

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 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 :

06/03/2013

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

F0113P0046

1. Intitulé du projet

Programme immobilier Vauréal Longues Terres sur la commune de Vauréal (95)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Kaufman & Broad Homes

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

DOUCET Cyril, Directeur d'Agence IDF

RCS / SIRET

3 | 7 | 9 | 4 | 4 | 5 | 6 | 7 | 9 | 0 | 0 | 1 | 2 | 7

Forme juridique

Société par Actions Simplifiées

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
33° Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements.	Réalisation d'un ensemble immobilier de 15 000 m ² de surface plancher. La SDP est donc bien comprise entre 10 000 m ² et 40 000 m ² .
36° Travaux ou constructions soumis à permis de construire.	

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

Démolition d'une école désaffectée et réalisation, sur les terrains libérés, d'un ensemble immobilier de 303 logements sur 15 000 m² de surface plancher répartis sur 5 bâtiments :

- volumétrie : R+2+combles et R+3+combles,
- hauteur maximum au faitage : 15 m,
- stationnements en sous-sol.

4.2 Objectifs du projet :

Création de logements dont 85% sont en accession libre et 15% en prêt social location accession

4.3 Décrivez sommairement le projet :

4.3.1 dans sa phase de réalisation :

Démolition de l'école en avril 2013.

Construction de logements suivant le phasage suivant :

- **Kaufman & Broad**

T1 lot 1B-1 : 55 logements sur 3 133 m² de surface de plancher environs

T2 lot 1B-2 : 57 logements sur 3 121 m² environs

- **Prim'arte**

T1 Lot 1A : 25 logements sur 1 070 m² environs

T2 lot 1A : 24 logements sur 1 070 m² environs

T3 lot 1A : 49 logements sur 2 100 m² environs

T3 lot 2B : 53 logements sur 2 140 m² environs

- **Antin résidence**

T2 lot 2A : 40 logements sur 2 400 m² environs

Date de Livraison des bâtiments :

- tranche 1 fin 2015,
- tranche 2 fin 2017,
- tranche 3 fin 2018.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation :

303 logements dont 40 en prêt social location accession.

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 regard de :

- l'impact limité du programme sur l'environnement mis en évidence au travers des investigations des maîtres d'ouvrage lors de la conception des projets,
- des contraintes environnementales identifiées sur le site grâce au PLU de la commune de Vauréal et aux sites internet de mise à disposition des données environnementales au grand public,
- des précisions sur l'impact du programme sur l'environnement apportées par le dossier « État des lieux, impacts et mesures » qui accompagne ce formulaire de demande d'examen au cas par cas ;
- les labels BBC RT2005 et HPE RT2012 visés par chacun des projets ;
- l'imperméabilité du site actuel situé en milieu urbain ;

nous estimons que le programme immobilier de Vauréal Longues Terres peut être dispensé d'une étude d'impact et de l'enquête publique associée.

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).

- Permis de démolir n°PD 095 637 1 U 0001 relatif à l'école accordé le 13/12/2012.
- Cession des terrains communaux à Kaufman & Broad, et Prim'arté, délibération du conseil municipal du 19/12/12.
- Permis de construire qui seront déposés par chacun des maîtres d'ouvrage sur leur partie.

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

- Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact (Article R.122-2 du Code de l'environnement en vue du dépôt de 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 plancher	15 000 m ²

4.6 Localisation du projet :

Adresse et commune(s)
d'implantation:

À l'angle du Boulevard de
l'Oise et du Mail Mendès
France sur la commune de
Vauréal.

Coordonnées géographiques¹

Long. 2°01'24" E

Lat. 49°01'24" 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 ?

Le programme présenté se divise en 3 projets associés et contigus portés par 3 maîtres d'ouvrage différents et qui feront l'objet de demandes de permis de construire distinctes. L'ensemble du programme sera réalisé par tranches étalées sur plusieurs années.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

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 ?

École municipale fermée à la rentrée 2011.

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

PLU de Vauréal approuvé le 12 mai 2004, révisé le 21/06/2006 et dernière modification approuvée le 26/09/2007.

SCoT de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise approuvé le 29 mars 2011.

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Schéma directeur de la région Ile-de-France de 1994.

Loi n°2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Ile-de-France.

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"/>	La ZNIEFF la plus proche, forêt de l'Hautil est à 900 m du projet. Le boulevard de l'Oise et plusieurs ilots bâtis empêchent toute communication pour la faune et la flore entre le projet et la forêt. (cf. annexes)
dans une zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé en région parisienne, loin de toute zone de montagne.
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé en région parisienne à distance de tout littoral.
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"/>	Le projet est situé en zone urbaine en dehors de toute zone de protection du milieu naturel.
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 n'existe aucun plan de prévention du bruit au droit du projet qui est éloigné des aéroports et voies à grande circulation. Le boulevard de l'Oise est catégorie 4 selon la classification établie par l'arrêté du 30 mai 1996, ce qui impose une isolation acoustique conforme à la réglementation pour les constructions nouvelles dans une bande de 30 m de part et d'autre de la voie. (cf. annexes)

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

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"/>	La commune de Vauréal ne fait l'objet d'aucune zone de protection du patrimoine (ZPPAUP ou AVAP). (cf. annexes)
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet vient remplacer une école et un terrain de sport dont le sol était déjà totalement artificialisé et imperméabilisé. Aucune zone de protection ou d'intérêt écologique n'est présente à moins de 900 m du projet. (cf. annexes)
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"/>	La commune de Vauréal fait partie des territoires concernés par le plan de prévention des risques (PPR) d'inondation. Il ne touche que les bords de l'Oise, à 1 km à l'aval du projet. La commune est aussi recensée dans le PPR mouvement de terrain du massif de l'Hautil qui concerne les risques liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées. Les zones sont majoritairement dans les bois, la plus proche est à plus de 1,5 km. (cf. annexes)
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une station essence se situe à 150 m au sud du site et latéralement à celui-ci, d'où un risque limité de pollution. (cf. annexes)
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est au cœur d'un plateau densément urbanisé qui surplombe l'Oise. Les eaux du site ne viennent donc pas alimenter les écoulements naturels. (cf. annexes)
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage en eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone de captage la plus proche se situe au « village » de Vauréal, à plus d'un kilomètre au nord du projet. Une seconde zone de captage se situe à proximité de l'Oise à Morecourt, soit à 4,8 km en aval du projet. Une troisième zone de captage se situe en aval du projet à Triel-sur-Seine, à une distance 4.8 km et séparé du projet par la ligne de crête de l'Hautil. (cf. annexes)
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche est la place Claire Girard à Courdimanche, située à 2 km du projet. (cf. annexes)
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 dénommé Sites de Seine-Saint-Denis est le plus proche du projet et se trouve en bord de Seine à plus de 20 km en amont du site. (cf. annexes)
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La Croix de Vauréal, monument historique le plus proche, se trouve à 600 m du projet.

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"/>	Les premières conclusions de l'étude géotechnique en cours vérifie l'absence de nappe d'eau dans les zones à excaver. Le projet n'engendre pas de prélèvement d'eau. (cf. annexes)
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les eaux usées et eaux pluviales, de type séparatif jusqu'en limite de propriété, seront reliées au réseau communal existant. Des bassins de rétention des eaux pluviales sont prévus en sous-sol, afin de respecter le débit de fuite de 10 l/s/h, conformément au règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération de Cergy. Les eaux issues du parc de stationnement recevront un traitement de débouage et de déshuilage avant d'être rejetées dans le réseau collectif. (cf. annexes)
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La construction d'un parking en sous-sol va nécessiter une excavation importante du sous-sol. Les matériaux excédentaires ne pourront pas tous être réutilisés sur place. Ils seront acheminés vers les centres de recyclages et de stockage locaux.
	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"/>	Les constructions seront principalement réalisées en béton. Seul le limon de plateau pourrait être réutilisé sous les espaces verts.
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 projet vient remplacer des constructions existantes totalement intégrées en milieu urbain dense et totalement artificialisé. De plus aucune zone de protection ni aucun inventaire n'est recensé à proximité du projet. Enfin les essences ornementales qui seront plantées sur le site seront des espèces locales. (cf. annexes)
	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 projet situé sur un plateau en région parisienne est éloigné de toute zone littorale ou de montagne. Il ne jouxte pas de ZNIEFF et est éloigné de plus de 20 km de la zone Natura 2000 la plus proche. (cf. annexes)
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet remplace des constructions existantes. Il ne consomme donc aucun espace végétalisé.

Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le plan de prévention des risques (PPR) d'inondation ne touche que les bords de l'Oise, à 1 km du projet. Le projet n'est pas non plus dans une des zones recensées du PPR mouvement de terrain du massif de l'Hautil qui concerne les risques liés aux carrières souterraines de gypse abandonnées. Les zones sont majoritairement dans les bois, la plus proche est à plus de 1,5 km. (cf. annexes)
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit dans une zone de sismicité 1 : <ul style="list-style-type: none"> • en zone d'aléas faible pour l'Aléa-retrait gonflement des argiles, en dehors des zones de risque de mouvement de terrain, • en dehors des zone de risque de remonté de nappe, • en dehors des zones d'inondation, • en dehors des zones de cyclone, • en dehors des zones volcaniques. (cf. annexes)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le programme consiste à réaliser des immeubles d'habitation. Il n'engendre donc pas de risque sanitaire particulier pendant son exploitation. Les constructions sont suffisamment éloignées pour ne pas subir la pollution de l'air engendrée par le boulevard de l'Oise. Enfin pendant le chantier des mesures seront prises pour limiter l'envol de poussière. (cf. annexes)
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le programme de logement n'est pas créateur de bruit durant son exploitation. Ainsi ce nouveau projet générera moins de bruit que l'école dans sa phase d'exploitation. Les constructions sont suffisamment éloignées et isolées phoniquement pour ne pas subir le bruit du boulevard de l'Oise, route de classe 4 selon l'arrêté du 9 mai 1996. Pendant le chantier, toutes les mesures seront prises pour limiter le bruit des engins de chantier. Les plages de nuits seront respectées. (cf. annexes)
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le programme ne comprenant que la réalisation de logements, il n'est pas créateur d'odeur. Enfin, les déchets seront récupérés en bennes enterrées le long de la voie publique.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pendant le chantier de démolition puis de construction, les opérations de terrassement et de génie civil peuvent être ponctuellement à l'origine de vibrations. Étant donné que ce sont les vibrations prolongées dans le temps qui sont les plus délétères pour la santé, le projet aura donc un impact très limité en matière de vibration. (cf. annexes)

	Engendre-t-il des émissions lumineuses? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit aucun éclairage extérieur. Comme le prévoit la réglementation les entrées d'immeubles bénéficieront d'éclairage plafonné à 20 lux au sol.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Seuls les véhicules des résidents et les chaudières seront à l'origine de rejets polluants dans l'air. Les nouvelles chaudières seront moins créatrices de polluants que la chaudière qui équipait l'école. L'impact sur la qualité de l'air sera donc positif.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne sera pas à l'origine de surfaces imperméabilisées supplémentaires. Les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau d'assainissement pluvial de l'agglomération avec prétraitement dans des bassins d'assainissement.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La démolition de l'école puis l'excavation du terrain pour la création de parkings souterrains seront à l'origine de nombreux déchets, dont des déchets d'amiante qui seront acheminés dans les centres de recyclage et de stockage de la région.
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"/>	Le projet est éloigné de tout site patrimonial, architectural ou archéologique.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet remplace une école dont les fermetures de classes ont justifié sa démolition.

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 : Réhabilitation de la voirie du Mail Mendès France

En parallèle du programme de construction de logements, la commune prévoit la réhabilitation du Mail Mendès France et de la rue de la Varlope. Ainsi l'accès et le paysage des nouvelles constructions seront améliorés.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle de 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

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent :

Objet
Dossier « État des lieux, impacts et mesures » accompagné de ses annexes.

9. Engagement et signature

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



Fait à Neuilly-sur-Seine

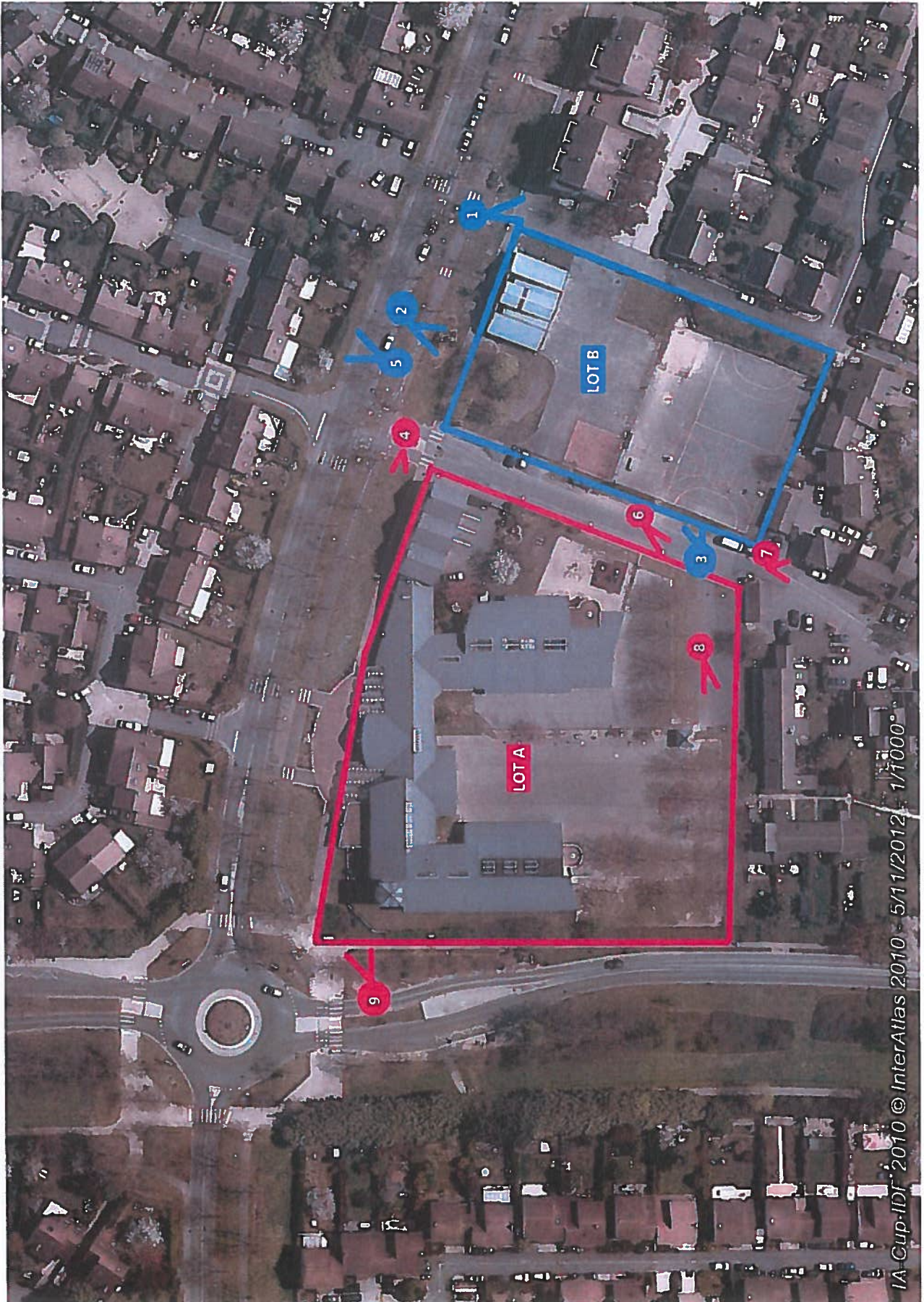
le 27/02/2013

Signature



KAUFMAN & BROAD HOMES
 127, avenue Charles de Gaulle
 92207 NEUILLY SUR SEINE CEDEX
 Tél. : 01 41 43 43 43
 RCS NANTERRE B 379 445 679

• **Photo aérienne**



MAIL MENDES FRANCE

BOULEVARD DE L'OISE

BOULEVARD DE L'OISE




RUE DE LA VARLOPE

CHEMIN DE LA THEBAIDE



Annexe 5 :
Plan des abords du projet

Territoire d'étude

-  projet
-  Limite de commune
-  Limite de département

