



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 : 26-11-2025 /

Dossier complet le : 28-01-2026 /

N° d'enregistrement : 009471/KK P

1 Intitulé du projet

Projet "OAP Secteur Gare" de Pontault-Combault

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

SNC DOME LA GARE

Raison sociale

SNC DOME LA GARE

N° SIRET

97874186600013

Type de société (SA, SCI...)

Societes

Représentant de la personne morale ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

RULLIER

Prénom(s)

Eric

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement., 39A	

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 de requalification du secteur Gare a Pontault-Combault prévoit la construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant environ 350 logements et des commerces et activités en rez-de-chaussée, pour une surface totale de plancher d'environ 25.251 m², répartie comme suit :
- 19.281 m² déjà comptabilisés pour les ilots A, B et C, - 6 000 m² correspondant au lot D,
L'opération couvre ainsi l'ensemble des quatre ilots (A, B, C et D) de l'OAP « Secteur Gare » du PLU de Pontault-Combault. Elle vise à constituer un quartier de gare animé et structurant, associant habitat, commerces et services de proximité, en cohérence avec les orientations communales de densification maîtrisée et de mixité fonctionnelle. Travaux de construction dans une zone UB du PLU, "Secteur Gare" relative à l'OAP n°3, pour la réalisation d'environ 350 logements répartis sur 4 ilots (voir annexe 4 - plan de masse générales et perspectives d'insertion) :
- Ilot A (terrain d'assiette de 3327m²) : 128 logements collectifs (8.090m²SDP) + 1.000m² de commerces à RdC, dans un bâtiment en R+4+A sur un niveau de sous-sol (108 places de stationnement) ;
- Ilot B (terrain d'assiette de 2033m²) : 70 logements collectifs (4.256m²SDP) + 860m² de commerces à RdC, dans un bâtiment en R+4+A sur deux niveaux de

4.2 Objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans la stratégie communale de requalification et de dynamisation du secteur de la gare de Pontault-Combault, identifié par le PLU comme un espace prioritaire pour le développement d'une offre de logements diversifiée et le renforcement des commerces de proximité. Il met en œuvre les orientations de l'OAP "Secteur Gare", qui vise à transformer les abords de la gare en un quartier de centralité urbaine mixte et animé. Le projet concourt à la densification maîtrisée du secteur, à l'amélioration de la qualité architecturale et paysagère, et à la création d'espaces publics requalifiés favorisant la mobilité douce et la vie de quartier. L'opération contribue à la création d'un pôle de vie attractif et animé, conciliant mixité sociale, qualité résidentielle et dynamisme économique local, tout en respectant les principes de développement durable et d'intégration dans le tissu urbain existant.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

La réalisation du projet se déroulera selon une séquence maîtrisée, incluant : - Phase préparatoire : Installation de la base vie, clôture et accès au chantier, réalisation des dernières études ; - La phase de terrassement et préparation des sols : déblai, nivellement afin de préparer les sols au support des constructions ; - Réalisation des réseaux divers : installation des réseaux d'eau potable, assainissement, électricité, eaux pluviales, télécommunications et autres infrastructures nécessaires au fonctionnement du projet ; - Mise en place des fondations : fondations superficielles et profondes selon les prescriptions géotechniques, garantissant la stabilité des ouvrages ; - Construction des parkings en sous-sol : excavation, étanchéité, dallage et aménagement des accès, en conformité avec les normes de sécurité et d'accessibilité ; - Edification des bâtiments dans le respect des principes architecturaux et urbanistiques définis par l'OAP et les autorisations administratives délivrées ; - Aménagement des surfaces non bâties : recouvrement par des remblais sains ou minéralisation (enrobé, béton, granite ...) des zones de voirie et de circulation tout en intégrant des espaces végétalisés et des plantations d'alignement, contribuant à la création de trames vertes et à l'amélioration du confort paysager ; - Implantation et raccordement des réseaux : finalisation des réseaux électriques, hydrauliques et de télécommunications pour l'ensemble des îlots (+ réseau de chaleur urbain) ; Parallèlement, une charte de chantier à faibles nuisances sera mise en œuvre pour limiter les impacts sur le voisinage et l'environnement, incluant : gestion des déchets, réduction des poussières et des nuisances sonores, amplitude horaires définie d'intervention, plan de

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

À l'usage, cette nouvelle centralité urbaine s'organisera en deux pôles connectés : Les îlots A et B (198 logements collectifs + 1.869m² de commerces pour 9 cellules commerciales dont une GMS) sont directement face à la gare, entre l'avenue de la Gare et l'avenue du Général de Gaulle. Les constructions sont R+4+A et font la part belle au dynamisme commercial, avec un linéaire commercial sur toute la périphérie des îlots. Le traitement paysager sera minéral sur la place Auribault pour favoriser l'usage des commerces, et végétal en cœur d'îlot avec des cours intérieurs végétalisés offrant un cadre de vie qualitatif et convivial. Chaque bâtiment du projet aura un parking en sous-sol, et des places dédiées pour les commerces. Une sente piétonne sépare les îlots, assurant la liaison entre la gare et l'avenue du Général de Gaulle et facilitant les déplacements doux au sein du quartier. Les îlots C et D, plus en retrait de la gare, accueillent une mixité de fonctions : habitation et commerces/activités. L'îlot C, immeuble en R+4 qui longe l'avenue du Général de Gaulle, sera composé de 72 logements collectifs et 3 locaux d'activité (322m²). Tous les accès se feront par cette avenue. Des espaces verts sont prévus en fond de parcelle, mettant à distance le bâtiment des parcelles arrière, et offrant aux résidents des espaces extérieurs privés qualitatifs. L'îlot D sera dédié à l'habitation, sous forme de logements collectifs, et s'inscrira dans la logique de densification maîtrisée et de cohérence urbaine définie par l'OAP. La conception des espaces publics et des circulations piétonnes permettra de créer un quartier harmonieux, connecté et attractif, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle tout en assurant un cadre de vie agréable pour les habitants et les

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).

Au total le projet fera l'objet de 4 demandes de permis de construire : Trois permis de construire valant permis de démolir pour les lots A, B et D. Un permis de construire pour le lot C. Un dossier de déclaration loi sur l'eau.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Superficie du terrain : l'ilot A + l'ilot B + l'ilot C + ilot D Surface de plancher de 270 logements : llot A + llot B + llot C Surface utile de commerce en RDC : llot A + llot B + llot C Surface maximale pour les logements et les commerces de l'ilot D selon l'OAP Hauteur maximum des batiments Nombre de places de parking souterrains :	(3332 m ² + 3682 m ² + 2537 m ² + 2539 m ² , m ²) (8.090 m ² SDP + 4.356 m ² SDP + 4.614 m ² SDP, m ² SDP) (1.000m ² SU +

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. :

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. : ° ' \"/>

Point de d'arrivée : Long. : ° ' \"/>

Communes traversées :

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

PLU approuve le 20/05/2019 avec une modification approuve le 27 mars 2023. OAP n°3 du document relatif aux Orientations d'Amenagement et de Programmation (piece 3 du PLU)

 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

① 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) ?	☐	☒	Dans un perimetre de 5 km autour de l'aire d'etude immediate, ont ete recenses 16 ZNIEFF : 3 du type II et 13 du type I. Le contexte urbain dans lequel se trouve le projet rend peu probable la presence des especes ayant justifie la designation des differents zonages, qui sont pour la plupart des especes infeodees aux milieux aquatiques et humides. Aucune incidence n'est donc a prevoir sur les habitats ou
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	

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 ?	☒	☐	Le secteur de la gare, ainsi que la commune de Pontault-Combault en general, s'insere au sein d'un territoire couvert par un Plan de Prevention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) : le PPBE de Seine et Marne, approuve le 1er fevrier 2013.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	D'apres l'etude Faune / Flore realisee par EODD - se refere a l'annexe facultative 1.1. Volet Naturel - aucune zone humide n'a ete identifiee sur l'aire d'etude immediate, que ce soit sur critere vegetation ou bien pedologique.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	Plan de Prevention des Risques « Mouvements de terrain »: presence de marnes argileuses et risque d'inondation lie aux aleas Morbras. Afin de palier ces risques, il est prevu un cuvelage des sous-sol. Concernant les fondations des
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	Aucun Plan de Prevention des Risques Technologiques (PPRT) n'est recense sur le territoire de la commune de Pontault-Combault. La commune ne fait pas l'objet d'un PPRI
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	La commune ne compte pas de site BASOL. Parmi les 77 sites potentiellement pollues sont repertories sur la base de donnees BASIAS, Aucun ne concerne le site du projet. Neanmoins il a ete recense une cuve de fioul enterree sur la parcelle 177 AD (Annexe facultative 2.3 - diagnostic pollution). Nous sommes souvent confronte a ce type de traitement. Elle sera videe et evacuee selon la
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	La commune est incluse dans la ZRE de l'Albien (voir annexe facultative 2.2 - Eutde de sol (hydrologique) de SOLER, du present dossier)
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	Aucun perimetre de protection d'un captage n'est present sur la commune.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Aucun site inscrit n'est repertorie sur la commune.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Aucun site Natura 2000 n'est present dans l'aire d'etude eloignee de 5 kilometres autour du projet. Se referer a l'annexe obligatoire 6.
D'un site classé ?	☐	☒	

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
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Il est prevu un niveau pour les lots A et C, 2 niveaux pour le lot B. Les structures reposant sur un niveau de sous-sols seraient concernees par un rabattement partiel de la nappe du brie, lors de la realisation du fond de fouille general. Les structures reposant sur 2 niveaux de sous-sols seraient concernees par un rabattement total de la nappe du brie jusqu'aux Argiles Vertes, lors de la
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☒	☐	Mise en place d'un reseau de tranches drainantes et/ou mise en place de pointes filtrantes en perimetrie afin de rabattre la nappe sans entrainer de fines. Le systeme pourra etre adapte sur site en fonction de l'abondance de venues d'eau mais l'entreprise doit garantir sur obligation de resultat D'une facon generale, il est prevu un bassin de decantation provisoire avant le rejet dans le reseau.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	La realisation du projet vient apres la demolition des batiments existants et l'evacuation des dechets vers une installation de stockage de dechets inertes. Les terres excavees qui ne seraient pas conservees sur le site pourront etre evacuees vers une installation de stockage de dechets inertes ou vers des filieres specifiques.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	Apport au site de materiaux de construction. utilisation de facon indirecte les ressources naturelles du sol ou du sous-sol par les materiaux de construction necessaires (grave, ciment, ardoise, sable...)
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Il y aura des apports de terre saine pour les espaces vert (30 cm en partie courante et plus au niveau des fosses d'arbres).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	7 espèces végétales exotiques envahissantes ont été recensées. L'impact est jugé modéré, du fait du faible nombre et densité des espèces déjà présentes, et de leur faible vitesse de dispersion. La gestion des espaces verts doit être adaptée afin de maintenir sur site la petite faune (le Hérisson d'Europe et l'avifaune). Des mesures spécifiques seront étudiées avec le paysagiste et intégrées
Milieu naturel	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 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche étant situé à 6,5 km du site du projet : FR 1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis ». (Voir annexe obligatoire 6) 2 APB sont recensées dans l'aire d'étude élargie : APB FR380068 Bois Saint-Martin et APB FR3800014 Etang de Beaubourg. À la vue du contexte urbain dans lequel s'inscrit le site et la distance qui le sépare des APB recensées aux alentours, aucun lien fonctionnel ne semble exister entre ces derniers et le site.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Ce secteur s'inscrit en zone UB du PLU de Pontault-Combault, définie au règlement de zonage comme « zones centrales, dites « pôles » ou axes reliant les pôles ». Voir les annexes facultatives 4.2 - PLU de Pontault Combault.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Aucun PPRT n'est recensé sur le territoire de la commune. Georisques a révélé 54 installations classées à Pontault-Combault, mais aucune au droit du terrain d'étude. D'après la base de données ICPE de la Seine-et-Marne 2 établissements ICPE sont référencés au droit du site d'étude. GUITTON Raymon, torrefacteur de café (à l'arrêt). VEVIA marchand de cycles (à l'arrêt) avec
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	La commune est concernée par le PPR "Mouvements de terrain". Le site du projet est hors zone d'aléa. La commune est concernée par le risque "Retrait-gonflement des argiles" et dispose d'un PPR pour ce risque. Le site est dans une zone d'aléa moyen. Le site est situé en zone sismique très faible. La commune ne fait pas l'objet d'un PPRI. Le site est en dehors des zones inondables. Il
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	La valeur seuil d'acceptabilité du risque sanitaire est respectée sur tous les scénarios. Il n'y aura pas de dépassement de la recommandation OMS, ni de la valeur réglementaire pour le NO2
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	La présence de la RN104 à 500 m et la RD361 constituent les principales sources d'émissions de NO2. (annexe facultative 3.4 - Air et Santé de RINCENT AIR) Il n'y a aucun dépassement potentiel de la valeur limite pour

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	La generation du trafic par le projet a ete estimee aux heures de pointe. Le projet genere deux sens confondus pres de 170 uvp/h en HPM et sur l'heure de pointe du samedi et environ 240 uvp/h en HPS. Voir en annexe facultative 3.1 - Etude trafic routier de CDVIA et en annexe facultative 5. Auto evaluation Lors du chantier, il y aura une circulation des poids lourds sur les voies aux alentours du site.
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Le jour, 59% des facades seront exposees a moins de 60 dBA, 34% entre 60 et 65 dBA et seulement 7% entre 65 et 70 dBA. Aucune protection acoustique n'est a prevoir pour ce projet (voir annexe facultative 3.2 - Etude
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	La voie ferree est une infrastructure ferroviaire de categorie 1 => isolation acoustique des batiments sur 300m. A parts 2 points, les niveaux de bruit sont inferieurs a 65 dBA le jour et 60 dBA la nuit. Il sera donc prevu des
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	La construction des batiments induira un trafic qui peut generer des nuisances sonores et vibratoires hors des sites. Des mesures vont etre mises en place comme le respect des periodes de chantiers.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☒	☐	Les niveaux vibratoires actuels ne representent pas un risque de dommage pour le projet. Voir l'annexe facultative 3.3 - Etude vibratoire de VENATECH
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	La gestion des eclairages de chantier va limiter l'eblouissement des riverains et des usagers des voies. Les besoins et les niveaux d'eclairage seront ajustes selon les types d'espaces publics.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	Une fois le projet en exploitation, il ne generera pas d'emissions lumineuse, a l'exception de l'eclairage usuel de logements collectifs et de locaux commerciaux. Les eclairages palier seront sur minuterie.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	L'echappement des machines et engins de chantier vont entrainent principalement des emissions de NO2, CO, hydrocarbures et particules fines. Les emissions de poussieres vont etre generees par les travaux de terrassement, d'excavation ou de demolition, du transport et de l'entreposage de materiaux, la circulation et l'utilisation de vehicules, machines et engins sur les pistes. La maitrise d'ouvrage va mettre en oeuvre des
Émissions	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☒	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	L'operation prevoit la demolition complete des constructions existantes, ce qui entrainera la production de dechets principalement inertes (beton, briques, materiaux minéraux) et, dans une moindre mesure, de dechets non dangereux issus des elements de second oeuvre. - Ces dechets feront l'objet d'une gestion conforme a la reglementation (Code de l'environnement, articles L. 541-1 et suivants) et au schéma de gestion des
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☒	☐	Le maitre d'ouvrage a anticipe cette dimension en saisissant la DRAC Ile-de-France en amont de la demande d'autorisation - voir en annexe facultative 4.1 - Archeologie preventive. Une prescription de diagnostic archeologique sera emise, comme il est d'usage pour ce type d'operation, afin de caracteriser la presence eventuelle de vestiges avant le demarrage des travaux. - Cette démarche s'inscrit dans un processus
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	- Le projet s'inscrit dans un secteur deja urbanise, actuellement occupe par des batiments anciens et des surfaces de stationnement. Il ne cree aucune extension de l'urbanisation, mais procede a une recomposition qualitative du tissu urbain existant, conformement aux orientations de l'OAP « Secteur Gare » du PLU - annexes facultatives 4.2.PLU et 4.3. OAP - L'usage du sol evolue

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 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 l'Auto-évaluation en annexe facultative 5 du présent dossier. Au regard de l'ensemble des éléments exposés dans le présent formulaire et des pièces jointes, il n'apparaît pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale au sens de l'article R.122-2 du Code de l'environnement. Le projet s'inscrit au sein d'un tissu urbain déjà constitué, sur des parcelles entièrement bâties ou artificialisées, sans incidence notable sur les milieux naturels, les continuités écologiques ou les paysages remarquables. Les enjeux environnementaux identifiés sont faibles à modérés et concernent principalement des aspects techniques maîtrisables (gestion des eaux souterraines, nuisances temporaires de chantier). Le projet répond à une logique de renouvellement urbain et de densification raisonnée, conforme aux

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).

Milieu naturel Voir étude Biodiversité réalisée par EODD : - Mesures ERC : pages 76 à 89 - Mesures de suivi : page 90 - Effets résiduels après application des mesures ERC : pages 91 à 93 Compte tenu des impacts prévisibles du projet, un travail a été mené afin de concevoir le projet de moindre impact en s'appuyant sur la séquence ERC. Des mesures d'évitement et de réduction ont été recherchées en priorité. À celles-ci peuvent s'ajouter des mesures d'accompagnement et de suivi particulier pendant la phase d'exploitation. Ces mesures pourront bénéficier à un large spectre d'espèces animales et végétales (voir tableau des mesures ERC). Le projet contribuera à améliorer la qualité écologique globale du site par rapport à la situation actuelle. Les aménagements prévus permettront de recomposer un tissu végétal plus diversifié et mieux adapté aux conditions locales, grâce à une palette végétale constituée d'espèces locales et peu consommatrices en eau. Un linéaire végétal stratifié renforcera la continuité écologique et offrira des habitats variés à la petite faune. La limitation de la pollution lumineuse et la préservation de la perméabilité du site favoriseront les déplacements nocturnes et la circulation des espèces. Enfin, l'intégration de gîtes à chauves-souris et d'éléments favorables à la faune participera à la restauration fonctionnelle du milieu, aujourd'hui très artificialisé. Ainsi, le projet permettra de relever la valeur écologique et la résilience naturelle du site dans un contexte urbain dense. Sol et sous-sol Voir Étude historique, documentaire et mémorielle réalisée par SEMOFI et l'ATTES ALUR réalisée avec les préconisations à respecter. Risque de contamination des milieux du fait de l'importante activité industrielle de nature indéterminée dans les années 1930-1970. On retient également un risque lié à la qualité des terres superficielles du

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.

Le projet porté par CFD Immobilier et 1001 Vies Habitat s'inscrit pleinement dans le cadre de l'OAP « Secteur Gare » et participe à la requalification d'un tissu urbain déjà dense, équipé et fortement anthropisé. Implanté sur des terrains artificialisés et dépourvus d'enjeux écologiques majeurs, il limite de fait ses incidences environnementales et ne génère aucune urbanisation nouvelle. Les analyses réalisées sur les milieux physiques, naturels et humains confirment l'absence d'impact notable : la gestion des sols et des eaux souterraines fera l'objet de mesures adaptées, les continuités écologiques seront maintenues et renforcées, et les nuisances (trafic, bruit, vibrations) demeureront maîtrisées dans un contexte déjà urbanisé. L'opération prévoit en outre des actions d'évitement et de réduction proportionnées aux enjeux identifiés.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☐
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.	☐
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).	☐
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.	☐
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	☐
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	☐
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.	☐

① 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		☐
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

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 **RULLIER**

Prénom Eric

Qualité du signataire Gerant

À Boulogne-Billancourt

Fait le 25-11-2025 /

Signature du (des) demandeur(s)