



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
23/02/2015

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01115P0037

1. Intitulé du projet

Extension d'un projet de construction d'immeubles de bureau (R+3) et parkings, Cours de la Gondoire, commune de Jossigny 77237. Totalité de la construction : 32 200m² SDP

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

CARRE HAUSSMANN PROMOTION

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

RAYNAUD Michel (président)

RCS / SIRET

5 3 0 6 4 0 0 0 3 6 0 0 0 1 4

Forme juridique

SAS

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
n°36 soumis à permis de construire sur une commune dotée d'un POS	Extension d'un projet de construction d'immeubles de bureaux de 32 200m ² SDP environ réalisé en 4 phases (A1a/A1b/A1c/A1d) : Travaux soumis à permis de construire générant une surface de plancher comprise entre 10 000 et 40 000m ² (R 122-2 III-1°).

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

- Extension d'un projet de construction d'un immeuble neuf à usage de bureaux d'environ 32 200m² SDP sur le lot A1 de la ZAC du Pré au Chêne à Jossigny 77, qui a fait l'objet d'une étude d'impact en novembre 2005. La ZAC du Pré au Chêne a également fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau en septembre 2006. Il s'agit d'une ZAC en cours de réalisation
- Les parcelles d'assiette, cadastrées ZH 0083 (18093m²), ZH 0085 (5282m²) et ZH 0086 (99066m²), sont actuellement propriétés EPAMARNE.
- Le terrain est situé face à l'Hôpital de Jossigny-Marne-la-Vallée, projet de 75 000m² SDP livré en janvier 2013, entre le Cours de la Gondoire, voie de 35 mètres d'emprise, la tranchée du RER A, la RD 231 et le bassin du Pré au Chêne. Il est immédiatement situé, en limite du centre urbain du Val d'Europe, de l'écoquartier de Montévrain qui a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale le 31 octobre 2014 et qui s'inscrit également dans l'étude des effets cumulés des projets du Val d'Europe en matière de biodiversité pour les projets de ZAC (mars 2014).
- Le projet est en RDC + 3 étages sur deux niveaux de parking (environ 960 places)
- Conformément à la réglementation en vigueur, la performance sera à minima RT 2012.

4.2 Objectifs du projet

En concertation avec la Commune de Jossigny, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et l'Etablissement Public de Marne-la-Vallée, aménageur de la ZAC, le projet a pour objectif de proposer une offre qualitative de bureaux adaptés aux petites et moyennes entreprises pour la location ou l'achat.

Le projet est situé à proximité immédiate de la gare RER A Montévrain Val d'Europe dans un espace urbain constitué, à moins de 50 mètres des arrêts de bus du Cours de la Gondoire et au contact des pistes cyclables du même cours. Il s'agit d'un programme qui s'inscrit en zone urbaine de la Commune. L'écriture architecturale et la palette chromatique, travaillée en partenariat avec la coloriste EPAMARNE, contribue à l'intégration du projet dans son environnement.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux prévus sont séquencés en 4 phases.

A1a : 8029 m²

A1b : 8029 m²

A1c : 8029 m²

A1d : 8029 m²

Chaque phase de travaux s'échelonne sur une période approximative de 18 mois. Chaque nouvelle phase sera déclenchée à l'achèvement de la précédente.

Les travaux sont effectués dans le respect de la Charte de qualité environnementale de la zone d'activités économiques de la ZAC du Pré au Chêne (réalisée en juillet 2007) intégrée au dossier de commercialisation de l'opération.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'exploitation débutera dès la fin de la construction du premier bâtiment. Elle se poursuivra durant la réalisation des deux derniers bâtiments. Elle atteindra son niveau normal à la fin des travaux.

Le projet a privilégié :

- une double isolation intérieure et extérieure pour optimiser la dépense énergétique du bâtiment,
- une végétation rustique, locale intégrant une proportion d'espaces en prairie afin de ne pas utiliser d'arrosage automatique et de réduire la fréquence d'entretien. L'engagement a été pris pour proscrire l'usage de produits de synthèse dans la note de gestion différenciée du projet,
- une maximisation des surfaces perméables pour assurer l'alimentation hydrique des végétaux et permettre une infiltration progressive des eaux pluviales dans le sol, soit 34% environ de pleine terre au total.

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).

La ZAC du Pré au Chêne a été créée par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne le 16 novembre 2005 sous le n° 2005/MTETM/ZAC/122. Le dossier de réalisation a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne le 24 février 2006 sous le n° 06/MTETM/ZAC/022. La ZAC a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique : arrêté préfectoral n° 05 DAI EXP 008 du 8 février 2005.

Le bâtiment A (8029m² SDP sur un terrain de 5282m²) dossier n° PC 077 237 14 00001 a été accordé par arrêté du 1er août 2014. Les trois autres bâtiments feront chacun l'objet d'une demande de permis de construire.

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

En vue de l'obtention des trois prochains permis de construire pour les trois autres bâtiments

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie du terrain A1	24 829 m2
Surface SDP de construction	32 200 m2
Surface de parking souterrain	25 640 m2

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

ZAC PRE AUX CHENE,
lot A1, cours de la
Gondroire, commune de
Jossigny (77 231).

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 38' 36" 64 Lat. 28 ° 25' 33" 43

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 :

Jossigny

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 ?

SANS OBJET

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

Oui ☐ Non ☒

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Pas de lien fonctionnel avec d'autres travaux.

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 ?

Par mesure de sécurité liée à une occupation du terrain, la parcelle est régulièrement labourée par un agriculteur local et n'est pas cultivée. Ce terrain est en zone urbanisée du POS, zone IV NA.

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 le Préfet de Seine et Marne le 16 novembre 2005 sous le n° 2005/MTETM/ZAC/122. Le dossier de réalisation a été approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet de Seine et Marne le 24 février 2006 sous le n°06/MTETM/ZAC/022.
- Le POS de Jossigny, arrêté le 8 août 2000 a été approuvé le 9 novembre 2001 et modifié le 9 août 2004. Afin de rendre possible l'urbanisation de la zone IV NA, il a fait l'objet d'une révision simplifiée, approuvée par le conseil municipal le 9 décembre 2005. Une modification simplifiée a été prescrite le 27 septembre 2013 pour modifier l'article 10 afin de rendre possible les constructions de 18 m au lieu des 15 m fixés par le règlement actuel du POS de Jossigny.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou 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"/>	
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ?	<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"/>	Le projet favorise l'infiltration des eaux pluviales vers les nappes superficielles et nourricières en maximisant les surfaces rendues perméables.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A travers la création de mouvements de terre, il est prévu d'optimiser au maximum l'équilibre déblais-remblais du projet par la réutilisation des terres en place .
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain étant régulièrement entretenu par labour pour des raisons de sécurité, aucune flore ne s'est installée. L'agriculteur réalisant le labour ne cultive pas. La partie nord du projet prévoit une déclivité progressive (pleine terre et espace planté) pour étendre l'ambiance et le milieu des berges hautes du ru des Gassets. A cet effet, le projet étend l'emprise de la continuité écologique du ru des Gassets.
	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"/>	

Le terrain n'est pas cultivé.
Il est destiné à être urbanisé dans le cadre de la ZAC.

Engendre-t-il la
consommation
d'espaces naturels,
agricoles, forestiers,
maritimes ?

☐
☒

Est-il concerné par
des risques
technologiques ?

☐
☒

**Risques
et
nuisances**

Est-il concerné par
des risques naturels ?

☐
☒

Engendre-t-il des
risques sanitaires ?

☐
☒

Est-il concerné par
des risques
sanitaires ?

☐
☒

**Commodités
de
voisinage**

Est-il source de
bruit ?

☐
☒

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 ?

☐
☒

	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"/>	
	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"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet a été prévu et s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la ZAC de 2006 (étude d'impact réalisée pour le dossier de création en novembre 2005)

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 :

Les incidences du projet peuvent être susceptibles d'être cumulées avec le projet de l'écoquartier de Montévrain qui a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale rendu le 31 octobre 2014 au titre de l'étude d'impact des quatre ZAC Montévrain Val d'Europe, Montévrain Université, de la Charbonnière et du Clos Rose. Un dossier loi sur l'eau a également été réalisé en 2006 pour les Communes de Jossigny et de Montévrain pour les ZAC du Pré au Chêne et de Montévrain Université.

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.

Les incidences environnementales et liées à l'eau ont été étudiées lors de l'étude d'impact de la ZAC réalisée en 2005 et d'un dossier loi sur l'eau en 2006.

Le terrain actuel, pour des raisons de sécurisation (intrusion/occupation de la parcelle) est régulièrement labouré et non cultivé. Pour cette raison, aucune flore n'a pu se développer sur le terrain.

Le projet a pris en compte les règles du POS et des directives paysagères EPAMARNE préconisant la plantation d'une flore rustique et locale et proscrivant l'usage de produit de synthèse. Un profil de berge (pente douce) a été amorcé sur la partie nord du lot pour étendre l'ambiance et le milieu des berges du ru des Gassets. Un plan et une note de gestion différenciée sont intégrés au dossier de PC Ala et seront développés dans la même logique pour les trois autres phases.

Le projet a cherché à minimiser au maximum les surfaces imperméabilisées pour perturber au minimum les écoulements superficiels des eaux pluviales.

Le procédé constructif (double isolation intérieure et extérieure) a visé une moindre dépense d'énergie pour l'exploitation du projet.

En conclusion, ce projet n'entraînera pas d'impact notable dans ce secteur. 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

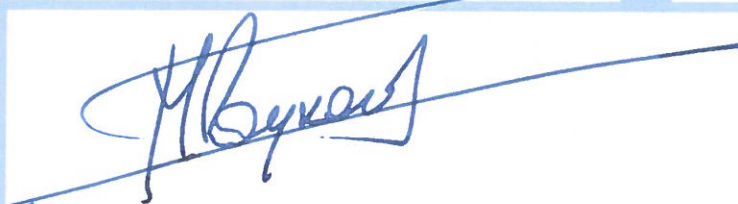
Objet
<p>Citer les différentes annexes nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan localisation ZAC Pré au Chêne (2014), - Localisation du projet sur SCAN IGN 25 000 (2010), - Localisation du projet sur orthophotographie (2012), - Plan de délimitation du lot A1, - Note synthétique de présentation du projet, - Plan de masse, - Etude d'impact ZAC du Pré au Chêne (novembre 2005), - Etude effets cumulés des projets du Val d'Europe en matière de biodiversité pour les projets de ZAC (mars 2014), - Arrêté préfectoral sismicité et ses annexes - Arrêté préfectoral PPRI et ses annexes

9. Engagement et signature

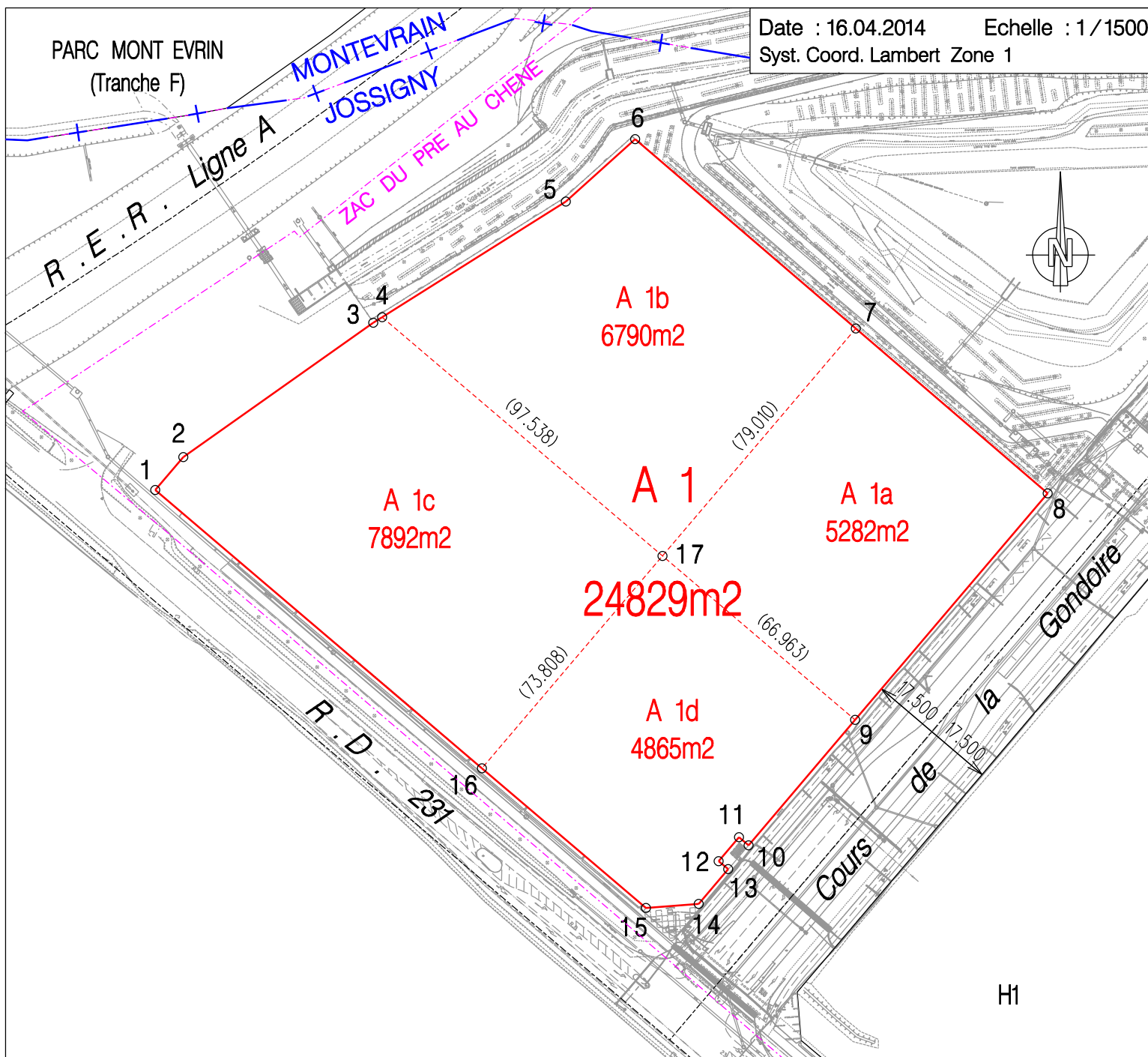
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Fait à Melun Sénart le 26 Janvier 2015

Signature







LOT A 1

N°	X	Y	Perimetre	Rayon
1	631509.117	127885.853		
2	631516.533	127894.570	11.445	-
3	631566.906	127930.145	61.669	-
4	631569.236	127931.610	2.752	-
5	631617.903	127962.217	57.491	-
6	631636.280	127978.721	24.700	-
7	631694.725	127928.588	77.000	-
8	631745.551	127884.990	66.963	-
9	631694.532	127825.019	78.737	-
10	631666.314	127791.849	43.549	-

LOT A 1 (suite)

N°	X	Y	Perimetre	Rayon
10	631666.314	127791.849		
11	631663.800	127793.987	3.300	-
12	631658.421	127787.665	8.300	-
13	631660.934	127785.526	3.300	-
14	631653.149	127776.375	12.015	-
15	631639.112	127775.263	14.081	-
16	631595.703	127812.192	56.992	-
1	631509.117	127885.853	113.680	-
17	631643.528	127868.409		

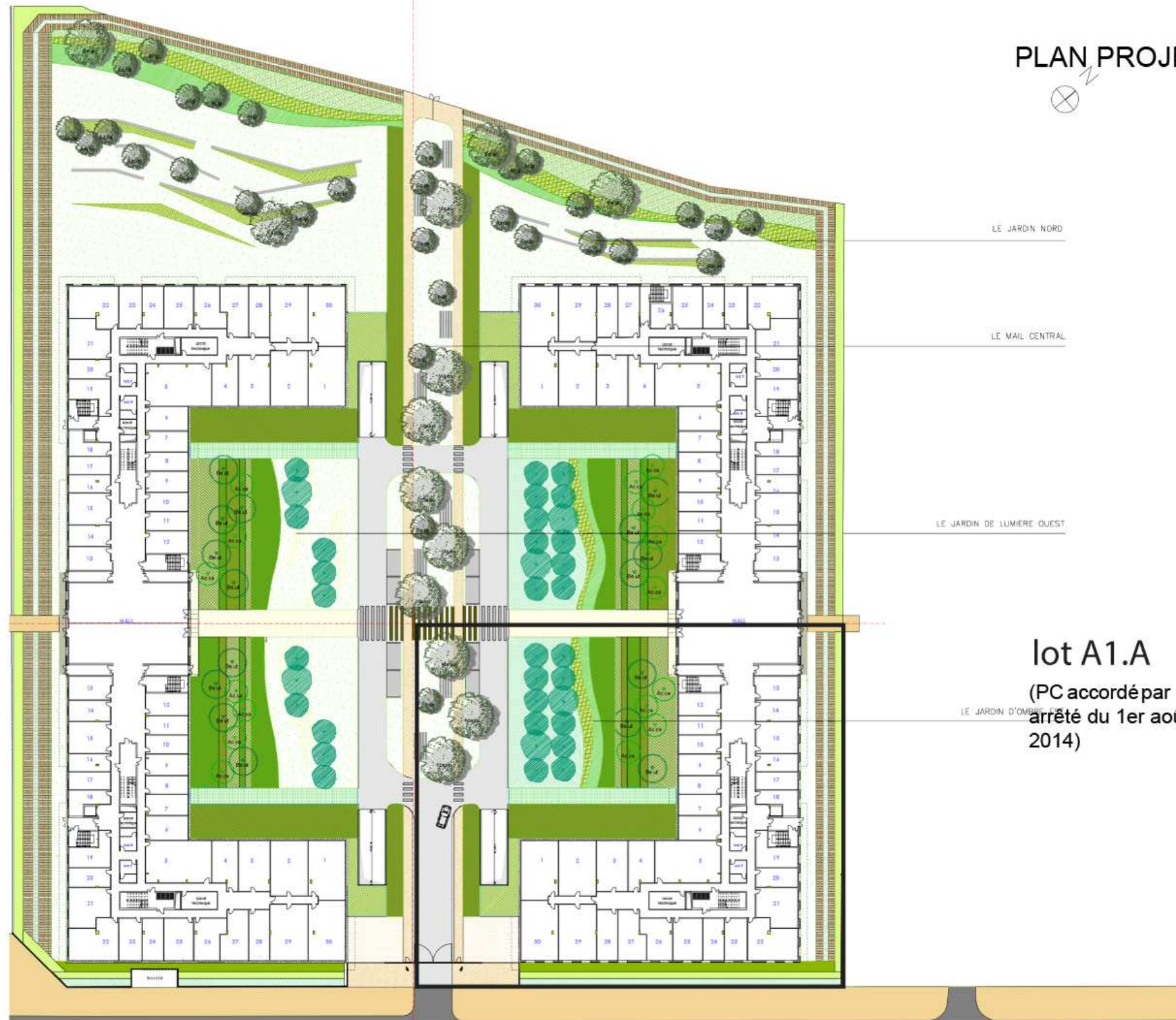
Vue sur le terrain A1 depuis le pont de la Charbonnière traversant la voie ferrée



Vue sur le terrain A1 de Jossigny - Hôpital de Jossigny en arrière plan (avril 2014)



PLAN PROJET



LE JARDIN NORD

LE MAIL CENTRAL

LE JARDIN DE LUMIERE OUEST

lot A1.A

(PC accordé par
arrêté du 1er août
2014)

LE JARDIN D'OMBRAGE

