



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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
27/02/2015

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01115P0038

1. Intitulé du projet

Requalification urbaine de l'entrée sud de la ville des Ulis par la réalisation d'une opération de logements et commerces de qualité

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCI WINDSOR LES ULIS

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

MASSE Jean-Paul, Président

RCS / SIRET

17 9 4 1 8 4 7 6 2 0 0 0 1 9

Forme juridique

SCI

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°	Construction soumise à permis de construire par la commune des Ulis dont le PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale représentant une surface totale de 16664m ² environ.

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 consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 277 logements de bâtiments collectifs d'habitation en R+5 et de maisons de ville en R+1. Il comprend également l'aménagement d'une placette urbaine bordée de commerces, de 362 places de parking en sous-sol et d'un espace paysager de 7.500 m². Ce projet vient en remplacement du projet initialement prévu de 202 logements, ayant fait l'objet de la décision n° DRIEE-SDDTE-2013-179 du 28 octobre 2013, dispensant de la réalisation d'une étude d'impact. Il a en effet été demandé à la commune des Ulis dans le cadre du SDRIF de contribuer à la construction de près de 1500 logements. Toutes les autres caractéristiques du projet demeurent inchangées.

4.2 Objectifs du projet

Le terrain assiette de ce projet, actuellement propriété de la Ville des Ulis, est en friche.

Le projet de requalification du site présentant un intérêt général pour la Ville, celle-ci a procédé à une consultation architecturale et à une révision simplifiée de son PLU - délibération du 31 Mai 2013 - afin d'en permettre la réalisation.

L'enjeu est la création d'une nouvelle entrée de ville améliorant la qualité architecturale et les circulations nécessaires au bon fonctionnement du secteur et de pourvoir aux besoins spécifiques en logement à prix maîtrisés de la ville des Ulis.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet fera l'objet de la mise en œuvre d'une charte chantier propre. L'impact des travaux de terrassement a été limité par un réglage fin des altimétries, permettant la réutilisation sur place d'une part importante des terres d'excavation liées à la réalisation du sous-sol. Le projet sera réalisé par phases permettant de limiter ainsi le niveau d'activité et les nuisances en découlant.

Le site a fait l'objet d'un diagnostic environnemental n'ayant révélé aucune source de pollution.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet contribue à conforter le boulevard urbain en devenir de la RD 35 qui offrira une nouvelle façade des Ulis au Sud, ainsi que l'avenue des Cévennes véritable boulevard d'entrée de la ville à terme.

Le terrain sera traversé par une voie de desserte automobiles ouverte aux piétons. 7.500 m² seront aménagés en espaces verts et feront l'objet d'un traitement paysager soigné.

Les 277 logements de l'opération sont répartis sur des bâtiments collectifs à R+5 et des maisons de ville.

Sur le rond-point de l'Aubrac desservant le projet, une placette urbaine bordée de commerces sera aménagée. Le projet bénéficiera également d'un parking en sous-sol de 362 places permettant un aménagement en surface d'un espace paysager de 7.500 m², limitant le nombre de parkings extérieurs.

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 construire
Loi sur l'eau

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
Terrain d'assiette	16.324m ²
Surface de plancher créée	16.664m ² dont 300m ² de commerces
Estimation des surfaces imperméabilisées	8800m ²
Gabarit des bâtiments	R+1 à R+5
Nombre de logements	277
Nombre d'emplacements de parking	97 extérieures et 362 en sous-sol

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Avenue de Provence et
avenue des Cévennes
"Terrain du Gard"
91940 Les Ulis

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 10 ' 34 " E Lat. 48 ° 40 ' 32 " 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 ?

Le site est actuellement occupé par un espace vert en friche et par une ancienne plate-forme d'un parc à caravanes (accueil des installations temporaires de chantier).

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

PLU des Ulis, approuvé le 25 avril 2003, modifié le 21 juin 2006 et le 05 juin 2009, révisé le 05 mai 2013
Projet situé dans la zone UAd

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"/>	L'analyse des sondages effectuée sur place conclut à l'absence de pollution.
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 ?

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"/>	
	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 terres de terrassement seront réutilisées en grande partie sur le site
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le bruit en phase chantier sera réduit par l'application d'une charte de chantier propre. Compte tenu de la présence de la RD35, l'étude acoustique conclut au classement à 38dB de certaines façades.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>	

	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le rejet des EP EU se fera dans les réseaux de la ville conformément aux prescriptions réglementaires
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le rejet des EP EU se fera dans les réseaux de la ville conformément aux prescriptions réglementaires
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"/>	

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 :

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.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
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) ;	X
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 ;	X
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 ;	X
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 ;	X

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

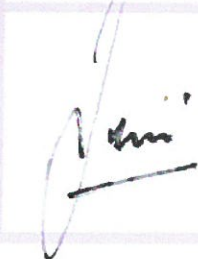
Objet

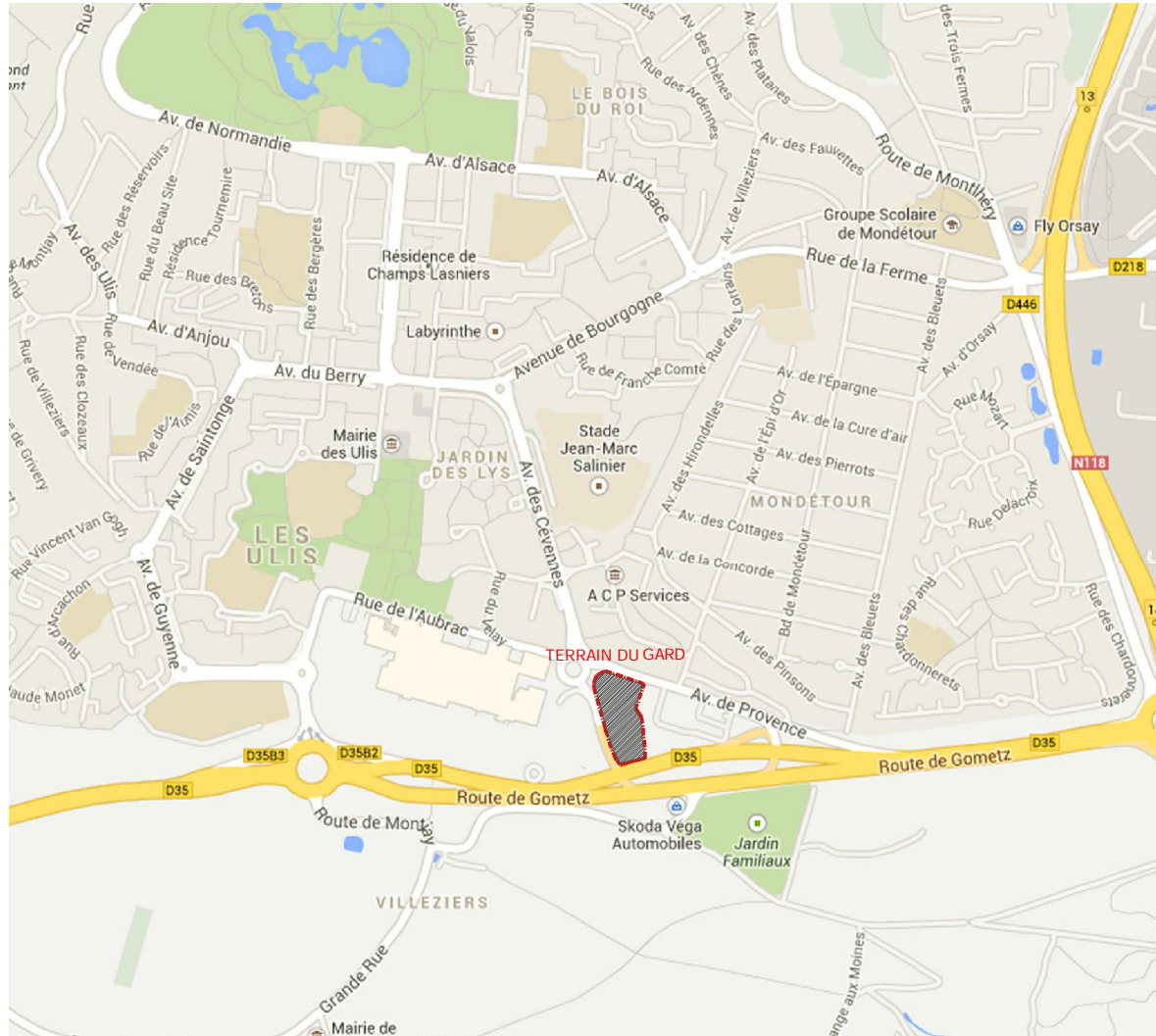
9. Engagement et signature

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

Fait à Vélizy le 26/02/2015

Signature





Ech. 1/16000 ème



VILLE DES ULIS

PROJET DE REALISATION DE 277 LOGEMENTS EN ACCESSION

SCI WINDSOR LES ULIS
RESIDENCE WINDSOR - TERRAIN DU GARD

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT

Maitre d'Ouvrage
SCI WINDSOR LES ULIS
4 Avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY
T 01 34 65 98 98 F 01 34 65 05 22

Maitre d'Oeuvre
DAQUIN et FERRIERE Architecture /
68, rue de Vincennes - 93100 MONTREUIL
T 01 48 59 51 50 F 01 48 59 35 42 /
atelier@daquinferriere.fr

Bureau d'etude VRD
Michel Goudé
11 rue des Fenaisons - 78370 Plaisir
T 01 30 81 64 65

Bureau de contrôle
APAVE
30 rue des Malines - Lisses 91027 EVRY CEDEX
T 01 60 91 86 86 F 01 60 91 86 51

BET Thermique
Cardonnel Ingenierie
5 rue de la mere à Tissier
91280 ST. PIERRE DU PERRY
T 01 64 98 26 49

Géomètre - Expert
Cabinet JOUANNE et LLORCA
8 Avenue de la Pépinière 78220 VIROFLAY
T 01 39 55 34 59 F 01 39 55 33 37



ANNEXES

PLAN DE SITUATION

ANNEXE 2

FEVRIER 2015

Ech. 1/16000ème

MODIFICATIONS

OBJET

DATE	DESSIN	INDICE	



VILLE DES ULIS

PROJET DE REALISATION DE 277 LOGEMENTS EN ACCESSION

SCI WINDSOR LES ULIS
RESIDENCE WINDSOR - TERRAIN DU GARD

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT



1- ENVIRONNEMENT LOINTAIN



2- ENVIRONNEMENT PROCHE

<p>VILLE DES ULIS</p> <p>PROJET DE REALISATION DE 277 LOGEMENTS EN ACCESSION</p> <p>SCI WINDSOR LES ULIS RESIDENCE WINDSOR - TERRAIN DU GARD</p> <p>DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT</p>																							
<p>Maitre d'Ouvrage SCI WINDSOR LES ULIS 4 Avenue Morane Sautier 78140 VELLIZY T 01 34 65 98 98 F 01 34 65 05 22</p>	<p>Maitre d'Oeuvre DAQUIN et FERRIERE Architecture / 68, rue de Vincennes - 93100 MONTREUIL T 01 48 59 51 50 F 01 48 59 35 42 / atelier@daquinferriere.fr</p>	<p>Bureau d'etude VRD Michel Goudé 11 rue des Fenaisons - 78370 Plaisir T 01 30 81 64 65</p> <p>Bureau de contrôle APAVE 30 rue des Mailles - Lisses 91027 EVRY CEDEX T 01 60 91 86 86 F 01 60 91 86 51</p> <p>BET Thermique Cardonnél Ingénierie 5 rue de la mere à Tissier 91280 ST. PIERRE DU PERRAY T 01 64 98 26 49</p> <p>Géomètre - Expert Cabinet JOUANNÉ et LLORCA 8 Avenue de la Pépinière 78220 VIROFLAY T 01 39 55 34 59 F 01 39 55 33 37</p>																					
<p>ANNEXES</p> <p>FEVRIER 2015</p>	<p>ENVIRONNEMENT PROCHE ET LOINTAIN</p>	<p>ANNEXE 3</p>																					
<p>MODIFICATIONS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>DATE</th> <th>DESSIN</th> <th>INDICE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>			DATE	DESSIN	INDICE																		
DATE	DESSIN	INDICE																					
<p>OBJET</p>																							



VILLE DES ULIS

**PROJET DE REALISATION DE
277 LOGEMENTS EN ACCESION**

SCI WINDSOR LES ULIS
RESIDENCE WINDSOR - TERRAIN DU GARD

**DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT**

Maitre d'ouvrage
SCI WINDSOR LES ULIS
4 Avenue Moanne Sainhier 78140 VELIZY
T 01 34 65 98 98 F 01 34 65 05 22

Maitre d'œuvre
DAQUIN et FERRIERE Architecture /
68, rue de Vincennes - 93100 MONTREUIL
T 01 48 99 51 50 F 01 48 99 35 42
atelier@daquinferriere.fr

Bureau d'étude VRD
Michel Coude
11 rue des Fontaines - 78370 Phais
T 01 30 81 64 65

Bureau de contrôle
APAVE
30 rue des Malines - Lisses 91027 ENVY CENEX
T 01 60 91 86 86 F 01 60 91 86 51



Windsor

BET Thermique
Condoriel Inpact
5 rue de la maine à Tisser
91280 ST. PIERRE DU PERRAY
T 01 64 98 26 49

Géomètre - Expert
Cabinet JOUANNE et LORCA
8 Avenue de la Pénitence 78220 VROFLAY
T 01 39 55 54 59 F 01 39 55 53 37

ANNEXES

PLAN MASSE PROJET

ANNEXE 4

FEVRIER 2015

Ech. 1/500ème

MODIFICATIONS

DATE DESSIN INDEXE

OBJET

DATE	DESSIN	INDEXE	OBJET



VILLE DES ULIS

PROJET DE REALISATION DE 277 LOGEMENTS EN ACCESSION

SCI WINDSOR LES ULIS
RESIDENCE WINDSOR - TERRAIN DU GARD

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT

Maitre d'Ouvrage
SCI WINDSOR LES ULIS
4 Avenue Mirane Saunier 78140 VELYZY
T 01 34 65 98 98 F 01 34 65 05 22

Maitre d'Oeuvre
DAQUIN et FERRIERE Architecture /
68, rue de Vincennes - 93100 MONTREUIL
T 01 48 59 51 50 F 01 48 59 35 42 /
atelier@daquinferriere.fr

Bureau d'etude VRD
Michel Gaudé
11 rue des Fentaissons - 78370 Plaisir
T 01 30 81 64 65

Bureau de controle
APAVE
30 rue des Malines - Lisses 91027 EVRY CEDEX
T 01 60 91 86 86 F01 60 91 86 51



BET Thermique
Cardonal Ingénierie
5 rue de la mère à Tissier
91280 ST. PIERRE DU PERRAY
T 01 64 98 26 49

Géomètre - Expert
Cabinet JOUANNE et LLORCA
8 Avenue de la Pépinière 78220 VIROFLAY
T 01 39 55 34 59 F 01 39 55 33 37

ANNEXES

PLAN DES ABORDS DU
PROJET

ANNEXE 5

FEVRIER 2015

Ech. 1/2000 ème

MODIFICATIONS		OBJET
DATE	DESSIN	INDICE