

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 02/09/2016	Dossier complet le	N° d'enregistrement F01116P0157

1. Intitulé du projet

PROJET SULLY - LE MESNIL SAINT DENIS (YVELINES)

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
Rubrique 36 Travaux ou constructions, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000m ²	Projet d'habitation développant une surface de plancher d'environ 12 000m 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

Réaliser un projet répondant aux enjeux actuels de compacité, de mixité sociale et de limitation de l'imperméabilisation du site

- o Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier de 180 logements environ sur un niveau de sous-sol partiel. Des espaces verts paysagers et des bâtiments de plain-pied sont également prévus.

La partie située au Sud du site, constituée de terrains boisés n'est pas concernée par le réaménagement, aucun changement d'usage n'est prévu pour cette partie du site ainsi que sur la partie Sud-Est du site.

- o Le principe d'aménagement retenu ne crée pas de voie automobile sur site. L'enjeu est de pacifier le site en irrigant l'ensemble du secteur de cheminements doux, réduisant la place de la voiture dans le quartier.
- o L'insertion de l'opération dans le contexte paysager de la lisère boisée est également assurée par la création de perspectives paysagées sur le vallon boisé et des emprises au sol minimisées pour végétaliser le site dans la continuité du couvert forestier.

4.2 Objectifs du projet

Le secteur de projet se situe à l'articulation du front urbain constitué de la lisière du vallon boisé du Pommeret.

L'aménagement du site doit permettre à la commune d'intégrer ce secteur au reste du territoire qui se dévalorise au fil du temps, en développant une vocation résidentielle, dans un quartier paysager particulièrement protégé.

Ce projet répond aux orientations d'aménagement suivantes :

- Acter les limites de l'urbanisation, en développant un projet architectural et paysager qui s'inscrit dans le contexte de la lisière forestière. Pour cela, une enveloppe de constructibilité est définie dans la limite de la zone imperméabilisée existante (bâti existant + dalle béton), pour préserver l'arrière-plan paysager, dans la contrainte de la bande d'inconstructibilité de 50 mètres du massif forestier.
- Développer et diversifier l'offre résidentielle de la commune (50% de logements sociaux), pour maintenir le poids de population et pallier au phénomène de vieillissement
- Veiller à soigner cette opération de renouvellement urbain en frange urbaine. Les hauteurs du projet sont un peu moins importantes que celles du foyer actuel et sont traitées selon leur localisation et leur intégration dans l'environnement paysager. L'enjeu étant de conserver la silhouette verdoyante du site, où le végétal s'affirme.
- Valoriser et développer la trame verte du site de projet. La valeur patrimoniale des boisements du Vallon sera conservée, en particulier le boisement en fond de parcelle constitué majoritairement de chênes. Sur la partie aujourd'hui artificialisée la trame paysagère composée de quelques platanes et chênes isolés sera préservée au maximum.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les enjeux environnementaux et paysagers inhérents à la situation du site d'implantation du projet, en lisière forestière et en site classé ont guidé la définition de grands principes d'aménagement.

- Inscription de l'enveloppe bâtie du projet dans l'emprise imperméabilisée existante, au Nord de la parcelle
- Bâti organisé en peigne afin de dégager des perspectives sur la forêt
- Répartition du bâti en petits plots distincts, afin de préserver les vues, de ménager paysagement et circulations douces
- Graduations de hauteurs, traitées en espaliers végétalisés vers la forêt
- Création d'une nouvelle façade sur l'avenue de Picardie, dans la lignée des volumes des deux pavillons conservés sur le site Sully
- Conservation de l'écrin boisé en fond de parcelle
- Création d'une allée en rupture de pente à partir du parvis pour mettre en scène le coteau et le contexte paysager
- Organisation associée de jardins privés, publics et partagés créant une nouvelle biodiversité pour la faune locale
- Maintien global de la perméabilité du site
- Création de corridors écologiques : nouveau couvert végétal, haies paysagées, noues de phytorestauration, terrasses végétalisées

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- Création d'environ 180 logements (R+3 maximum)
- Certification NF Habitat
- Création d'espaces paysagers
- Création de cheminements piétonniers
- Pas de voies automobiles sur le secteur de projet pour pacifier le cadre de vie
- Stationnement en sous-sol dont l'accès s'effectue depuis l'avenue de Picardie
- Conservation des deux pavillons de brique à l'entrée du site pour conserver la mémoire du site (réhabilitation pour locaux communs et logement de gardien)
- Conservation des piliers et murs de briques qualitatifs du portail d'entrée pour faciliter la greffe architecturale et paysagère du projet

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).

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

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

Permis de Construire valant division

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie du terrain : 24 301m ² Surface de plancher : environ 12 000m ²	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Ancien Foyer Sully
Avenue de Picardie
78 320 Le Mesnil Saint-Denis

Coordonnées géographiques¹

Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

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 ?

Environ 180 logements
Espaces paysagers

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 ?

Site de l'ancien Foyer Sully actuellement utilisé comme centre d'entraînement par les pompiers et le GIGN.

Il est aujourd'hui occupé dans sa partie Nord par les bâtiments de l'ancien foyer en voie de dégradation et des espaces engazonnés laissés en friche. Dans sa partie Sud, il est occupé par un arrière-plan boisé au contact de la lisière boisée du vallon qui ne présente, aucune espèce végétale protégée. Il est composé d'une diversité végétale assez faible avec un peuplement de chênes pédonculé et sessile accompagné d'un sous-bois dominé par les ronces, le lierre, le faux fraisier, la jacinthe des bois et la pervenche qui envahit progressivement tout.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

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

Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1990 : classement du terrain en zone ND
Plan Local d'Urbanisme arrêté en juillet 2016 (enquête publique prévue en octobre 2016/ approbation janvier 2017) : classement du terrain en zone UR1s
Evaluation environnementale réalisée dans le cadre du PLU en cours d'approbation

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ? dans le cadre du PLU en cours

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La partie Sud-Est du projet "Vallée de l'Yvette amont et ses affluents" ZNIEFF de type 2 n° 11 0001 493
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse
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"/>	Arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit du 10 octobre 2000 n°00.317 DUEL

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une ICPE est recensée au droit du site pour une installation classable correspondant à un dépôt enterré de liquides inflammables sans impact Sulfates et plomb sur lixiviats dans les remblais au droit d'un sondage uniquement Cf. Etude pollution annexée
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site classé de la Vallée de Chevreuse
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZPS (directive oiseaux) FR 111 2011 "Massif de Rambouillet et zones humides proches" Environ 2 km à vol d'oiseau du site
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 ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
	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"/>	
Ressources				
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cf. Etude faune/flore/Espaces naturels et chiroptères en 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"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Retrait-gonflement des argiles. Aléa moyen.
	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"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	

Les jardins, les cheminements piétons feront l'objet d'un éclairage modéré.

Engendre-t-il des émissions lumineuses ?

Est-il concerné par des émissions lumineuses ?

Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?

Pollutions

Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?

Si oui, dans quel milieu ?

Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?

**Patrimoine /
Cadre de
vie /
Population**

Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?

Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?

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.

Le projet peut être dispensé d'une étude d'impact car :

- il a été réalisé en étroite collaboration avec les services de l'Etat, du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, de l'Architecte des Bâtiments de France et des sites classés, et la Ville du Mesnil Saint Denis.
- il a fait l'objet de nombreuses études annexées à la présente demande :
 - Etude faune, flore, milieux naturels - Inventaire et analyse des impacts et mesures
 - Etude des Chiroptères - Inventaire et analyse des impact et mesures
 - Diagnostic de pollution des sols - Essais de perméabilité
 - Etude de circulation
 - Etude de prospective scolaire

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<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 <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 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
- Etude faune, flore, milieux naturels (partie 5.2. Enjeux environnementaux) du rapport de présentation joint au présent dossier
- Etude des chiroptères (partie 5.2. Enjeux environnementaux)
- Etude de pollution de sols (partie 5.2. Enjeux environnementaux)
- Etude de circulation (partie 7. Auto-évaluation)
- Etude de prospective scolaire (partie 7. Auto-évaluation)
- Rapport : compléments d'informations (parties 5 et 6)

9. Engagement et signature

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

Fait à

PARIS

le,

02 septembre 2016

Signature

ICADE PROMOTION
S.A.S.U. au capital de 29 683 456 €
"Millénaire 1" - 25 rue de la Gare
75168 PARIS CEDEX 19
R.C.S. Paris 784 606 576

Plan de situation



ENVIRONNEMENT PROCHE



VUES SUR SITE

Bâtiments mai- août 2016





Boisements mai 2016 partie Sud du site



Prairies septembre 2014 partie Nord-Est du site



Partie Est du site



PLAN DE MASSE A TITRE INDICATIF



