

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
08/07/2016

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01116P0119

1. Intitulé du projet

Réalisation d'une opération de logements à Sartrouville (78) comprenant une surface de locaux vides "code du travail".

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

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

RCS / SIRET Forme juridique

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 ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés.

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 de :

- Logements en accession à la propriété : 8 639 m² SDP, pour 140 logements
- Logements sociaux : 2 966 m² SDP, pour 50 logements
- Une surface de 1 247 m² SDP de locaux vides « code du travail » à destination d'activités de services
- 205 places de stationnement en infrastructure
- 15 places de stationnement en aérien
- La création d'une voie nouvelle de desserte de l'ilot

L'ensemble fera l'objet d'un permis de construire valant division.

4.2 Objectifs du projet

Le projet s'insère dans un tissu urbain mixte composé de logements collectifs, d'activités et de pavillonnaire.

Conformément aux souhaits de la Ville, ce projet permettra d'engager la requalification du quartier de la future gare "Sartrouville - Val Notre Dame" (ligne tangentielle Nord) en créant une offre de logements diversifiés et animés ainsi que des services sur l'avenue Clemenceau.

Le projet permettra de recréer une trame urbaine lisible.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le démarrage des travaux est prévu au 3eme trimestre 2017.

La livraison des bâtiments est prévue pour le T3 2019.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet se compose d'un ensemble résidentiel, et des locaux en RDC à destination d'activités de services sur l'avenue Clemenceau.

Les places de stationnement sont intégrées à l'opération en infrastructure, à l'exception de 15 places en aérien à destination de la future clientèle des locaux de services.

Le projet résidentiel sera conforme à la RT 2012-10% et labellisé NF Habitat HQE 1 point.

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 de construction sera soumis à une demande de permis de construire valant division (PCVD).

Les 3 pavillons existants feront l'objet d'une demande de permis de démolir, ou le cas échéant d'une demande de permis de démolir associé à la demande de PCVD.

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

Demande d'examen préalable à la réalisation ou non d'une étude d'impact (article R122-3 du code de l'Environnement)

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 de l'opération	8 407 m ²
Surface de plancher totale	12 852 m ² SDP
Nombre d'étages maximum	R + 5
Nombre de bâtiments	4 bâtiments
Nombre de place de stationnement	220 places
Nombre de niveaux de sous-sols	1 niveau

4.6 Localisation du projet

48.941164

Adresse et commune(s) d'implantation

31 à 35 B rue de Thann
48 à 50 avenue Clemenceau
78500 Sartrouville

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 19 ' 139 " Lat. 48 ° 94 ' 11 " 64

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 ?

L'assiette de projet est en partie sur des parcelles nues, à l'exception d'un pavillon R+1 abandonné (100 m²), appartenant à la ville de Sartrouville, pour 6430 m² d'assiette foncière. Le périmètre de projet intègre également 3 parcelles sur lesquelles sont implantés 3 pavillons à usage d'habitation (604 m² sur 1 977 m² d'assiette foncière).

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

Le PLU de Sartrouville approuvé le 21 septembre 2006 a fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière en date a été approuvée le 21 novembre 2013.
Les terrains concernés par le projet sont situés en zone UG.
Une modification de PLU est en cours afin d'autoriser le projet de construction envisagé.
La modification de PLU sera applicable en décembre 2016.

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"/>	Des études de sols ont été réalisées en novembre 2015 sur les parcelles appartenant à la Ville de Sartrouville. Les investigations ont mis en évidence la présence de poches de pollution (métaux lourds) nécessitant l'évacuation des terres en ISDN sur le site, mais ne dépassant pas les seuils réglementaires retenus. (voir annexe n°10)
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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est situé en Seine Saint Denis à plus de 20 km.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'église Saint-Martin de Sartrouville, qui fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques, est située à 1.5 km du site.

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"/>	Le projet n'engendrera pas de prélèvements d'eau directement dans la nappe ou les sous-sols et sera raccordé au réseau de distribution de la commune.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendre pas de drainage des masses d'eau souterraines. Par ailleurs les bâtiments seront pourvus de cuves de récupération d'eaux de pluie pour éviter les rejets massifs dans les réseaux de la ville.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nous prévoyons l'évacuation en décharge des matériaux issus des démolitions.
	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"/>	La construction sera réalisée à partir de matériaux neufs.
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 site, localisé en zone urbanisée à proximité de la future ligne tangentielle nord (aujourd'hui exploitée pour le fret), ne compte pas d'éléments remarquables ou particuliers du point de vue de la biodiversité et de la qualité des espaces extérieurs. Le projet élaboré s'inscrit dans une volonté d'aménagement paysager de la voie nouvelle de desserte ainsi que des toitures et cœurs d'îlot.
	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"/>	Le projet de construction vient s'implanter sur des parcelles nues ne faisant l'objet d'aucune exploitation particulière.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune ne fait pas l'objet d'un PPRT.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune ne fait pas l'objet d'un PPRT.
	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"/>	Les émergences de bruit des immeubles respecteront le cadre de la réglementation afin de ne pas nuire à l'environnement du projet. Le terrain d'assiette du projet est situé en bordure de l'avenue Clemenceau qui est classée catégorie 3 au bruit et de la voie routière. Une étude acoustique a été menée pour déterminer les isolations conformes et nécessaires au confort des futurs usagers (voir annexe n°7).
	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"/>	

	<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>Durant leurs phases d'exploitation, les bâtiments ne prévoient que l'éclairage extérieur minimum nécessaire à la bonne circulation des personnes. L'éclairage des logements sera lié à la présence de sorte qu'ils soient éteints durant la nuit.</p> <p>Les sources lumineuses pouvant impacter les immeubles sont celles des espaces publics.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Aucun rejet hydraulique d'activité ne sera fait dans le milieu naturel. L'ensemble des bâtiments sera raccordé aux réseaux d'eaux usées de la ville de Sartrouville. Les eaux pluviales feront l'objet d'une limitation du débit de fuite.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>En phase exploitation, la production de déchets non dangereux correspond classiquement à celle de logements. Ces déchets seront pris en charge par le réseau de tri et de ramassage de la collectivité.</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>L'environnement immédiat du projet est caractérisé par un tissu urbain hétéroclite, de collectifs, d'activités et de pavillonnaire. En ce sens le patrimoine naturel et paysager n'est pas remis en question. Le travail de l'architecte et du paysagiste, dans le respect des règles d'urbanisme, garantissent une bonne intégration du projet dans le patrimoine architectural de la ville.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet s'inscrit dans une démarche de requalification urbaine du quartier de la future gare Sartrouville-Val Notre Dame, en concertation avec la ville de Sartrouville. Le projet va créer de la mixité sociale et une animation sur l'avenue Clemenceau avec la création d'activités de services.</p> <p>Il est également créateur d'une continuité urbaine à travers la création d'un lien entre les différents quartiers et la création, à terme, de cheminements piétons et véhicules.</p>

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.

Nous pouvons estimer que le projet ne nécessite pas la réalisation préalable d'une étude d'impact notamment en raison des éléments suivants :

- Le terrain d'assiette du projet ainsi que son environnement immédiat sont déjà urbanisés et ceinturés par des voies de circulation. Le projet vient s'inscrire dans un tissu urbain constitué.
- Un grand nombre d'études préalables ont été menées depuis 1 an (voir annexes). Suite à ces analyses fines, le projet urbain élaboré intègre parfaitement l'ensemble des impacts sur l'environnement immédiat (trafic routier, flux de personnes, gestion des terres, protection de la biodiversité, développement de la mixité sociale et fonctionnelle,...). Parallèlement, il garantit aux futurs usagers une qualité de vie optimale, à travers la prise en compte des contraintes et nuisances inhérentes à la situation (proximité voie de la future ligne tangentielle nord et l'avenue Clemenceau)
- Le projet ne s'inscrit dans aucune des zones de protection du patrimoine naturel, urbain ou paysager ni dans les zones sensibles au titre de l'humidité, ou des risques technologiques. Il a été pensé dans le respect de l'intégration urbaine au site, avec un travail architectural mené sur les épannelages et la perception de la densité.
- En outre, il sera apporté un grand soin à la phase d'exécution comme d'exploitation des bâtiments. La certification logement RT 2012-10% et label NF Habitat HQE 1 point garantissent une qualité environnementale et une performance énergétique des bâtiments.

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
7. Etude circulation
8. Etude acoustique
9. Étude géotechnique
10. Étude pollution

9. Engagement et signature

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

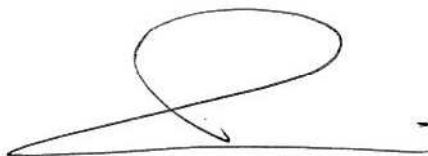
Fait à

Issy les Moulineaux

le,

9 juillet 2016

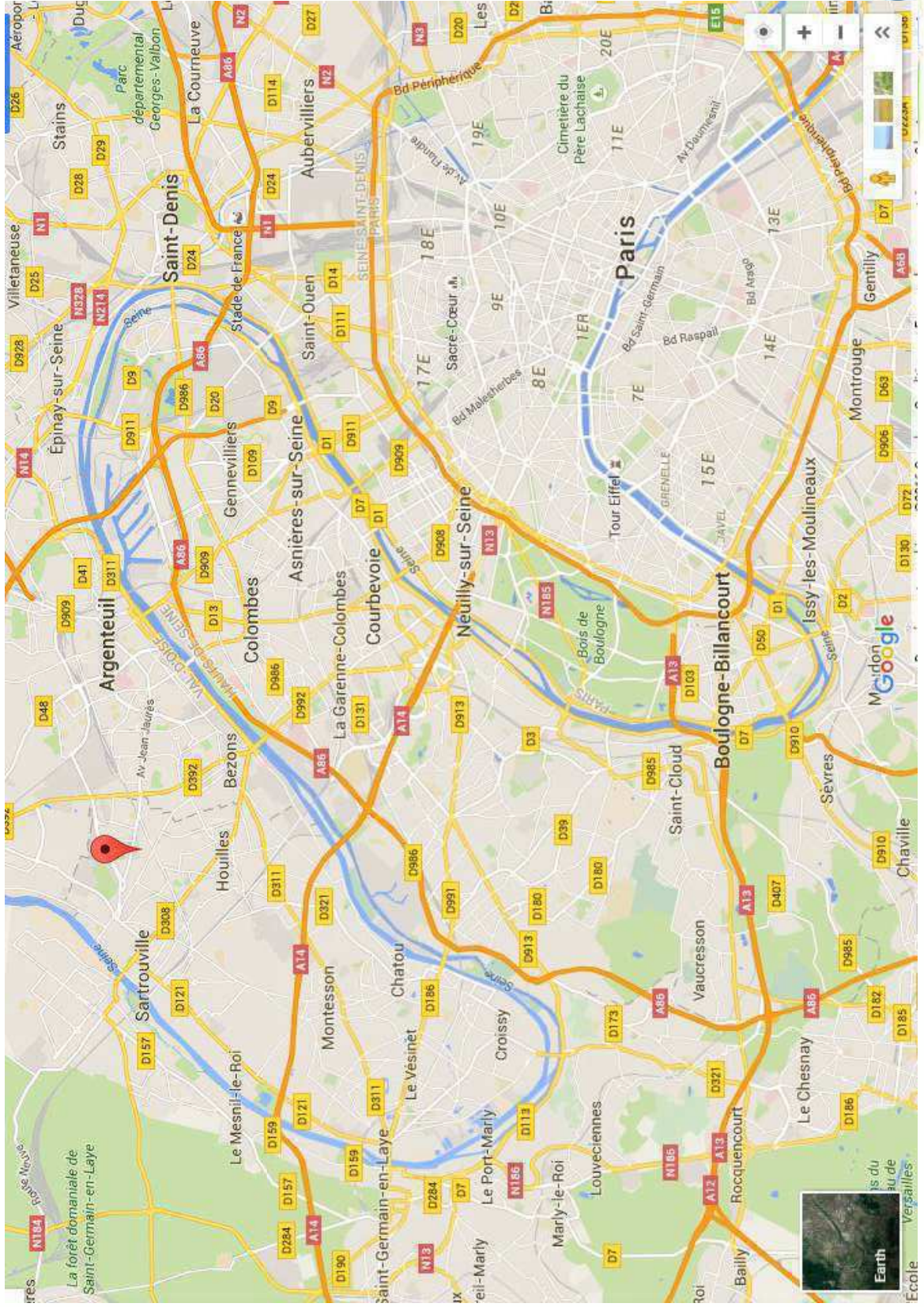
Signature



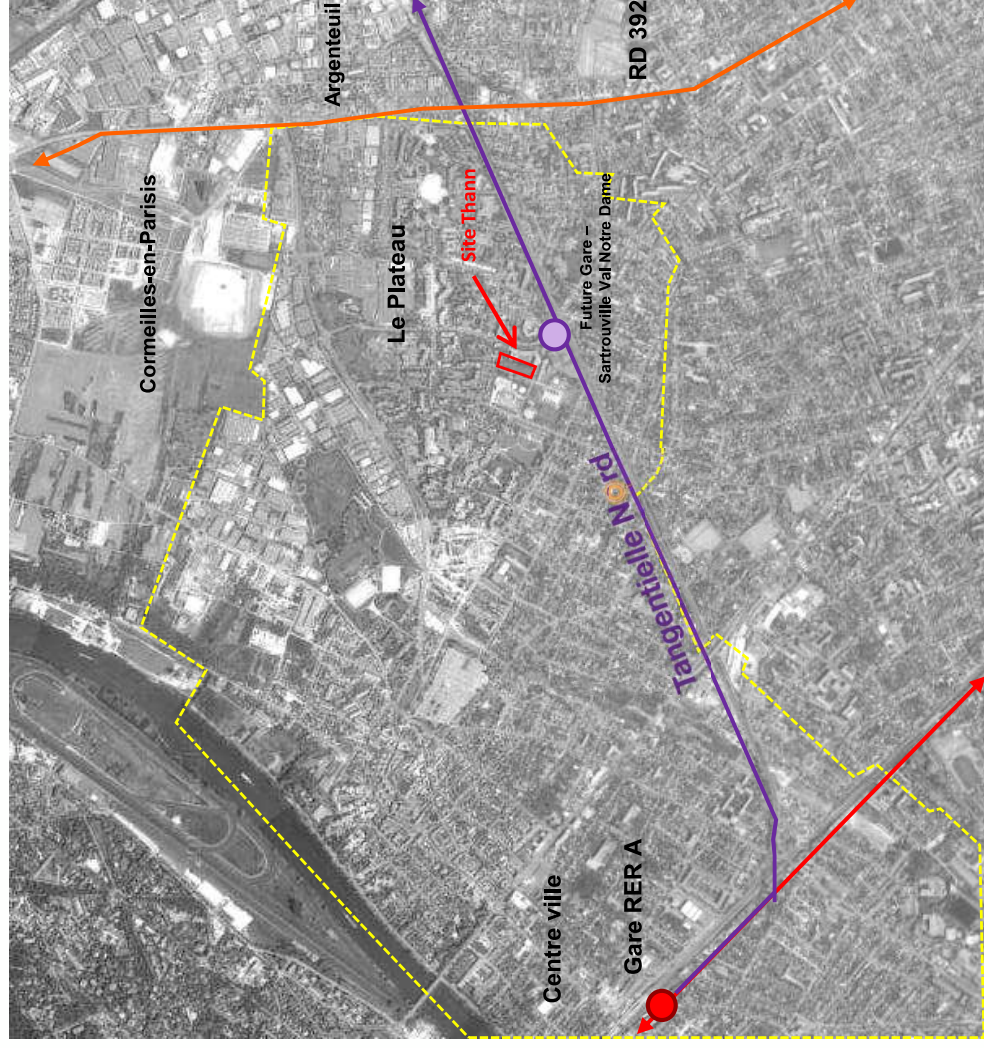


ANNEXE 2 - PLAN DE SITUATION

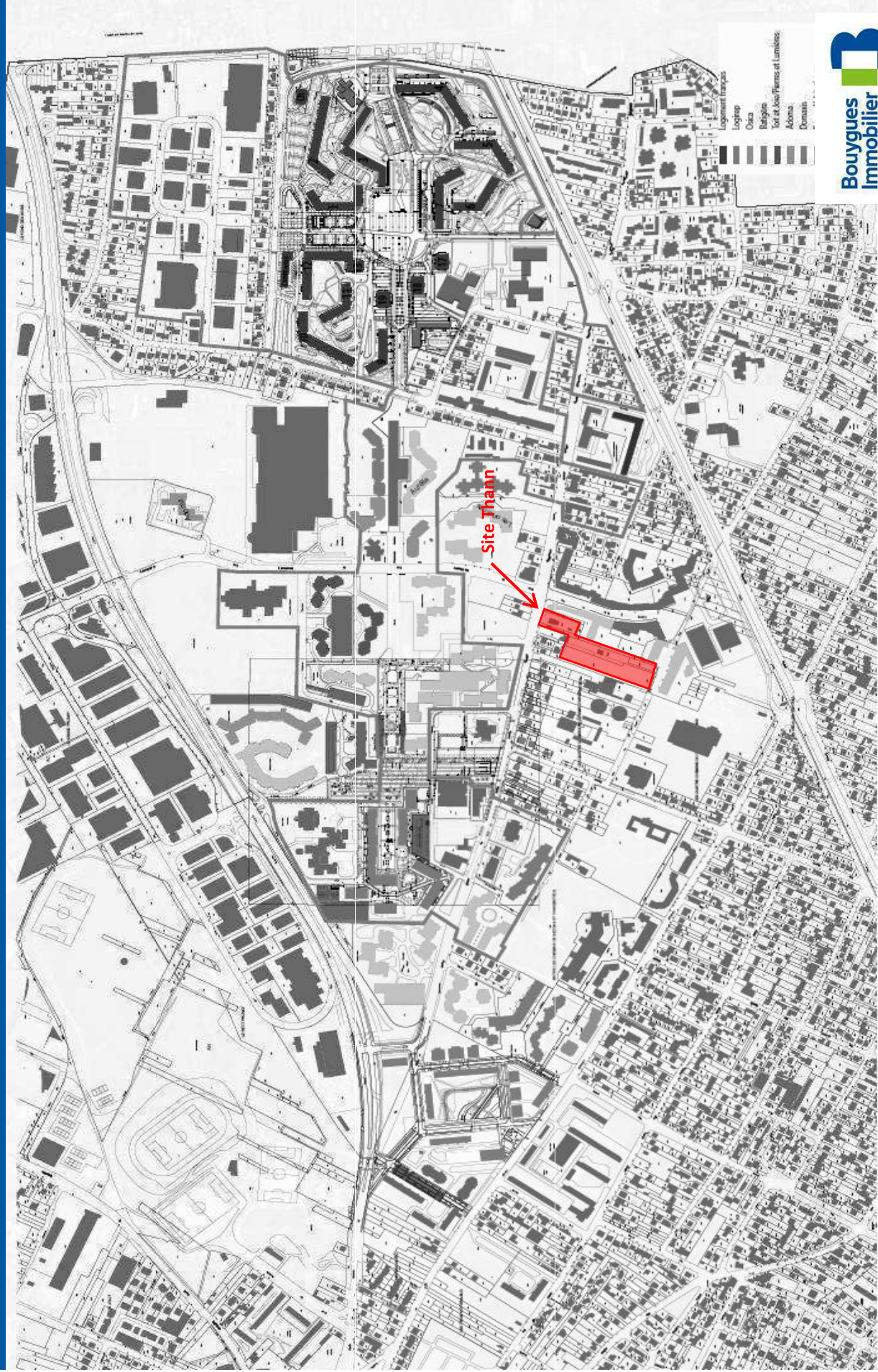
SITUATION



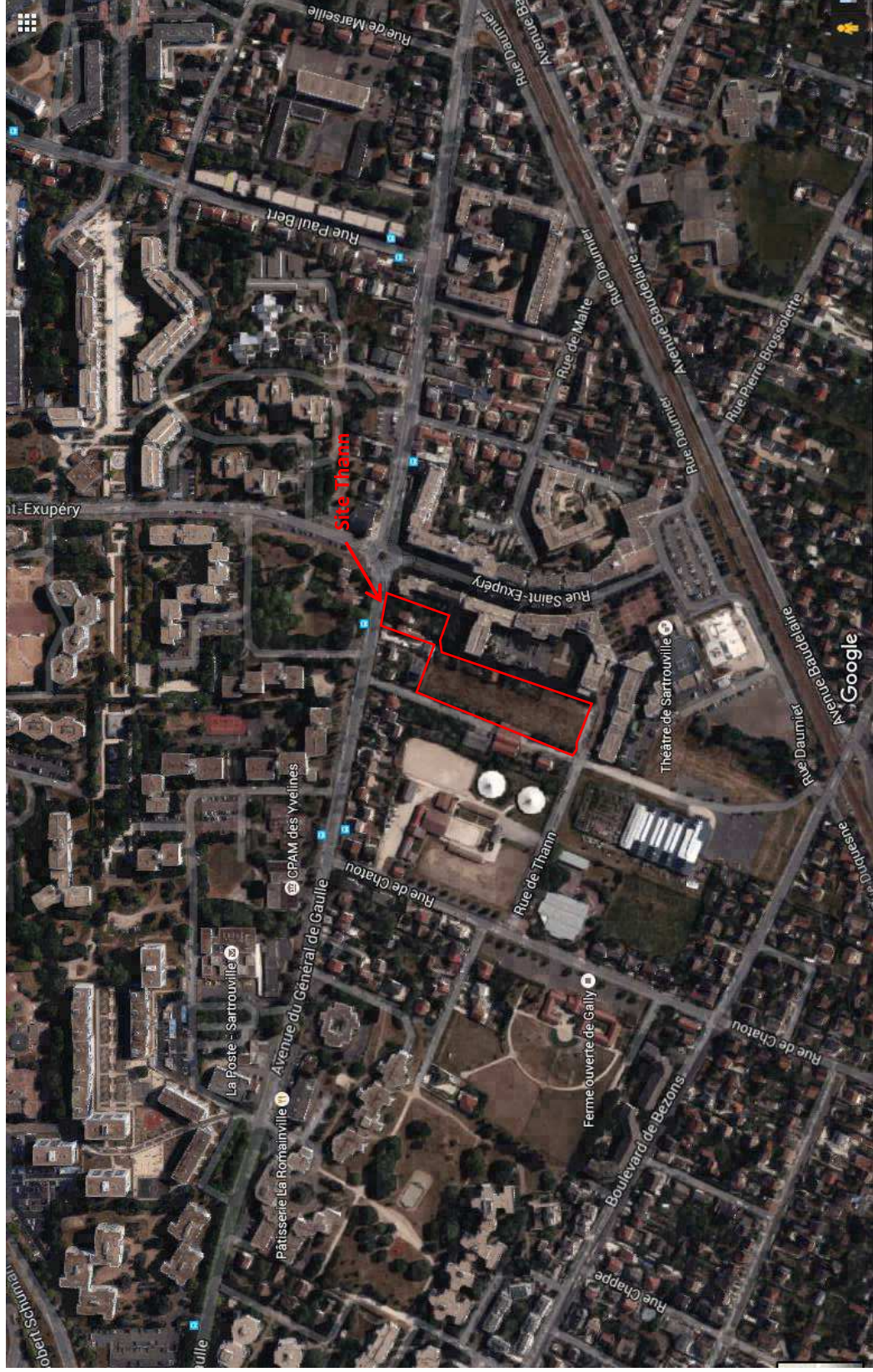
LE SITE - À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE LA FUTURE GARE



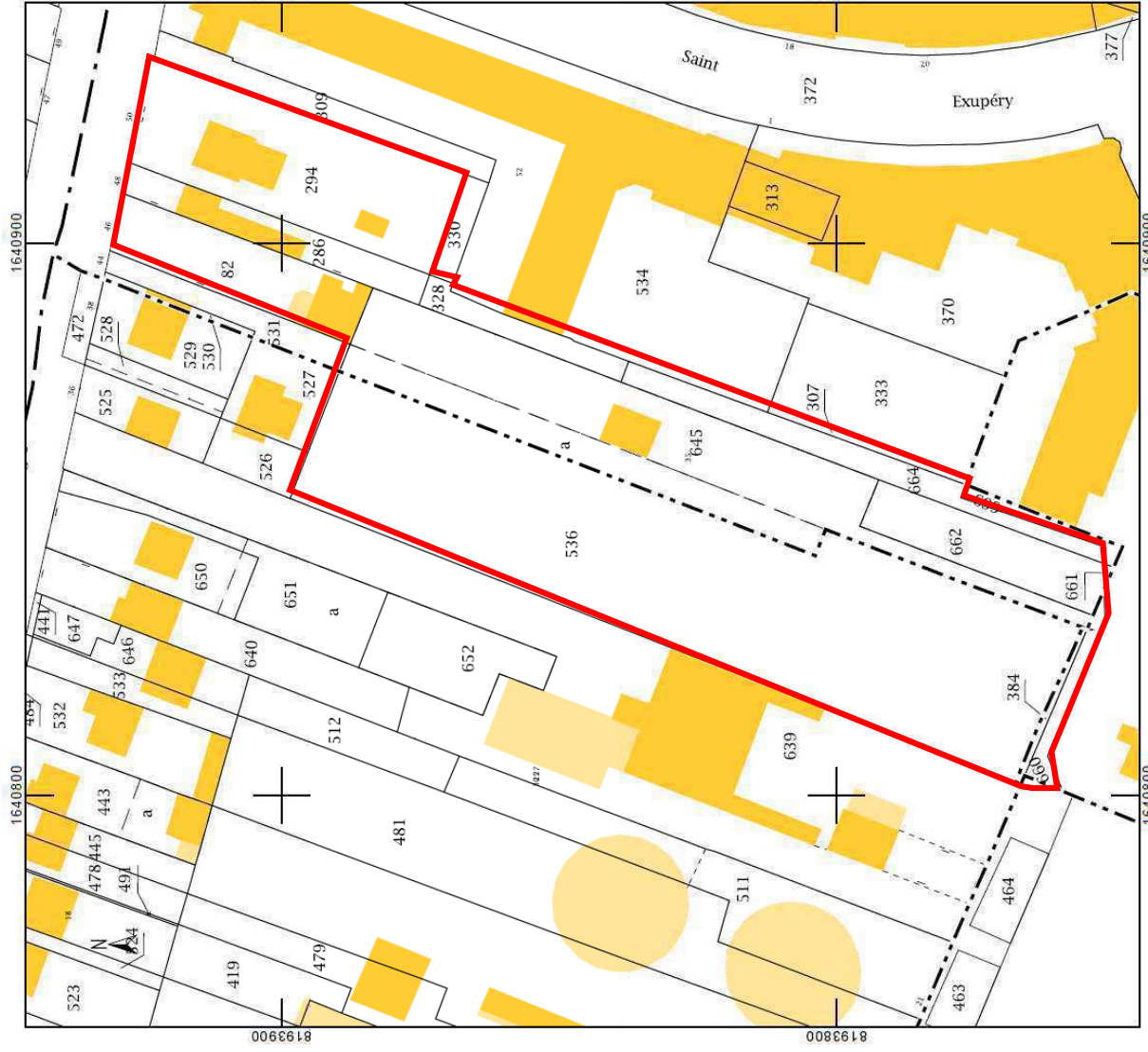
LE SITE - À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DE LA FUTURE GARE



LE SITE - VUE AÉRIENNE



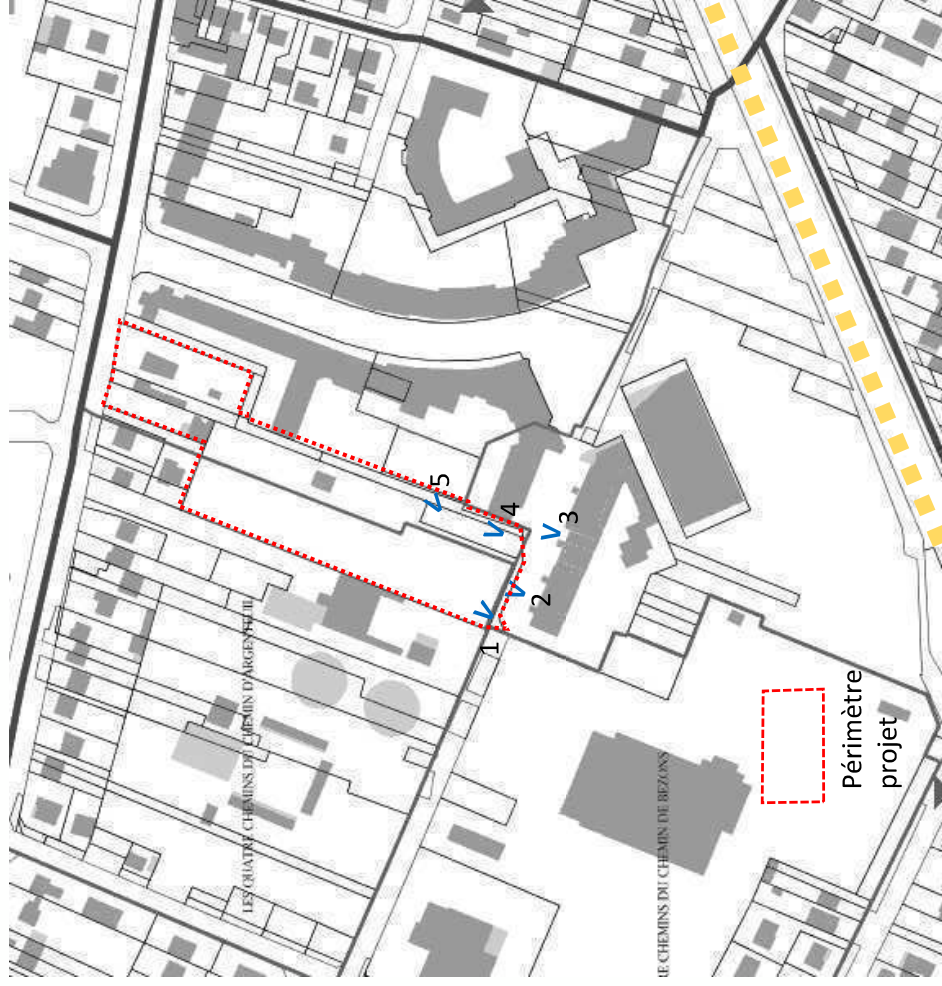
LE SITE - LE PARCELLAIRE



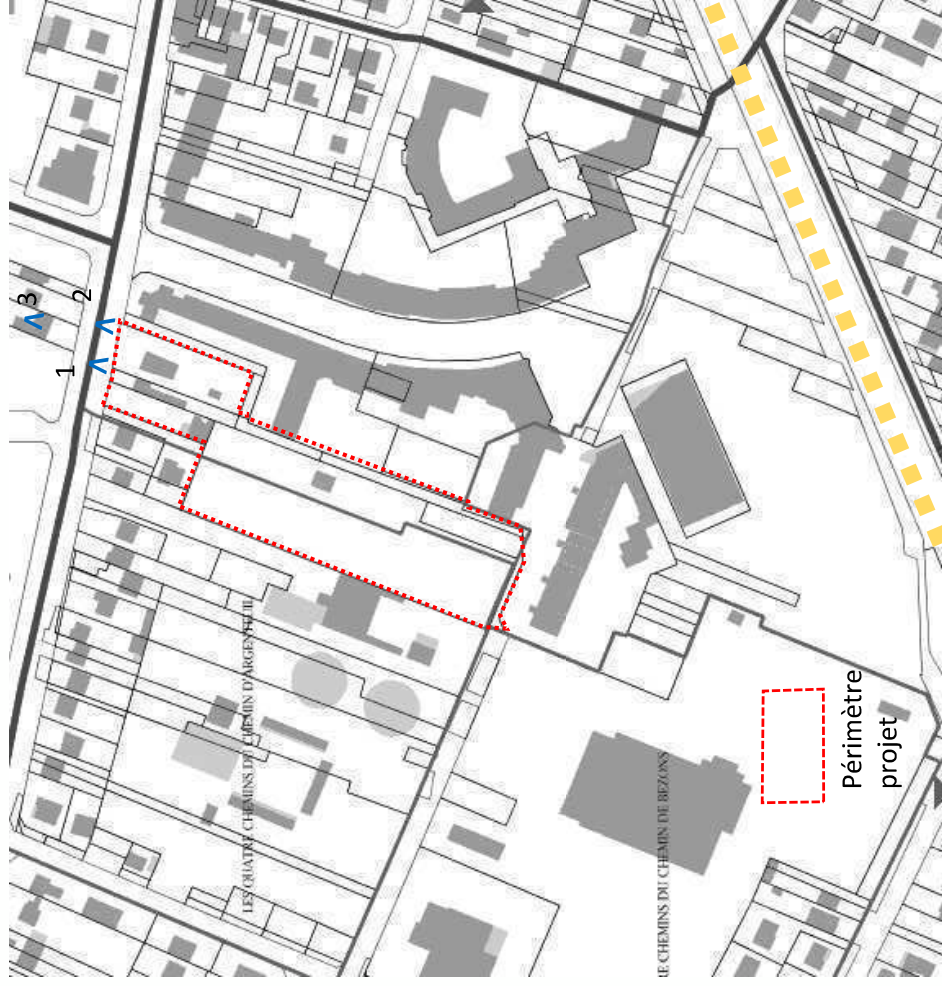


ANNEXE 3 - PHOTOGRAPHIE DE LA ZONE D'IMPLANTATION

ELÉMENTS D'INSERTION URBAINE - FRANGE SUD EST



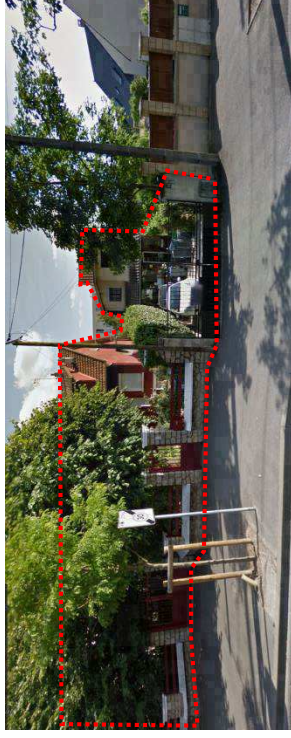
ELÉMENTS D'INSERTION URBAINE - FRANGE NORD



1

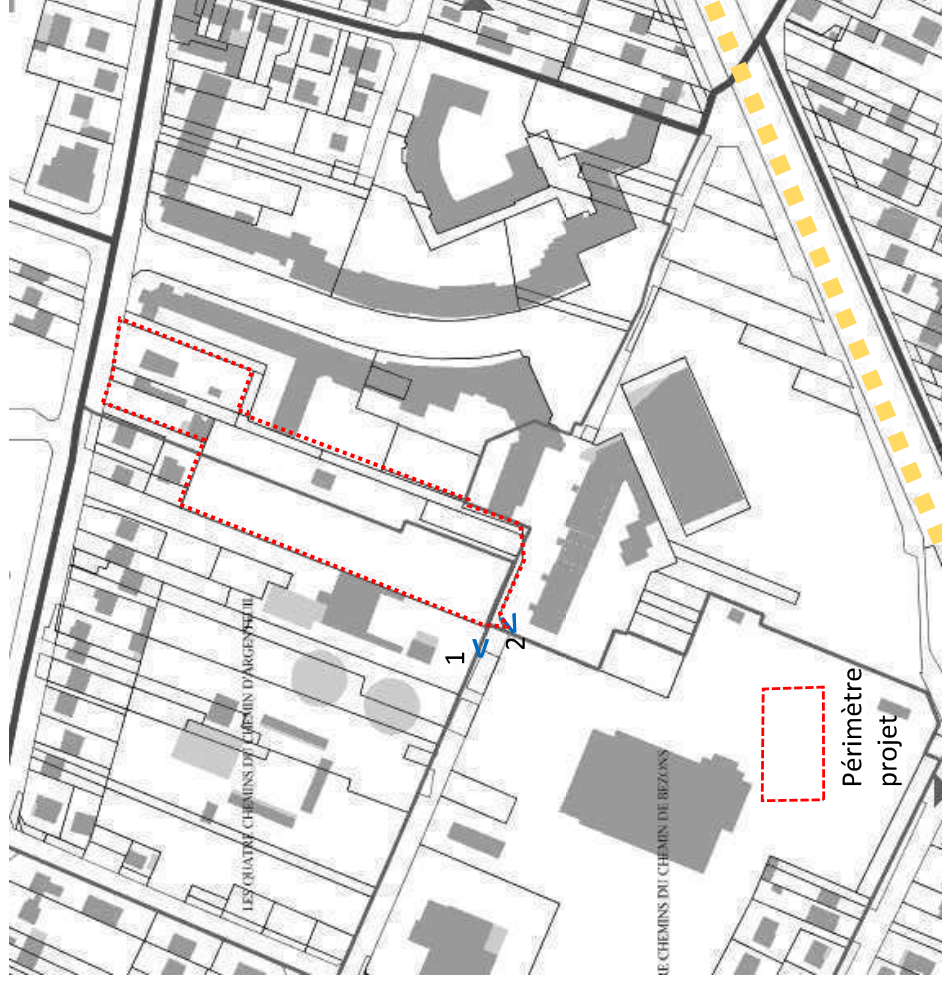


2

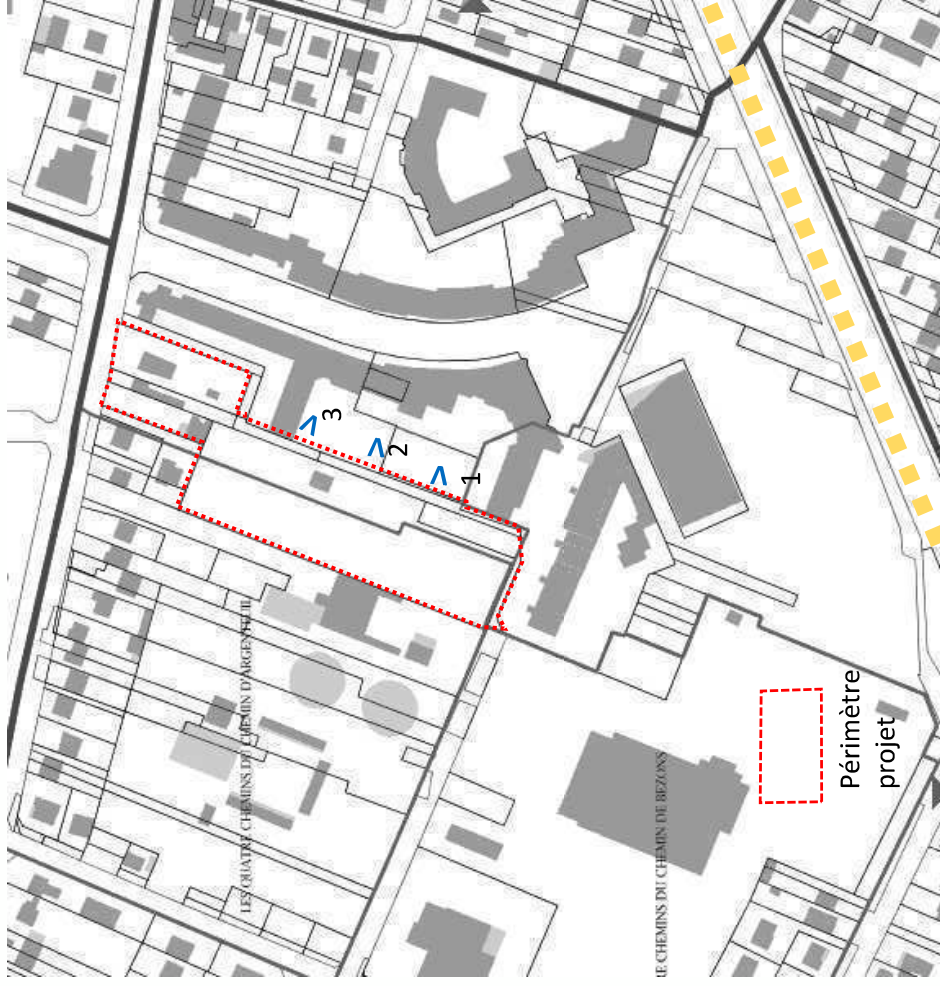


3

ELÉMENTS D'INSERTION URBAINE - FRANGE OUEST



ELÉMENTS D'INSERTION URBAINE - FRANGE EST



1



3



2

ANNEXE 4 - PLAN DU PROJET

PLAN MASSE DU PROJET




Bouygues Immobilier Urban/Als	VILLE DE SARTROUVILLE - îlot Thann		Date	Echelle	Phase	Numero	1
	Etude de faisabilité - Plan de masse						

PROGRAMMATION

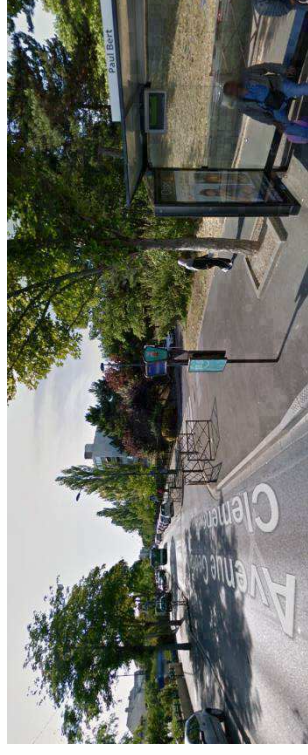
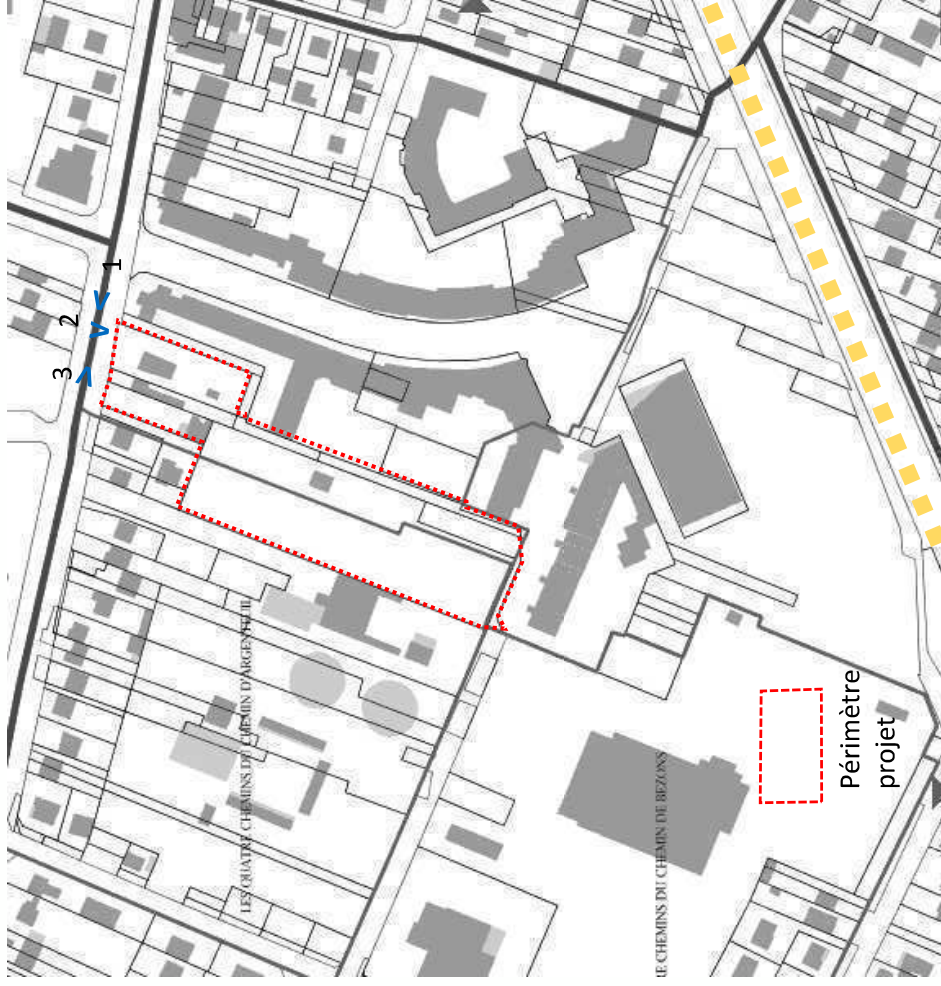
Logements sociaux		Logements Accession		Activités de services	Total	
NB	SDP	NB	SDP	SDP	NB	SDP
50	2 966	140	8 639	1 247	190	12 852

	Logements sociaux	Logements Accession	Activités de services	Total
Stationnement	50	140	30	220
<i>dont aérien</i>			15	15

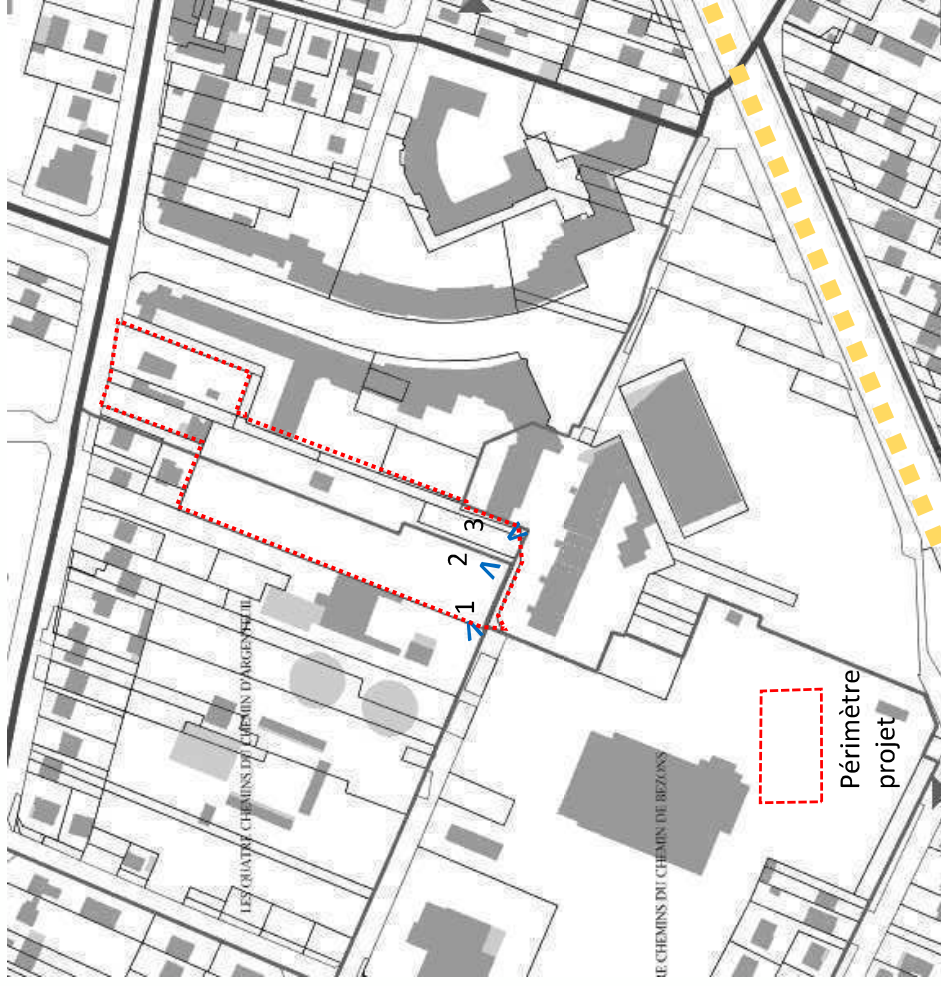


ANNEXE 5 - PLAN DES ABORDS DU PROJET

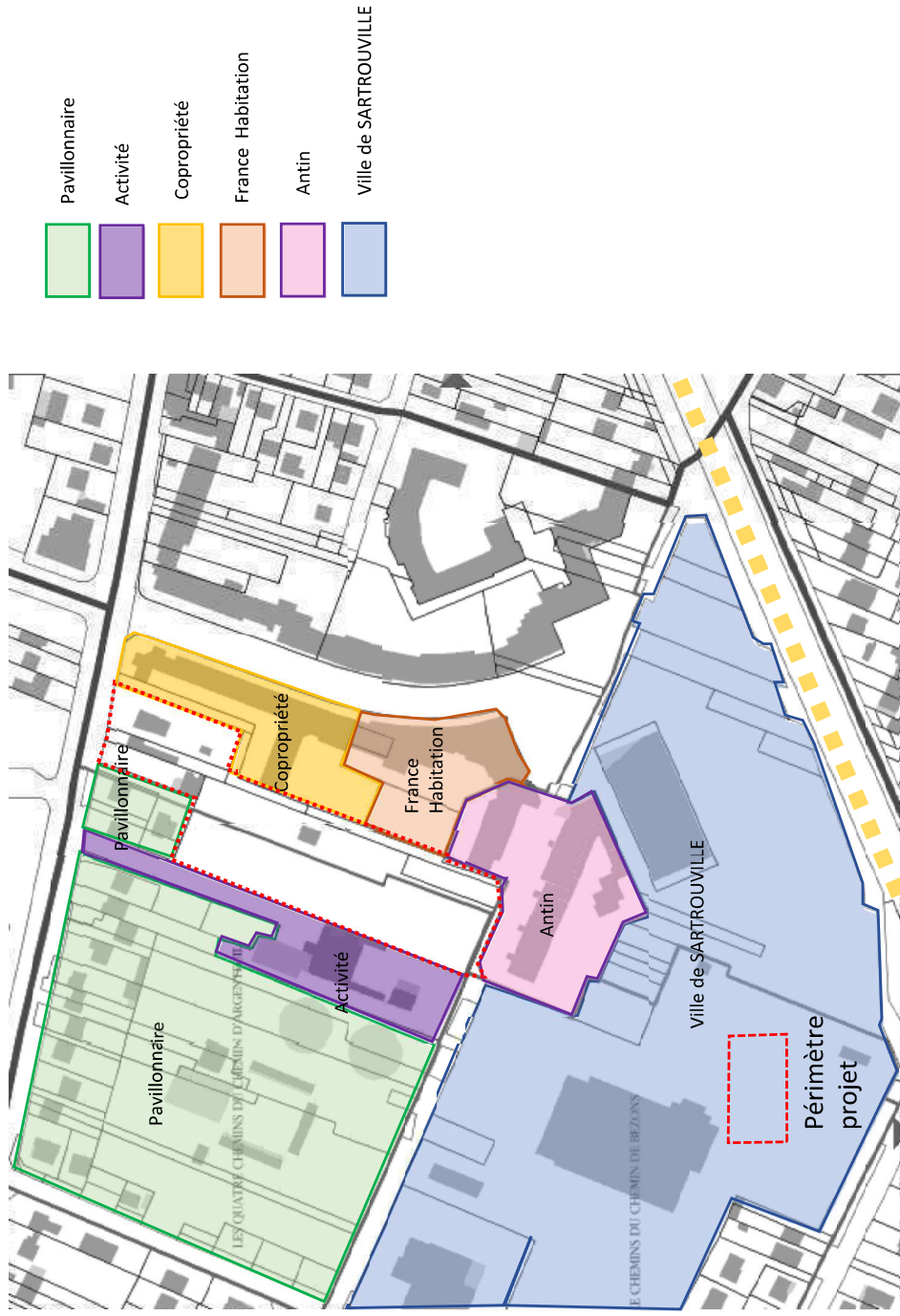
ELÉMENTS D'INSERTION URBAINE - AVENUE CLEMENCEAU



ELÉMENTS D'INSERTION URBAINE - RUE DE THANN



FONCIER DES TERRAINS AVOISINANTS



HAUTEUR DES BATIMENTS EXISTANTS

