

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

06/08/2015

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01115P0121

1. Intitulé du projet

Réalisation d'un parc d'activité au niveau de la ZAC de la Croix Bonnet à Bois d'Arcy.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SPIRIT ENTREPRISES

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

FELIX BERTOJO

RCS / SIRET

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

Forme juridique

Société anonyme

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° Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande d'un PLU travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ²	Le projet s'inscrit sur un terrain de 23 576 m ² . La surface de plancher (ancienne SHON) est de 12 161 m ² se répartissant sur 8 bâtiments.

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

Le projet correspond à la réalisation d'un parc d'affaires dit Méliès III au niveau de la Croix Bonnet à Bois d'Arcy. Celui-ci comprendra 8 bâtiments. Chaque bâtiment développera une surface de 1 000 m² jusqu'à 2 000 m² environ divisible en cellules à partir de 346 m².

La répartition initiale sera de 30% de bureaux et 70% d'activités mais ces ratios pourront évoluer aisément grâce à une conception architecturale flexible.

Les caractéristiques techniques répondront aux standards des parcs SPIRIT : grande hauteur sous poutres dans la zone d'activités, dallage anti-poussière haute tolérance, chauffage par aérothermes, espaces de travail fonctionnels et lumineux ainsi qu'une excellente accessibilité des lots.

Les bâtiments A, B, C et D sont disponibles à la vente en V.E.F.A et les bâtiments E, F, G et H à la location.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet sera de venir créer un parc d'affaire à Bois d'Arcy. En effet, situé à 20 km au sud-ouest de Paris, dans un environnement tertiaire de premier plan, à proximité de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, cette zone d'activités offre l'une des rares opportunités d'implantation de l'ouest parisien.

Par sa cohérence et sa grande qualité, ce site offre un environnement porteur, favorisant la création et la pérennisation d'images de marque de qualité.

Ce site dispose d'une bonne accessibilité. La ZAC de la Croix Bonnet bénéficie d'un accès direct au réseau autoroutier grâce à un échangeur situé en bordure de la zone qui dessert directement la RN12. Les lignes RER C et Transilien N permettent d'atteindre Paris en 45 minutes environ via les gares de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Fontenay-le-Fleury. Le projet s'inscrit dans le développement de la ZAC de la Croix Bonnet qui constitue un quartier en cours d'aménagement. Ce quartier accueille déjà de nombreuses entreprises : Leroy Merlin, Hilti, La poste, Laboratoires BOIRON, Laboratoire H2 Pharma.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet comprend la réalisation de 8 bâtiments. Ceux-ci seront construits en 4 phases (2 bâtiments par phase) à raison d'une phase par an.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet s'inscrit sur un terrain de 23 576 m². Il comprendra la réalisation de 8 bâtiments qui représenteront une surface au sol de 9 877 m² et une surface de plancher de 12 161 m² répartis en 9 545 m² dédiés aux activités et 2 616 m² de bureaux :

- bâtiment A : 1303 m² ;
- bâtiment B : 1 270 m² ;
- bâtiment C : 1 343 m² ;
- bâtiment D : 2 114 m² ;
- bâtiment E : 2 212 m² ;
- bâtiment F : 1 343 m² ;
- bâtiment G : 1 343 m² ;

Le projet comprendra également la réalisation de :

- 137 places de parking ;
- 5 117 m² d'espaces verts ;
- 8 582 m² de voiries.

Les bâtiments disposeront d'une façade d'architecture contemporaine alliant minéral, bois, acier, aluminium laqué et verre (anti effraction en RDC).

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 présent projet sera soumis à permis de construire

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

Le présent formulaire d'examen au cas par cas est réalisé dans le cadre d'un 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
Superficie globale :	23 576 m ²
Surface de plancher cumulée des 8 bâtiments :	12 161 m ²
Emprise au sol du projet :	9 877 m ²
Espaces verts :	5 117 m ²
Voirie :	8 582 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

L'emprise du projet se situe sur la commune de Bois d'Arcy, au niveau de la ZAC de la Croix Bonnet dans le département des Yvelines (78).

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 00 ' 09 " 5 Lat. 48 ° 48 ' 14 " 1

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 ?

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Croix Bonnet.

Le quartier de la croix Bonnet est un quartier en cours d'aménagement situé à l'ouest de la ville. Les 120 hectares disponibles se répartissent en 34 hectares consacrés aux logements, 50 hectares réservés aux activités économiques, et 36 hectares d'espaces verts qui permettront de maintenir un équilibre dans cette zone d'aménagement afin de préserver le cadre de vie lié à la proximité de la forêt domaniale de Bois D'Arcy.

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 ?

Les terrains sont actuellement des terrains viabilisés à bâtir.

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 de Bois d'Arcy approuvé en juillet 2013 et en cours de révision.
Le projet est situé en zone ULa et doit respecter à ce titre le règlement applicable à cette zone.

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"/>	Le projet est bordé par : ZNIEFF I n°110030020 - BASSIN OUEST DE LA CROIX BONNET ; ZNIEFF II n°110020349 - FORÊT DE BOIS-D'ARCY
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"/>	Il existe plusieurs secteurs affecté par le bruit des infrastructures de transport terrestre sur la commune mais le projet n'est pas inclus dans ces zones.

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"/>	Au nord de la zone d'étude, les abords de la rigole des Clayes constituent une zone humide de classe 3 : Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. Les potentialités de la zone humide sont retenues dans le périmètre de la ZNIEFF " bassin ouest de la Croix Bonnet" qui ne concerne pas le site d'étude.
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"/>	La commune de Bois d'Arcy n'est couverte par aucun PPR. Elle est cependant concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone étudiée se localise dans la zone de répartition des eaux de l'Albien.
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il existe un captage AEP sur la commune mais le site n'est pas concerné.
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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 1 km environ au sud de la zone d'étude. Il s'agit du site FR1110025 " Etang de Saint Quentin"
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 ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>	
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les besoins en eau du projet seront essentiellement couverts par le réseau d'alimentation en eau potable
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les seuls rejets hydrauliques seront liés aux eaux pluviales. Celles ci-seront traitées par séparateurs d'hydrocarbures avant d'être dirigées vers des noues et un bassin de rétention avec débit de fuite de 1l/s/ha vers le réseau d'eaux pluviales.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'activité de la zone engendrera des déchets liés à l'activité de bureaux (papier, carton, plastique ...)</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<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 :

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de l'ensemble de la ZAC.

La ZAC de la Croix Bonnet environ se situe à l'Ouest de l'agglomération actuelle de BOIS D'ARCY.

Cette ZAC se compose de trois secteurs :

- un secteur d'habitat sur 34 ha environ pouvant accueillir de l'ordre de 700 logements accompagnés d'équipements, services et commerces
- un secteur d'activités secondaires et tertiaires sur 50 ha environ
- des espaces paysagers sur 36 ha environ

L'aménagement des Espaces publics comprend :

- la création de voiries, trottoirs, stationnements, Places, liaisons douces, pistes cyclables, Squares, Prairies, Zones boisées,
- l'aménagement du canal, traitement des quais, berges ,
- la création de passerelles, pontons, petits ponts,
- la création d'une gare routière (Quai de bus),
- la création de réseaux assainissement et réseaux divers,
- la création de conteneurs enterrés.

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 s'inscrit dans le projet d'aménagement de la ZAC de la Croix Bonnet.

Il correspond parfaitement aux objectifs d'aménagement du territoire dont il contribuera à développer le dynamisme et à améliorer le cadre de vie.

D'autre part, le projet n'ayant pas d'impact négatif notable sur l'environnement, il ne nous semble pas nécessaire la réalisation 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 ;	<input 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 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 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 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 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
Plaquette de présentation du projet " Parc Spirit de la Croix Bonnet BOIS d'ARCY (78) : partie 4 " caractéristiques du projet"
Carte des milieux naturels : partie 5.2

9. Engagement et signature

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

Fait à

Clichy

le,

03.08.2015

Signature

PIRIT ENTREPRISES
 32 Boulevard Victor Hugo
 92110 CLICHY
 RCS NANTERRE B 498 376 144
 Capital social : 500 000 €

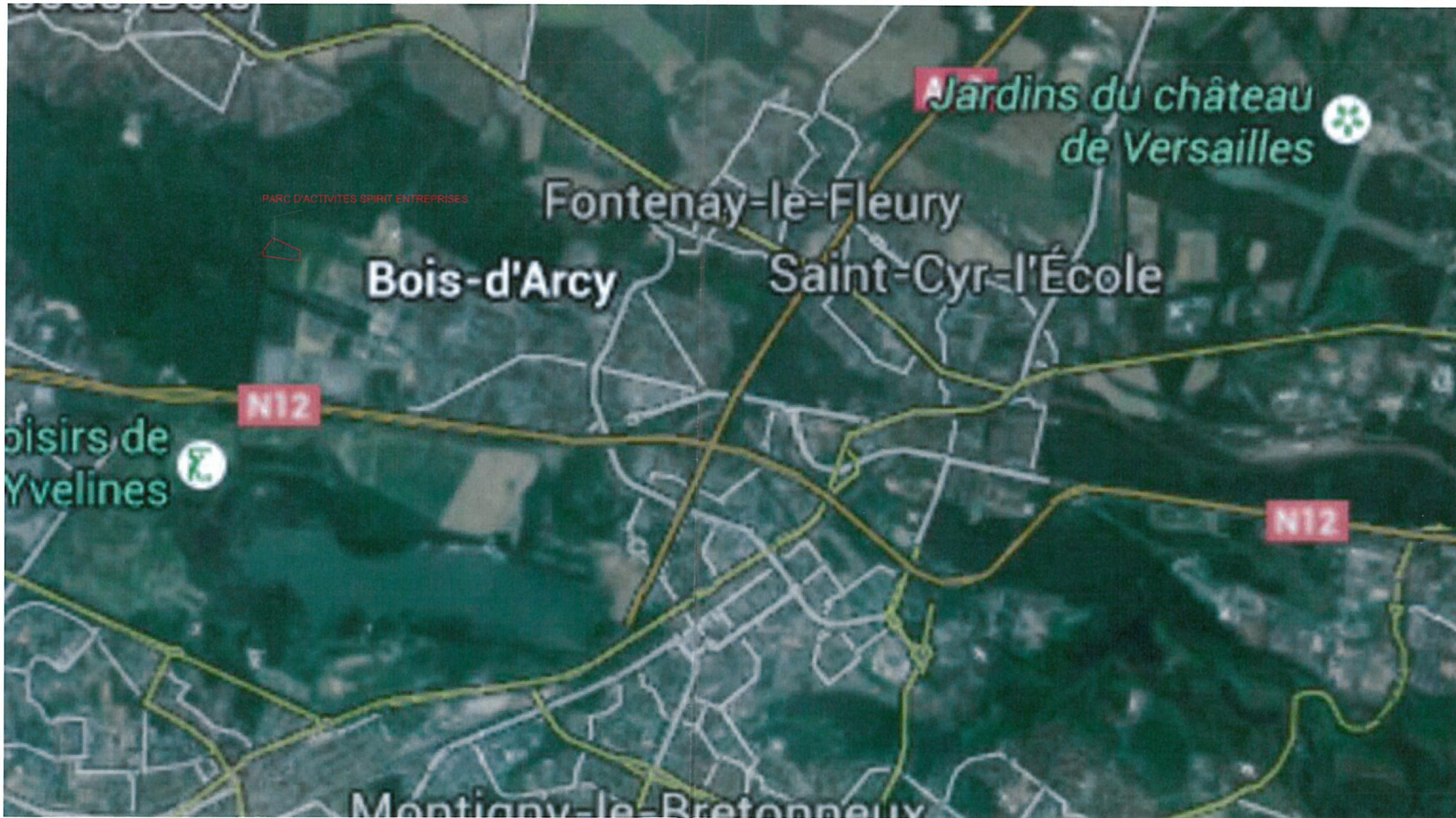




PARC D'ACTIVITES
PARC MELIES III
78 BOIS D'ARCY

1/25000
30.07.2015

ANNEXE 2 - PLAN DE SITUATION



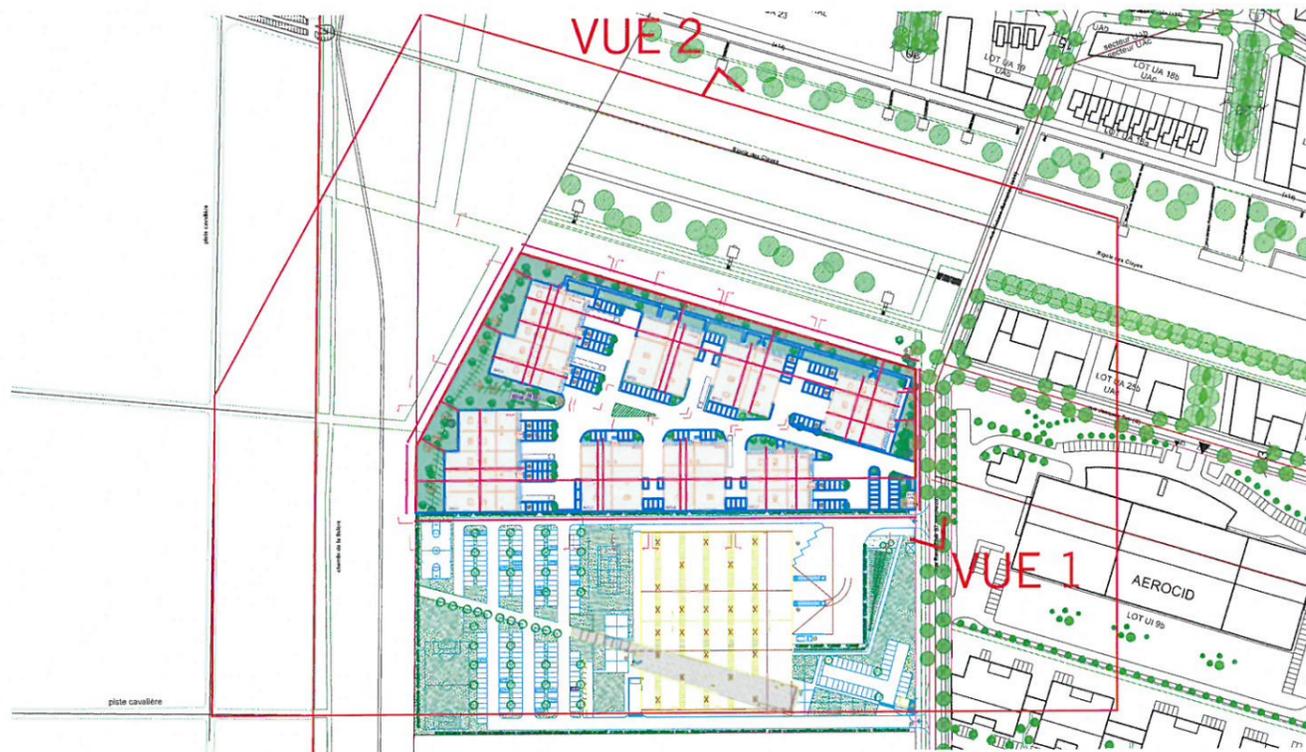
1/25000



PARC D'ACTIVITES
PARC MELIES III
78 BOIS D'ARCY

30.07.2015

ANNEXE 3 - PHOTOS DE L'ENVIRONNEMENT



VUE 1 - ENVIRONNEMENT PROCHE



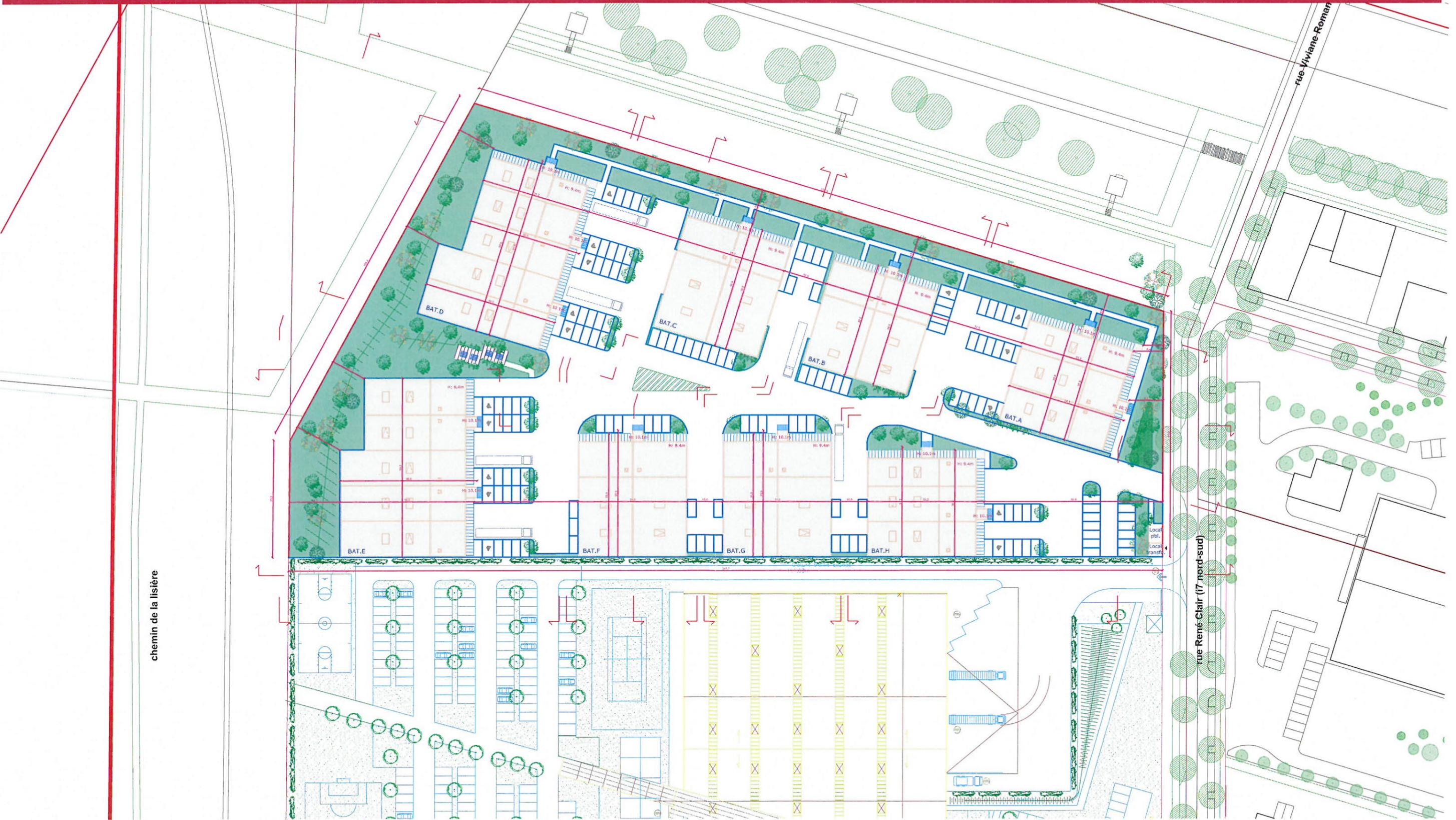
VUE 2 - ENVIRONNEMENT LOINTAIN



PARC D'ACTIVITES
PARC MELIES III
78 BOIS D'ARCY

1/1000
30.07.2015

ANNEXE 4 - PLAN DE MASSE





PARC D'ACTIVITES
PARC MELIES III
78 BOIS D'ARCY

1/2500
30.07.2015

ANNEXE 5 - PLAN DE MASSE

