

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

20/10/2015

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01115P0154

1. Intitulé du projet

Retail Park de la ZAC du Noyer aux Perdrix à Servon (77)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SARL PARC SERVON

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

RCS / SIRET

804

364

461

000

17

Forme juridique

SARL

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 m² et inférieure à 40 000 m²	Surface de plancher de 30 000 m²

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 concerne la création d'un retail park, dit "EDEN" au niveau de la ZAC du Noyer à Servon (77).

4.2 Objectifs du projet

Le projet aura pour objectif d'offrir une offre de commerces et de restauration sur un site facilement accessible et représentant une zone de chalandise où la population concernée est estimée à 256.947 personnes.

Il proposera une offre commerciale diversifiée, avec une attention particulière portée aux familles nombreuses dans la région, ainsi qu'un bel îlot de restauration.

Le projet permettra également de renforcer le potentiel économique de la commune et de la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie pour notamment développer l'offre d'emplois pour leurs habitants et augmenter les ressources fiscales.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Dans le cadre du projet il est prévu une durée de travaux estimée à 18 mois qui sera précédée d'une période de préparation de chantier de 3 mois.

Le démarrage des travaux est prévu entre le dernier trimestre 2016 et le premier trimestre 2017 en fonction de l'avancement de l'instruction du dossier.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet concerne la création d'un retrail park au niveau de la ZAC du Noyer-aux-Perdrix à Servon (77).

Il est prévu l'accueil de moyennes surfaces ; boutiques ; restaurants autour d'une offre commerciale autour de l'équipement de la maison, l'équipement de la personne et des loisirs.

Il prévoit également des équipements de service :

- un espace enfant ;
- blocs sanitaires publics ;
- distributeur de billets ;
- wi-fi ;
- un parking d'environ 900 places.

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 fait l'objet d'un permis de construire.

Pour information, la ZAC du Noyer-aux-Perdrix dans laquelle s'insère le projet fait l'objet d'une étude d'impact réalisée en mars 2007 et d'un dossier loi sur l'eau, ainsi que d'une autorisation d'exploitation commerciale purgée de tous recours le 26.08.2015.

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

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
Gross leasing area (GLA)	29 000 m ²
Surface de vente	22 000 m ²
Surface de plancher	30 000 m ²
Terrain d'assiette	91 654 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation	Coordonnées géographiques ¹
ZAC du Noyer aux Perdrix Route nationale 19 77170 Servon	Long. <u>2</u> ° <u>34</u> ' <u>57</u> " <u>2</u> E Lat. <u>48</u> ° <u>42</u> ' <u>27</u> " <u>3</u> N 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 ?

Les terrains concernés par le projet sont actuellement des terrains agricoles non exploités. Afin d'éviter les décharges sauvages en amont des travaux, un partenariat d'occupation gracieuse a été convenu avec un agriculteur local.

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 Servon approuvé le 20 juin 2013.

Le projet se situe en zone AUx. Il s'agit d'une zone actuellement non équipée ou insuffisamment équipée, située de part et d'autre de l'actuelle RN 19 et destinée à recevoir des activités industrielles, commerciales ou artisanales, des entrepôts et les activités de services y afférents, principalement dans le contexte de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

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 ?	☐	☒	Aucune zone naturelle concernant le site ou située à proximité.
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 ?	☒	☐	Le département de Seine et Marne dispose d'un PPBE. Il a été adopté par le Conseil général en séance du 26 avril 2013. Le projet est situé dans une zone de bruit où les constructions doivent faire l'objet de protection acoustique.

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 ?	☒	☐	Il existe un PPRn Mouvement de terrain - Tassements différentiels prescrit le 11/07/2001 mais toujours pas approuvé à ce jour.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Il n'existe aucun site pollué connu sur le site du projet (source : BASOL)
dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	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 ?	☐	☒	source : PLU de Servon
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	source : PLU de Servon
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site NATURA 2000 le plus proche se situe à plus de 15 km du projet.
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 ?

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 ?	☐	☒	Les besoins en eau seront fournis par l'alimentation en eau potable du réseau.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Le projet n'entraînera pas de drainage. L'infiltration des eaux pluviales ne sera pas de nature à engendrer des modifications des masses d'eau souterraines.
	est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	Dans le cadre du projet, un équilibre des déblais remblais sera recherché via la réalisation du modelage paysager. Ce bilan neutre évitera les entrées et sorties de terres par les engins de chantier et contribuera à la réduction du bilan carbone du chantier.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	voir ci-dessus
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Dans le cadre du projet, une étude d'impact a été menée en mars 2007 dans le cadre de la création de la ZAC. Elle a conclu à l'absence d'espèces remarquable ou protégées et aux faibles potentialités écologiques du site. Le projet amènera une diversité d'aménagements écologiques et aura donc un impact positif. Il est mené dans une optique d'engagement environnemental fort et vise à obtenir la certification BREEAM VERY GOOD
	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 ?	☒	☐	Le projet entraîne la consommation d'espace agricole (terre cultivée).
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Il existe un PPR mouvements de terrain prescrit sur la commune de Servon.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	De par la nature du projet qui correspond à une zone commerciale, celui-ci n'engendrera pas de risque sanitaire.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☒	☐	Le projet se situe dans une zone d'exposition au bruit.
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Le projet se situe dans une zone d'exposition au bruit. (proximité de la RN19 et de la voie ferrée.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☒	☐	La seule source de vibrations potentielle serait le passage des trains sur la voie du chemin de fer jouxtant le projet (Paris-Bastilles > Santeny-Servon)

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? ☐ Est-il concerné par des émissions lumineuses ? ☐	☒	☒	Le site fonctionnera sur des plages horaires classiques et ne sera notamment pas source d'éclairage nocturne.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? ☒	☒	☐	Le projet engendrera une circulation accrue dans la zone d'étude. Concernant le bâti, celui-ci est conçu pour avoir une architecture bioclimatique limitant les consommations d'énergie et les émissions atmosphériques associées.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? ☒ Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les rejets hydrauliques seront liés à la gestion des eaux pluviales par dispositif de rétention/filtration. les eaux non infiltrées seront rejetées avec débit limité à 1l/s/ha vers le réseau de la collectivité. les eaux de parking transiteront via un séparateur d'hydrocarbures. Il n'y aura pas de rejet au milieu naturel
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? ☒	☒	☐	Pendant les travaux, il sera mis en place une charte chantier et un Plan de management des déchets pendant les travaux. Les déchets produits seront ceux liés à l'activité du site. Les cartons, les plastiques d'emballage, les déchets alimentaires, les DEEE et les palettes seront triés à la source en vue d'être recyclés par des filières locales de valorisation. Les eaux usées issues des cuisines des restaurants seront traitées dans des bacs à graisse et séparateurs à fécule avant rejet vers le réseau d'eaux usées de la ZAC. Les autres eaux usées seront directement acheminées vers le réseau d'eaux usées de la ZAC.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? ☐	☐	☒	Il n'y a pas d'enjeu spécifique sur le site. Toutes les mesures seront prises pendant les travaux pour s'assurer de l'absence d'impact sur tout vestige archéologique éventuel
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? ☒	☒	☐	Le projet change la vocation agricole du site en une zone commerciale. Ce changement de vocation est notamment conforme au PLU.

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 présent projet s'inscrit dans le projet global de la ZAC des Noyers aux Perdrix qui prévoit, outre le retail park objet du présent formulaire :

- 13 ha dédiés à l'accueil d'activités PME/PMI ;
- un secteur paysager de 6 ha destiné à la rétention des eaux de la zone.

La ZAC ayant fait l'objet d'une étude d'impact, l'ensemble des impacts cumulés a été pris en compte dans celle-ci.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

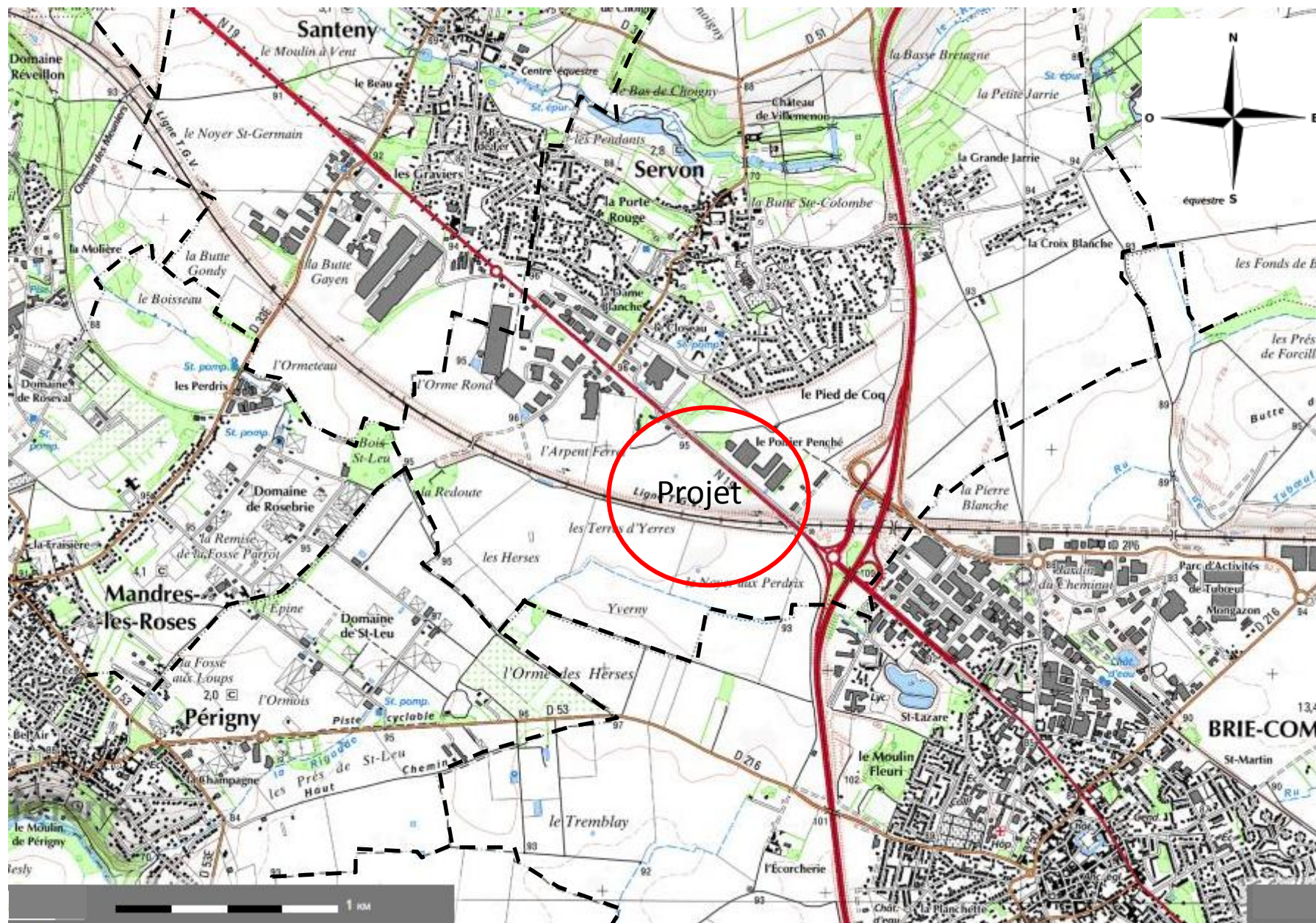
Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

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.

Au vu de la nature du projet et des enjeux du site nous n'estimons pas nécessaire la réalisation d'une étude d'impact d'autant plus au regard des conclusions de l'Étude d'impact de mars 2007 réalisée dans le cadre de la ZAC. Par ailleurs, conformément à sa politique, APSYS poursuit un engagement environnemental fort sur ce projet, qui se traduit notamment par une recherche de certification BREEAM VERY GOOD, qui est la certification environnementale de référence pour les projets commerciaux en France. La certification sera établie à partir du dernier référentiel BREEAM International 2013, à partir duquel aucun ensemble commercial n'a encore été certifié en France.

Annexe 2 : localisation du site

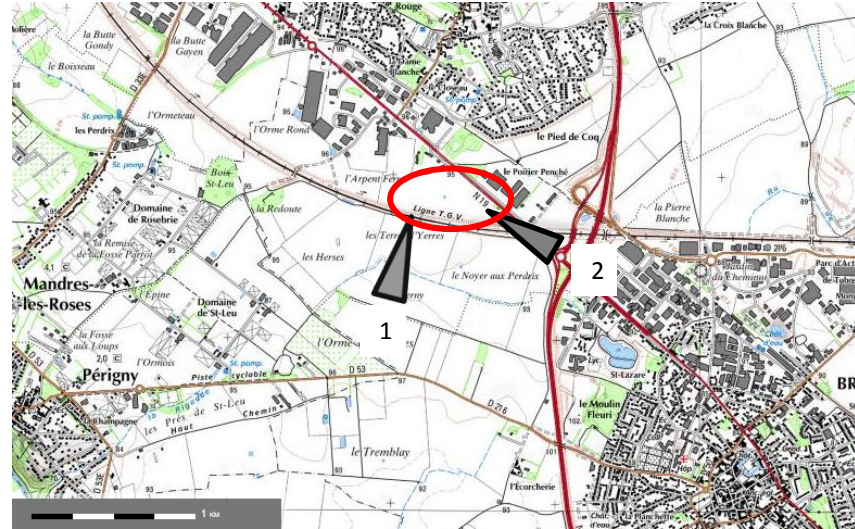


Echelle : 1/25 000ème

Annexe 3 : prises de vue du site



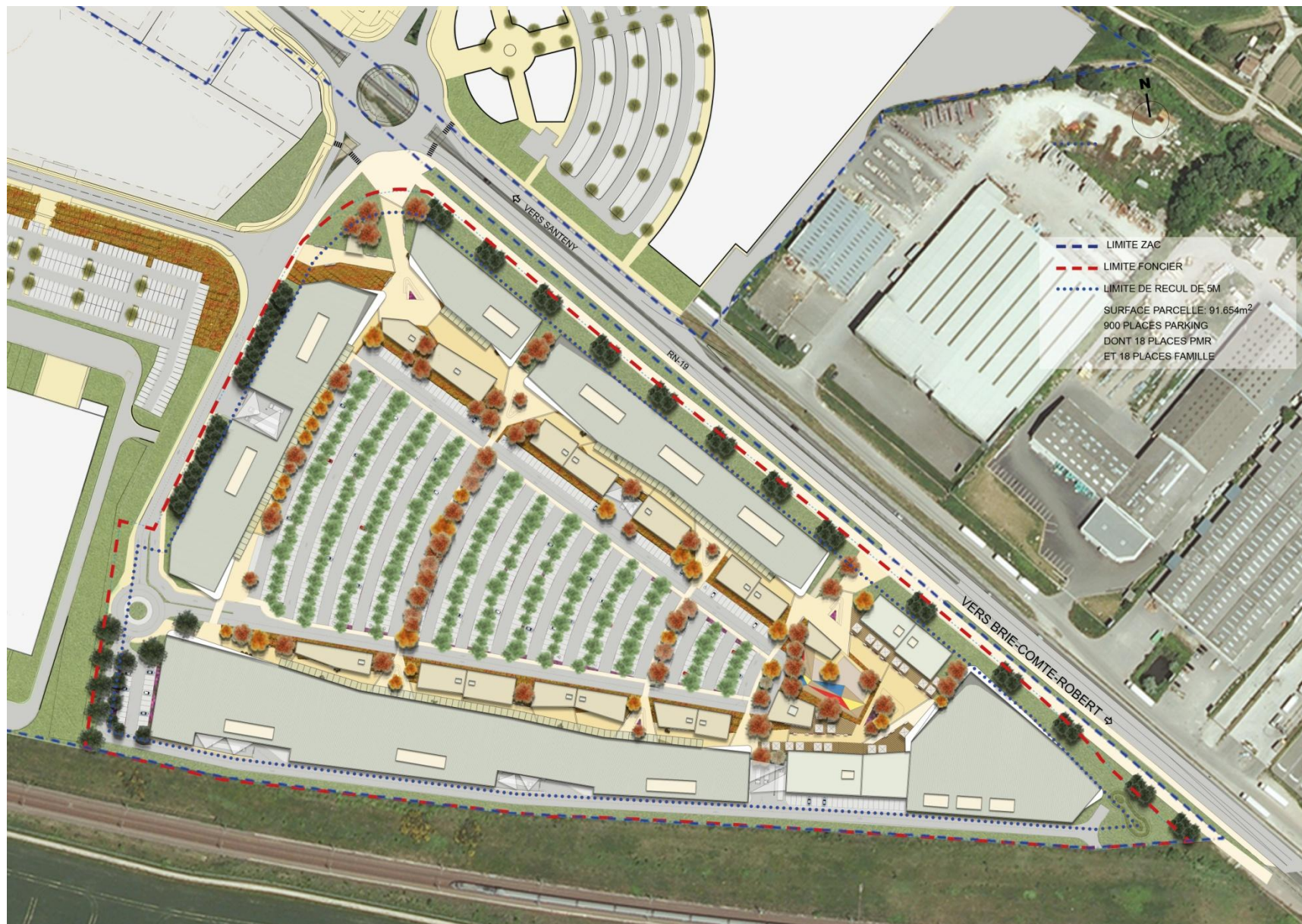
1) Vue aérienne (2011)



2) Vue du site (aout 2015)

Projet de retail park de la ZAC des Noyers-aux-Perdrix à Servon 77

Annexe 4 : plan de projet



Projet de retail park de la ZAC des Noyers-aux-Perdrix à Servon 77

Annexe 5 : plan des abords du projet



Projet de retail park de la ZAC des Noyers-aux-Perdrix à Servon 77