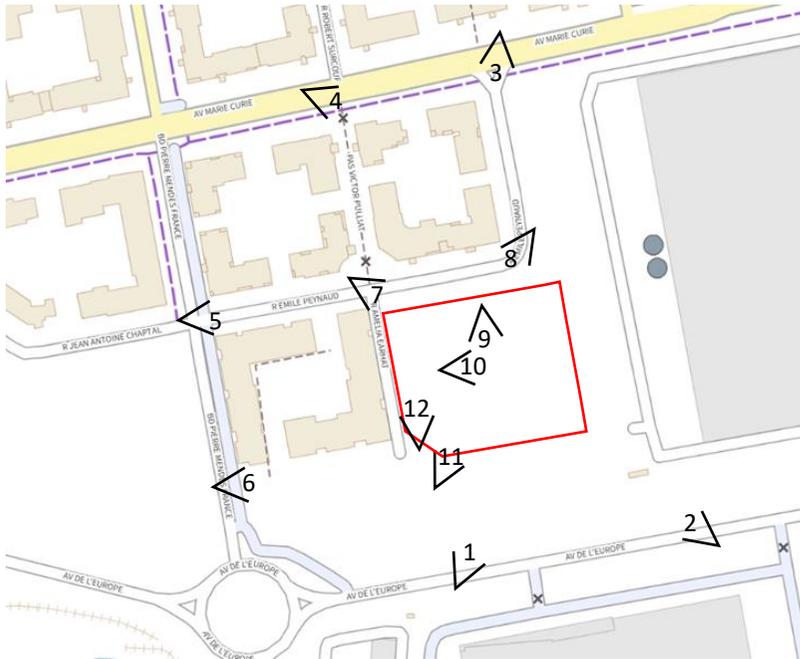
Le site du projet est actuellement occupé par des espaces de chantier utilisés pour les autres lots de la ZAC en cours de construction.



## ANNEXE 4 : LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Vue 3D Google Earth, juillet 2019





Source des photos : Google Street View, novembre 2022, source du fond de plan : Géoportail





Source des photos : Google Street View, novembre 2022



7



Source des photos : Google Street View,  
novembre 2022



8



Source : Atelier 115 Architectes



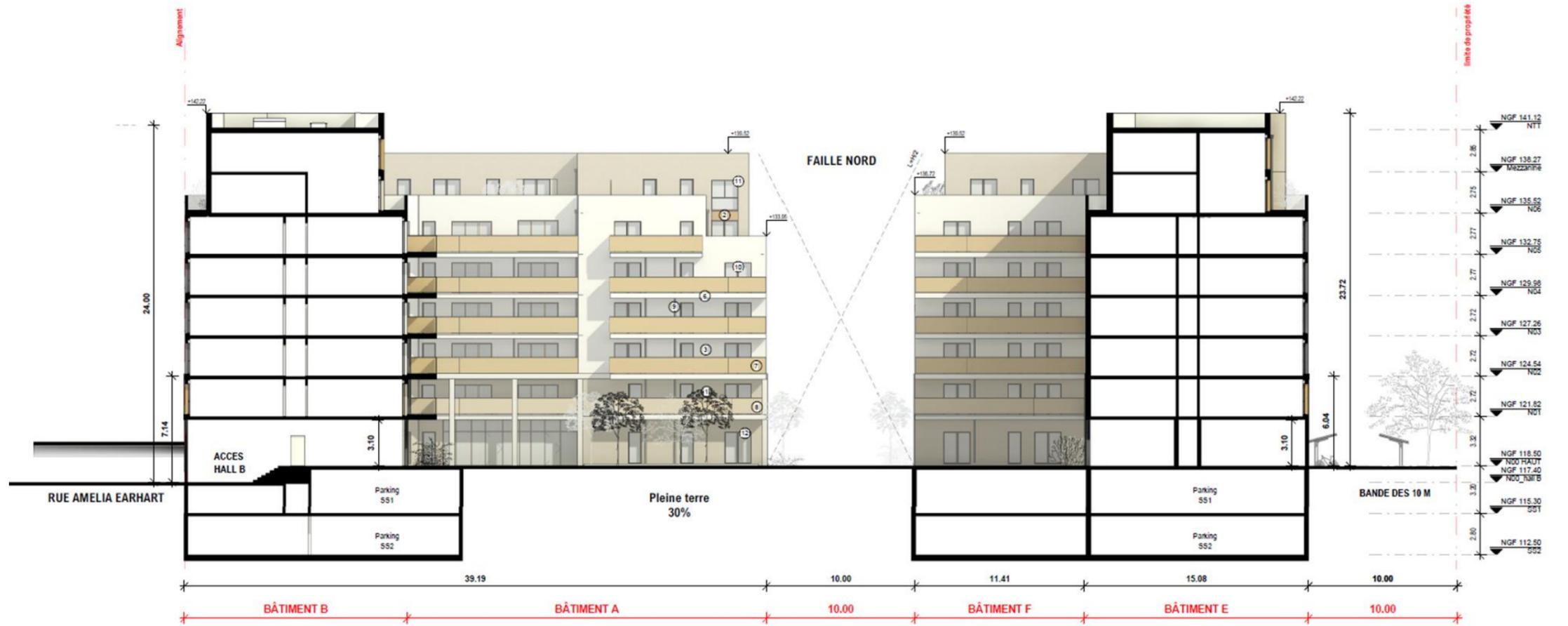
ANNEXE 5 : LE PROJET

Plan Masse



Source : Atelier 115 Architectes, juin 2023

Coupe en cœur d'îlot, vue vers le nord



Façade sur la rue Gabriel Lamé



Source : Atelier 115 Architectes, juin 2023

Perspectives indicatives

Vue de puis l'angle de la rue Emile Peynaud



Vue depuis l'angle des rues Emile Peynaud et Amélia Earhart



Vue depuis l'angle des rues Amélia Earhart et Gabriel Lamé



Vue depuis la rue Gabriel Lamé



Source : Atelier 115 Architectes, juin 2023

## ANNEXE 6 : LE PLAN DES ABORDS DU PROJET



Le mode d'occupation du sol (MOS) de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France, mis à jour en 2019, recense le site du projet dans la catégorie « carrières, décharges, chantiers » en raison de l'utilisation de cette zone pour le fonctionnement des chantiers voisins de la ZAC.

Les environs du site présentent des caractéristiques assez spatialisées : au sud et à l'ouest du site, en bordure de l'A4, des « activités », au nord du site de « l'habitat collectif » et à l'est un tissu plus mixte (« activités », « habitat individuel », « habitat collectif », « équipements », « espaces ouverts artificialisés » ...). Dans l'environnement du site, de nombreux « espaces ouverts artificialisés » sont présents ainsi que quelques « milieux semi-naturels ».

## ANNEXE 7 : LES ZONES NATURA 2000



Source : Géoportail, Esri World Topographic Map, Natura 2000

La zone Natura 2000 la plus proche est située à environ 6,3km, elle est recensée au titre de la directive « Habitats ». Il s’agit du « Bois de Vaires-sur-Marne » qui s’étend sur une superficie de 96,63 hectares au nord du site. Le site directive « Oiseaux » le plus proche est situé à environ 7,2 km au nord. Il s’agit d’un des sites qui compose l’ensemble des « Boucles de la Marne ». Au regard des distances séparant le site du projet des sites Natura 2000, et de la densité d’urbanisation au nord, il n’y aura pas d’impact sur ces zones.