

# 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

*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 d'aménagement immobilier à Plaisir (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

RAINBOW DEV

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

MAILLARD Laurent - Directeur Technique

RCS / SIRET

9 0 1 8 1 4 9 0 5 0 0 0 1 3

Forme juridique

SCI

**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 de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement	Surface de plancher totale supérieure à 10 000 m <sup>2</sup> (= 36 265 m <sup>2</sup> ) sur un terrain inférieur à 10 hectares.
- Rubrique n°41 de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement	Réalisation d'environ 90 places de stationnement accessibles au public (places visiteurs et places pour les commerces)

### 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

Le projet prévoit la réalisation d'un parc d'activité de 36 265 m<sup>2</sup> de SDP comprenant plusieurs bâtiments allant de R+1 à R+2, dédiés à des activités tertiaires, d'hôtellerie et de restauration.

Le site du projet, d'une surface totale d'environ 84 340 m<sup>2</sup>, est découpé en deux parties, séparées par la rue Pierre Curie : une zone "nord" et une zone "sud".

L'aménagement d'espaces libres est également prévu, sur 25% du terrain, avec notamment la création d'espaces verts et plantés. Le projet comportera une placette, des haies boisées entre les parcelles aménagées et leurs limites, et de nouvelles voies et axes secondaires depuis l'axe centrale (la rue Pierre Curie).

Le projet, conformément au PLU, comprend la réalisation d'environ 900 places de stationnement, réparties comme suit :

- environ 400 places de stationnement au droit de la zone sud,
- environ 500 places de stationnement au droit de la zone nord.

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet doit permettre de valoriser la zone d'activité des Gâtines classée en zone UT (dédiée à des activités) dans le PLU de la commune de Plaisir. Le plan d'aménagement prévoit la construction de bureaux mais également des emplacements tertiaires et de services tel que des restaurants et hôtels. Ce parc d'activité aura en outre pour vocation de gérer l'entrée de ville, de créer du lien social en mêlant plusieurs activités de bureaux et services, de créer des emplois.

Sa proximité avec la ligne de bus Express, la ligne 10 et 418 permettra un accès facilité au réseau de transport en commun francilien, limitant l'usage de la voiture individuelle et les émissions de gaz à effet de serre qu'elle occasionne.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable ; il respectera la RE 2020, réglementation environnementale remplaçant la RT 2012, qui est plus exigeante et a pour objectif premier de réduire la consommation énergétique par la consommation d'énergies renouvelables

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Il s'agit d'un chantier de construction d'immeubles en contexte urbain, qui suivra les étapes classiques de la phase travaux (éventuelles opérations de dépollution du terrain, comblement des vides des fouilles, terrassements, excavations, nivellements, construction de nouveaux bâtiments, réalisation des aménagements paysagers,...).

Une charte chantier à faibles nuisances sera mise en place dans le cadre des travaux du projet (cf. annexe volontaire n°5).

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet développera un programme de bureaux et activités tertiaires.

Le projet développe un total d'environ 36 265 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).

Il comporte en outre la création d'environ 900 places de stationnements. Parmi ces places, environ 400 places de stationnement au droit de la zone sud dont environ 160 places pour les bureaux et 240 pour les activités (restaurations ...), et environ 500 places de stationnement au droit de la zone nord bois avec environ 300 et 200 places pour bureaux et activités respectivement.

Le projet sera raccordé aux différents réseaux (eau potable, assainissement, réseau électrique, télécommunication...) qui desservent déjà le quartier.

L'accès se fera depuis la rue Pierre Curie qui traverse les parcelles d'étude d'est en ouest. Des voies de desserte internes seront également réalisées.

L'orientation du projet se fera selon deux axes structurants : la rue Pierre Curie, ainsi que deux axes secondaires perpendiculaires à la rue. Dans la zone Sud ce corridor sera traité comme un « mail » végétal axé sur le terrain. Dans la zone Nord le corridor sera traité comme un « jardin » qui sera le prolongement du bois de Clayes jusqu'à la Place nouvellement créée. Ce jardin abritera également les circulations douces qui viennent du bois (vélos et piétons).

Ces deux corridors pourront servir pour la gestion des eaux de pluies via un système de noues et de bassins de rétention.

#### 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 pour la zone "nord", dépôt prévu en juillet 2022.
- Permis d'Aménager (PA) pour la zone "sud", dépôt prévu en juillet 2022.
- 5 PC sur les différents lots de la zone "sud", dépôt prévu en juillet 2022.
- Dossier Loi sur l'Eau relatif à la gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet global.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise du site	84 340 m <sup>2</sup>
Surface de plancher développée	36 265 m <sup>2</sup>
Nombre de places de stationnement (environ)	400 zone sud & 500 zone nord
Hauteur maximale	R+1 à R+3

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Rue Pierre Curie,  
78370 PLAISIR

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 1 ° 58 ' 35 " E Lat. 48 ° 48 ' 9 " N

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 ?

<sup>1</sup> 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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé au sein d'une ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches sont : - à 200 m au nord, ZNIEFF de type II "FORÊT DE BOIS-D'ARCY", - à 1,7 km au sud-est, ZNIEFF de type I "ETANG DE SAINT-QUENTIN".
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Conseil départemental des Yvelines a approuvé par délibération du 17 avril 2020 le projet de PPBE 2ème et 3ème échéance qui établit, à l'issue d'une phase diagnostique, un plan d'action 2018-2023.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est concerné par aucune protection du patrimoine.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence d'une unique zone humide, qui correspond au bassin de gestion des eaux pluviales au nord du site. Cette zone représente une surface d'environ 1 700 m <sup>2</sup> et ne sera pas impactée par le projet puisque le bassin sera conservé en l'état.  Cf. Annexes volontaires n°1 et 3 pour plus de détails.

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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Plaisir n'est pas concernée par : - PPRN Inondations : PPRI de la Seine et de l'Oise, approuvé en 2007  Aucun PPRT n'a été prescrit ou approuvé.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Historiquement le site était occupé par une activité ICPE soumis à déclaration. Aujourd'hui la parcelle nord est recensé BASIAS par l'activité DASSAULT (S.A. ELECTRONIQUE SERGE). Les analyses ont mis en évidence la présence de teneurs significatives en hydrocarbures au droit du site. Ces pollutions ont été traitées lors de la démolition des bâtiments dans le cadre des travaux de cessation des activités industrielles précédemment implantées au droit du site. Pour plus de détails, se référer aux annexes volontaires n°1 et 2.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé dans la zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe de l'Albien.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selon le site <a href="https://aires-captages.fr">https://aires-captages.fr</a> , le site est inclus dans l'aire d'alimentation des captages de la Mauldre. Cette aire de protection est en cours de validation. Il n'existe pour l'instant aucune réglementation.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site inscrit n'est recensé dans la commune de Plaisir.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZPS la plus proche est à environ 1,5 km à l'est : il s'agit de l'« Étang de Saint Quentin » (code : FR1110025). La deuxième ZPS la plus proche est la « le Massif de Rambouillet » (code : FR1100796), localisée à 4,6 km au sud-ouest du site.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site classé n'est recensé dans la commune de Plaisir.

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 ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne comporte aucun prélèvement direct d'eau dans les eaux superficielles ou souterraines au droit du site. Il sera raccordé au réseau communal pour l'adduction d'eau potable.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La nappe aquifère principale au droit du projet est celle contenue dans les Sables de Fontainebleau (à plus que 13 m de profondeur). Le projet comporte la création d'un seul niveau de sous-sol au droit de deux bâtiments. Ainsi, il n'est pas susceptible d'avoir des interactions avec la nappe.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les bâtiments anciennement présents au droit du site ont été démolis.
	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"/>	Le projet aura besoin de matériaux de construction et de remblais afin de combler les excavations réalisées sur site par les précédents occupants. Ces remblais proviendront du réemploi de terres excavées en provenance de chantiers extérieurs de terrassement en déblais, d'après un accord réalisé entre les sociétés PROUDREED et GCM. Le maître d'Ouvrage s'assurera de la qualité de ces remblais, qui devra être compatible avec les futurs usages du site.
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	Localisé en bordure d'une zone industrielle et tertiaire, le site abritait un ancien site industriel DASSAULT. Après démolition des bâtiments, il est actuellement en friche et a été en partie recolonisé par la végétation. Toutefois, vue sa localisation en milieu urbain et dans un terrain anciennement artificialisé, il ne paraît pas en mesure de présenter des enjeux écologiques forts. Le projet permet de préserver des surfaces en pleine terre, ainsi que la zone humide indentifiée au nord, à l'interface avec la forêt. Ici, une zone verte assurera un rôle de "tampon" entre le projet et la forêt.
	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet est une parcelle en friche, anciennement occupée par des bâtiments industriels. Après démolition des bâtiments, le site a été en partie recolonisé par la végétation. Toutefois, vue sa localisation en milieu urbain et dans un terrain anciennement artificialisé, le site ne paraît pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par les directives Oiseaux et Habitat. La modification de l'occupation de cet ancien site industriel n'induit aucune incidence sur les intérêts visés par celle-ci.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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 site est actuellement en friche ainsi que les anciennes fondations. Il abritait un ancien site industriel DASSAULT. S'agissant d'un ancien site construit/artificialisé, le projet n'engendre aucune consommation d'espaces naturels ou agricoles.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Plaisir n'est soumise à aucun PPRT. Néanmoins le site est traversé par une canalisation de transport de gaz naturel. Le projet prend en compte la servitude liée à la canalisation et respectera les préconisations de GRDF.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est concerné par aucun PPRN. Le projet est localisé en dehors du PPRI de la Seine et n'est pas soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe. Le site se trouve sur une zone sujette à un fort risque de retrait/gonflement des argiles.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet s'installe dans un ancien site industriel. Il présente donc plusieurs sources de pollution. Les résultats des investigations menées au droit du site ont mis en évidence des impacts dans les sols. Des travaux de dépollution ont été réalisés en parallèle de la démolition des bâtiments au droit du site.  Cf. annexes volontaires n°1 et 2.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet développera environ 900 places de stationnement au total, afin de respecter les règles du PLU. Le projet sera source de déplacements liés aux activités prévues. Les voiries attenantes au site du projet ont une capacité suffisante pour pouvoir supporter ces nouveaux flux à terme (RN12, RD58). Le site bénéficie de la desserte de plusieurs lignes de bus. Un projet de requalification de la rue Pierre Curie est actuellement à l'étude par la Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne générera pas de gêne sonore particulière. Le projet n'est pas soumis aux nuisances sonores issues des voiries avoisinantes. En phase chantier, des dispositions seront prises pour limiter les nuisances sonores et respecter les lois en vigueur.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet s'inscrit dans une parcelle à la jonction entre un quartier urbain et une zone boisée. Les voiries avoisinantes sont génératrices d'émissions lumineuses.</p> <p>L'impact du projet en termes de pollution lumineuse sera faible, compte tenu du contexte urbain dans lequel il s'insère et du fait qu'il s'agit d'un ancien site urbanisé.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet, de par sa nature (bureaux, hôtels et restaurants), ne sera pas à l'origine de rejets atmosphériques, sinon ceux liés au fonctionnement des bâtiments (chauffage, approvisionnement énergétique, ...) et au trafic routier généré. Il est à noter que le projet respecte les exigences de la RE2020 et prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales jusqu'à 10 mm seront gérées à la parcelle au moyen de noues paysagères, ouvrages enterrés perméables et tranchées drainantes. Les noues et bassins de rétention du site permettront de stocker 2 190 m<sup>3</sup> pour le site Nord et 2 149 m<sup>3</sup> pour le site Sud ; la capacité des ouvrages est ainsi supérieure au volume réglementaire à stocker. Les ouvrages seront dimensionnés pour un débit de fuite réglementaire de 1 l/s/ha.</p> <p>Cf. annexe volontaire n°4.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet ne générera aucun rejet direct au milieu naturel.</p> <p>Les eaux usées seront collectées et rejetées dans le réseau d'assainissement qui dessert la ville.</p> <p>Une convention de rejet devra être établie avec le gestionnaire du réseau.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier comme en phase de fonctionnement, le projet ne sera pas source de déchets dangereux.</p> <p>Cependant, en fonctionnement, le projet sera source de déchets ménagers et assimilés. Ils seront triés afin d'en assurer le recyclage.</p>

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est concerné par aucun périmètre de protection du patrimoine. Le parti paysager permettra d'intégrer le projet dans son contexte, de marquer le paysage de l'entrée de ville, de créer des espaces publics aménagés de manière qualitative. Cf. annexe obligatoire n°4.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les parcelles d'études, anciennement occupées par un site industriel, sont actuellement en friche et resteront à usage d'activité.

**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 :

Le projets ayant fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale recensés à proximité du site (sur la commune de Plaisir) sont listés ci-dessous :

- Projet d'aménagement d'une zone d'activités au lieu dit « Le Buisson » à 1 km à l'ouest du site (avis de la MRAE sur l'étude d'impact du projet daté du 17 avril 2020). Le projet consiste en la réalisation d'une zone d'activités se développant sur 3,8 ha.
- Projet d'aménagement d'un parc de loisir au lieu dit « la Cote d'Élancourt » à 1,8 km au sud-ouest du site (avis de la MRAE sur l'étude d'impact du projet daté du 18 mai 2021). Le projet, qui se développe sur une emprise totale de 10,8 ha, consiste à réaliser des aménagements paysagers et des équipements sportifs et de loisirs (après préparation du site et aménagement d'un accès depuis la RD192).

Les principaux impacts cumulés potentiels concernent une augmentation du trafic routier à l'échelle de la commune. Des aménagements ont été prévus pour répondre à cette problématique (notamment : passage de 2x1 voies à 2x2 voies de la RD30, projet de franchissement de la RN12, requalification de la rue Pierre Curie à l'étude par la Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, ...).

**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) :**

- Incidences en phase chantier : en phase chantier, des dispositions seront prises pour limiter la dispersion de poussières, les fumées et les odeurs, les pollutions par rejets d'eau souillée et infiltration, la protection de la biodiversité locale, ... Une Charte Chantier à Faibles Nuisances sera mise en place à l'échelle du projet (cf. annexe volontaire n°5).
- Pollution des sols : les analyses ont mis en évidence la présence de pollutions dans les sols au droit du site, en raison de son ancienne occupation industrielle. Ces pollutions ont été traitées lors de la démolition des bâtiments dans le cadre des travaux de cessation des activités industrielles précédemment implantées au droit du site.
- Risques liés à la canalisation de gaz : le projet prend en compte la servitude liée à la canalisation et respectera les préconisations de GRDF.
- Zones humides : la zone humide identifiée au droit du site (qui correspond au bassin de gestion des eaux pluviales au nord, d'une surface d'environ 1 700 m<sup>2</sup>) ne sera pas impactée par le projet puisque le bassin sera conservé en l'état.
- Faune/Flore : le projet aura un impact sur la végétation qui a recolonisé le site après démolition des bâtiments. Toutefois, vue sa localisation en milieu urbain et dans un terrain anciennement artificialisé, il ne paraît pas en mesure de présenter des enjeux écologiques forts.

**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.

Le projet aura des conséquences positives comme la création d'emplois, l'amélioration du parc d'activité du secteur, avec des bâtiments neufs et performants d'un point de vue énergétique et environnemental, et avec la requalification d'un ancien site industriel. Le projet a vocation à développer un espace urbanisé en réalisant une construction exemplaire en matière de consommation énergétique et d'émission GES, répondant aux critères du label NF Habitat HQE. Les études réalisées (diagnostic zone humide, pollution, gestion des eaux pluviales) permettent de prendre en compte les enjeux du site et de maîtriser les possibles impacts du projet sur l'environnement.

Pour ces raisons, il n'apparaît pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<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 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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.	<input checked="" 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
Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site Annexe volontaire n°2 : Synthèse des études de pollution Annexe volontaire n°3 : Diagnostic zone humide Annexe volontaire n°4 : Notice de gestion des eaux pluviales Annexe volontaire n°5 : Charte chantier faibles nuisances

## 9. Engagement et signature

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

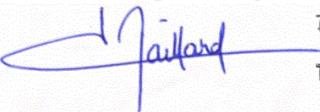


Fait à

PARIS

le,

Signature

**DocuSigned by:**  
  
**RAINBOW DEV**  
7 rue de l'Amiral d'Estaing-CS41684  
75773 PARIS CEDEX 16  
Téléphone 01 44 40 30 50-Fax : 01 44 40 30 55  
RCS PARIS 901 814 905  
7E44D911C80641F...

# RAINBOW DEV

Projet d'aménagement immobilier, Rue Pierre  
Curie, PLAISIR (78)

## Demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICEIF220515 / RICEIF01236

MMAS / ISZ

18/07/2022



## RAINBOW DEV

Projet d'aménagement immobilier, Rue Pierre Curie, PLAISIR (78)  
 Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	18/07/2022	01	M. MASSELOT		I. ZETTI		I. ZETTI	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICEIF220515 / RICEIF01236
Numéro d'affaire :	A41019
Domaine technique :	DR01

GINGER BURGEAP Agence Ile-de-France • 143 avenue de Verdun – 92130 Issy-les-Moulineaux  
 Tél. 33 (0) 1.46.10.25.70 • Fax 33 (0) 1.46.10.25.64 • [burgeap.paris@groupeginger.com](mailto:burgeap.paris@groupeginger.com)

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
1.1	Le contexte réglementaire .....	5
1.2	Présentation du projet .....	5
1.3	Présentation du document.....	7
<b>2.</b>	<b>Annexes obligatoires .....</b>	<b>8</b>
	Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage .....	8
	Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet.....	9
	Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords .....	10
	Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet .....	19
	Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site .....	31
	Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000 ..	33
<b>3.</b>	<b>Annexes volontairement transmises .....</b>	<b>35</b>
	Annexe volontaire n° 1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site.....	35
	3.1.1 Diagnostic de pollution des sols.....	35
	3.1.2 Diagnostic de zone humide .....	40
	3.2 Annexe volontaire n°2 : Synthèse des études pollution pour dossier d'examen au cas par cas .....	42
	3.3 Annexe volontaire n°3 : Diagnostic de zone humide .....	89
	3.4 Annexe volontaire n°4 : Etude de gestion des eaux pluviales .....	120
	3.5 Annexe volontaire n°5 : Charte Chantier Respectueux de l'Environnement	285

## TABLEAUX

Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement.....	6
---	---

## FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000 .....	9
Figure 2 : Localisation des prises de vue du site .....	10
Figure 3 : Découpage en lots du projet .....	19
Figure 4 : Parcelles cadastrales concernées par le projet .....	20
Figure 5 : Occupation du sol à l'état initial (ancien site industriel DASSAULT) .....	20
Figure 6 : Plan masse du projet global.....	22
Figure 7 : Plan masse de la zone nord .....	23
Figure 8 : Plan masse de la zone sud .....	24
Figure 9 : Plan prévisionnel de localisation des panneaux photovoltaïques .....	26
Figure 10 : Principes d'aménagement des espaces publics dans le cadre du projet.....	27
Figure 11 : Intentions architecturales et paysagères .....	28
Figure 12 : Localisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales .....	30
Figure 13 : Plan des abords du site du projet .....	32
Figure 14 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000 .....	34
Figure 15 : Localisation des secteurs Magellan 1 et 2.....	35
Figure 16 : Localisation des secteurs Magellan 3 et 4 .....	36
Figure 17 : Cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles .....	40
Figure 18 : Localisation des sondages réalisés et synthèse des observations .....	41

## PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : entrée du site depuis la rue Pierre Curie.....	11
Photographie 2 : entrée de la zone sud (vue interne).....	11
Photographie 3 : clôture nord de la zone sud .....	12
Photographie 4 : vue d'ensemble de la partie nord .....	12
Photographie 5 : espace au sud-ouest de la zone sud.....	13
Photographie 6 : route RN12 depuis la limite sud de la zone sud.....	13
Photographie 7 : zone clôturée au sein de la zone sud .....	14
Photographie 8 : vue externe du site depuis l'impasse longeant la partie sud à l'est .....	14
Photographie 9 : croisement entre l'impasse et la rue Pierre Curie .....	15
Photographie 10 : vue des logements récents situés aux abords du site, en arrière-plan .....	15
Photographie 11 : ancienne rue au droit de la zone nord .....	16
Photographie 12 : vue d'ensemble de la zone nord .....	16
Photographie 13 : vue du boisement en arrière-plan de la zone nord.....	17
Photographie 14 : terrassements au droit de la zone nord, en limite nord-est .....	17
Photographie 15 : ancien enrobé, vue d'ensemble depuis l'angle nord-est de la zone nord.....	18
Photographie 16 : terrain remanié au sein de la zone nord.....	18

## 1. Introduction

### 1.1 Le contexte réglementaire

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

La législation Européenne demande alors que ces projets fassent l'objet d'une Évaluation Environnementale.

En France, cette directive européenne a été retranscrite dans les articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement selon la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et de son décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Trois textes y ont apporté des réformes :

- L'Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0181 du 5 août 2016).
- Le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0189 du 14 août 2016).
- Le Décret n° 2022-422 du 25 mars 2022 relatif à l'évaluation environnementale des projets (JORF n° 0072 du 26/03/2022).

Ces textes, auxquels il faut ajouter la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, créent une réforme importante de l'évaluation environnementale des projets.

D'une manière générale, cette réforme a eu pour but principal d'achever la transposition de la directive (modifiée en 2014) 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements peuvent être soumis de façon systématique à étude d'impact ou après examen au cas par cas.

Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

Suivant le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 applicable au 1er janvier 2017 pour la procédure de demande d'examen au cas par cas et au 16 mai 2017 pour la réalisation des évaluations environnementales, **les projets donnant lieu à un permis de construire peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique** ou à **un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le tableau en page suivante** (Tableau 1. Catégorie n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement).

L'entrée de procédure est définie, en fonction de la nature et des dimensions du projet, par le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

### 1.2 Présentation du projet

La présente demande d'examen au cas par cas, préalable à l'éventuelle réalisation d'une étude d'impact, concerne le projet de construction d'un ensemble immobilier rue Pierre Curie et rue Elsa Triolet, dans la commune de PLAISIR (78).

Le **projet d'aménagement d'un parc d'activité**, porté par la société **RAINBOW DEV**, consiste en la **construction d'un ensemble de bureaux comportant 10 lots divisés en deux zones : zone « sud » et zone « nord »**.

Le projet comprend la réalisation d'environ **900 places de stationnement** réparties comme suit :

- Environ 400 places de stationnement au droit de la zone « sud » dont environ 160 places pour les bureaux et environ 240 pour les activités (restaurations ...)
- Environ 500 places de stationnement au droit de la zone « nord » avec environ 300 et environ 200 places pour bureaux et activités respectivement.

Le programme se développera sur une emprise d'environ **84 340 m<sup>2</sup> de terrain constructible**, comportera environ 14 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au droit de la zone « sud » et environ 13 500 m<sup>2</sup> pour la parcelle « nord », et proposera environ **36 265 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)**.

Au regard des rubriques n°39 et 41 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement présenté ci-dessous, le projet, en raison de ses caractéristiques, le projet est soumis à la **procédure d'examen au cas par cas**.

**Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement**

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
<b>39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement</b>	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un PLU est applicable ;</li> <li>• les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>• les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de PLU et de carte communale applicable.</li> </ul>	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher (...) ou une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un PLU est applicable ;</li> <li>• les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>• les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de PLU et de carte communale applicable.</li> </ul>	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher (...) est supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> . <b>Le projet prévoit la création d'un programme supérieur à 10 000 m<sup>2</sup> de SDP (= 36 265 m<sup>2</sup>) sur un terrain d'assiette de 8,4 ha</b>
<b>41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.</b>		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. <b>Le projet prévoit environ 90 places de stationnement accessibles au public (places visiteurs et places pour les commerces)</b>
		b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.

La demande d'examen au cas par cas fait l'objet d'une instruction par les services du Préfet de Région (DRIEAT-if), donnant lieu à une décision d'autorisation ou d'exemption d'étude d'impact pour le projet en question.

Le délai d'instruction est de 35 jours calendaires.

### 1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires mentionnées précédemment, et les éléments permettant une meilleure appréhension de la demande, et des enjeux associés au projet et à son contexte.

L'annexe n°1 « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'ensemble des pièces annexes obligatoires n°2 à 6 et les pièces volontairement transmises constituent le présent document. Celui-ci se compose de :

- Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°2),
- Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°3),
- Une présentation du projet (annexe obligatoire n°4),
- Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°5),
- Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°6).
- Annexes supplémentaires jointes pour une meilleure compréhension du projet :
  - Synthèse des enjeux environnementaux du site (annexe volontaire n°1),
  - Synthèse des études de pollution (annexe volontaire n°2),
  - Diagnostic zone humide (annexe volontaire n°3),
  - Notice de gestion des eaux pluviales (annexe volontaire n°4),
  - Charte chantier faibles nuisances (annexe volontaire n°5).

## 2. Annexes obligatoires

### Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

## Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet

Le plan de situation est proposé ci-dessous, suivant les préconisations d'échelle définies au sein du CERFA n°14734\*03.

**Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000**



Source : fond de plan Géoportail, annotations BURGEAP

### Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords

La figure ci-après localise les prises de vue, présentées au fil des pages suivantes.

Figure 2 : Localisation des prises de vue du site



Fond de plan : photo aérienne Géoportail, annotations Ginger Burgeap

**Photographie 1 : entrée du site depuis la rue Pierre Curie**



**Photographie 2 : entrée de la zone sud (vue interne)**



**Photographie 3 : clôture nord de la zone sud**



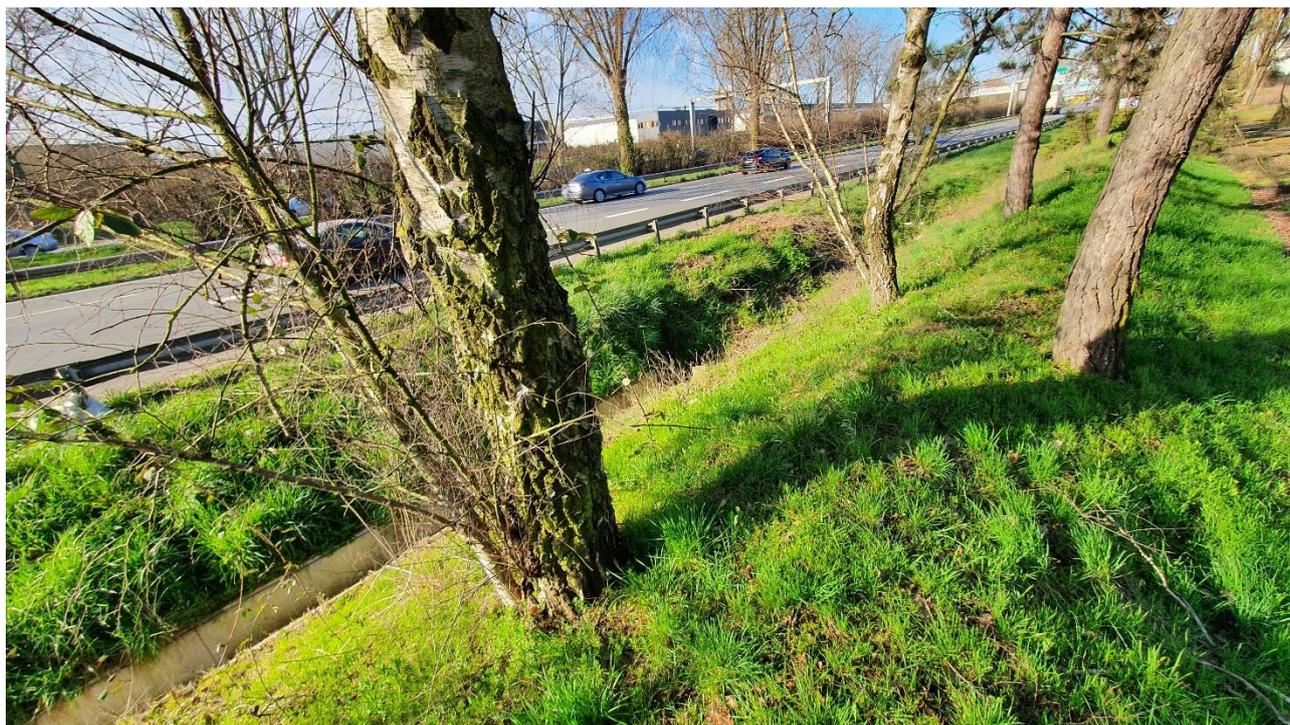
**Photographie 4 : vue d'ensemble de la partie nord**



**Photographie 5 : espace au sud-ouest de la zone sud**



**Photographie 6 : route RN12 depuis la limite sud de la zone sud**



**Photographie 7 : zone clôturée au sein de la zone sud**



**Photographie 8 : vue externe du site depuis l'impasse longeant la partie sud à l'est**



**Photographie 9 : croisement entre l'impasse et la rue Pierre Curie**



**Photographie 10 : vue des logements récents situés aux abords du site, en arrière-plan**



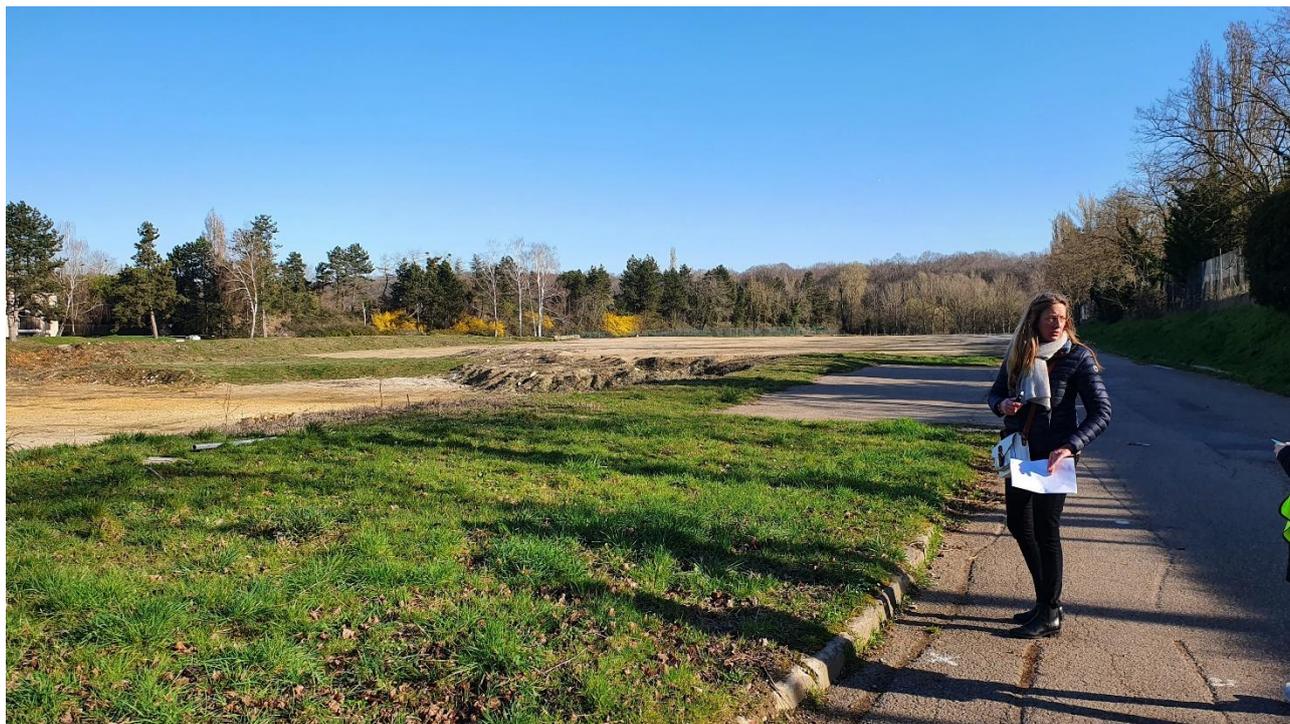
**Photographie 11 : ancienne rue au droit de la zone nord**



**Photographie 12 : vue d'ensemble de la zone nord**



**Photographie 13 : vue du boisement en arrière-plan de la zone nord**



**Photographie 14 : terrassements au droit de la zone nord, en limite nord-est**



**Photographie 15 : ancien enrobé, vue d'ensemble depuis l'angle nord-est de la zone nord**



**Photographie 16 : terrain remanié au sein de la zone nord**



## Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

### ► Contexte

Le secteur d'étude est implanté dans la zone industrielle des Gâtines, au sud-est des agglomérations de Plaisir et Les Clayes-sous-Bois, dont il est séparé par la Forêt Domaniale de Bois d'Arcy. Il se situe par ailleurs au nord de la Base de Loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Zone d'Activités de Pissaloup dont il est séparé par la RN 12. La gare la plus proche est la gare routière Paul Delouvrier de St-Quentin-en-Yvelines à 8,5 km. Le site est desservi par les lignes de bus 10, 15, express 4, 418, JV et CSP.

Le site d'étude, d'une surface totale d'environ 84 340 m<sup>2</sup>, est découpé en deux parties : zone « nord » et zone « sud », séparées par la rue Pierre Curie, et est composé de 11 parcelles cadastrales, BL 1, 2, 3, 5, 6 et 7 ainsi que les parcelles BM 65, 67, 68, 69 et 93 (cf **Figure 4**). Le projet est découpé en 10 lots comme le montre la **Figure 3**.

A l'état initial, le site était occupé par un ensemble de bâtiments industriels dont les activités sont plus ou moins anciennes et terminées.

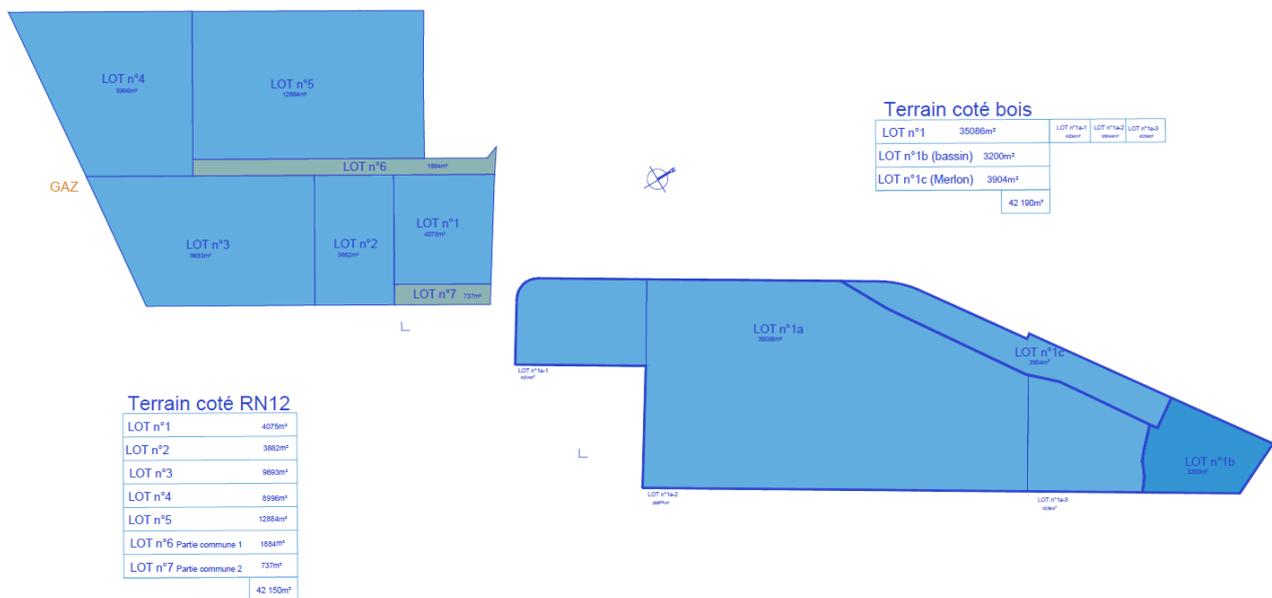
En effet, la partie « nord » du site a successivement été occupée par les sociétés Transports Plaisirois, DASSAULT, MARCHAL, STAE et Quartz Properties. L'activité principale y a été centrée autour de la fabrication, de la manutention et de la distribution de matériels de hautes technologies. L'ensemble des bâtiments présents sur la partie nord ont été détruits au cours de l'année 2018.

La partie « sud » a, quant à elle, accueillie les activités des entreprises BP, DASSAULT, MATCHAL et HESNAULT. L'activité y a été plus variée que sur la partie nord.

Ces bâtiments ont été déconstruits en deux temps, en 2016 pour la partie ouest et 2019 / 2020 pour la partie est.

Le terrain est actuellement en friche. Une partie des bâtiments sur la parcelle « sud » est encore présente, le reste des terrains ont été excavés.

**Figure 3 : Découpage en lots du projet**



Source : permis d'aménager 07/07/2022 RAINBOW DEV

**Figure 4 : Parcelles cadastrales concernées par le projet**



Source : cadastre.gouv.fr

**Figure 5 : Occupation du sol à l'état initial (ancien site industriel DASSAULT)**



Source : Vue aérienne du Géoportail avec annotations BURGEAP

### ► Programme

**La surface de plancher (SDP) totale créée par l'opération est d'environ 36 265 m<sup>2</sup>** sur un terrain d'emprise de 84 340 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier dédié à des activités tertiaires, d'hôtellerie et de restauration. Les constructions s'élèveront jusqu'à **R+2** pour certains lots (la hauteur maximum imposée par le PLU étant de 15 m).

Le projet comprend des **espaces libres**, soit 25% du terrain (comme cela est imposé par le PLU), avec notamment des espaces verts et plantés :

- Environ 19 865 m<sup>2</sup> pour la zone « sud »;
- Environ 28 785 m<sup>2</sup> pour la zone « nord ».

Le programme et l'organisation du site a pour objectif **de développer le secteur d'activité de la zone** déjà industrielle et inscrit, d'après le PLU, dans le secteur **UTc** correspondant à la zone d'activités des Gâtines destinée à accueillir principalement des activités industrielles et tertiaires.

L'aménagement proposé par RAINBOW DEV comportera une **placette**, des **haies boisées** entre les parcelles aménagées et leurs limites, et de **nouvelles voies et axes secondaires** depuis l'axe centrale la rue Pierre Curie.

Figure 6 : Plan masse du projet global



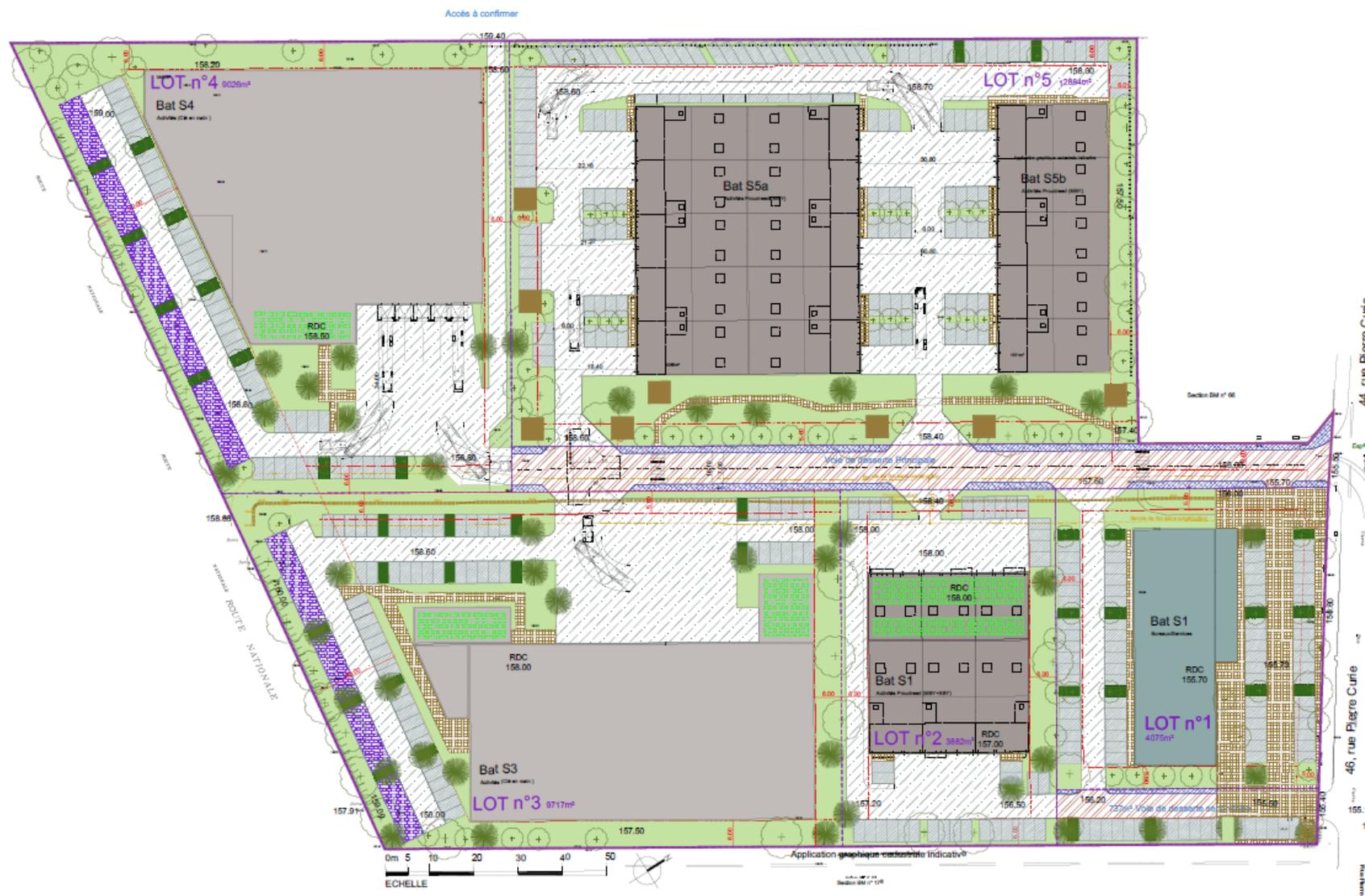
Source : Plan de masse du permis d'aménager du 12/05/2022 par RAINBOW DEV

Figure 7 : Plan masse de la zone nord



Source : Permis d'aménager, plan de masse RAINBOW DEV 07/06/2022

Figure 8 : Plan masse de la zone sud



Source : Permis d'aménager, plan de masse RAINBOW DEV 07/06/2022

### ► Stationnement

Le projet prévoit la création d'environ **900 places de stationnement**, en rez-de-chaussée, conformément à ce qui est imposé par le PLU.

Les stationnements se répartissent comme suit :

- Environ 400 places de stationnement au droit de la zone « sud » dont environ 160 places pour les bureaux et environ 240 pour les activités (restaurations ...)
- Environ 500 places de stationnement au droit de la zone « nord » avec environ 300 et 200 places pour les bureaux et activités respectivement.

### ► Planning

Le planning prévisionnel de dépôt des autorisations du projet est le suivant :

- Zone « Sud » :
  - Permis d'Aménager (PA) : déposé courant juillet 2022 (le dépôt de 5 PC sur les différents Lots de cette zone est prévu également pour le mois de juillet 2022) ;
  - Obtention du PA : fin 2023 ;
  - Travaux de construction : courant 2023 ;
  - Livraison des premiers bâtiments : fin 2023 / début 2024.
- Zone « Nord » :
  - Cette zone sera traitée par un PC unique, dont le dépôt est prévu courant juillet 2022 ;
  - Obtention du PC : fin 2023 ;
  - Travaux de construction : courant 2023 ;
  - Livraison des premiers bâtiments : fin 2023 / début 2024.

### ► Accès

L'accès se fera depuis la rue Pierre Curie qui traverse les parcelles d'étude d'est en ouest. Des voies de desserte internes seront également réalisées.

Le projet s'articule autour de deux axes structurants :

- la rue Pierre Curie,
- deux axes secondaires perpendiculaires à la rue Pierre Curie.

### ► Raccordement aux réseaux

Le projet sera raccordé à l'ensemble des réseaux utiles : télécommunication, électricité, assainissement, eau potable.

### ► Démarche environnementale

Le projet s'inscrit dans une **démarche de développement durable** ; il respectera la **RE 2020**, réglementation environnementale remplaçant la RT 2012, qui est plus exigeante et a pour objectif premier de **réduire la consommation énergétique** par la consommation d'énergies renouvelables.

Des **panneaux photovoltaïques** seront installés sur les toitures des bâtiments.

**Figure 9 : Plan prévisionnel de localisation des panneaux photovoltaïques**



Source : Etude de faisabilité panneaux photovoltaïques - 31/05/2022

### ► Parti architectural et paysager

Le projet consiste en la réalisation du nouveau parc d'activités à l'entrée de la ville de Plaisir. Ce parc aura pour vocation :

- De gérer l'entrée de ville ;
- De créer du lien social en mêlant plusieurs activités de bureaux et services ;
- De créer des emplois.

Cela se fera via un ensemble de constructions abritant des activités PME-PMI des bureaux et des services.

L'orientation du projet se fera selon deux axes structurants, le premier, l'axe principal, est celui de la rue Pierre Curie, le deuxième est composé de deux axes secondaires perpendiculaires à la rue et leurs intersections forment un carrefour.

L'idée fondatrice du projet est de créer une « Place » qui marquera l'entrée de ville sur laquelle aboutissent deux corridors verts qui desserviront l'intérieur des deux zones du projet (la zone « Nord » et la zone « Sud »).

Dans la zone Sud le corridor sera traité comme un « mail » végétal axé sur le terrain.

Dans la zone Nord le corridor sera traité comme un « jardin » qui sera le prolongement du bois de Clayes jusqu'à la Place nouvellement créée. Ce jardin fera comme un écran, un espace tampon avec les logements à l'Ouest. Il abritera également les circulations douces qui viennent du bois (vélos et piétons).

Ces deux corridors pourront servir pour la gestion des eaux de pluies via un système de noues et de bassins de rétention.

La Place sera bordée par deux bâtiments de bureaux comprenant des services sur leurs RDC. Ces deux bâtiments seront posés sur une surface minérale allant d'un bâtiment à l'autre et traitée avec le même matériau. La ville de Plaisir réfléchit à la possibilité de refaire la rue Pierre Curie au droit de la Place avec le même matériau de sol, ce qui affirmera le caractère de l'entrée de ville.

L'aménagement de la place devra garder une cohérence de matériaux de sol, de mobiliers urbains et de végétaux.

**Figure 10 : Principes d'aménagement des espaces publics dans le cadre du projet**



Source : 4LD Architecture

Figure 11 : Intentions architecturales et paysagères



Source : PROUDREED

### ► Gestion des eaux pluviales du projet

Les volumes de rétentions ont été calculés en juillet 2022 pour le projet même.

Le volume réglementaire global à stocker a été estimé par la méthode du SAGE de la Mauldre conformément au règlement en vigueur. Il est au total **d'environ 1 980 m<sup>3</sup> pour le site Nord** et de **2 150 m<sup>3</sup> pour le site Sud**.

La perméabilité des sols du site étant faible (3,7.10-7 m/s environ), la gestion de la pluie réglementaire du projet ne pourra être faite uniquement par infiltration et sera donc réalisée par l'intermédiaire de :

- La légère réduction du coefficient de ruissellement du site (augmentation des surfaces de toitures végétalisées, trottoirs et cheminements en revêtements semi-perméables, espaces verts en pleine terre) ;
- La mise en place de noues et de bassins rétention / infiltration avant rejet régulé au réseau (1 l/s/ha).

Un bassin de rétention des eaux pluviales se trouve au droit de la parcelle BL1 (la plus au nord). Ce bassin sera conservé en l'état, ne pourra être utilisé comme régulation des eaux pluviales du site, ni ne devra être impacté par les futurs travaux d'aménagement.

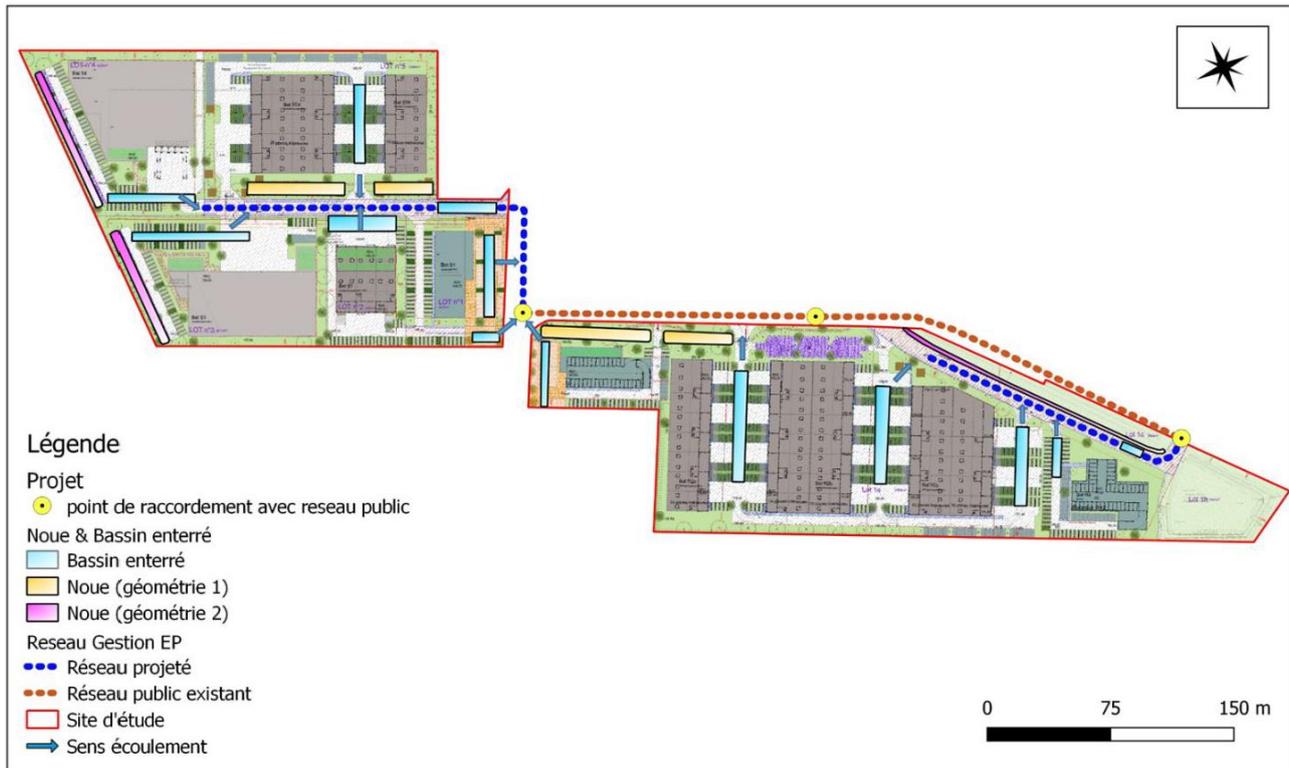
Les eaux pluviales seront **gérées à la parcelle** (assiette totale de l'opération) par la **création de noues paysagères, ouvrages enterrés perméables et tranchées drainantes**.

**Les noues et bassins de rétention du site permettront de stocker 2 190 m<sup>3</sup> pour le site Nord et 2 149 m<sup>3</sup> pour le site Sud ; la capacité des ouvrages est ainsi supérieure au volume réglementaire à stocker**. Leur implantation est présentée en Figure 12. Les ouvrages seront dimensionnés pour un débit de fuite réglementaire de 1 l/s/ha.

En vue d'une gestion optimale de la ressource en eau, chaque lot pourra mettre en place en amont des ouvrages de gestion des eaux pluviales une citerne pour l'arrosage des espaces verts.

Nota bene : Le système de gestion des eaux pluviales proposé en l'état sera soumis à la loi sur l'eau en régime déclaratif au regard de la rubrique 2.1.5.0 puisque la surface totale du projet est supérieure à un hectare, mais inférieure à 20 ha.

Figure 12 : Localisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales



Source : RAINBOW DEV, plan de masse, 07/07/2022 avec annotations GINGER BURGEAP

Pour plus d'informations, se référer à l'**annexe volontaire n°4**.

### ► Travaux

Il s'agit d'un **chantier de construction d'immeubles en contexte urbain**, qui suivra les étapes classiques de la phase travaux (éventuelles opérations de dépollution du terrain, terrassements, excavations, nivellements, construction de nouveaux bâtiments, ...).

Une **charte chantier à faibles nuisances** sera mise en place dans le cadre des travaux du projet.

## Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site

Le site est actuellement en friche. Les anciens bâtiments industriels ont été démolis.

Le site du projet se trouve au sud-est de la commune de Plaisir, à proximité des limites communales les Clayes sous-Bois et d'Elancourt.

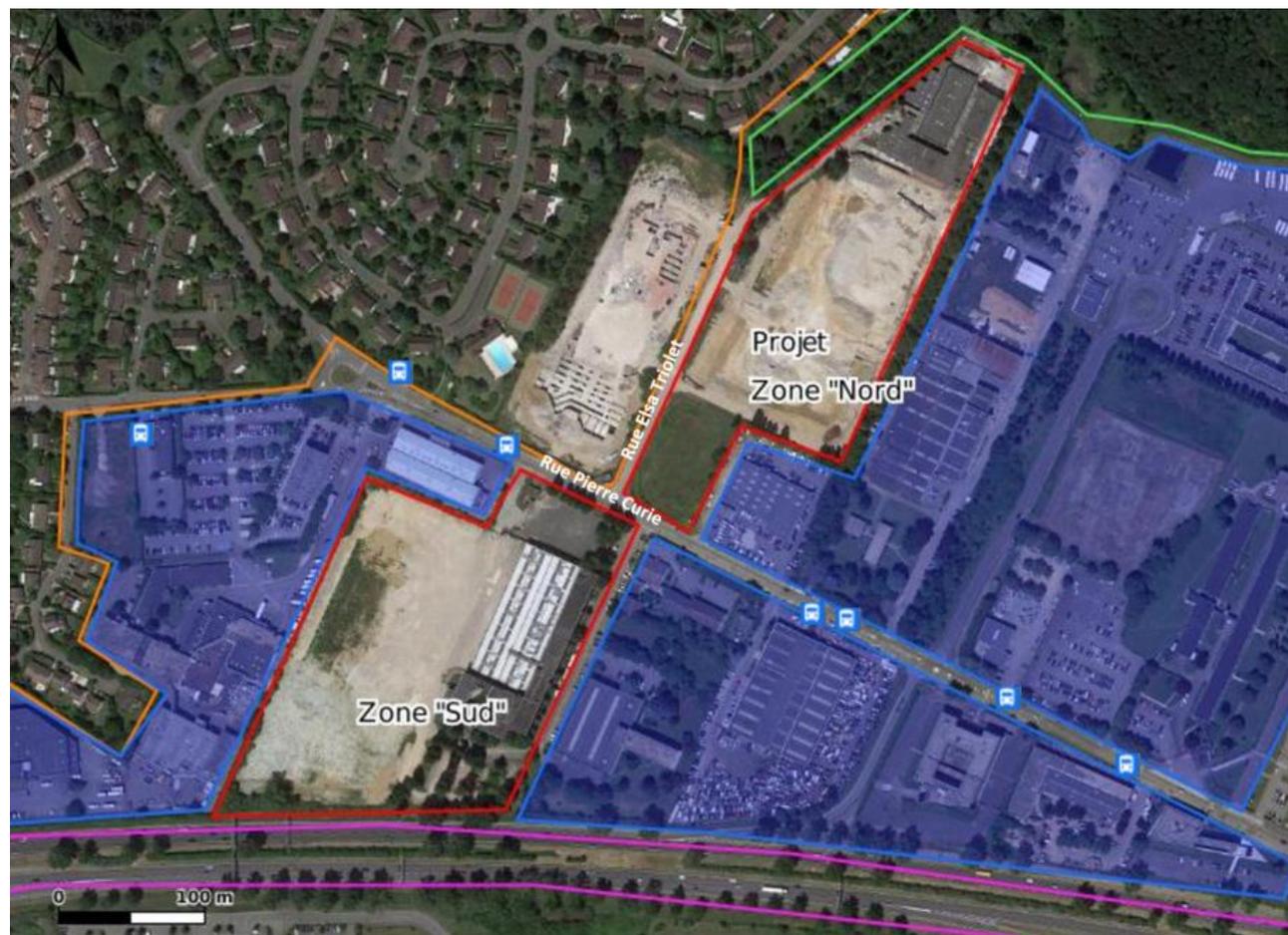
Le site d'étude s'inscrit dans une **zone industrielle et tertiaire, la zone d'activité des Gâtines**. Au-delà, une vaste zone boisée s'étend sur la commune les Clayes-sous-Bois en limite nord de site.

Un ensemble de voies de circulation importantes (RN12, D58 et D30) est présent à 25 m au sud du site, créant une séparation entre les communes d'Elancourt et de Plaisir.

L'occupation du sol des abords du site est schématiquement représentée sur la **Figure 13** en page suivante.

**Un arrêt de bus côté ouest, arrêt « La Bataille » desservi par les lignes 10, 418, JV, M et l'Express 4, est présent à proximité immédiate du site, rue Pierre Curie. Un second arrêt de bus, côté est, arrêt « Pierre Curie » (ligne 10 et 418) est localisé à 180 m au du site d'étude.**

Figure 13 : Plan des abords du site du projet



**Légende**

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  N12 |  Parcelle boisée |  Zone résidentielle |  Activité économique |
|---|---|---|---|

Source : GINGER BURGEAP 2022, fond de plan Géoportail

## Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000

Le réseau « NATURA 2000 » s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé du dispositif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau, mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

La carte en page suivante présente l'entité du réseau NATURA 2000 la plus proche du site.

Il s'agit de la ZPS « **Étang de Saint Quentin** » (code : FR1110025) qui se trouve à environ **1,5 km au sud-est de l'emplacement du projet**.

C'est un site avec une interface de milieux naturels/milieux urbanisés très forte, se traduisant notamment à travers l'affluence périphérique estimée du public sur l'ensemble du territoire de la Base de plein air et de loisirs (soit environ 1.5 à 2 millions de visiteurs par an). Les variations du niveau de l'étang sont à l'origine de l'intérêt écologique du site qui demeure un haut lieu de l'ornithologie francilienne.

La ZPS du « **Massif forestier de Rambouillet** » (code : FR1100796), localisée à **4,6 km au sud sud-ouest** du site. Ce massif forestier s'étend sur 22 000 ha. Il est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs. La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site.

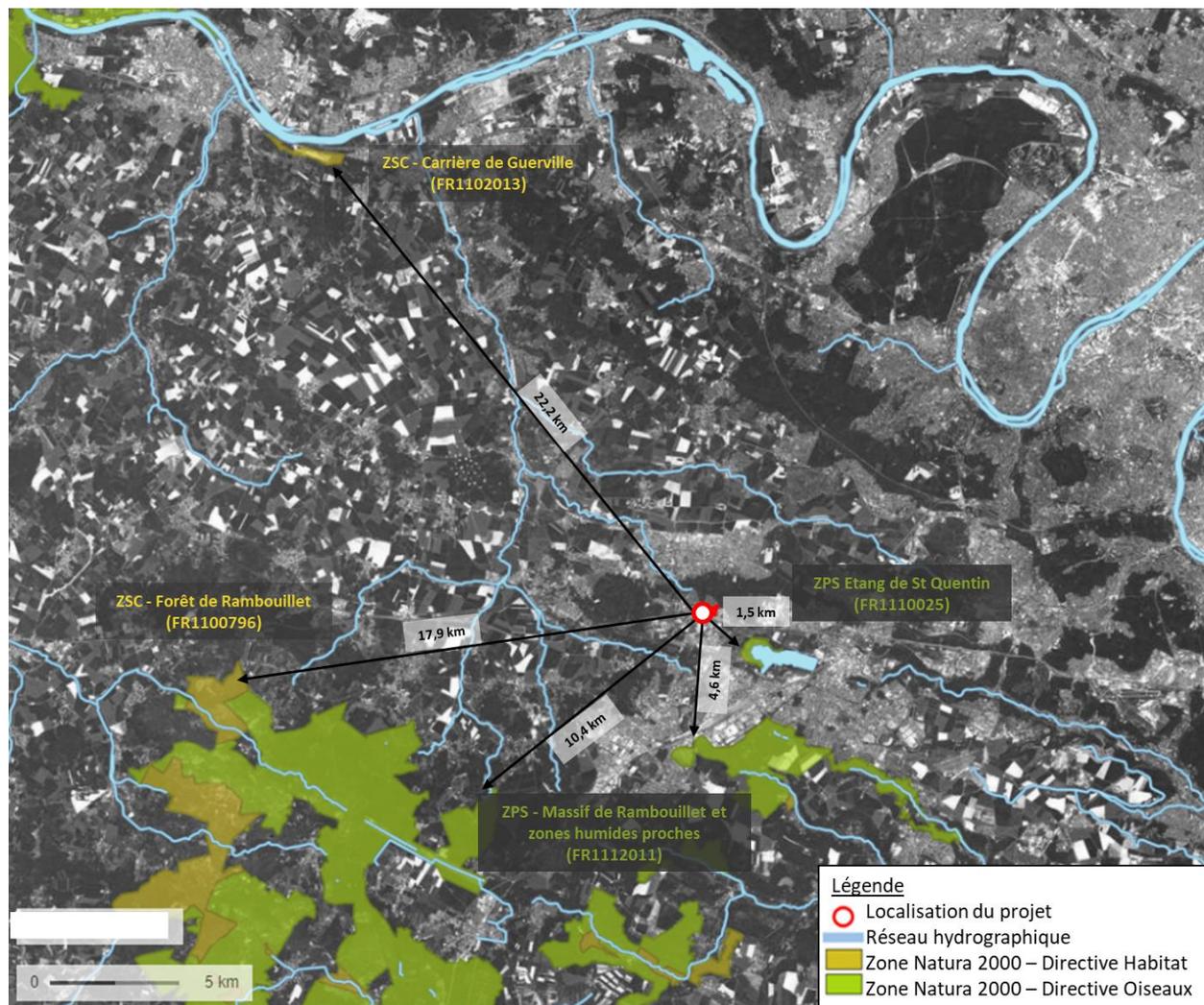
La ZSC la plus proche est la « **Forêt de Rambouillet** » (code : FR1112011), localisée à **17,9 km à l'ouest** du site. Elle est partie intégrante de la ZPS du massif de Rambouillet.

Le site du projet est une parcelle en friche, anciennement occupée par des bâtiments industriels. Il se situe en milieu urbain, et est entouré par des constructions et/ou des voiries (à l'exception de la partie au nord du site, en contact avec la Forêt Domaniale du Bois d'Arcy). Ainsi, les parcelles d'études et ne sont pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par les directives Oiseaux et Habitat, leur modification n'induit **aucune incidence** sur les intérêts visés par celle-ci.

D'un point de vue fonctionnel, il n'existe pas de **connexion hydraulique**, entre le site du projet et les sites Natura 2000. Les parcelles boisées en limite nord du site pourraient représenter une **connexion écologique** entre la ZPS la plus proche (l'étang de St Quentin) et le site du projet, mais la présence d'infrastructures routières (RN12) et d'espaces urbanisés constitue une coupure entre ces espaces.

Les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique sont **modérées**, compte tenu du milieu urbanisé dans lequel le projet s'insère et de la **distance** par rapport au site Natura 2000 le plus proche (1,5 km).

Figure 14 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000



Source : Élaboration GINGER BURGEAP à partir d'un fond de plan Géoportail