



Ministère chargé
de l'environnement

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



N° 14734*02

*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

30/09/2014

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01114P0117

1. Intitulé du projet

MELUN - IUFM

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

Nicolas de SAINT MAURICE

RCS / SIRET

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

Forme juridique

S.A

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	Création prévisionnelle de 19.000 m ² SDP sur une parcelle de 15 459 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

Reconversion de l'ancien site de l'IUFM aujourd'hui inoccupé et désaffecté :

- Démolition des constructions existantes ne présentant pas d'intérêt architectural particulier (bâtiments datant des années post-60, éléments préfabriqués, surfaces imperméabilisées à destination de stationnement etc.)
- Réhabilitation des bâtiments de caractère
- Mise en valeur et réhabilitation des aspects paysagers du site (reconstitution d'un mail arboré composé aujourd'hui de spécimens malades)

4.2 Objectifs du projet

- Reconvertir l'ancien site de l'IUFM et participer à sa revalorisation
- Préserver le bâti de qualité situé en ZPPAUP
- Développer un programme de logements offrant un parcours résidentiel complet (accession libre, accession sociale, logement social, résidence pour seniors autonomes)

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

- Conservation et réhabilitation des 3 bâtiments situés en ZPPAUP
- Démolition de l'ensemble des autres bâtiments existants
- Réalisation d'un projet d'ensemble comprenant
 - > environ 100 logements destinés à l'accession privée (construction neuve)
 - > environ 40 logements destinés à l'accession sociale (construction neuve)
 - > 51 logements sociaux (construction neuve)
 - > une résidence à destination de personnes âgées autonomes d'environ 100 logements (construction neuve et réhabilitation des bâtiments conservés)

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les logements accession seront gérés en copropriété

Les logements sociaux seront exploités par un bailleur social

La résidence de logements pour seniors autonomes sera exploitée par un gestionnaire privé

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 sera soumis à un permis de construire

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

Obtention du permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface de la parcelle	15 459 m ²
Surface de plancher	19 000 m ² environ

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

8 rue du capitaine
Bastien
77000 Melun

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 40 ' 10 " 077 Lat. 48 ° 32 ' 23 " 06

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 site est aujourd'hui totalement désaffecté

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

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 septembre 2013 (zone UEb)
- Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager arrêtée en juin 2002 (secteur 2)

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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La partie nord du terrain est située en zone ZPPAUP. Les bâtiments existants situés dans cette zone seront conservés pour être réhabilités.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention des risques naturels liés aux inondations (approuvé le 31/12/2002) et aux mouvements de terrain différentiels à cause du phénomène de retrait-gonflement des argiles (prescrit le 11/07/2001)
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les diagnostics conduits sur le site ont révélé la présence de terres non inertes qui seront évacuées dans le cadre des travaux de construction.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les façades, les toitures, la chapelle, le cloître et les deux escaliers à balustres de bois du couvent des Récollets situés à moins de 500m du site sont inscrits par arrêté du 26 avril 1994.

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 ?

Veillez 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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'excédent de matériaux est lié à la création de parking sous-terrain. Les dispositions nécessaires seront prises pour confiner les terres sur site et/ou les évacuer dans des zones de traitement si besoin.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Nuisance sonores liées au trafic automobile sur la rue Saint Liesne classée de catégorie 2
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	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"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Évacuation usuelle des eaux pluviales et eaux usées dans les réseaux concessionnaires
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	Les futurs bâtiments sont conçues dans l'épure générale des bâtiments existants
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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.

Une étude d'impact n'apparaît pas nécessaire au regard de notre projet pour les raisons suivantes

- Préservation et valorisation des bâtiments situés en ZPPAUP
- Construction sur un site déjà construit
- Respect général de l'existant actuel en terme de volumétrie
- Utilisation des voiries d'accès existantes
- Mise en œuvre de procédés constructifs répondant aux réglementations environnementales en vigueur (RT2012)
- Prise en compte des études environnementales réalisées sur le site et ses attenants (étude phytosanitaire réalisées sur les spécimens remarquables existants)

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<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
Note de présentation

9. Engagement et signature

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

Fait à

GUYANCOURT

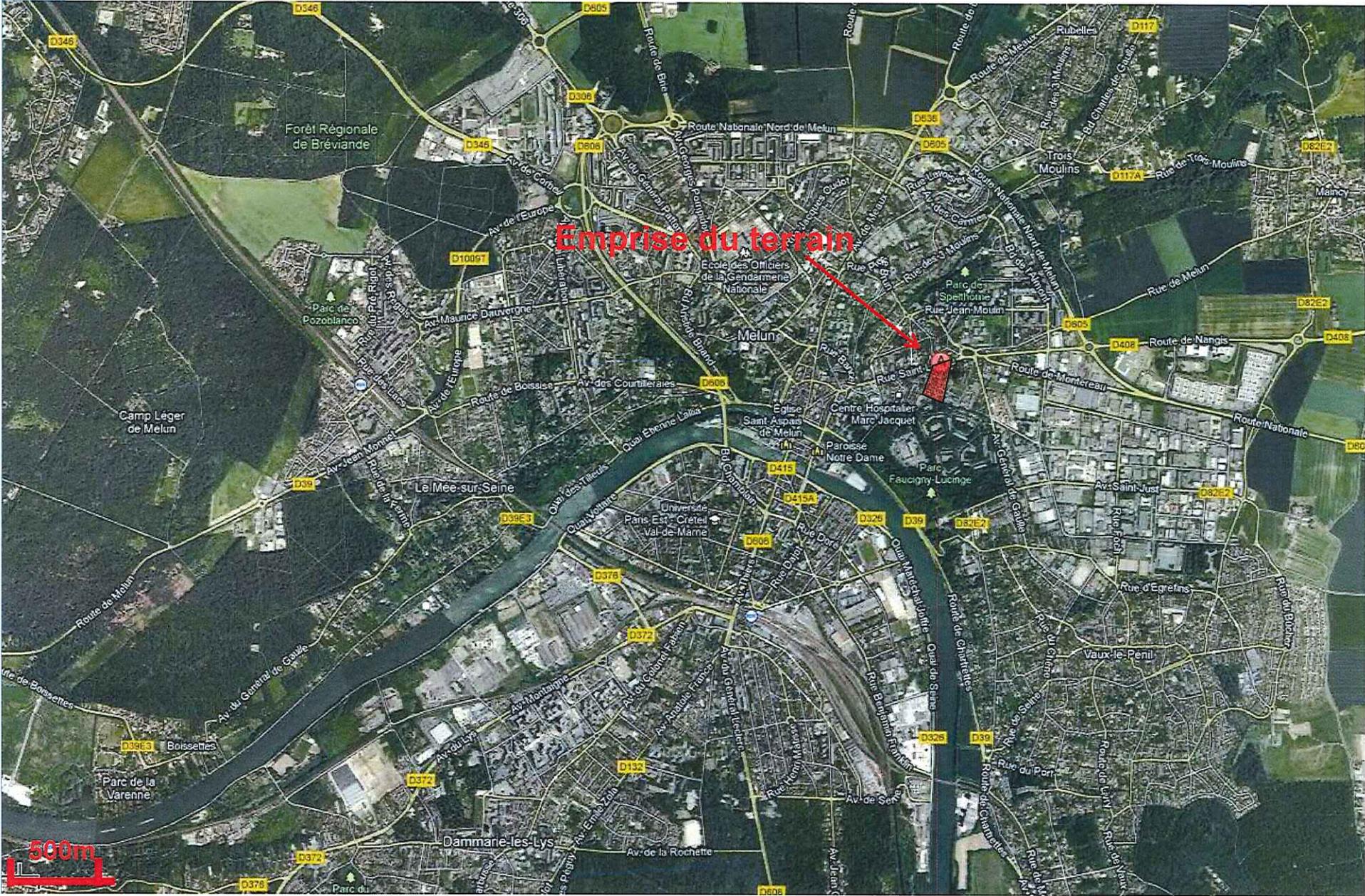
le,

05 septembre 2014

Signature



2: Plan de situation – vue satellite



MELUN IUFM – Plan de situation



3: Reportage photos: terrain de l'IUFM - environnement proche



5



6



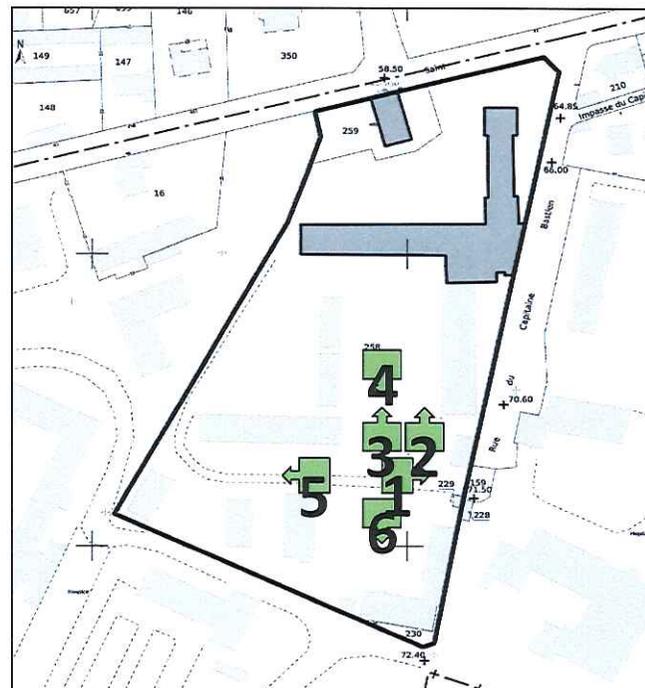
4



3



2



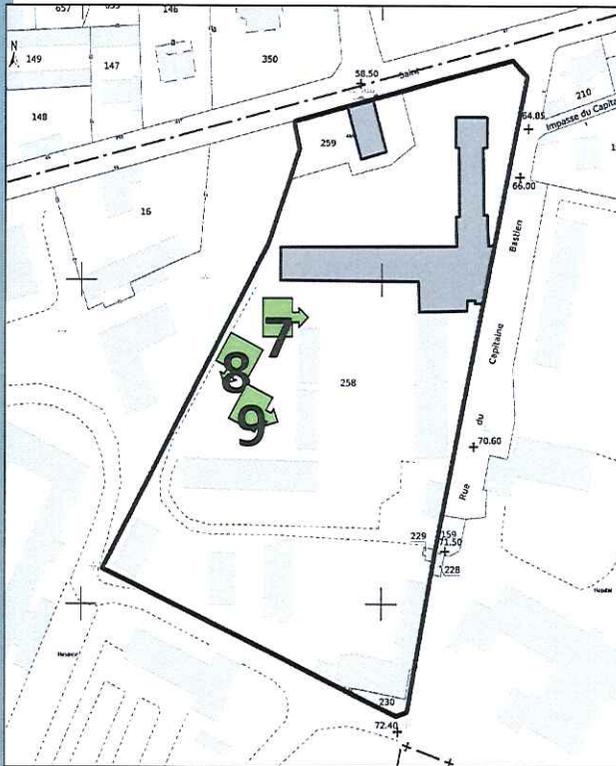
3: Reportage photos: terrain de l'IUFM - environnement proche



9



8



7

Date des photos: juillet 2010

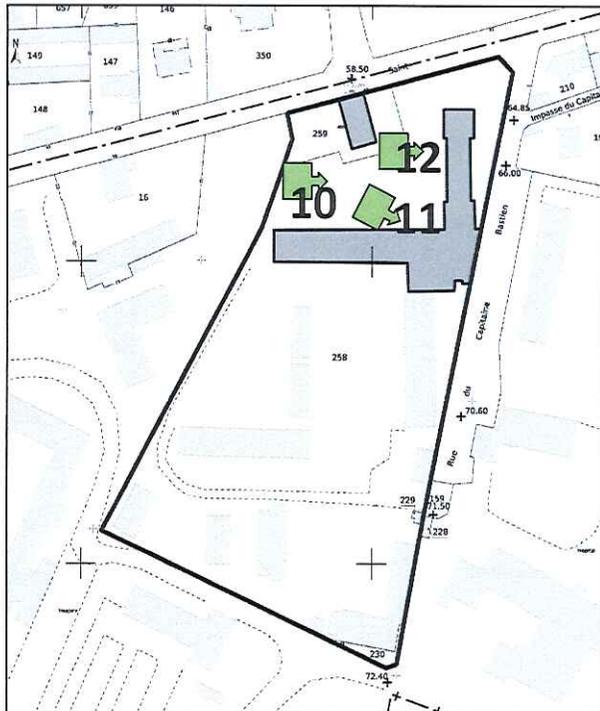
3: Reportage photos: terrain de l'IUFM - environnement proche



10



11



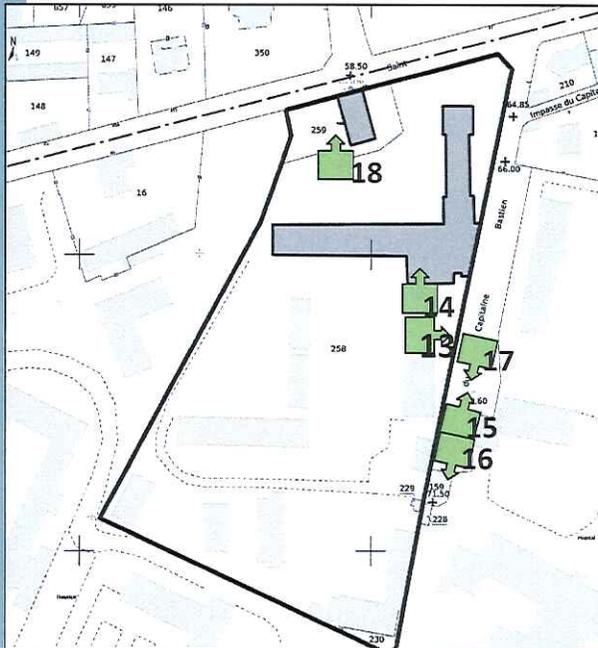
12

Date des photos: juillet 2010

3: Reportage photos: terrain de l'IUFM - environnement proche



13



15



17



16



18



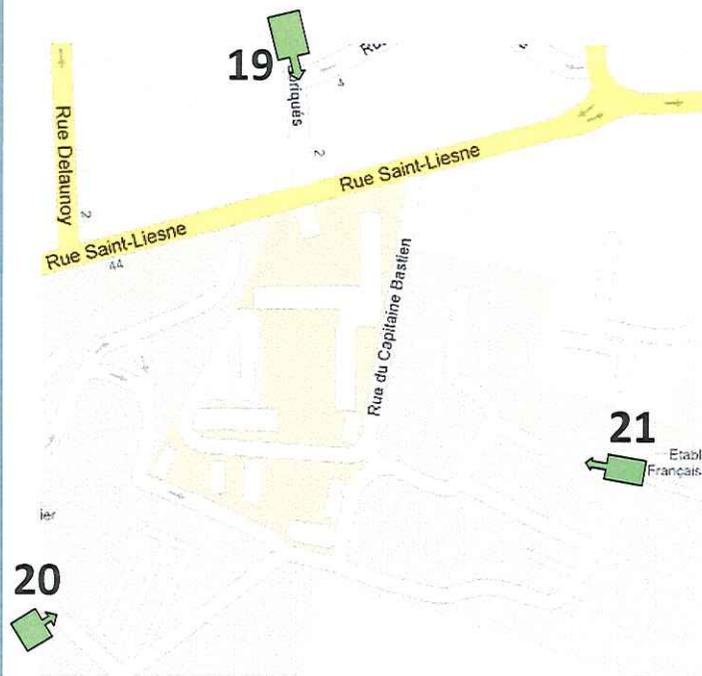
14

Date des photos: juillet 2010

3: Reportage photos: terrain de l'IUFM - environnement lointain



19 20



21

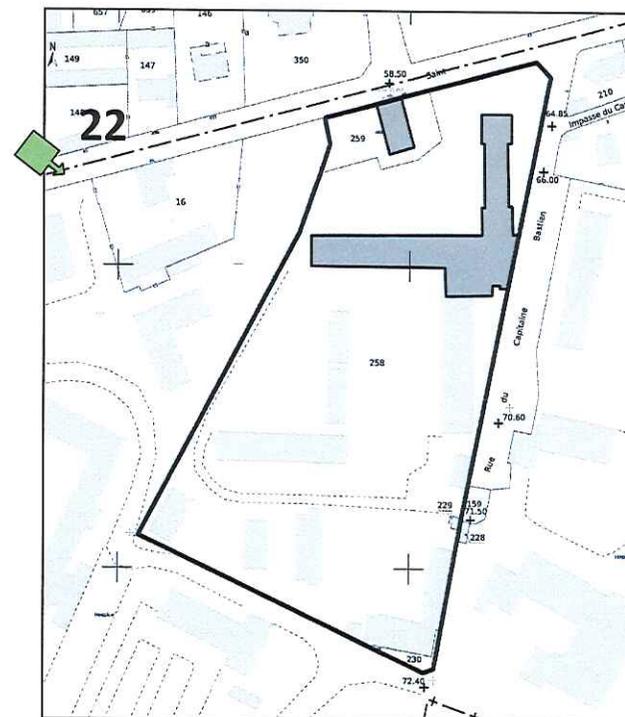


Date des photos: 30 Janvier 2013

3: Reportage photos: terrain de l'IUFM - environnement lointain

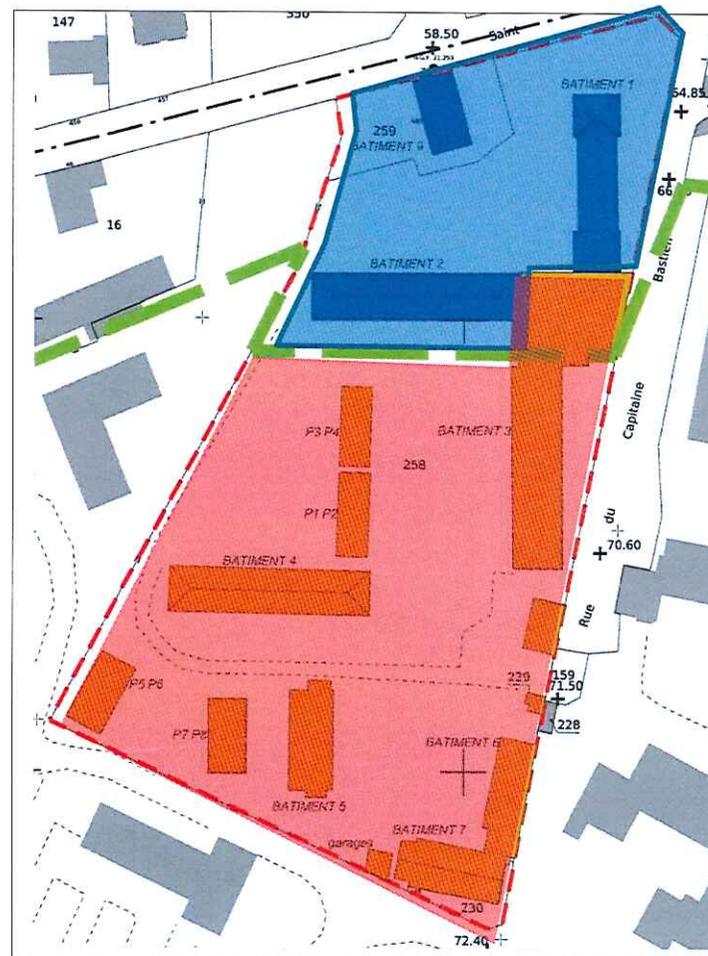
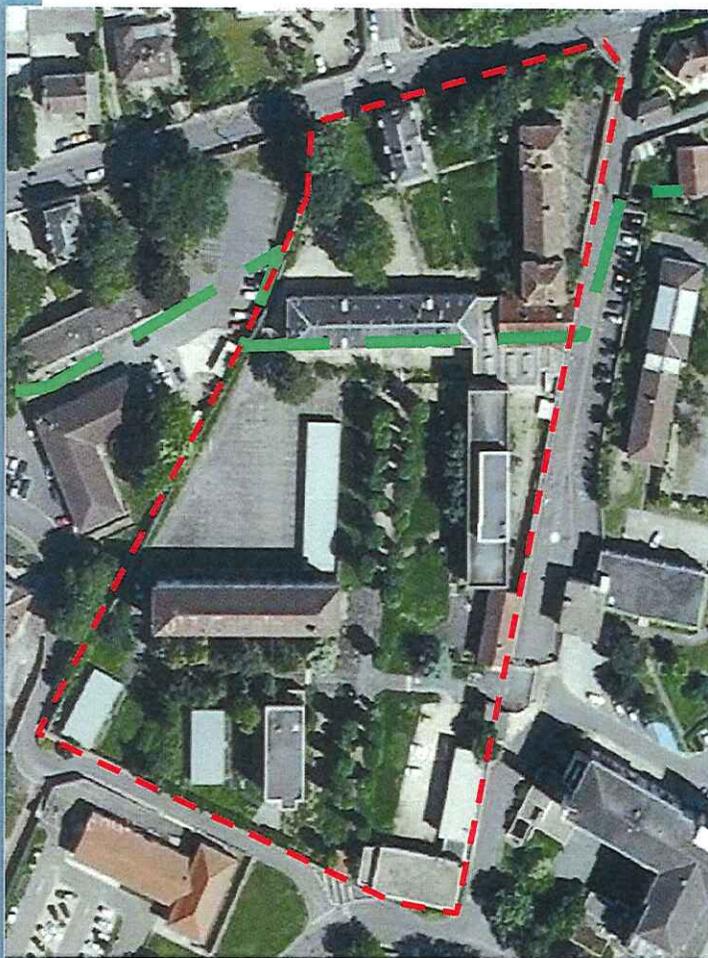


22



Date des photos: Juillet 2010

4: Plans du projet (existants)



Limite
ZPPAUP

Bâtiments de
la zone
ZPPAUP
préservés

Bâtiments
existants
démolis et
création d'un
ensemble
immobilier
neuf

4: Plans du projet



5: Plan des abords

