



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 :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

01/12/2015

F01115P0178

1. Intitulé du projet

Construction de logements collectifs, Rue de la Gare et Rue de la Haise à Plaisir (78).

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale SCCV Résidence Bergame

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale SAS ADI en qualité de gérante, elle-même représentée par Nadine GUILLARD en qualité de Présidente

RCS / SIRET 798 091 344 00019

Forme juridique SCCV

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 construction soumis à permis de construire, réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON $\geq 10\,000\text{ m}^2$ et $< 40\,000\text{ m}^2$. Le projet présente une SDP de $15\,790\text{ m}^2$

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet

Le projet consiste en la construction d'un ensemble de logements collectifs sur des parcelles déjà urbanisées situées rue de la Gare et rue de la Haise à Plaisir, sur un terrain d'une superficie de 1,46 hectare.
Les logements, en accession et logements sociaux, seront répartis dans des bâtiments de type R+2 + attique, avec un parking en sous-sol.

4.2 Objectifs du projet

Le projet va permettre d'offrir une offre de logements sociaux (environ 25%) et en accession, en centre-ville et à proximité de la gare, tout en requalifiant une zone présentant des espaces en friches et des bâtiments (majoritairement d'activités) en partie désaffectés.

Ce projet d'habitation s'insèrera dans une zone à forte occupation résidentielle.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Il est envisagé le phasage suivant :

- Dépôt de PC en décembre 2015
- Début de chantier septembre 2016
- Durée de chantier : 24 mois

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet sera constitué de 6 bâtiments en R+2+ attique de logements, totalisant 5 431 m² d'emprise au sol et 15 790 m² de surface de plancher.

Des locaux en rez-de-chaussée de la rue de la gare recevront des commerces.

ACCESSION :

Emprise : 4188 m²

SDP : 11094 m² pour 211 logements

Toitures végétalisées : 2432 m²

Espaces verts : 5409 m²

SOCIAL :

Emprise : 1243 m²

SDP : 3966 m² pour 58 logements

Toitures végétalisées : 1086 m²

Espaces verts : 1356 m²

SDP commerces : 730 m²

SDP totale : 15 790 m²

Un parking sera réalisé en sous-sol, avec environ 476 places de stationnement.

Le projet comptera un total de 6 765 m² d'espaces verts faisant l'objet d'aménagement paysager soit plus de 35 % de la superficie du terrain. Les espaces verts seront engazonnés et plantés d'une cinquantaine d'arbres.

Les toitures terrasses des bâtiments seront végétalisées afin de participer à la gestion des eaux pluviales.

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

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
Assiette totale de l'opération = 14 622 m ² Surface de plancher = 15 790 m ² , répartie en 6 bâtiments R+2 + attique. Parking souterrain d'environ 476 places Aménagements paysagers sur 6 765 m ² . Toitures végétalisées sur 3 518 m ²	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Coordonnées géographiques

Long : 1°56'29.74"E – Lat : 48°49'47.54"N

Parcelles cadastrales A1 5, 6, 8, 24
à 32

21-33, rue de la Gare
3, rue de la Haise
78 370 Plaisir

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Point d'arrivée :

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 occupé par des entrepôts, des hangars, des bâtiments à usage de bureaux, quelques habitations et commerces. Ces différents bâtiments sont soit de plain-pied, soit en R+1 ou R+2.
Le Ru Maldroit traversait autrefois le site en partie Ouest, il est aujourd'hui dévié plus à l'ouest de l'emprise du projet. Il est par ailleurs busé à ce niveau.

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 approuvé par le Conseil Municipal le 7 avril 2015.

Zone UC = « Cette zone correspond principalement aux grands ensembles d'habitat collectif, caractérisés par les formes et les volumes de l'urbanisme et de l'architecture des années 50 à 70 : hauteur importante du bâti, implantation discontinue des constructions, dominance des espaces libres ».

Le projet correspond au secteur UCc = « un secteur UCc d'une surface d'environ 1,5 hectare devant être traité globalement ».

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 ?		X	
en zone de montagne ?		X	
sur le territoire d'une commune littorale ?		X	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?		X	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	X		Classement de la RN12 en infrastructure bruyante de catégorie 1 (arrêté 00342 du 10/10/2000) ; PPBE de l'état dans le Département des Yvelines (02/10/2012) ; PPBE des Routes Départementales (23/05/2014) ; RD 30 Le projet n'est pas concerné.

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"/>	X	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	X	
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 ?	X	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention des risques naturels R111.3 Inondation approuvé le 02/11/1992. Le projet n'est pas concerné.
dans un site ou sur des sols pollués ?	X	<input type="checkbox"/>	Une évaluation environnementale précise des sols a été menée sur l'ensemble des parcelles concernées. Une partie des terres ne présentent pas de concentrations dépassants les seuils et sera évacuée en centre de stockage de déchets inertes. Plusieurs zones présentent des concentrations anormales en métaux lourds et fluorures : les terres seront évacuées vers des CET II ou III. Enfin, une zone est polluée (garage automobile parcelle AI 25), par métaux lourds, hydrocarbures totaux et HAP : les terres seront évacuées en CET I.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	X	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	X	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :		Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	X	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	X	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

F

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"/>	X	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	X	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	X	<input type="checkbox"/>	Les matériaux issus de la démolition des bâtiments en place, ainsi que ceux issus de la création du parking souterrain seront exportés hors du site, vers des filières adaptées.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	X	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	X	<input type="checkbox"/>	Le site est actuellement occupé majoritairement par des bâtiments d'activités dont certains désaffectés, de pelouse rase, d'espaces plus ou moins en friche et d'une vingtaine d'arbres de hauts jets plantés essentiellement dans un but ornemental (bouleau, thuyas, if, peuplier d'Italie et du Canada, frêne, érable, pin noir d'Autriche...). Ceux-ci présentent un intérêt très limité. Le déboisement aura lieu hors période de nidification. 52 arbres seront replantés avec des essences locales et choisies. Le projet présentera de nombreux espaces verts et des toitures végétalisées. L'impact sur la biodiversité du site sera donc orienté « positif ».
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	X	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	X	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	X	<input type="checkbox"/>	Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM 78) identifie le risque technologique suivant à Plaisir : Transport de marchandises dangereuses routier et ferroviaire. Le projet n'est pas directement concerné.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	X	Le site Prim.net du MEDDE identifie les risques naturels suivants à Plaisir Inondations, Mouvements de terrain et Séisme (zone 1) Historiquement, aucun phénomène ne semble avoir été observé sur le site.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	X X	Le projet aura un impact positif car il permettra de traiter la problématique de la pollution du sol. En effet, les terres identifiées comme polluées seront évacuées vers des filières adaptées, et ne constitueront donc pas une source de risque sanitaire pour les futurs habitants.
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	X <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> X	Le projet est susceptible d'être source de bruit uniquement en phase chantier, et ce de manière temporaire. En phase d'exploitation, le trafic lié aux habitants des futurs logements pourra être source de bruit, mais de façon négligeable au regard du bruit ambiant existant lié aux routes.
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	X X	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	X X	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	X	<input type="checkbox"/>	<p>Les bâtiments seront éclairés. Compte tenu de sa localisation en zone urbaine et à proximité immédiate d'axes routiers éclairés, il n'entraînera pas d'effet cumulé significatif.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	X	<p>Le projet n'est pas de nature à émettre des rejets polluants dans l'air, si ce n'est de manière anecdotique lié au chauffage des futurs bâtiments.</p> <p>De plus, le raccordement au chauffage urbain de la Ville sera privilégié.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	X	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendra la production d'eaux usées à traiter. L'assainissement EU/EP sera de type séparatif. La construction sera raccordée aux réseaux publics d'assainissement EU et EP situés sous la voirie de la rue de la Gare.</p> <p>Le sous-sol sera équipé d'un séparateur à hydrocarbures pour les eaux de ruissellement avec objectif de rejet de 5 mg/l de MES.</p> <p>Les eaux pluviales seront collectées vers un bassin de rétention avant rejet au réseau pluvial au débit de fuite maximal autorisé par le SAGE de la Maudre.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	X	<input type="checkbox"/>	<p>Les futurs habitants engendreront la production de déchets ménagers, dont la collecte s'effectuera dans différents locaux poubelles au sous-sol de l'ensemble.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	X	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	X	<input type="checkbox"/>	<p>L'environnement urbain et paysager sera amélioré :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression d'une zone en grande partie en friche et désaffectée dans un secteur majoritairement en habitation ; - Création de commerces en rez-de-chaussée - Création de nombreux espaces verts.

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 :

Il s'agit des projets qui ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre d'article R.214-6 du Code de l'Environnement et d'une enquête publique ou ont fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale publié.

NB = Ne sont plus considérés comme "projets" ceux qui sont abandonnés par leur maître d'ouvrage, ceux pour lesquels l'autorisation est devenue caduque ainsi que ceux qui sont réalisés.

Le périmètre d'investigation de recherche des « autres projets connus » s'est étendu sur les communes de Plaisir, Thiverval-Grignon, Chavenay, les Clayes-sous-Bois, Elancourt, Pontchartrain, Neauphle-le-Château, St-Germain-de-la-Grange.

Les sites de la préfecture des Yvelines et de la DRIEE Ile-de-France ont été consultés : depuis 2013, aucun projet similaire ou pouvant avoir des effets cumulés n'a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, ou d'une enquête publique dans ces communes.

Le présent projet ne présente donc pas d'incidences susceptibles d'être cumulées avec celles d'autres projets connus.

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.

Cet ensemble de parcelles de 1,46 ha au sein du tissu urbain n'est aujourd'hui qu'en partie occupée par quelques activités artisanales qui périclitent et par de nombreux bâtiments désaffectés.

A proximité immédiate du centre-ville et de la gare, le projet permettra une offre de logements sociaux et en accession répondant à une demande existante, tout en dynamisant la rue de la Gare par l'apport de commerces.

Le projet permettra la requalification de cet espace présentant des bâtiments peu qualitatifs, parfois désaffectés (entrepôts, hangars). Il permettra également le traitement de la pollution des sols constatée sur le site. Les précautions suivantes seront prises : traitement des cuves, protections des travailleurs en phase chantier pour éviter contact direct avec sols pollués, évacuation des terres polluées vers une filière adaptée.

Les choix architecturaux s'orienteront vers une construction de type traditionnel, l'utilisation de matériaux de qualité et cohérent et s'intégrant dans le schéma local.

Par ailleurs, une place est donnée aux aménagements paysagers et écologiques, avec la plantation de nombreux arbres et arbustes avec des choix d'essences adaptés et des toitures végétalisées qui participeront également à une meilleure gestion des eaux pluviales.

Ce projet répond aux besoins de logements dans ce secteur urbain dense, et favorisant par sa localisation l'utilisation des transports en commun par les futurs usagers.

Par ailleurs, l'impact environnemental de l'opération sera globalement positif, notamment pour les aspects cadre de vie, éco-paysagers et urbains, via les aménagements proposés dans le cadre du projet dont la possibilité de ne pas réaliser une étude d'impact faciliterait la mise en œuvre.

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 checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

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

Objet

Perspectives d'ambiance

9. Engagement et signature

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

Fait à

Les Clayes s/ Bois

le,

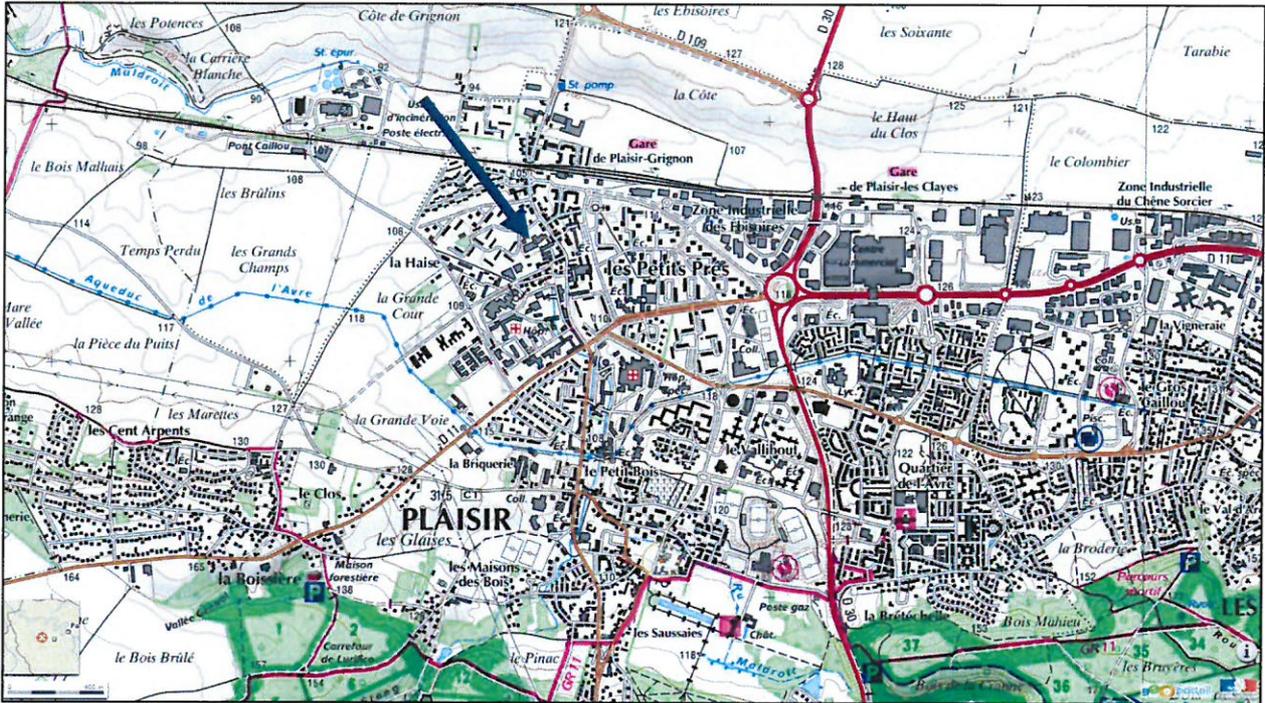
27/11/2015

Signature

SCCV RESIDENCE BERGAME
 Capital de 1.000 Euros
 8 rue Henri Prou
 78340 LES CLAYES SOUS BOIS
 RCS VERSAILLES - SIRET 798 091 344 00019 - APE 4110D

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS, 21-33 RUE DE LA GARE ET RUE DE LA HAISE A PLAISIR
ANNEXES A LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

ANNEXE 2



Localisation du site sur fond IGN



Localisation du site sur fond cadastral

SCCV RESIDENCE BERGAME
Capital de 1.000 €uros
8 rue Henri Prou
78340 LES CLAYES SOUS BOIS
RCS VERSAILLES - SIRET 798 091 344 00019 - APE 4110B

ANNEXE 3

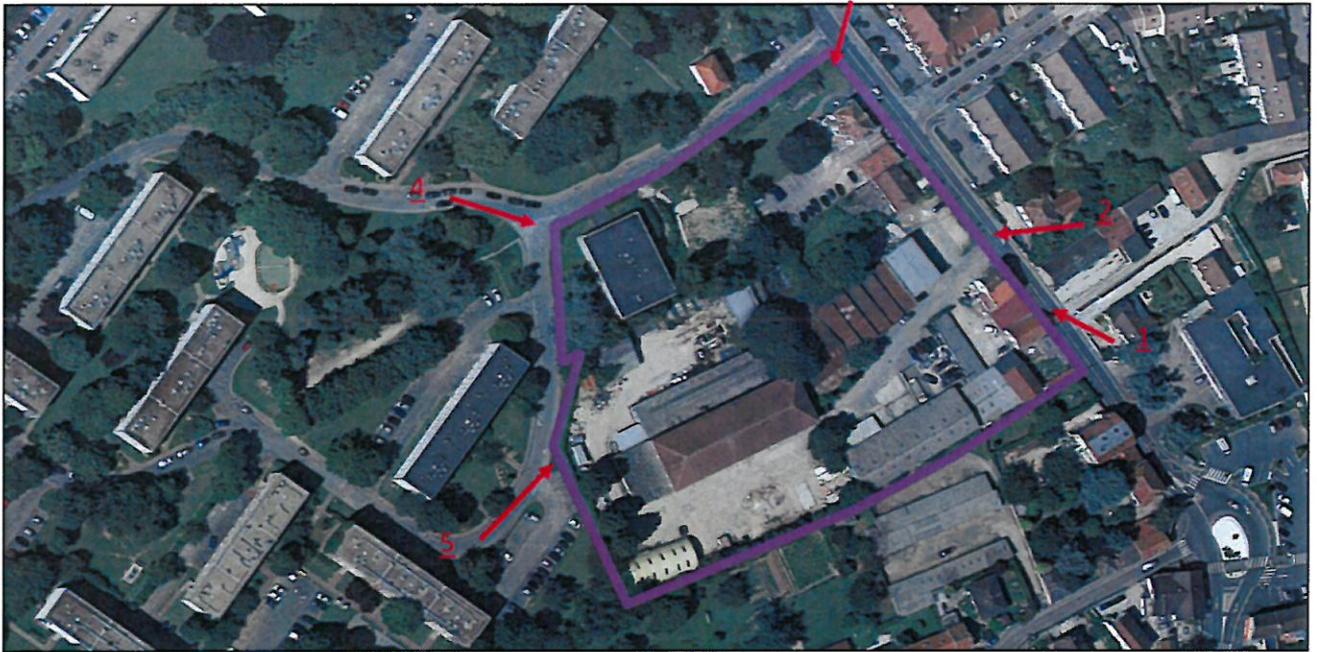


Photo aérienne et localisation des prises de vue



Photos 1 et 2 – Depuis la rue de la Gare



Photo 3 – Carrefour rue de la Gare et rue de la Haise



Photo 4 – Depuis la rue de la Haise



Photo 5 – Depuis la rue de la Haise



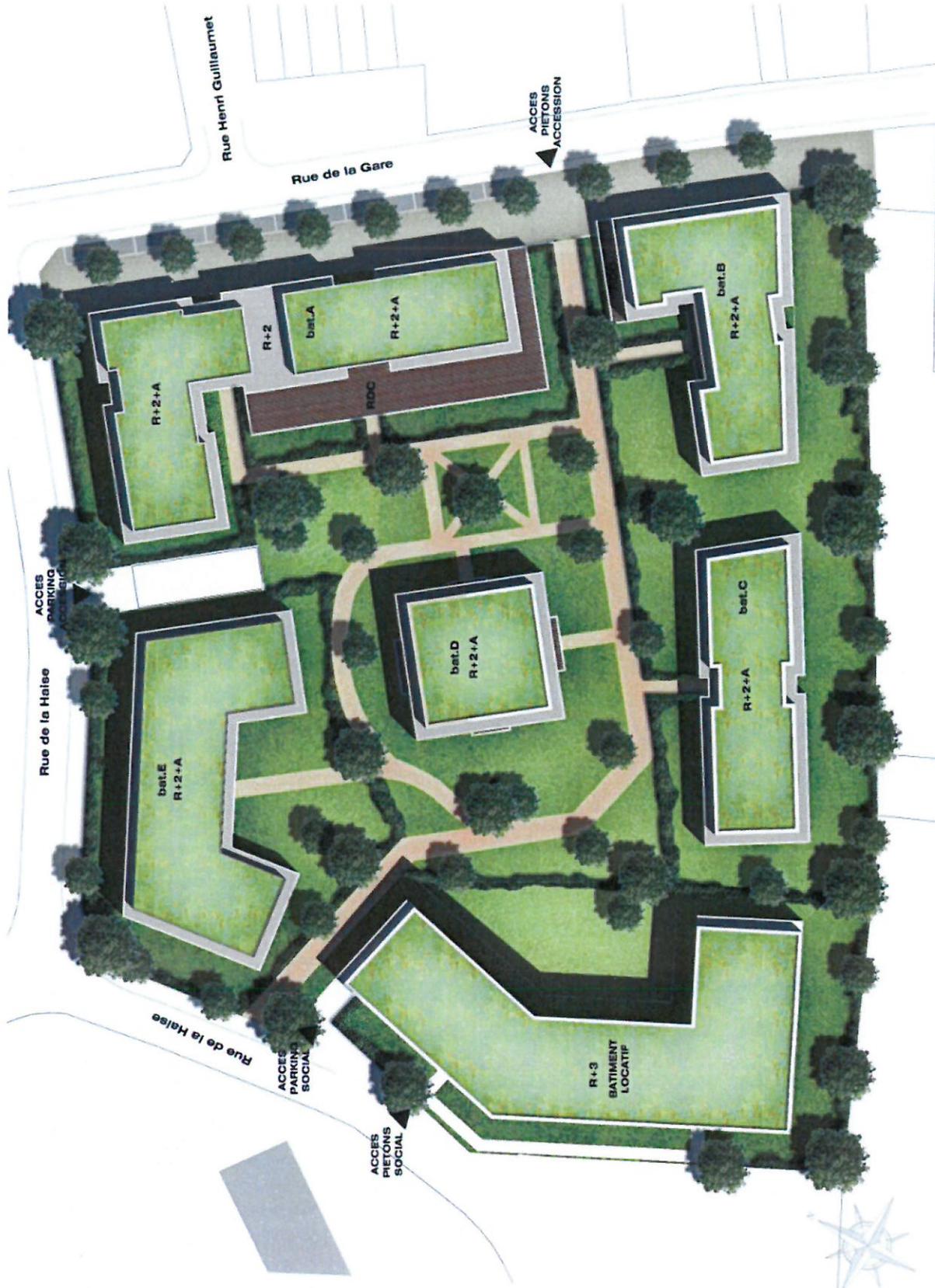
Photos des bâtiments désaffectés du site



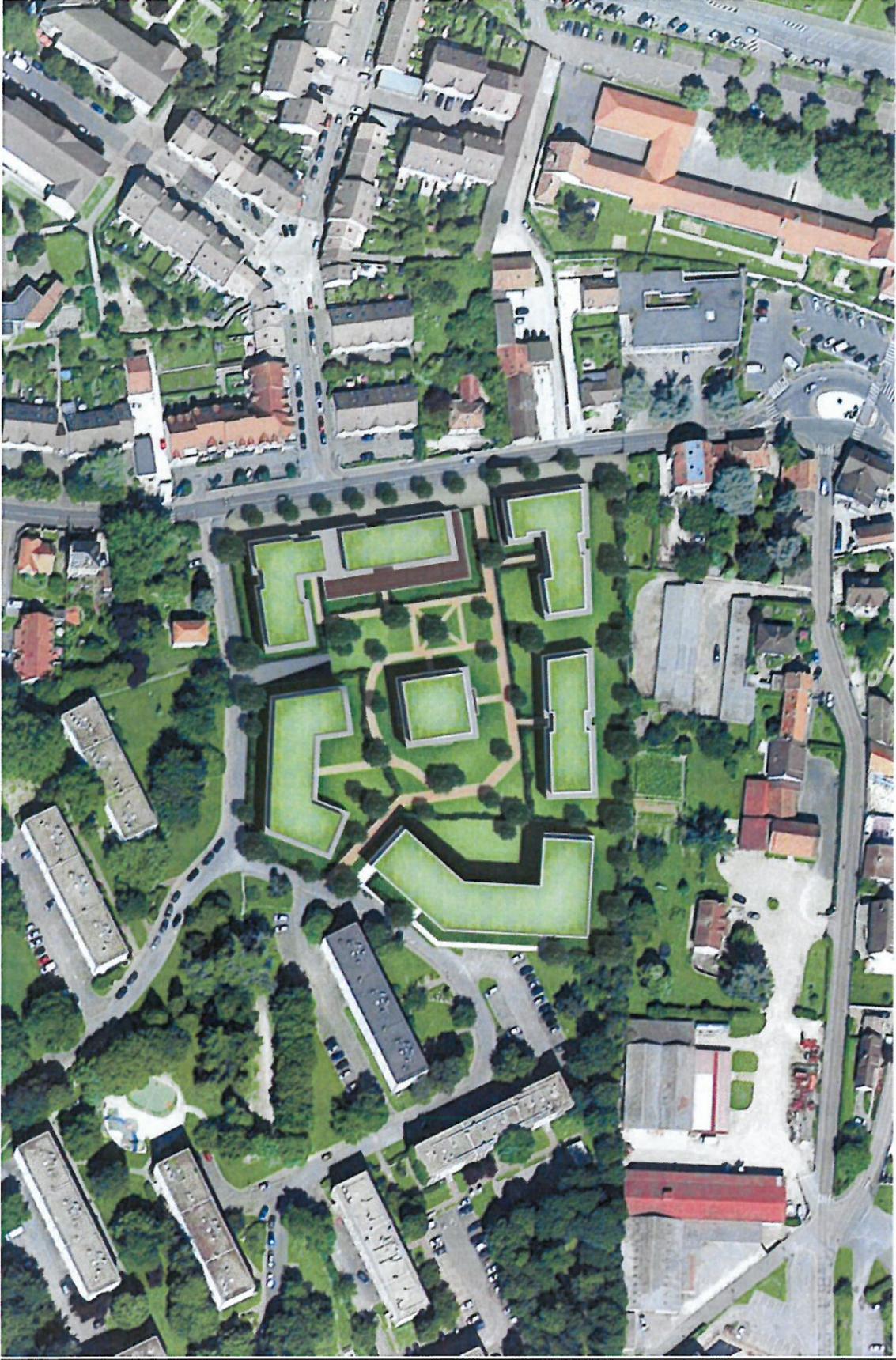
PERMIS DE CONSTRUIRE
1 / 500e
24/11/2015

COMMUNE DE PLAISIR
PLAN PARKING





	COMMUNE DE PLAISIR PLAN MASSE	ADI Architectonia <small>INGENIEUR ARCHITECTE</small>
PERMIS DE CONSTRUIRE	1 / 500e	06/11/2015



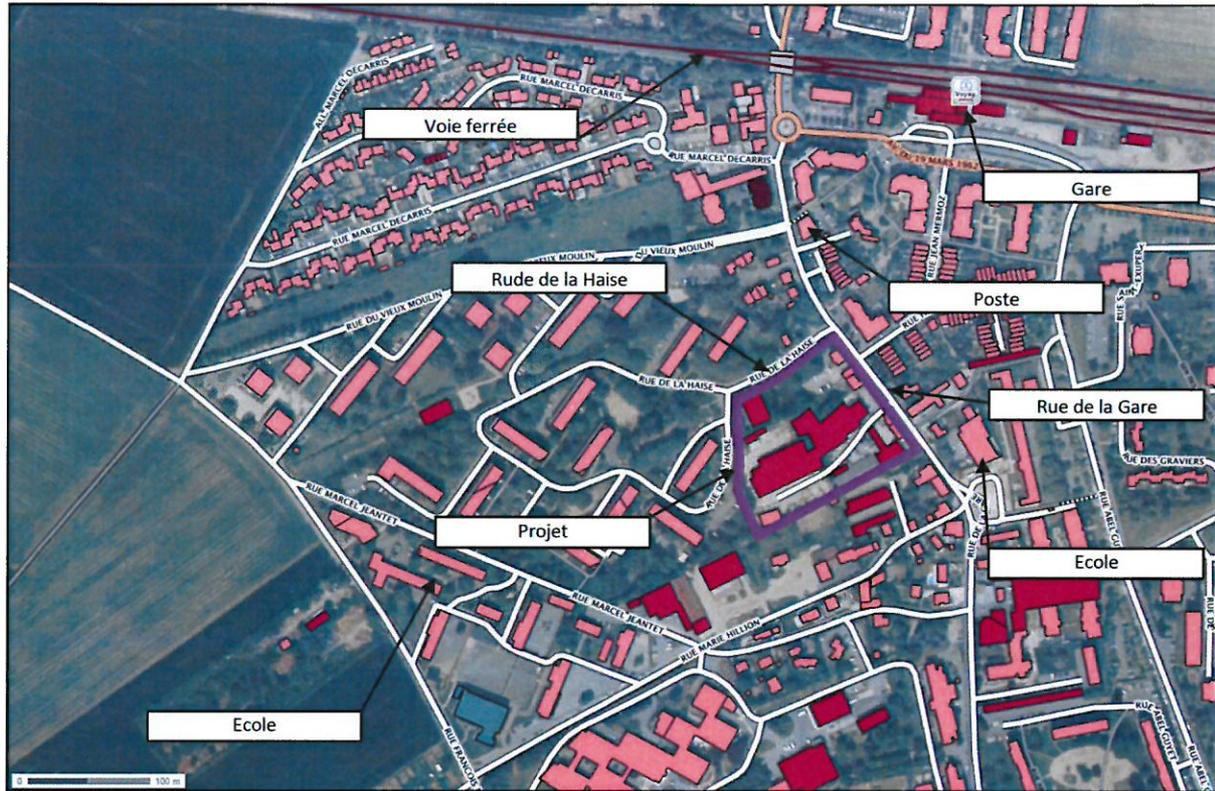
COMMUNE DE PLAISIR
PLAN MASSE

PERMIS DE CONSTRUIRE
1/1000e
06/11/2016



Perspective d'ambiance

ANNEXE 5



	Bâtiments où se trouvent les services de l'administration municipale, sous-préfectorale ou préfectorale
	Bâtiments réservés à l'exercice d'un culte religieux
	Bâtiments réservés à la pratique sportive ou tribune de terrain de sport
	Bâtiments à caractère industriel, commercial, agricole ou réservés aux voyageurs
	Autres bâtiments

Les abords du site