

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

20/09/18

Dossier complet le :

20/09/18

N° d'enregistrement :

F01118P0215

1. Intitulé du projet

Programme immobilier "L'esprit Faubourg", ZAC du Pré de Claye, Lot AF4B11 à SERRIS (77700)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCI ILE DE FRANCE

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

Henry KEIME (Chef d'Agence)

RCS / SIRET

3 1 4 0 6 6 4 9 9 0 0 0 2 6

Forme juridique S.C.I

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	Réalisation d'un ensemble immobilier de 10 316 m ² de surface de plancher (soit une surface de plancher comprise entre 10 000m ² 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, y compris les éventuels travaux de démolition

Le terrain d'assiette de l'opération a une superficie de 10.148 m². Aucune construction n'est présente sur l'emprise du terrain et ne nécessite donc pas de démolition préalable.

Le projet L'esprit Faubourg, porté par la SCI ILE DE FRANCE, consiste en la réalisation d'un programme de 148 logements pour 10 589 m² de surface de plancher se décomposant en:

- 98 logements collectifs destinés à l'accession libre à la propriété (dont huit (8) maisons de ville), ainsi que des locaux communs d'une SDP de 100 m², le tout correspondant à 7.165m² SDP
- 50 logements locatifs sociaux correspondant à 3.424 m² SDP
- 201 places de parking sur un niveau de sous-sol.
- Une sente piétonne privée, permettant l'accès aux maisons de ville.

Les bâtiments varient d'une hauteur de R+1 à R+3 et seront édifiés sur un seul niveau de sous-sol.

4.2 Objectifs du projet

Le projet vise à construire un programme mixte de logements en accession et sociaux afin de répondre à la demande de logement dans le secteur en forte croissance du Val d'Europe.

La création de logements proposée répond aux objectifs de l'ensemble des documents de programmation à l'échelle régionale (SDRIF) et à l'échelle de la communauté Val d'Europe Agglomération (PLUI et Orientations d'Aménagement et de programmation).

Sur le plan environnemental, le programme ira notamment au delà des exigences de la RT 2012 pour atteindre un niveau RT 2012- 20%.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Travaux:

Le projet sera réalisé en une seule tranche.

Les travaux comprendront successivement:

- La préparation des terrains (décapage, mis en stock des terres végétales du site et terrassement).
- La construction des bâtiments
- L'aménagement et le paysagement des espaces extérieurs

Calendrier :

La durée prévisionnelle du chantier est de 24 mois avec un démarrage prévu au cours du 3ème trimestre 2019.

En phase chantier, le projet respectera la charte de chantier à faible nuisance de l'aménageur, applicable au quartier (en annexe). Son objectif est de limiter les nuisances pour les riverains, réduire les consommations, réduire les déchets à la source, leur collecte , trier et valoriser.

Assisté d'un coordinateur sécurité spécifique, les entreprises intervenants sur le chantier seront soumises à des règles visant à garantir la sécurité de tous.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les logements seront gérés par le bailleur social propriétaire des 50 logements sociaux et par un syndicat de copropriétaire pour les logements en accession.

L'accès au parking en sous-sol se fera par la rue de Navarre.

Le projet sera raccordée au réseau de chaleur de Val d'Europe Agglomération pour la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage.

Les bassins de rétention réalisés par EPA France à l'échelle du quartier collecteront les eaux pluviales.

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire non déposé à ce jour.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie de la parcelle AF4B11	10 148 m ²
Surface de plancher logements libres	7 165 m ²
Surface de plancher logements locatifs sociaux	3 424 m ²
Surface d'espaces vert	4 923 m ²
Hauteur des constructions	R+1 à R+3

4.6 Localisation du projet

**Adresse et commune(s)
d'implantation**

Commune de Serris (77)

ZAC du Pré de Claye
Lot AF4B11
Rue de Magellan
Rue de la Méditerranée
Rue de Navarre
(Pas de numérotation à ce jour)

Coordonnées géographiques¹ Long. 2 ° 47 ' 23 " E Lat. 48 ° 51 ' 20 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

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

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

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ? Oui Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le département de la Seine et Marne dispose d'un "plan de prévention du bruit dans l'environnement des grandes infrastructures routières relevant de l'état" datant de janvier 2013. Les routes qui longent le projet de sont pas visées par ce plan. Le programme n'est pas impacté.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? 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"/>	Aucun site BASIAS et BASOL n'est référencé au droit du périmètre opérationnel. Sources: BASIAS , BASOL
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selon les données SIGES, le site est au droit de de la ZRE n)03001 "Albien". Elle correspond à la masse d'eau souterraine captive HG218 "Albien néocolombien captif". Au droit du site, cette masse d'eau est au second niveau, sous la masse d'eau HG103 "Tertiaire- Champigny en Brie et Soissonnais". La ZRE ne sera pas impactée par le projet qui se situe sur des formations de limons des plateaux d'âge quaternaire recouvrant des formations d'âge Stampien inférieur.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<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 terrain du projet n'est pas situé à l'intérieur d'un site Natura 2000. LE site Natura 2000 le plus proche est à 5,3 km au nord, la ZPS n°FR111203 " Boucles de la Marne" visée par la directive Oiseaux. Source DRIEE IDF, INPN.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<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"/>	Les terrassements, notamment ceux liées à la création du sous-sol entraîneront un excédent de terres . Elles seront évacuées vers les installations adéquats.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	De par sa nature (construction de bâtiments), le projet nécessite l'apport de matériaux de construction issus des ressources naturelles du sous-sol (provenance hors site). L'aménagement des espaces verts nécessitera un apport de terre végétale. La réutilisation de la terre végétale du site sera privilégiée.
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"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est à 5,3km au nord, la ZPS n°FR111203 "Boucles de la Marne" visée par la directive Oiseaux.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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"/>	Le projet engendre la consommation d'environ 1 ha de friche herbacée. Le projet n'engendre pas la consommation d'espaces forestiers. Le projet prévoit la création d'espace verts pour 4 923 m ² dont 4 436 m ² en pleine terre.
Risques	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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dans le cadre du chantier, l'opération va générer un trafic d'engins lourds. Des dispositions seront prises dans le cadre du suivi de chantier pour en limiter l'impact, notamment par l'utilisation de la piste de chantier d'accès au quartier de l'Aménageur EPA France. Il est à noter que la gare RER A de Serris- Val d'Europe et le projet de futur TPSP facilitent l'utilisation des transports en commun en remplacement de la voiture.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase chantier, le projet sera source de bruit qui seront minimisés par l'application de la charte de chantier à faible nuisance de l'aménageur (en annexe). En phase d'exploitation, le bruit sera celui d'une zone résidentielle classique.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase chantier, il n'est pas prévu de travaux la nuit, donc pas d'émission lumineuse. En phase d'exploitation, le projet étant situé à l'intérieur d'une zone résidentielle bénéficiant de l'éclairage public, il n'aura pas d'impact supplémentaire. Le projet disposera d'un éclairage extérieur au niveau des cheminements et des entrées des bâtiments relié à une minuterie .
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre le rejet d'eaux pluviales et d'eaux usées. Les eaux usées seront collectées dans le réseau communal, dimensionné à cet effet. Les eaux pluviales sont collectées dans le réseau communal et acheminées dans les bassins réalisés par l'aménageur EPA France.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre des rejets d'eaux usées liés au fonctionnement normal des bâtiments. En phase chantier, les cantonnements seront également raccordés au réseau d'eau usée de la ville.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, les déchets seront gérés par les entreprises intervenantes, conformément à la charte chantier à faible nuisance mis en place par l'aménageur. Le maître d'ouvrage et son maître d'œuvre seront attentifs aux mesures prises. En phase d'exploitation, les déchets à gérer seront ceux d'une zone résidentielle classique. Tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation, les déchets engendrés seront des déchets non dangereux et/ou des déchets inertes.

	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé en dehors de tout périmètre de protection d'un monument historique. L'aménageur a déjà purgé auprès de la DRAX les prescriptions relatives à l'archéologie préventive.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ce quartier de Serris est déjà une zone résidentielle et le projet n'impactera pas les activités existantes.

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Le projet fait partie de la ZAC du Pré de Claye qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 25/10/2014. Plusieurs programmes de logements sont en construction ou sont en cours d'instruction de permis de construire. Le présent projet s'inscrit dans la continuité de ce développement et son impact avait été intégré à la programmation de cette ZAC.

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Mesure d'évitement:

Les points du projets qui pourraient potentiellement avoir un aspect négatif sur l'environnement ou la santé humaine feront l'objet d'études techniques spécifiques dont les recommandations seront mises en œuvre par la maîtrise d'ouvrage pour pallier à leurs effets.

Mesure de réduction:

Le projet compte 4 923 m² d'espaces verts dont 4 436 m² de pleine terre.

Les travaux sont réalisés dans le respect de l'environnement et des riverains avec l'application de la charte chantier à faible nuisance.

Le projet atteindra une performance énergétique de niveau RT 2012 -20% pour améliorer la performance thermique des bâtiments et limiter les consommations.

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Au regard de la zone d'implantation et du projet envisagé, il pourrait être dispensé d'une évaluation environnementale.

Le projet vise à étendre la zone résidentielle du quartier du Parc à Serris au sein de la ZAC du pré de Claye qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale compétente sur son projet de création.

Le maître d'ouvrage prend des dispositions complémentaires en tenant compte de l'environnement avec un objectif RT 2012-20% et en s'engageant à appliquer la charte chantier à faible nuisance.

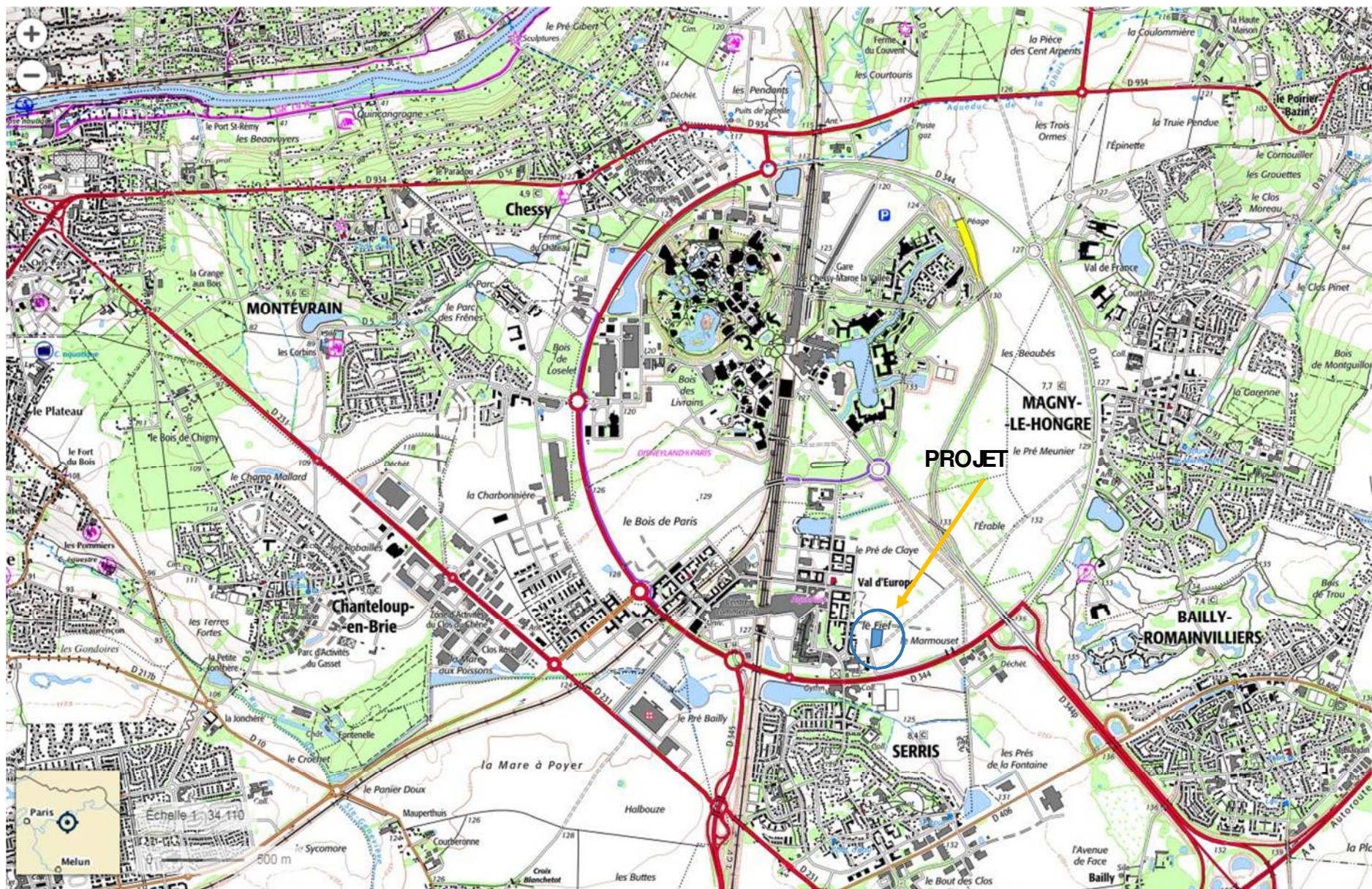
8. Annexes

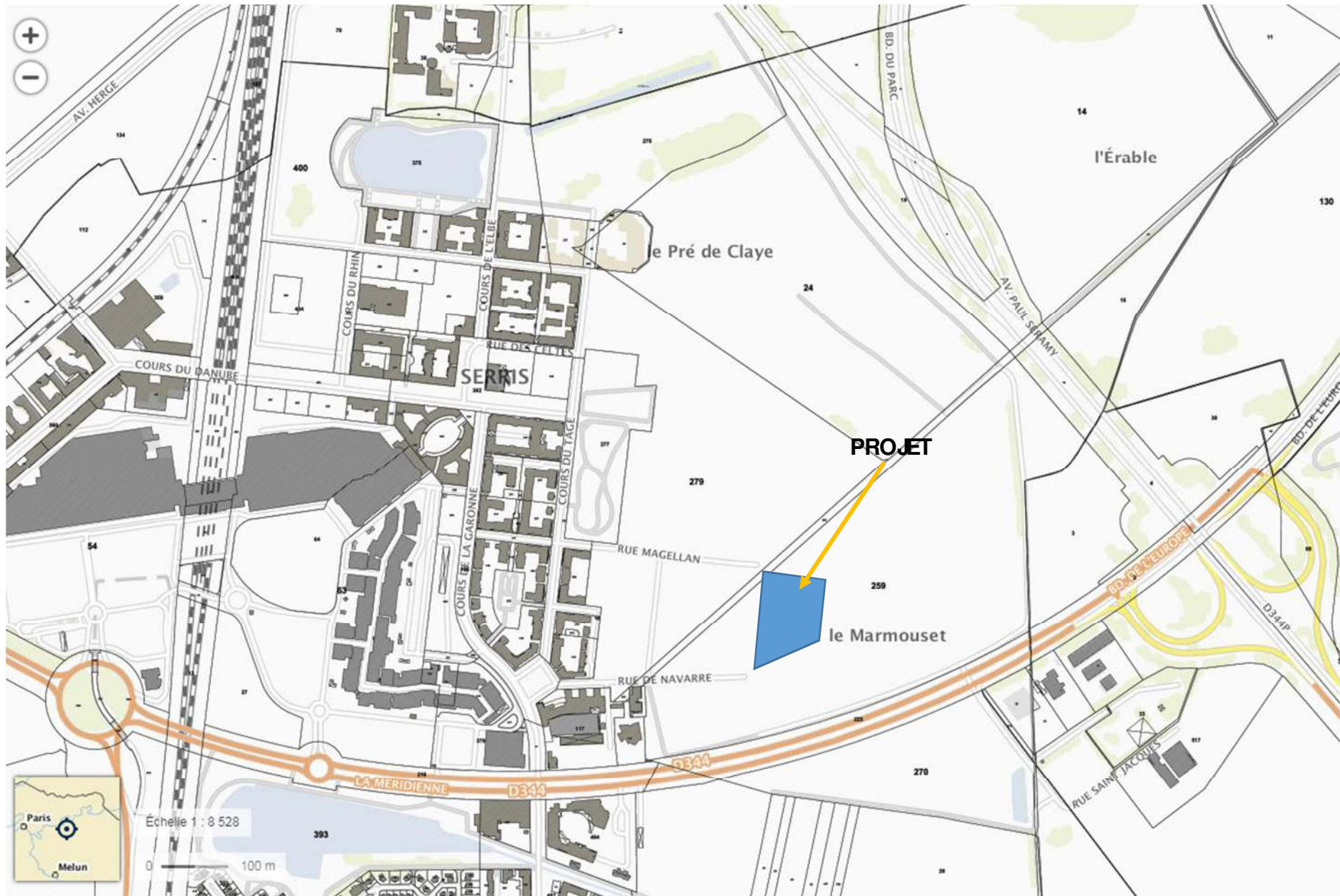
8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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 ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

2 – PLAN DE SITUATION

Projet – Lot AF4B11 ZAC du Pré de Claye – SERRIS (77)







1



Vue depuis la rue Magellan, vers la rue Jacques Cartier

2



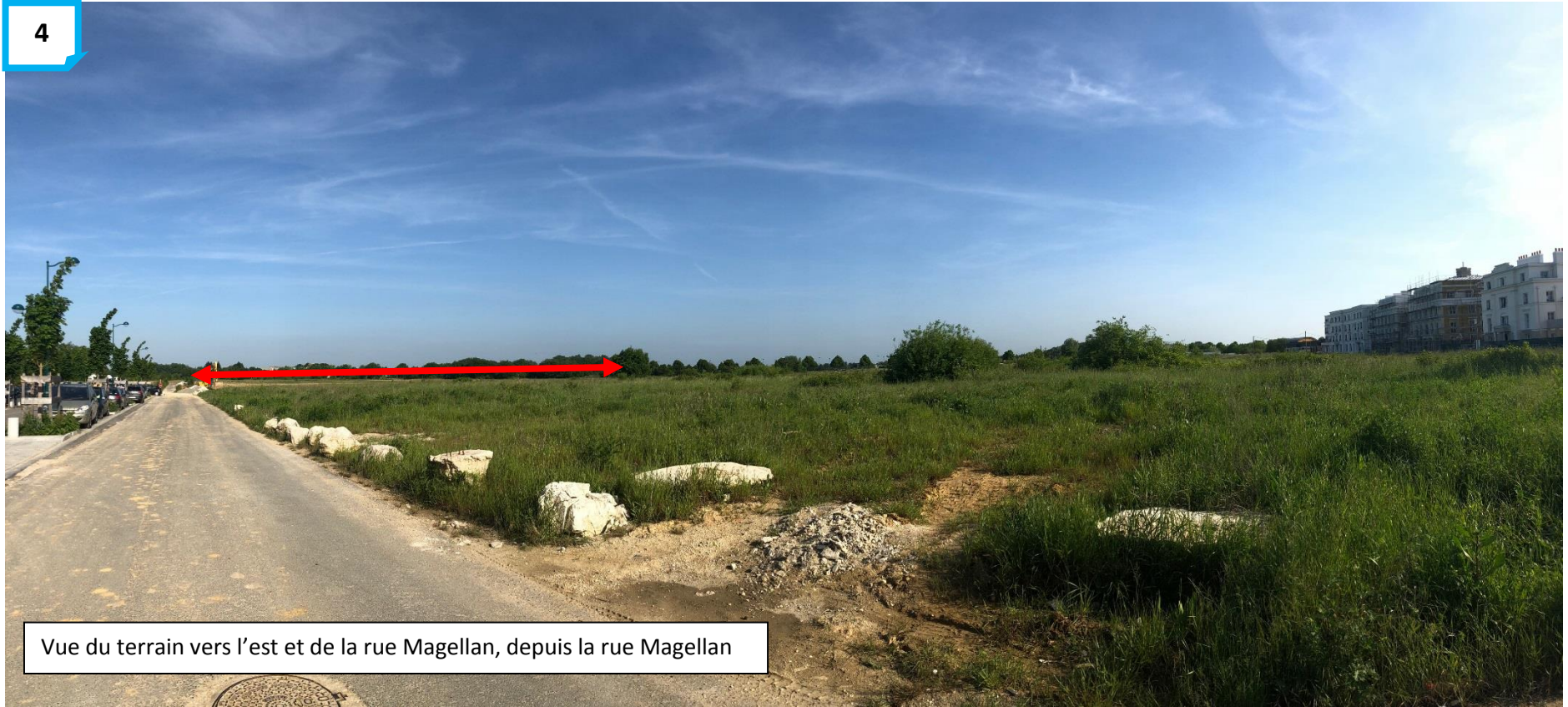
Vue le groupe scolaire Pierre Perret, depuis la rue Magellan

3



Vue du terrain vers le sud-est, depuis la rue Magellan

4



Vue du terrain vers l'est et de la rue Magellan, depuis la rue Magellan

5



Vue des terrains vers le nord-est et du groupe scolaire Pierre Perret, depuis la rue Jacques Cartier

6



Vue de la rue Jacques Cartier vers le sud, depuis la rue Jacques Cartier

7



Vue du groupe scolaire Pierre Perret et des terrains au nord du site, depuis la rue Magellan

8



Vue vers le sud du terrain, depuis la rue Magellan

9



Vue des terrains et des immeubles situés à l'ouest du terrain, depuis le nord du terrain

10



Vue de la façade ouest du site, vers le nord du site, depuis la rue de la Méditerranée

11



Vue des terrains et des immeubles situés à l'ouest du site, depuis la rue de la Méditerranée et le sud du site

12

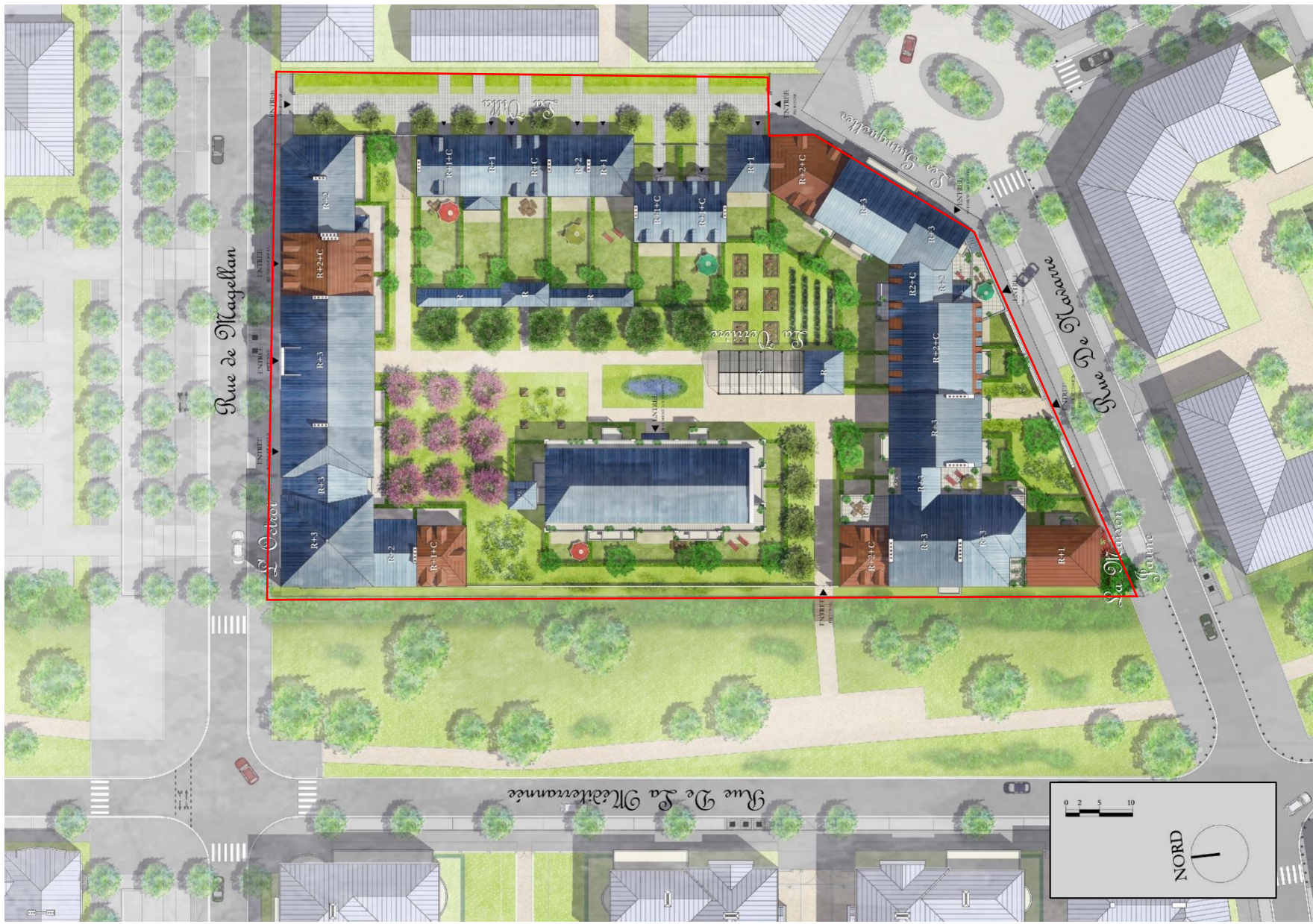


Vue des immeubles situés à l'angle de la cours du Tage et de la rue Magellan, depuis la rue Magellan

13



Vue de la cours du Tage, depuis l'angle de la rue Magellan et de la cours du Tage





Habitat collectif

Centre Urbain

Parc Urbain

Habitat collectif

(Démarrage des travaux)

Groupe scolaire

Parking

(Projet à venir)

Hôtel

(Projet à venir)

Rue Magellan

Habitat collectif

Habitat collectif

(Travaux en cours)

Rue Vasco de Gama

Habitat collectif

(Démarrage des travaux)

PROJET

Habitat collectif

(Projet à venir)

Cours du Tâge

Habitat collectif

(Travaux en cours)

Rue Jacques Cartier

Rue de Navarre

Rue de la Méditerranée

Groupe scolaire

Groupe Scolaire Jules Verne

Habitat collectif

(Projet à venir)



