Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

cerfa
N° 14734*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Projet immobilier du site Rue de la Louvière - rue de la Giroderie sur la commune de Rambouillet (78)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom : Prénom :

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : PROMOGERIM

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : M. Marc JOUITTEAU, Président

RCS / SIRET : 3 2 7 6 4 5 1 1 5 0 0 0 4 6 — Forme juridique : SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie *(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)*
Rubrique n° 39 a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m²	Projet de développement d'un programme immobilier (logements) d'environ 20 000 m² SDP sur un secteur situé en zone AU du PLU en vigueur.

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, y compris les éventuels travaux de démolition

Comme présenté au sein de l'annexe n°8, l'opération de valorisation immobilière prévue se compose de maisons individuelles, logements intermédiaires, sociaux et petits collectifs (ainsi qu'une halle de type multi-usages). Ces bâtiments seront accolés en îlots avec une hauteur maximum en R+2+C/A.

-En matière de développement paysager, près de 30% des surfaces du projet sont perméables et se composent : de terrasses végétalisées (niveau R+2+C et R+1) ; d'espaces plantés et arborés (notamment sur les pourtours du site et en son centre, le long des différentes constructions) ainsi qu'une place paysagère créée au Nord du site, reliant les différents espaces.

-En termes de desserte, une connexion Nord-Sud sera recherchée via une voie (partiellement existante et qui fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU) desservant le coeur du site et reliant la rue de la Louvière au Nord et la rue de la Giroderie au Sud, et une voie cyclable (à créer) prévue à l'extrémité Ouest de la parcelle (longeant le site et la zone pavillonnaire existante).

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.

4.2 Objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans un secteur urbain en front de la RD906. Il vise à :

- reconvertir un secteur en friche, localisé entre deux emprises urbanisées (pavillons à l'Est et à l'Ouest) et une zone d'activités commerciales au Nord ;
- dynamiser le quartier en permettant l'installation de nouveaux occupants ;
- densifier raisonnablement la parcelle existante en tenant compte de la présence de la RD906 (au Nord) mais aussi des espaces boisés et agricoles au Sud du site;
-répondre au besoin de la commune pour la loi SRU.

Le projet est concerné par l'OAP n° 1 du PLU concernant « L'aménagement et la mise en valeur des quartiers Est, aux abords de la rue de la Louvière, de la Villeneuve à la Clairière » cependant le classement en zone AU ne permet pas de réaliser le projet.

Une procédure de modification du PLU, pour permettre la réalisation du projet, est en cours (le PLU est par ailleurs en cours de révision).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

L'opération sera phasée (4 phases au total entre 2023 et 2027) :
-le démarrage des travaux de construction est prévu pour mi-2023 (phase 1) pour une livraison prévisionnelle fin 2025 ;
-la phase 2 est prévue pour le début d'année 2024 (fin prévue en début 2026) ;
-la phase 3 pour début 2025 (livraison prévisionnelle fin 2026)
-la dernière phase doit débuter mi-2025 (livraison prévisionnelle mi-2027).

Avant ces phases, il est prévu de réaliser le barreau routier central avec pour objectif de faciliter la circulation pour les engins de chantier (et éviter toute gène sur la circulation locale).

Au regard du sol : la commune n'est pas soumise à un risque naturel toutefois, le site est localisé en zone d'aléa fort pour le retrait-gonflement des argiles. Des études géotechniques ont été menées afin de prévoir les solutions géotechniques du projet pour pallier à tout risque.
Au regard de la pollution des sols : le site a été une parcelle cultivée pendant de nombreuses années avant d'être abandonné. Il n'est pas recensé dans les bases de données des sites et sols polluées. Des études de pollution ont été menées afin de s'assurer de la compatibilité sanitaire du site avec ses usages futurs.
Au regard de la biodiversité : un diagnostic des habitats, de la faune et de la flore sur le site a été réalisé en 2021 (annexe n°7). Selon les inventaires (absence d'habitat remarquable ou menacé, présence de deux espèces de flore très rares et menacées mais non protégées, plusieurs espèces d'avifaune mais celles nicheuses probables/possibles sur site sont généralistes, deux espèces de chiroptère mais le site n'est pas favorable à leur nidification, une espèce de reptile protégée et 4 espèces d'insectes protégés sont à recenser) la prise de mesures ERC pour le projet est nécessaire et en cours de définition.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'emprise du projet n'est aujourd'hui pas aménagée dans sa majorité et correspond à une friche en milieu urbain à proximité de bâtiments d'activités (frange Est).
En phase exploitation, le projet a pour effet d'urbaniser raisonnablement cet espace en vue de participer à la densification du quartier et ce, en continuation avec les zones résidentielles à proximité et en s'appuyant sur différentes opportunités :
-proximité immédiate des transports en commun (arrêt de bus le long de la rue de la Louvière et gare à moins de 15 minutes à pied qui fait l'objet d'une transformation en pôle d'échange multimodal à l'horizon 2026) et de commerces et de services au Nord du site (zone commerciale de la Louvière) ;
En termes de répartition des logements, l'emprise sera scindée entre : au Nord les habitats collectifs (R+2+C) marquant un front bâti le long de la RD906 ; les logements intermédiaires (le long de la voie principale (R+1+C) et les maisons individuelles au centre et au Sud (les plus éloignées de l'axe Nord). Selon le phasage prévisionnel de l'opération (du Nord au Sud) : phase 1 (6 bâtiments collectifs + halle soit 135 lgts), phase 2 (30 maisons+20 lgts intermédiaires), phase 3 (16 maisons+20 lgts intermédiaires), phase 4 (3 maisons+66 lgts intermédiaires). En termes de circulation : l'entrée et la sortie au site s'effectueront soit depuis la rue de la Louvière, soit par la rue de la Giroderie puis via les deux voies (dont une partiellement existante) à créer reliant les deux rues (perméabilité Nord/Sud). En termes de stationnement : trois parcs de stationnement en aérien sont prévus ainsi que le long d'une des voies à créer pour répondre aux besoins des logements et visiteurs (environ 380 places au total en aérien et un niveau de sous-sol pour les bâtiments collectifs et intermédiaires sur la frange Nord du site le long de la rue de la Louvière).

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

-Permis de construire
-Dossier loi sur l'eau le cas échéant (régime déclaratif au stade actuel du projet)
-Dossier CNPN

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface du terrain / Surface de plancher créée	environ 3,1 ha / 20 000 m² SDP
Surface de plancher logements	environ 19 800 m² SDP
Nombre de logements futurs	environ 290 logements
Surface de plancher de la halle multi-usages	environ 200 m² SDP
Hauteur maximale des constructions	R+2+C/A
% des espaces perméables créées sur la parcelle	30%
Stationnements (aérien et sous-sol)	environ 380 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

140, Rue de la Louvière
78120 RAMBOUILLET

Coordonnées géographiques[1] **Long.** 1 _ ° 5 0 ' 3 7 " 085 **Lat.** 4 8 ° 3 8 ' 3 9 " 255

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), b) 9°a),b),c),d), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ : **Long.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _ **Lat.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _
Point d'arrivée : **Long.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _ **Lat.** _ _ ° _ _ ' _ _ " _
Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ? Oui ☐ Non ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.
Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	☐	☒	Le site se trouve à moins d'1km de la ZNIEFF de type 2 ("Massif de Rambouillet Sud-est") et à moins de 2 km d'une ZNIEFF de type 1 (" Étang d'or et mares forestières du Bois de Villeneuve") au Sud-est. Trois autres ZNIEFF de type 1 sont localisées à moins de 3 km à l'Ouest et au Nord ("Domaine des chasses de Rambouillet", " Étang de la Grenouillière et du Moulinet" et "Marais, boisements et rigoles autour de l'étang de la Tour").
En zone de montagne ?	☐	☒	Sans objet
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Aucun arrêté de biotope ne couvre la Ville de Rambouillet.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	Sans objet
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Le site de projet est situé au Nord du Parc Naturel Régional de Haute-Vallée de Cheuvreuse (de l'autre côté de la rue de la Giroderie).
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	Sans objet.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Le site se trouve à plus d'1 km des monuments et sites historiques recensés (Château de Rambouillet, église St-Lubin-et-Jean-Baptiste et Palais du roi de Rome à environ 3 km / site de la Laiterie de la Reine à environ 4 km).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☒	☐	Aucune zone humide n'est recensée sur le secteur d'après les bases de données toutefois, le diagnostic faune-flore réalisé en 2021 a procédé à une expertise pédologique : la surface de terrain dont le sol est déterminant de zone humide est évaluée à près de 0,76 ha (et est de mauvaise qualité).

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La commune est couverte par un PPRMT (approuvé le 5/08/1986) et un PPRI (approuvé le 2/11/1992) mais aucun PPRT n'a été prescrit ou approuvé.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Le site n'est pas recensé dans les bases de données BASOL/BASIAS toutefois, une étude de pollution a été réalisée et conclue à l'absence de pollution significative sur le secteur (absence d'incidence sanitaire voir annexe n°9).
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	Site localisé dans une zone de répartition des eaux de l'Albien mais le projet ne prévoit pas de prélèvement d'eau en phase exploitation.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☒	☐	Le site de projet est compris dans l'aire d'alimentation de captage (AAC Rambouillet créée le 4/07/2016).
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Sans objet.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
D'un site Natura 2000 ?	☒	☐	Le site est localisé à proximité de plusieurs sites NATURA 2000 : la ZPS "Massif de Rambouillet et zones humides proches" (moins d'1km au Sud et 3 km à l'Ouest) et des ZSC "Tourbières et prairies tourbeuses de la Forêt d'Yveline" et "Forêt de Rambouillet" (respectivement à plus de 3 km au Sud-est et à plus de 4 km au Nord-ouest).
D'un site classé ?	☒	☐	Le parc de Rambouillet est localisé à moins de 2 km à l'Ouest du site.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? *Appréciez sommairement l'impact potentiel*
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Le projet sera raccordé au réseau d'eau de la Ville de Rambouillet. Le projet ne prévoit aucun prélèvement d'eaux souterraines ni en phase travaux, ni en exploitation (pas de géothermie).
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Le projet prévoit la création de parking en sous-sol sur la frange Nord du site seulement (pour les bâtiments collectifs) permettant de réduire l'impact sur les eaux souterraines à l'échelle du site. Selon l'annexe n°10, lors de la réalisation de la reconnaissance de sol, aucune circulation significative d'eau n'a été mise en évidence au droit des sondages. Cependant, des circulations et/ou rétentions d'eau sont possibles au sein des tranches superficielles de terrain (un sondage localisé au Nord du site présentait un niveau d'eau à -1.80 m/TN actuel) liées à des apports en eau météorique et dues à des différences de perméabilité au sein des horizons.
	Est-il excédentaire en materiaux ?	☐	☒	Une petite maison est à démolir (peu de matériaux) et l'aménagement du site fera l'objet de travaux d'excavation ponctuels pour permettre l'assise des futures constructions (fondations / réseaux).
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Le projet intègre la création de terrasses végétalisées ainsi que le développement d'espaces verts plantés et arborés. L'aménagement de ces espaces nécessite l'apport en terre végétale. Une ré-utilisation des terres existantes (dans le cadre de l'excavation ponctuelle) pourrait être envisagée.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Selon le diagnostic faune-flore de 2021 (annexe n°7) et bien que des espaces verts soient créées, le projet engendre la destruction d'habitats qui tout en étant banals et communs abritent une biodiversité réelle. On notera également que selon le SRCE, le site est localisé à proximité d'un vaste réservoir de biodiversité et d'un corridor fonctionnel de la sous-trame herbacée de lisières agricoles ou urbanisées de plus de 100 ha. A ce titre, des mesures ERC sont en cours de définition afin de limiter l'empreinte du projet sur la biodiversité locale.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☒	☐	Le projet n'engendre aucune activité susceptible de représenter une menace à une échelle pouvant impacter les habitats ou espèces inscrits au sein de la zone NATURA 2000 la plus proche cependant, il s'inscrit dans une trame verte et bleue locale, pouvant servir de relais entre le réservoir de biodiversité arboré au Sud et le corridor de la trame herbacée au Nord.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☒	☐	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	L'emprise du projet n'est pas concernée par une zone A, ni une zone N, ni un EBC. Le projet s'inscrit dans une zone à urbaniser au PLU en vigueur (zone AU répartie entre un sous-secteur AUi à destination d'activités économiques et AUd destinée aux nouveaux quartiers résidentiels). Une modification du PLU est en cours (le projet n'est pas compatible avec la zone AUi car il porte uniquement sur un projet "habitat").
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Aucun site SEVESO n'est recensé sur le territoire ramboletain.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Le projet est situé en dehors des zones à risques inondations, glissements et affaissements de terrains (exception faite de l'aléa gonflement-retrait des argiles).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	Le projet a vocation à proposer des habitations. La proximité du site avec le réseau routier devrait induire plusieurs mesures pour éviter et réduire l'exposition des populations futures aux pollutions de l'air et sonores liées à cette proximité (des prescriptions d'isolement adaptées seront arrêtées).
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	En phase chantier, l'opération va générer un trafic d'engins lourds. Des dispositions seront prises dans le cadre du suivi de chantier afin de limiter les incidences (charte chantier faible nuisance, PIC...). En phase exploitation, le projet ne devrait générer que peu de déplacements routiers (exception faite aux heures de pointe) et une étude de circulation est actuellement menée afin de définir les impacts en termes de circulation sur le réseau (et définir les mesures adaptées pour éviter et réduire l'impact des nouveaux flux).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☒	☒ ☐	Le projet est susceptible de générer des nuisances sonores : en phase chantier notamment dans les phases de fonctionnement d'engins lourds. En phase exploitation, le niveau sonore prévisionnel ne devrait pas dépasser le bruit de voisinage. Seule la rue de la Louvière est classée (catégorie 3). Des principes d'isolation acoustiques seront prévus dans le cadre de l'étude acoustique menée.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	Le projet immobilier n'engendrera pas d'odeurs particulières.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☐	☐ ☒	Des vibrations peuvent être causées durant la phase travaux toutefois elles ne seront perceptibles qu'à immédiate proximité du site. En phase exploitation, le site de projet reste éloigné de la première source de vibration connue (voie ferrée a plus de 800 m à l'Ouest).
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☒	☐ ☐	Les émissions lumineuses futures correspondront aux éclairements des logements en période nocturne. A terme, une gestion adéquate des éclairements extérieurs sera proposée (pièces des logements…). Le niveau attendu est celui d'un quartier résidentiel.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	De faibles émissions de poussières pourront avoir lieu, celles-ci seront cependant limitées dans le temps à la durée des travaux et le phasage. En phase exploitation, il n'est pas prévu de rejet dans l'air à l'exception des émissions induites par la circulation des véhicules (absence d'activité industrielle sur site, proximité des transports en commun et création de liaison cyclable pour favoriser le recours aux modes doux et réduire les émissions GES du projet).
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	En phase chantier, le projet n'engendre aucun rejet hydraulique, les eaux souillées par le chantier feront l'objet d'un traitement particulier avant rejet. En phase exploitation, une évacuation usuelle des eaux pluviales (pour l'essentiel infiltré) et des eaux usées sera faite dans les réseaux concessionnaires. Une gestion alternative pourra être assurée par les espaces pleine terre du projet permettant infiltration des eaux pluviales (terrasses végétalisées, espaces plantés RDC).
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet sera à l'origine de la création d'eaux usées, ces dernières seront collectées par un réseau séparatif propre au projet qui sera connecté au collecteur public existant sous les rues existantes.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Lors de la réalisation du chantier, plusieurs déchets seront produits (déchets banals et dangereux). En phase exploitation, le projet sera à l'origine d'une augmentation des déchets ménagers et assimilés. Des locaux déchets au sein de chacune des constructions, pour permettre une collecte usuelle, sont prévues.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Il n'existe pas de co-visibilité entre le site et les éléments de patrimoine identifiés dans la partie 5 du CERFA. Le projet ne s'inscrit pas non plus dans une zone d'archéologie préventive.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le projet participe à une valorisation urbaine en matière d'usages et d'ambiance paysagère permettant de créer un développement urbain cohérent en adéquation avec les objectifs de renouvellement urbain du secteur portés par l'OAP du PLU en vigueur. Par sa réalisation, il permet l'implantation de nouveaux habitants et son organisation urbaine favorise une certaine perméabilité avec les constructions existantes (logique Est-Ouest) et les espaces construits/ agricoles (Nord-Sud).

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

Selon la base de donnée des avis de la MRAe, aucun projet n'est recensé sur la ville de Rambouillet susceptible d'induire un cumul d'incidence avec le projet.

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Dans le cadre du chantier, les travaux seront réalisés dans le respect de l'environnement et des riverains du projet.
Des efforts seront réalisés pour maitriser le bruit, la pollution de l'eau et des sols, les poussières, les déchets et les dégradations à travers un chantier à faibles nuisances ainsi que la circulation.

Cette démarche sera contractualisée par la mise en œuvre d'une charte engageant les entreprises intervenant sur le chantier.

En phase exploitation, plusieurs mesures concernant les thématiques environnementales liées à la biodiversité (annexe n°7), l'acoustique, la pollution des sols (annexe n°9), la géotechnie (annexe n°10), l'énergie, la circulation ou encore la gestion des eaux pluviales, sont en cours de définition par les études techniques réalisées et/ou lancées.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié** ;	☒
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) ;	☒
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 ;	☒
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories *5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d),10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement* un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux *5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement* : 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 ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

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
Annexe 7 – Diagnostic faune/flore/zones humides - ALISEA (décembre 2021)
Annexe 8 - Dossier de présentation du projet (janvier 2022)
Annexe 9 - Diagnostic pollution des sols - SOL PROGRES (janvier 2022)
Annexe 10 - Etude géotechnique G2-AVP - SOL PROGRES (janvier 2022)

9. Engagement et signature

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

Fait à EVRY-COURCOURONNES le, 11/02/2022

Signature

PROMO GERIM
Promo Gerim
50, boulevard de l'Yerres
91000 EVRY - COURCOURONNES
Tél. 01 69 45 56 56
R.C.S. EVRY 327 645 115

Annexe 2 au Cerfa 14734*03 relative au projet d'aménagement du site rue de la Louvière à Rambouillet (78)

Plan de situation du projet

Annexe 3 au Cerfa 14734*03 relative au projet de d'aménagement du site rue de la Louvière à Rambouillet (78)

Photographie vue lointaine

Photographies vues proches

Placement des vues photographiques

Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

ESQUISSE

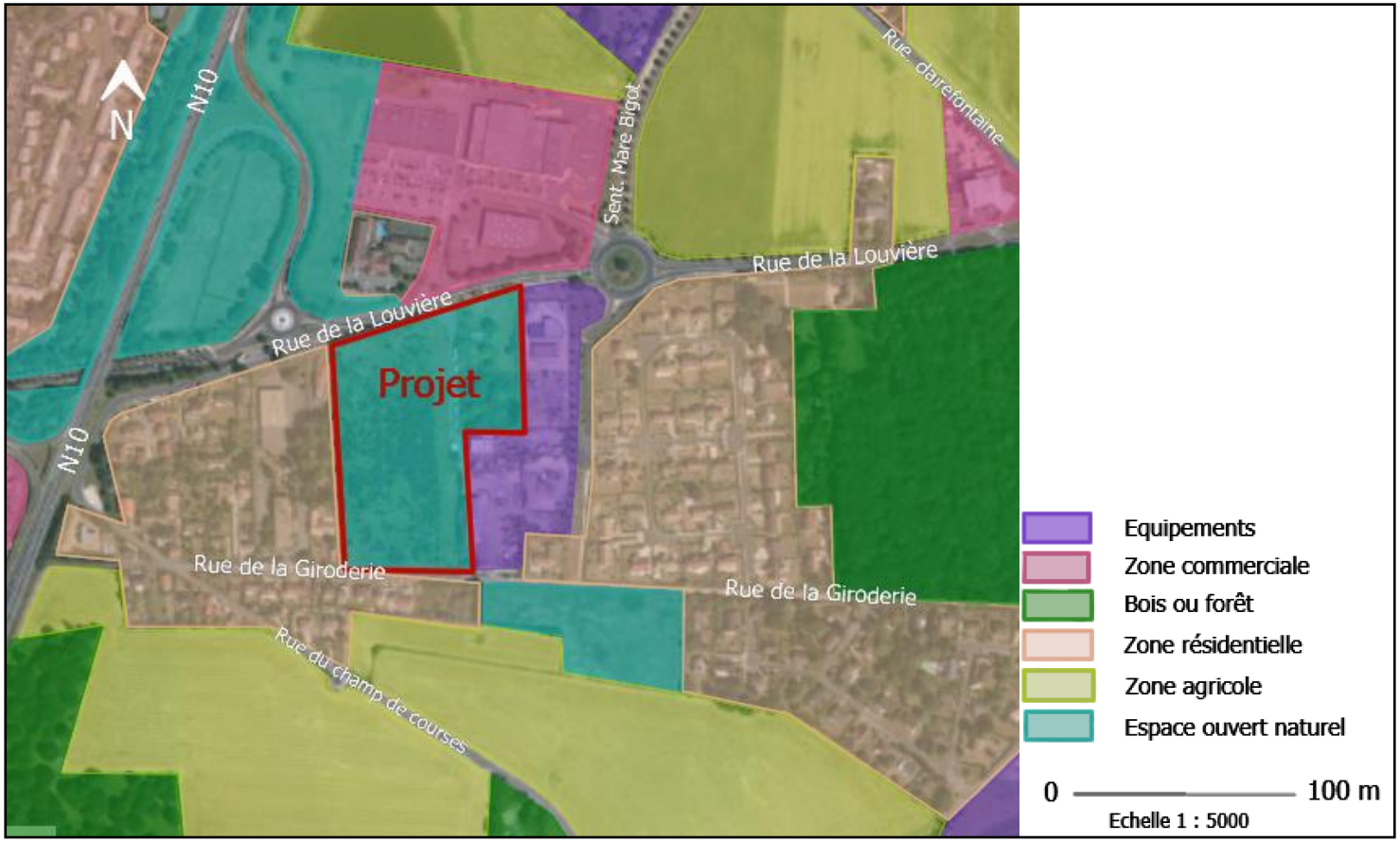
Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

PLAN MASSE

Echelle :	Date:	Indice :	Dessiné par :	N° de pièce :
	DEC 2021		NT	F06

Annexe 5 au Cerfa 14734*03 relative au projet d'aménagement du site de la rue de la Louvière à Rambouillet (78)

Plan des abords du projet



Annexe 6 au Cerfa 14734*03 relative au projet d'aménagement du site de la rue de la Louvière à Rambouillet (78)

Sites Natura 2000 proches du projet

RAMBOUILLET- Rue de la Louvière et Rue de la Giroderie

DOSSIER DE FAISABILITE / Présentation janvier 2022

Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Promo Gerim

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

ESQUISSE

Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

DOSSIER DE FAISABILITE

Echelle :	Date :	Indice :	Dessiné par :	N° de pièce :
	JANV 2022		-	F01

03/01/2022 12:19:55

Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Promo Gerim

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

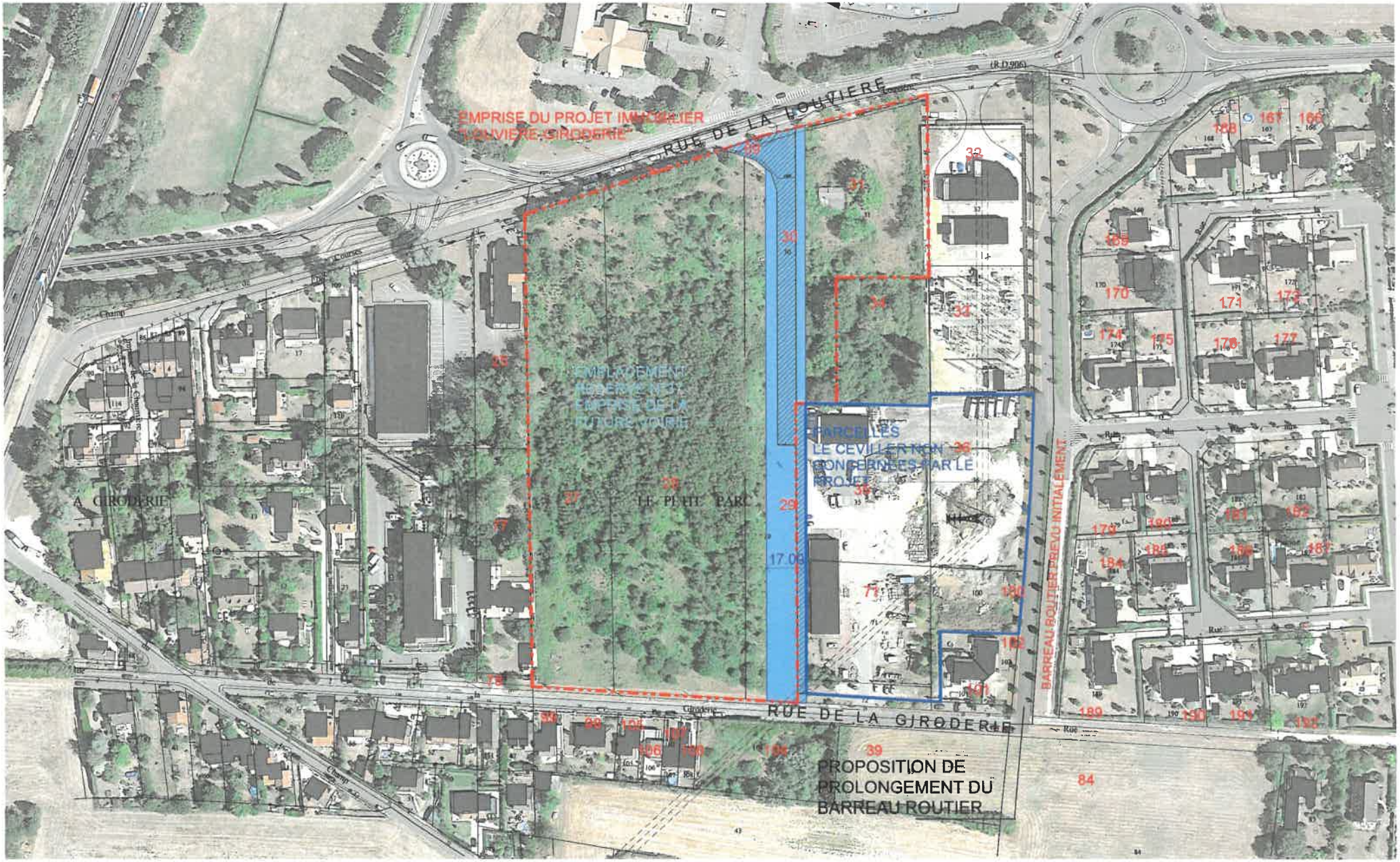
ESQUISSE

Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

PERIMETRE D'INTERVENTION

Echelle :	Date:	Indice :	Dessiné par :	N° de pièce
	JANV 2022		-	F03

03/01/2022 12:24:51



Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

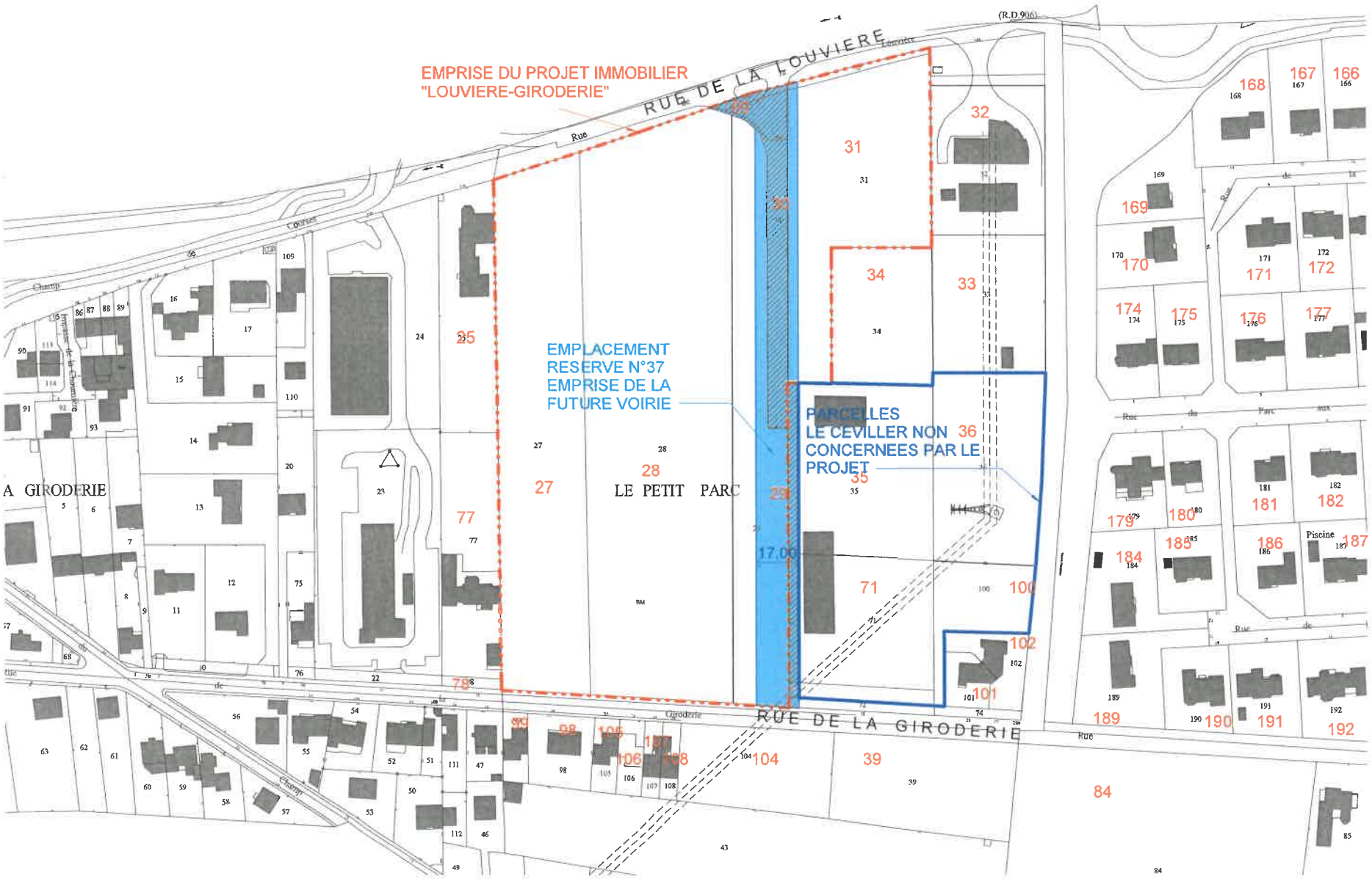
ESQUISSE

Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

PERIMETRE D'INTERVENTION

Echelle :	Date :	Indice :	Dessiné par :	N° de pièce :
	JANV2022		NT	F04

05/11/2021 15:54:15



Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

ESQUISSE

Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

BARREAU ET CADASTRE

Echelle :	Date :	Indice :	Dessiné par :	N° de pièce :
1 : 1500	JANV 2022		NT	F05

05/11/2021 10:22:10

Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Promo Gerim

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

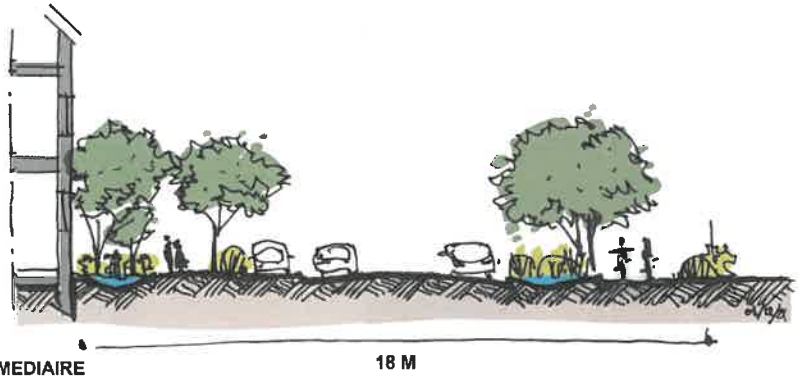
ESQUISSE

Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

PLAN DE MASSE V3

Echelle :	Date:	Indice :	Dessiné par :	N° de pièce :
	JANV 2022		NT	F06

03/01/2022 12:41:38



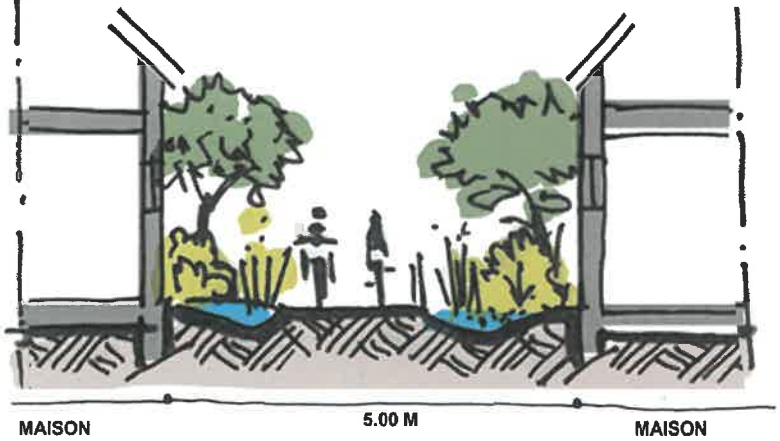
INTERMEDIAIRE

18 M

COLLECTIF

13.90 M

COLLECTIF



MAISON

5.00 M

MAISON

Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

ESQUISSE

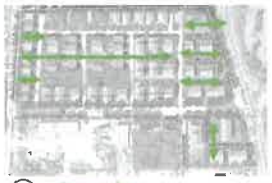
Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

COUPES SUR VOIE ET MAIL

Echelle :	Date :	Indice :	Dessiné par :	N° de pièce :
	JANV 2022		NT	F08

Promenades/ venelles paysagées

Plan localisation esquisse V1



1

2

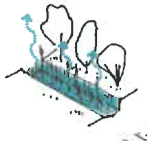
Création d'un nouvel ilot de fraicheur urbain

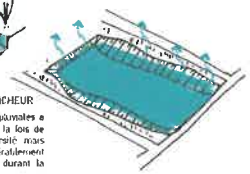
RELAI ÉCOLOGIQUE

Le site est situé entre deux espaces verts importants de la ville, en le boisant suffisamment il devient lui même un relai du corridor écologique de la commune.

REFLÈTE LA CHALEUR

Les couleurs des différents sols seront claires afin de refléter un maximum les rayons du soleil et éviter l'emmagasinement de la chaleur en été.

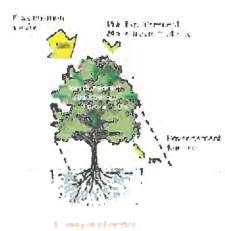




DIFFUSE DE LA FRAICHEUR

La gestion des eaux pluviales a ciel ouvert permet à la fois de créer de la biodiversité mais réduit aussi considérablement les îlots de chaleur durant la période estivale.

L'arbre : un « outil » efficace contre les ilots de chaleur urbain



Jardin de pluie, zone humide

Réservoir de biodiversité

Les espaces paysagers seront conçus de manière à favoriser un développement de la biodiversité avec de petits équipements comme : hôtel à insectes (1), nichoirs à oiseaux (2), pierriers à herrissons, espaces de compost

Land'Act

Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

ESQUISSE

Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

INTENTIONS PAYSAGERES

Echelle :	Date :	Indice :	Dessiné par :	N° de pièce :
	JANV 2022		NT	F09

03012022141636

Promo Gerim

Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

ESQUISSE

Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

PERSPECTIVE PLACE

Echelle :	Date:	Indice :	Dessiné par:	N° de pièce :
	JANV 2022		NT	F10

03/01/2022 14:56:34

Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

ESQUISSE

Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

PERSPECTIVE MAISONS T5-A

Echelle :	Date :	Indice :	Dessiné par :	N° de pièce :
	JANV 2022		NT	F11

Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

ESQUISSE

Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

PERSPECTIVE MAISONS BANDE

Echelle :	Date :	Indice :	Dessiné par :	N° de pièce :
	JANV 2022		NT	F12

03/01/2022 14:59:57

Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

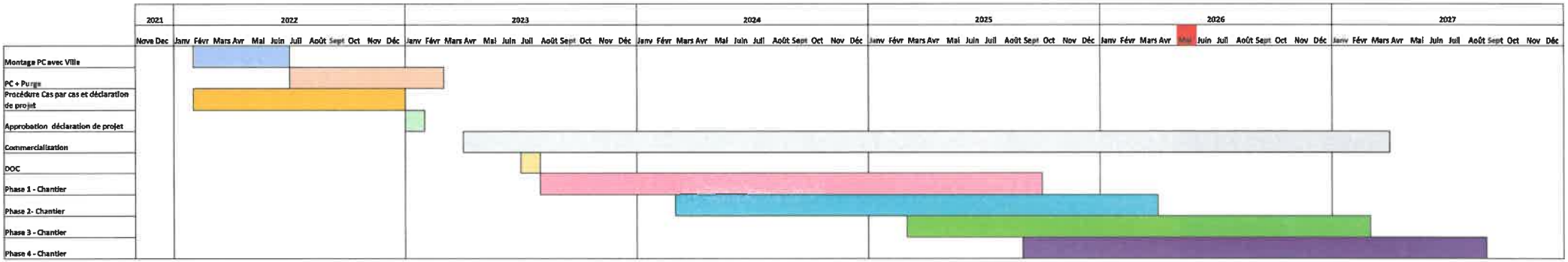
ESQUISSE

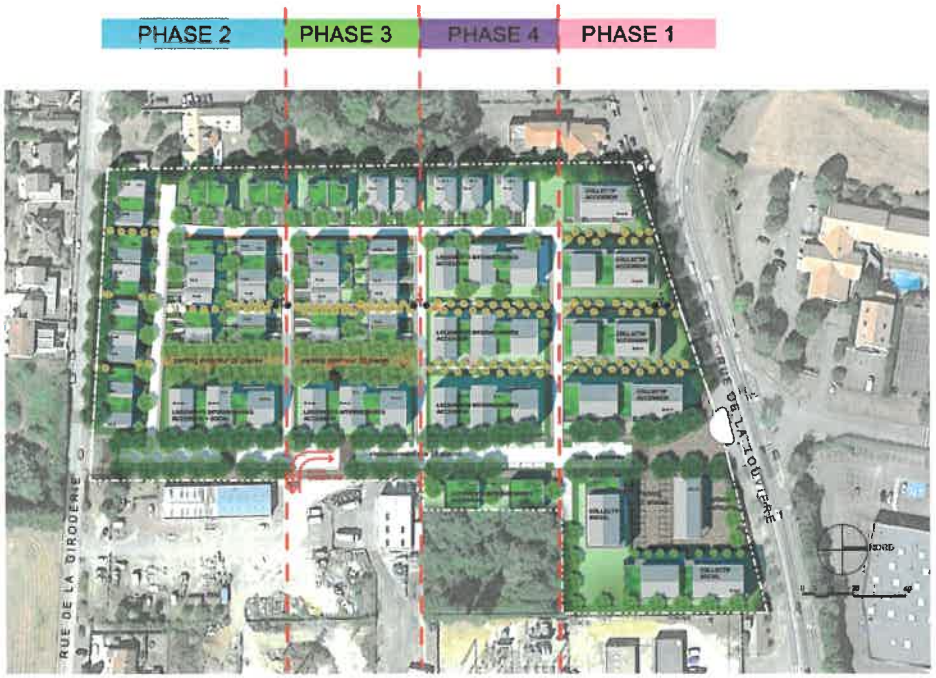
Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

PERSPECTIVE SUR BARREAU

Echelle	Date	Indice	Dessiné par	N° de pièce
	JANV 2022		NT	F13

03/01/2022 15:00:32





Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LAND'ACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

ESQUISSE

Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

PLANNING OPERATIONNEL

Echelle :
Date : JANV 2022
Indice :
Dessiné par : NT
N° de pièce : F14

0301/2022 15:10:09

FICHE PRODUITS - RAMBOUILLET Rue de la Giroderie

- **ACCESSION COLLECTIF**

Les logements en accession dite « libre », individuels ou collectifs, concernent toute personne désireuse de devenir propriétaire pour y vivre ou investir. Votre acquisition dépendra uniquement de votre capacité de financement, votre apport et des dispositifs existants pour vous faciliter l'accession. L'accompagnement des futurs propriétaires est pour nous une priorité absolue. Vous pouvez ainsi acquérir un bien pour l'occuper ou pour le louer sans conditions de ressources ni pour vous ni pour votre locataire (hors dispositif fiscal spécifique).
Sur notre projet nous viserons un ratio de 40% d'investisseurs et 60% de résidences principales.
Nous serons principalement sur des petites typologies soit du T1/T2 au T3 avec quelques T4. L'objectif étant de ne pas être en concurrence avec nos maisons sur le projet.

- **ACCESSION MAISONS INDIVIDUELLES, JUMELLES, PAVILLONS**

Plus de 20% de notre projet représente des pavillons ou maisons jumelées, nous avons mis l'accent sur ce type de produit afin de répondre à une demande importante des habitants de la régions parisienne et notamment des rambolitains.
Il s'agira principalement de maisons allant du 3 pièces (pour les petites familles) jusqu'au grand 5 pièces.
L'ensemble de ces maisons possèdera 2 place de parking ainsi qu'un jardin.
L'arrivée de la crise sanitaire et surtout des confinements à changer les habitudes de nos clients qui rêvent de plus en plus de l'habitat individuel avec des espaces extérieur.

- **ACCESSION INTERMEDIAIRE**

Nous appelons logement intermédiaire en accession des logements construit différemment de la méthode dite classique. L'accès au logement se faire par des coursives extérieures ce qui donne l'impression d'avoir des logements individuels.
Sur notre projet, il s'agit de logement en accession construit sans infrastructure avec le stationnement en extérieur ce qui nous permet de diminuer le cout de construction ainsi diminuer le prix de vente.

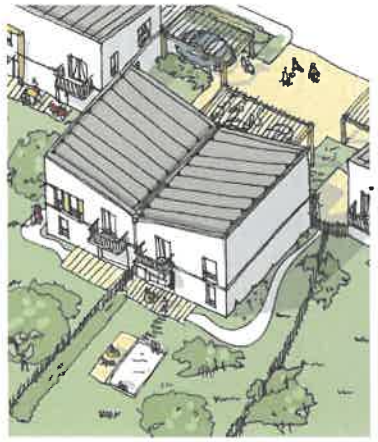
- **LOGEMENT LOCATIF AIDES**

Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements PLI, PLS, PLAI, ou PLUS.
En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.
Nous rapprocherons de 65% de logements de ce type

- **BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS)**

Ce dispositif d'aide à l'accession sociale à la propriété a été lancé en 2016 et permet à des ménages aux revenus modestes de pouvoir devenir propriétaires dans des quartiers ou des villes françaises où la pression immobilière est forte. Ce dispositif rentre dans l'article 55.
Le principe du BRS est simple, il permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des appartements ou maisons. D'où un ménage devient propriétaire de son logement, mais reste locataire de son terrain.
Le terrain est acheté par l'OFS à hauteur de 380€/m² sur la ville de rambouillet.
Il y a de nombreux avantages au Bail Réel Solidaire : un prix d'acquisition réduit (sans le coût du terrain), jusqu'à 40 % du prix du marché, une TVA à taux réduit en cas de logement neuf, une accession sécurisée et enfin un abattement de 30% de la taxe foncière sur la propriété bâtie, si la commune le décide.
Il y a tout de même des obligations : le logement est obligatoirement la résidence principale du ménage, pour en bénéficier il faut respecter les plafonds de revenus du PSLA et aussi il y a une mensualité d'emprunt, c'est une redevance qui correspond au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain.

Nous aurons 35% de logement de ce type ce qui nous permettra avec les logements locatifs aidés d'avoir un ratio de : 30%



Maître d'ouvrage
PROMOGERIM
50 boulevard de l'Yerres
91000 EVRY
T: 01 69 92 75 52

Maîtrise d'oeuvre
LANCTUIT Architectes
30-32, avenue du Général Leclerc
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
T: 01 85 32 19 19

Paysagiste
LANDACT
47 Rue Jules Guesde
92300 LEVALLOIS-PERRET
T: 01 41 11 80 11

ESQUISSE

Rue de la Louvière - Rue de la Giroderie
78120 RAMBOUILLET

FICHE PRODUITS

Echelle :	Date :	Indice :	Dessiné par :	N° de pièce :
	JANV 2022		-	F15

04/01/2022 16:28:00