

**Demande d'examen au cas par cas préalable
à la réalisation d'une étude d'impact**

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

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

04/08/14

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01114P0103

1. Intitulé du projet

Construction d'un immeuble neuf de 12 200 m² SDP de bureaux,
à MONTEVRAIN - ZAC MONTEVRAIN-UNIVERSITE - Cour de la Gondoire - Lot MU6

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Sodearif

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

TRAN VAN CHAU Augustin, Directeur de Projets

RCS / SIRET

13 4 3 1 8 3 3 3 1 0 0 0 4 4

Forme juridique

SA

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

**3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36	Immeuble de bureaux de 12 200 m ² SDP environ : Travaux soumis à permis de construire générant une surface de plancher comprise entre 10 000 et 40 000 m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

- Construction d'un immeuble neuf à usage de bureaux d'environ 12 200 m² surface plancher sur le lot MU6 dans la ZAC Montévrain-Université à MONTEVRAIN 77, Cours de la Gondoire.
- La parcelle d'assiette, cadastrée ZA 295 p, d'une superficie d'environ 5 061 m² est actuellement propriété de l'EPAMARNE.
- Le terrain est situé entre le Cours de la Gondoire, voie de 35 mètres d'emprise, la tranchée du RER A, la rue de la Charbonnière, et un bassin d'eaux pluviales. Il est situé à proximité de l'Hôpital de Jossigny-Marne La Vallée et du Centre Commercial du Val d'Europe à Serris.
- Le projet est en RDC + 4 étages sur deux niveaux de parkings (environ 220 places), l'un semi-enterré, l'autre en superstructure.
- L'immeuble sera certifié NF Bâtiments Tertiaire - Démarche HQE, BREEAM et sa performance énergétique sera a minima RT 2012 - 20%.

4.2 Objectifs du projet

Au sein d'une programmation mixte, l'écoquartier de Montévrain, développé par l'EPAMARNE et la Ville, prévoit un potentiel de 100 000 m² de bureaux, dont 26 000 m² réalisés. En développant un projet tertiaire de 12 200 m²SDP nous proposons une offre qualitative de bureaux à Montévrain, avec un accès facile et à proximité du RER A. Notre projet est le premier de la ZAC de l'Université. Il a pour vocation de renforcer le développement économique de la Ville et de l'EPAMARNE sur ce secteur.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet est en RDC + 4 étages sur deux niveaux de parkings (environ 220 places), l'un semi-enterré, l'autre en superstructure. L'immeuble sera certifié NF Bâtiments Tertiaire - Démarche HQE, BREEAM et sa performance énergétique sera a minima RT 2012 - 20%. La parcelle d'assiette, cadastrée ZA 295 p, d'une superficie d'environ 5 061 m² est actuellement propriété de l'EPAMARNE. L'EPAMARNE a consenti une promesse de vente sur ce terrain à SODEARIF, filiale de développement immobilier de Bouygues Bâtiment Ile-de-France, qui sera pétitionnaire du dossier de demande de permis de construire. SODEARIF sera accompagné en conception et en exécution par ELAN, Assistant à Maître d'Ouvrage en matière de développement durable, de haute qualité environnementale et de construction durable. La conception sera dirigée par l'agence d'architecture Arte-Charpentier. L'objectif est de déposer la demande de Permis de Construire fin septembre 2014. Les travaux seront réalisés par l'entreprise générale Bouygues Bâtiment Ile-de-France/ Construction Privée. La durée prévisionnelle du chantier est de 20 mois.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet est destiné à un usage de bureaux. SODEARIF envisage de commercialiser l'immeuble à la location et à l'investissement après l'obtention du permis de construire. Les futurs utilisateurs et/ou propriétaires ne sont pas encore connus à ce jour. SODEARIF et Bouygues Bâtiment IDF proposeront aux futurs clients (investisseurs et/ou utilisateurs un accompagnement dans l'exploitation du bâtiment : suivi de la performance énergétique, livret d'accueil des utilisateurs et gestionnaire, formations à la mise en service...)

4.4.1 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 administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Par courrier en date du 22 juillet 2014, la DRIEA IDF nous a confirmé que notre projet est dispensé d'agrément (cf. courrier joint)

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Demande au cas par cas d'étude d'impact

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Assiette du foncier :	5 061m ²
Superficie globale:	12 200m ²
Hauteur :	20 mètres
Nombre de places de parking :	220 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Cours de la Gondoire
77144 MONTEVRAIN
Terrain MU6

Coordonnées géographiques¹

Long. ^{2 46 14.104E} ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ^{48 51 54.32N} ___ ° ___ ' ___ " ___

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

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 étude d'impact ?

Oui ☐ Non ☒

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui ☐ Non ☒

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le terrain, autrefois exploitation agricole est actuellement nu et n'est plus exploité.
Le site est dans la Zone Umg du PLU : zone reconnue par le SCoT comme pôle de centralité de proximité dans l'aire d'influence de la gare RER du Val d'Europe avec une densité renforcée.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui ☒

Non ☐

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

- La Zone d'Aménagement Concerté a été créée par arrêté de Monsieur de Préfet de Seine et Marne le 26 octobre 2005 sous le n° 2005/MTETM/ZAC/116. Le dossier de réalisation a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne le 5 mai 2006 sous le n°06/MTETM/ZAC/026.
- La révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montévrain, a été approuvée le 27 février 2014.
- La ZAC de Montévrain Université appartient au périmètre de l'éco-quartier de Montévrain, créé le 3 mars 2009, par un contrat cadre entre le Préfet de Région, la Commune de Montévrain et l'EPAMARNE.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐

Non ☒

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	-Risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, arrêté préfectoral n° 07/DAIDD/ENV n° 046 du 06/03/2007, mis à jour le 12 mai 2010. - PPRI approuvé le 27 novembre 2009 - Plan de prévention de risques naturels prévisibles « Sécheresse » en cours d'élaboration (prescrit le 11 juillet 2001).
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Etude pollution réalisée sur le terrain par à la demande de SODEARIF. LEVEE DE DOUTE ENVIRONNEMENTALE / Mission A100 - A110 - A120 - A200 / Rapport Ginger CEBTP en date du 15/04/2014 concluant qu'il n'y a aucune pollution ni impact dans le sol.
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	Notre conception prévoit de rehausser les niveaux de stationnement. Un des deux niveaux sera semi-enterré (1,50 m), ce qui permettra de limiter les mouvements de terres. Les éventuels déblais seront dans la mesure du possible réutilisés sur place.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	-Risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, arrêté préfectoral n° 07/DAIDD/ENV n° 046 du 06/03/2007, mis à jour le 12 mai 2010. - PPRI approuvé le 27 novembre 2009 - Plan de prévention de risques naturels prévisibles « Sécheresse » en cours d'élaboration (prescrit le 11 juillet 2001). - La commune de Montévrain est classée en zone de sismicité 1 (très faible).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Nous avons prévu de missionner un bureau d'études acoustique pour la qualité du projet (intérieur / extérieur). En tant que premier chantier de la ZAC de l'Université, les nuisances de chantier seront minimales pour les avoisinants (voisin le plus proche à 150 m).
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	Les voies du RER sont suffisamment loin du site. Il n'y a pas d'impact sur notre projet.

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☐	☒ ☒	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☒	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☐	☒	

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

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 :

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

- Le projet que nous envisageons consiste à réaliser, sur un terrain situé sur le Cours de la Gondoire à Montévrain (77144), un immeuble de bureaux d'une surface de plancher totale de 12 200 m².
Ce projet donnera lieu à une demande de permis de construire.
- Le terrain du projet est dans le périmètre de l'Ecoquartier de MONTEVRAIN (engagé dans la Démarche Nationale de Labellisation Ecoquartier) pour lequel la modification du dossier de ZAC, et donc l'étude d'impact, est en cours de finalisation par son aménageur EPAMARNE.
- Les directives urbaines, architecturales, paysagères et environnementales liées à l'Ecoquartier de Montévrain, et l'étude d'impact associée, nous obligent à prendre en considération l'ensemble des éléments environnementaux de la zone au titre du permis de construire et de nos échanges réguliers avec l'Aménageur(aspects faune/flore/zone humide/ facteurs humains et économiques, trafic...).
=> En conclusion, ce projet n'entraînera pas d'impact notable dans la zone. Il ne nous semble pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ; ☒
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) ; ☒
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 ; ☒
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; ☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : 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 ; ☒

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
Annexe 6 : Plan délimitation du lot MU6 au 1/1000 Annexe 7 : Note synthétique de présentation du projet (§4 - Caractéristiques générales du projet) + annexes (rapports de pollution, géotechnique, hydrogéologie + <u>esquisse Architecte</u>) Annexe 8 : Courrier de la DRIEA IDF de dispense d'agrément en date du 22/07/2014 <i>cf. Annexe 4</i> Annexe 9 : Arrêté préfectoral 2010/DDEA/SEPR n° 165 du 06/03/2007 mis à jour le 12/05/2010 et ses annexes (information sur les risques naturels et technologiques) (cf. § 5.2 et 6.1) Annexe 10 : Arrêté préfectoral 2012/DDT/SEPR n°241 complétant l'arrêté préfectoral 2010/DDEA/SEPR n°165 du 12 mai 2010

9. Engagement et signature

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

Fait à

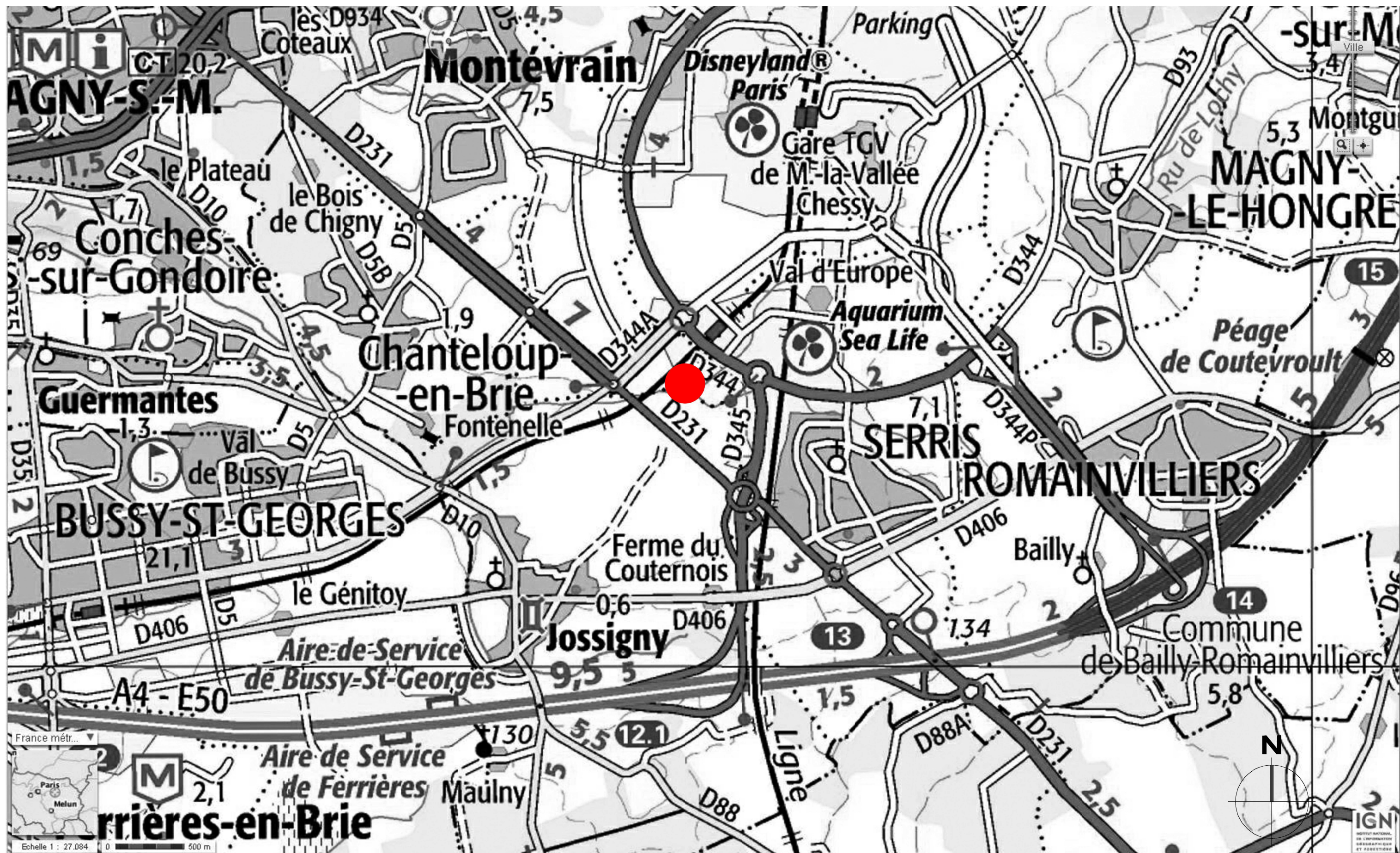
Guyancourt

le,

30.07.2014

Signature

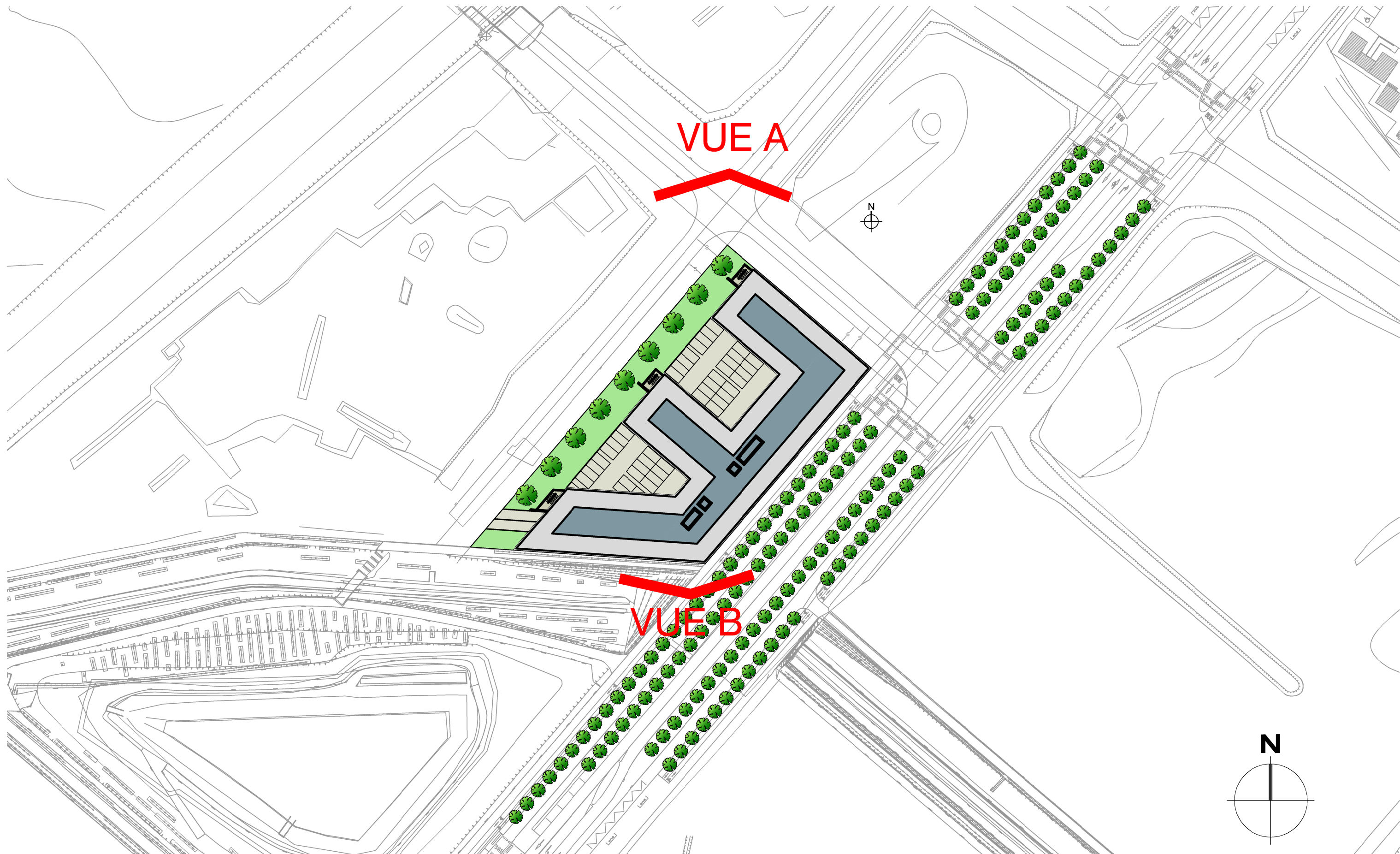
SODEARIF
 SA au capital de 1 000 000 €
 CHALLENGER - 1, avenue Eugène Freyssinet
 78280 GUYANCOURT
 Tél. : 01 30 60 48 59 - Fax : 01 30 60 50 08
 343 183 331 RCS Versailles
 IE : FB 66 343 183 331



Plan de situation ech 1/25000e



Examen au cas par cas



Plan de masse ech 1/1000e

Examen au cas par cas



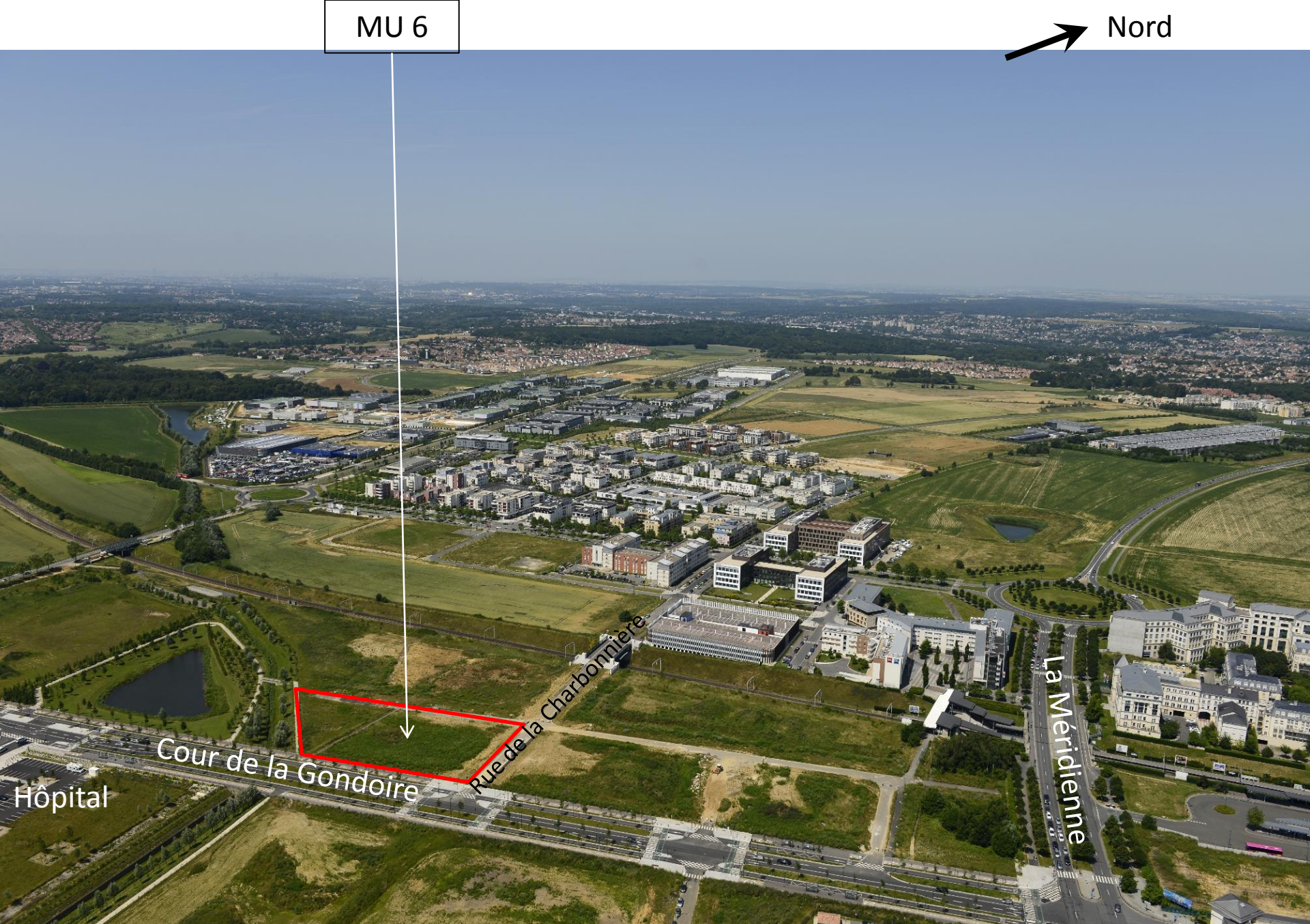
Vue aérienne du terrain

Vue photographique lointaine du terrain

Examen au cas par cas

MU 6

Nord



Vue lointaine du terrain - Photo aérienne – Juillet 2013

MU 6



Nord

Vue lointaine du terrain - Photo aérienne – Juillet 2014

Nord
↑

MU 6



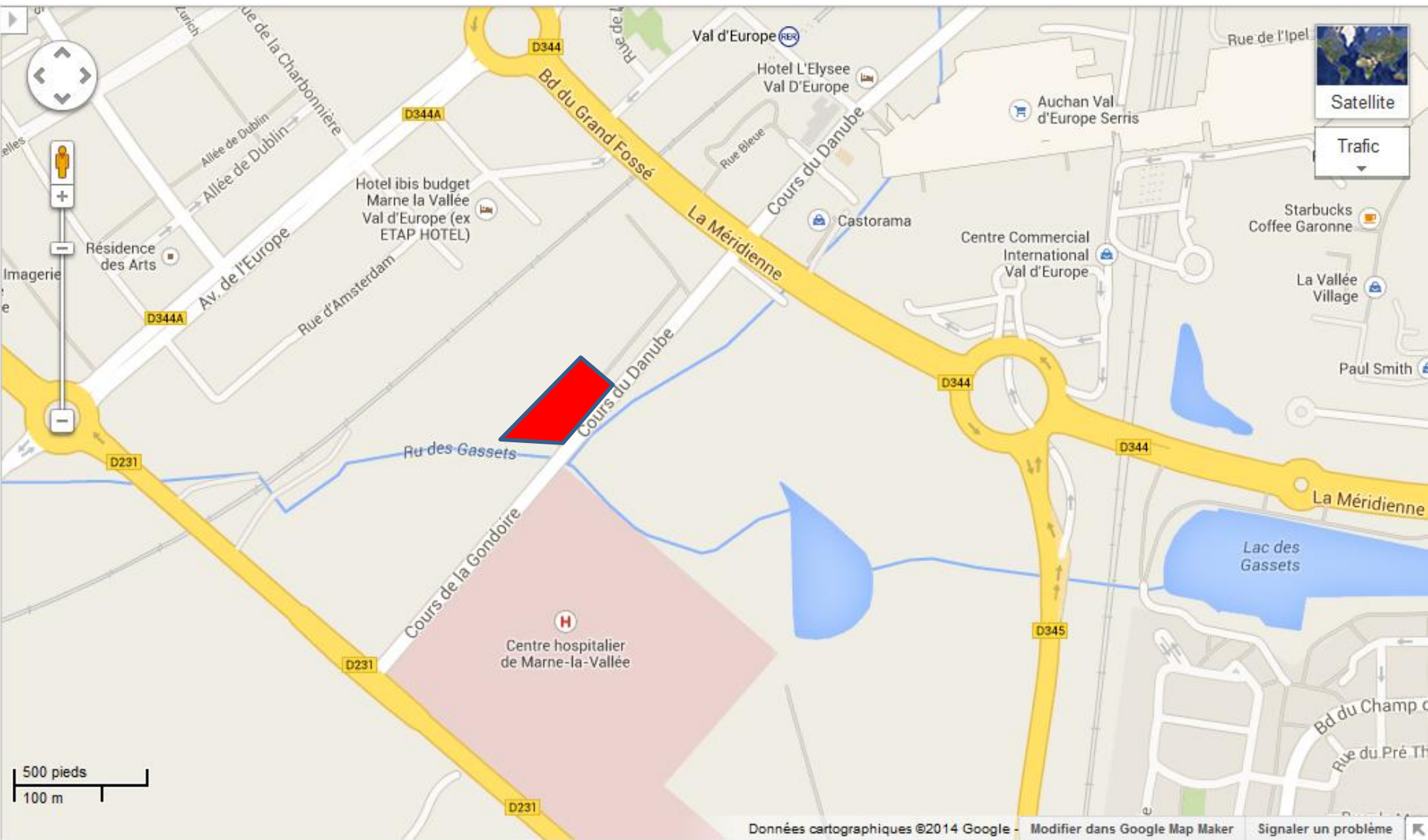
Vue lointaine du terrain - Photo aérienne – Juillet 2014



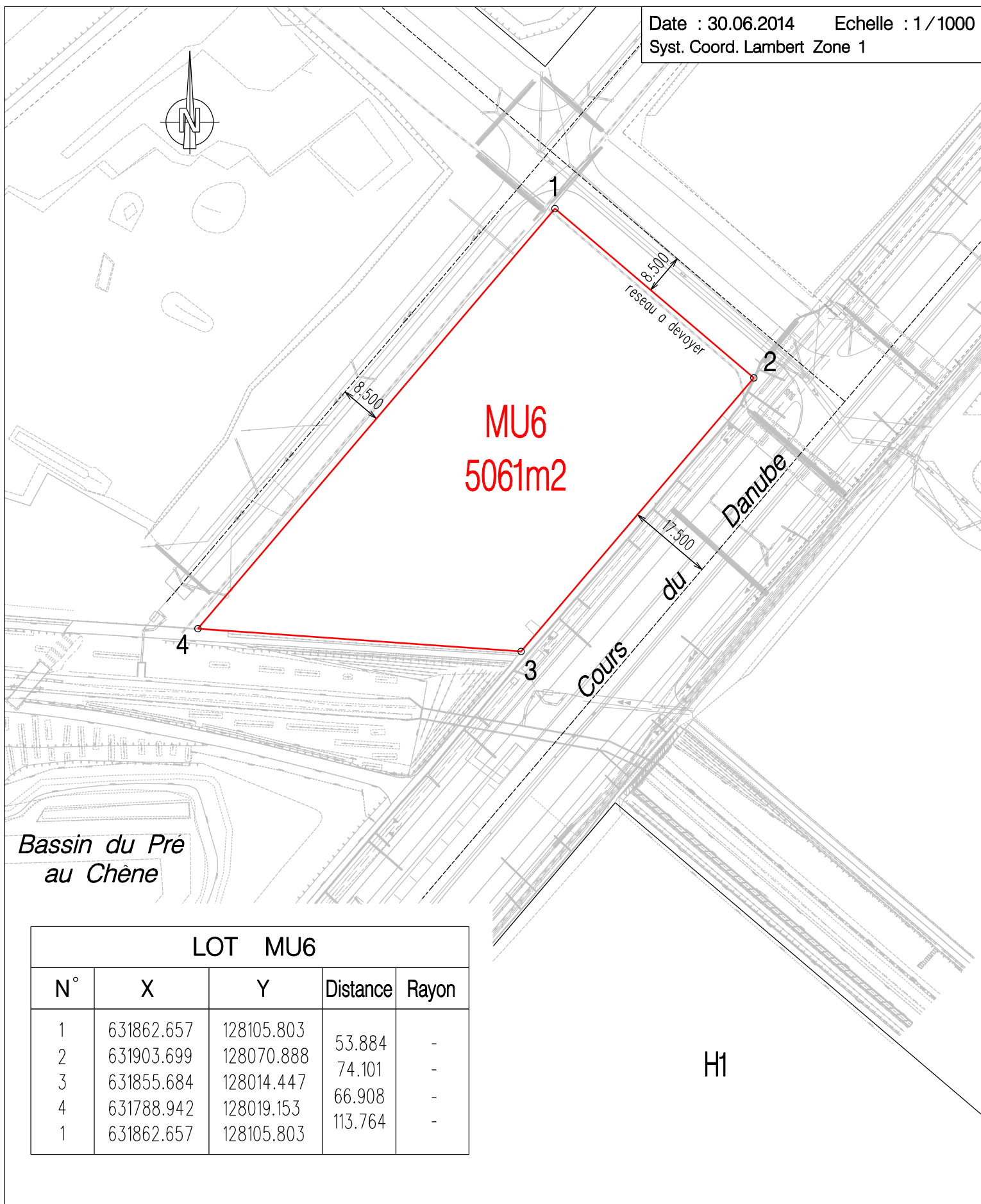
VUE A



VUE B



Plan des abords du projet



LOT MU6

N°	X	Y	Distance	Rayon
1	631862.657	128105.803	53.884	-
2	631903.699	128070.888	74.101	-
3	631855.684	128014.447	66.908	-
4	631788.942	128019.153	113.764	-
1	631862.657	128105.803		



Vue aérienne des abords du projet