

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

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

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection  
 de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat  
 compétente en matière d'environnement*

**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

Date de réception <b>24/10/2016</b>	<b>Cadre réservé à l'administration</b> Dossier complet le	N° d'enregistrement <b>16P0180</b>
--	---	---------------------------------------

#### 1. Intitulé du projet

Construction de 563 logements sur la commune de Villejuif (94800) 54 avenue de la République

#### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

##### 2.1 Personne physique

Nom  Prénom

##### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

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

RCS / SIRET  Forme juridique

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

#### 3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
36	Surface de plancher d'environ 32 200 m <sup>2</sup> compris entre 10 000 m <sup>2</sup> et 40 000 m <sup>2</sup> sur un terrain de moins de 10 hectares

#### 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

Construction de 563 logements sur 2 niveaux de sous-sol et création d'un espace paysager.  
 Une partie des parcelles concernées comprend actuellement cinq bâtiments dont trois maisons individuelles qui sont destinés à être démolis.  
 L'autre partie des parcelles est nue, les bâtiments ayant été démolis par le Groupe Hospitalier Paul Guiraud il a moins de 10 ans.  
 Le terrain n'a pas été remblayé.  
 Au-delà, il est rappelé que le site est actuellement occupé par le Groupe Hospitalier Paul Guiraud (propriétaire du foncier).

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet répond à une demande de la ville de Villejuif, l'objectif étant de favoriser l'accueil des familles et un très bon niveau de qualité et d'habitabilité des logements neufs. En ce sens, la production de studio est bannie dans la programmation des logements en accession et des logements en social, sauf pour les logements dédiés tels que la résidence étudiante.

Le projet s'organise en 8 bâtiments autour d'un mail paysager avec des espaces extérieurs à dominante végétale, une trame verte structurée avec des espaces plantés, des coeurs d'ilot, privilégiant la biodiversité au sein du futur quartier.

Par ailleurs, la réalisation d'un espace vert paysager public qui sera remis aménagé à la Ville, d'une surface de 4000 m<sup>2</sup> environ.

La ville inscrit la restructuration du quartier dont dépend l'opération, dans la politique des "100 quartiers innovants et écologiques" de la Région Ile-de-France.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

- Réalisation d'un chantier de construction de logements sur 1 ou 2 niveaux de sous-sol dont la durée de chantier est d'environ 40 mois.

Cette réalisation se fera en 3 tranches.

- Aménagement des espaces verts
- Création d'une emprise permettant la réalisation d'un futur gymnase.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Après la livraison de la construction, l'immeuble sera utilisé en habitation par environ 1 183 personnes, à savoir :

- 967 personnes pour les logements collectifs en accession
- 96 personnes pour les logements locatifs
- 120 personnes pour les logements en résidence étudiante

Le parc paysager public sera exploité par la ville.



**4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à permis de construire valant démolition.

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

Le permis de construire valant démolition.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface de plancher	32 200,00 m <sup>2</sup>
Hauteur	21 m
Surface au sol de la superstructure	10 000,00 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

54 avenue de la République  
94800 VILLEJUIF

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 2 ° 35 ' 86 " 72 Lat. 48 ° 78 ' 85 " 98

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

Point de départ : Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée : Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_ Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

### 5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Usage actuel du sol : une partie de parcelles concernées comprend :

- 5 bâtiments dont 3 de type maisons individuelles.
- l'autre partie de parcelles est nue et libre de toutes occupations suite aux démolitions réalisées par l'Hôpital il y a moins de 10 ans.

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

Oui  Non

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

Le PLU actuel a été approuvé le 16 décembre 2015.  
Règlement applicable à la zone du projet : zone UBa.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui  Non

### 5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention du bruit dans l'Environnement de la Communauté d'agglomération du Val de Bièvres. Classement acoustique de l'Avenue de la République (catégorie 4), avec notamment un isolement de la façade de 30 à 35dB(A). Les logements sont construits au-delà de cette zone.



dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe en secteur ABF. Sur le terrain voisin, à savoir le Groupe Hospitalier Paul Guiraud, un certain nombre de bâtiments remarquables bénéficient d'une protection au PLU de Villejuif. L'insertion du projet sera étudié avec l'ABF.
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention du risque naturel prévisible (prescrit) : - Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (concerné à niveau faible) - Inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain (non concerné) - Affaissements et effondrements de terrain (non concerné)
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une étude des sols a été réalisée pour confirmer l'absence de pollution.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<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"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hôpital Paul Guiraud sis 54 avenue de la République situé entre 360 et 420 m de notre opération inscrit au PLU comme ensemble remarquable faisant parti du programme de créations d'asiles en périphérie de la capitale, à la fin du 19e siècle. Il fut construit de 1882 à 1889.

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

### 6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les terrains étant en partie situés sur une zone « fortement exposée aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols », nous ne pouvons pas envisager d'infiltrer les eaux pluviales. Ainsi, afin de respecter les exigences de débit de fuite définies par le plan de zonage pluvial départemental du bassin versant de la Vallée de la Bièvre, nous mettrons en œuvre : - Des toitures végétalisées permettant de favoriser l'évapotranspiration des eaux collectées ; - Des bassins de rétentions équipés de régulateurs de débit.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les constructions sont situées au-dessus de la nappe phréatique.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet nécessite l'évacuation de terre.
	est-il déficitaire en matériaux ?  Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<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"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (niveau d'aléa faible)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier (40 mois) : bruit engendré par les engins permettant la réalisation de la construction. Il sera mis en place un chantier propre visant à limiter les nuisances sonores. Le voisinage principal est le propriétaire du foncier, à savoir l'Hôpital Paul Guiraud.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase terrassement, possibilité de vibrations.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pollutions</b>	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier : production de déchets inertes qui seront évacués et traités par des centres spécialisés (avec suivi de fiches matériaux selon NF HQE) Il sera mis en place un chantier propre visant à limiter les déchets. Après réalisation : production de déchets non dangereux (cartons, plastiques, ordures ménagères...) qui seront disposés dans des espaces dédiés au tri prévus dans les logements, afin de faciliter le tri à la source, ainsi que des équipements permettant le compostage. Le projet intégrera la mise en oeuvre systématique de locaux déchets. Le dimensionnement sera conforme aux exigences du PLU.
<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"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier : aménagements provisoires sur le terrain et circulation de véhicules/engins spécifiques aux alentours. Le terrain est suffisamment grand pour accueillir toutes les installations de chantier (pas d'emprise chantier sur le domaine public). Après réalisation : augmentation de la population (environ 1183 personnes), augmentation légère de la circulation aux alentours et du nombre d'usagers des transports en commun (gestion par 2 points d'accès au domaine public, par une circulation douce favorisant les piétons et les vélos).



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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

Observation est ici faite qu'un chantier de logements est actuellement en cours de construction, mais celui-ci sera achevé avant le démarrage du chantier de l'opération, objet de la présente demande.

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

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

Nous souhaitons souligner la volonté des équipes d'intégrer pleinement les enjeux environnementaux.

Les enjeux prioritaires de l'opération, sont l'insertion de l'opération dans son environnement (végétalisation qualitative recherchée, amélioration de la biodiversité, exclusion au maximum la voiture du site et faciliter le recours aux vélos avec plus de 700 m<sup>2</sup> de locaux dédiés), la gestion de l'énergie (réduire les consommations énergétiques de 25%, mise en place de principes d'architecture bioclimatique et recours à un mode de production énergétique performant par le raccordement au réseau de chaleur urbain).

Le site est déjà urbanisé et fait l'objet d'un agrandissement des zones vertes par rapport à l'utilisation actuelle des espaces verts par le Groupe Hospitalier Paul Guiraud. Une démarche de chantier propre sera mise en œuvre, aussi bien lors de la phase de démolition des derniers bâtiments que de construction de l'opération. Afin de garantir l'implication des entreprises dès la signature des marchés, les conditions de l'appel d'offre préciseront les objectifs environnementaux poursuivis pour le chantier ainsi que les modalités de leur prise en compte au niveau de la sélection des entreprises.

Les moyens humains et organisationnels seront mis en œuvre pour garantir la performance environnementale globale de notre projet, et notamment l'intégration des attentes et exigences émises par la Ville.

Un AMO HQE, interviendra en collaboration avec la Maîtrise d'œuvre, sur les missions suivantes :

> Réalisation d'une Analyse Environnementale de Site (AES), qui nous permettra de prendre la mesure des enjeux et des potentialités du site. Cette analyse servira de fil rouge tout au long de la conception et de la réalisation du projet.

> Définition et Animation du Système de Management Environnemental

> Suivi transversal des projets de Maîtrise d'œuvre avec un suivi environnemental de la phase de réalisation.

Au vu de la nature du terrain, des conditions techniques favorables, et de notre projet d'envergure intégrant une méthodologie sous l'angle du Développement Durable, visant à :

- intégrer avec cohérence l'opération dans son environnement (contexte local, densité, mobilité, accessibilité, paysage, adaptabilité),

- préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire des bâtiments (eau, déchets, matériaux, énergie, biodiversité, risques, santé), nous estimons que notre projet n'a pas de nécessité à faire l'objet d'une étude d'impact.

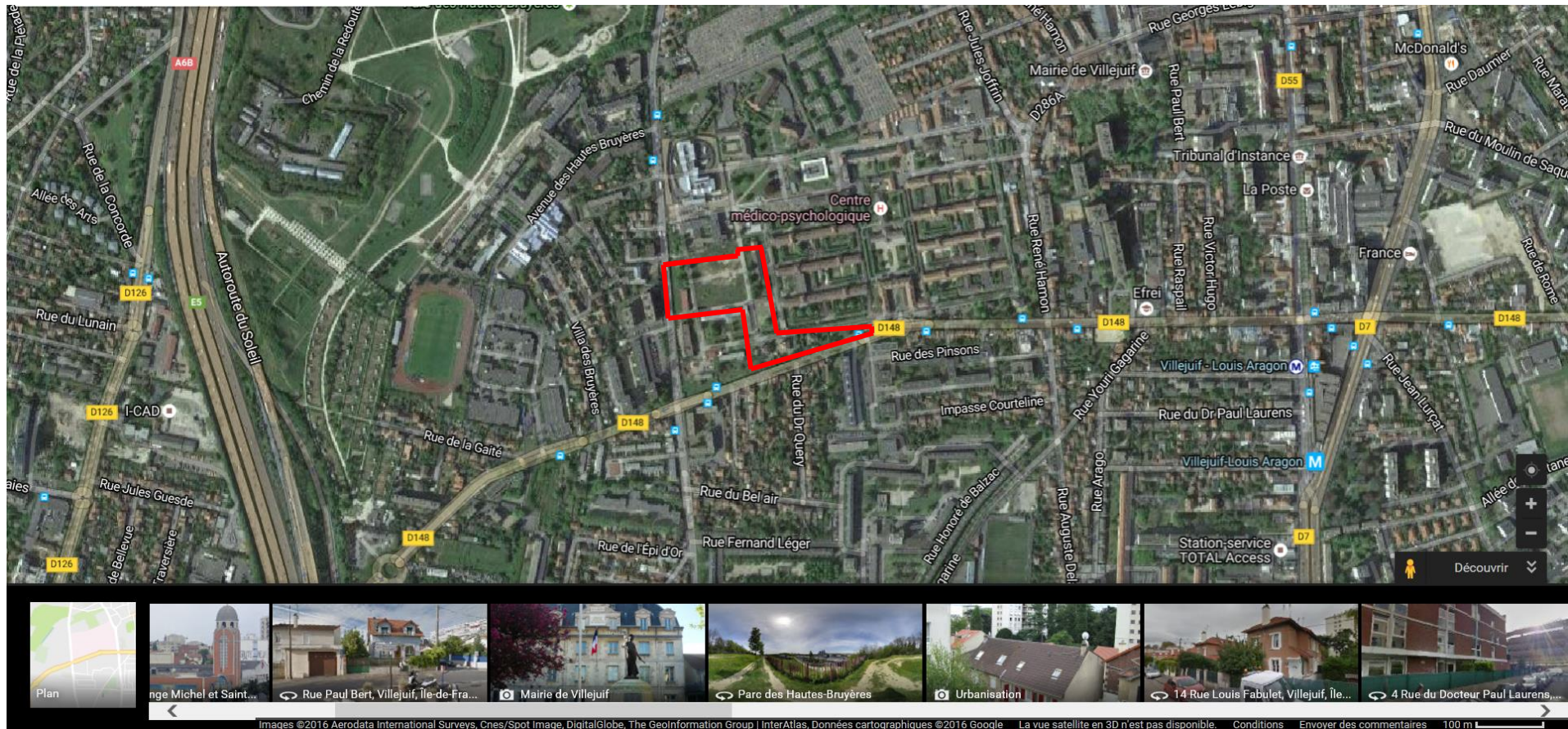




**PLAN DE SITUATION DU TERRAIN**









Le projet s'inscrit dans le secteur de l'Hôpital Paul Guiraud à Villejuif comprenant une zone d'environ 18 hectares située de manière stratégique dans la ville, à proximité du métro Louis Aragon et du centre-ville historique.

Cette proximité est un atout favorisant l'évolution et la mutation de ces parcelles liées à l'hôpital. La parcelle objet de la présente demande, se situe au Sud-Ouest du secteur, avec des accès sur la rue de Verdun et l'Avenue de la République.

L'opération s'implante sur une parcelle de terrain d'une surface d'environ 23 127 m<sup>2</sup>, à extraire de la parcelle actuellement cadastrée AC numéro 27 : 54 avenue de la République à Villejuif (94800).

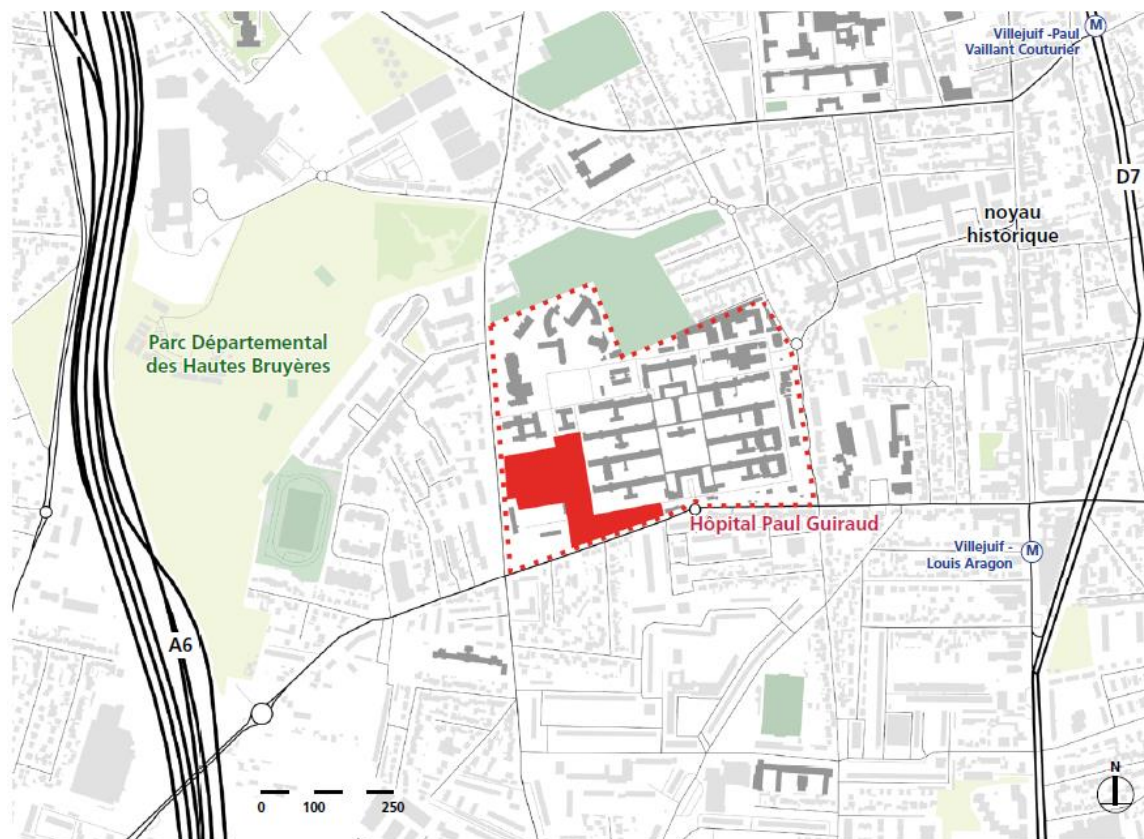
Dans le cadre du PLU de la ville de Villejuif en vigueur, la parcelle est située en zone UBa.

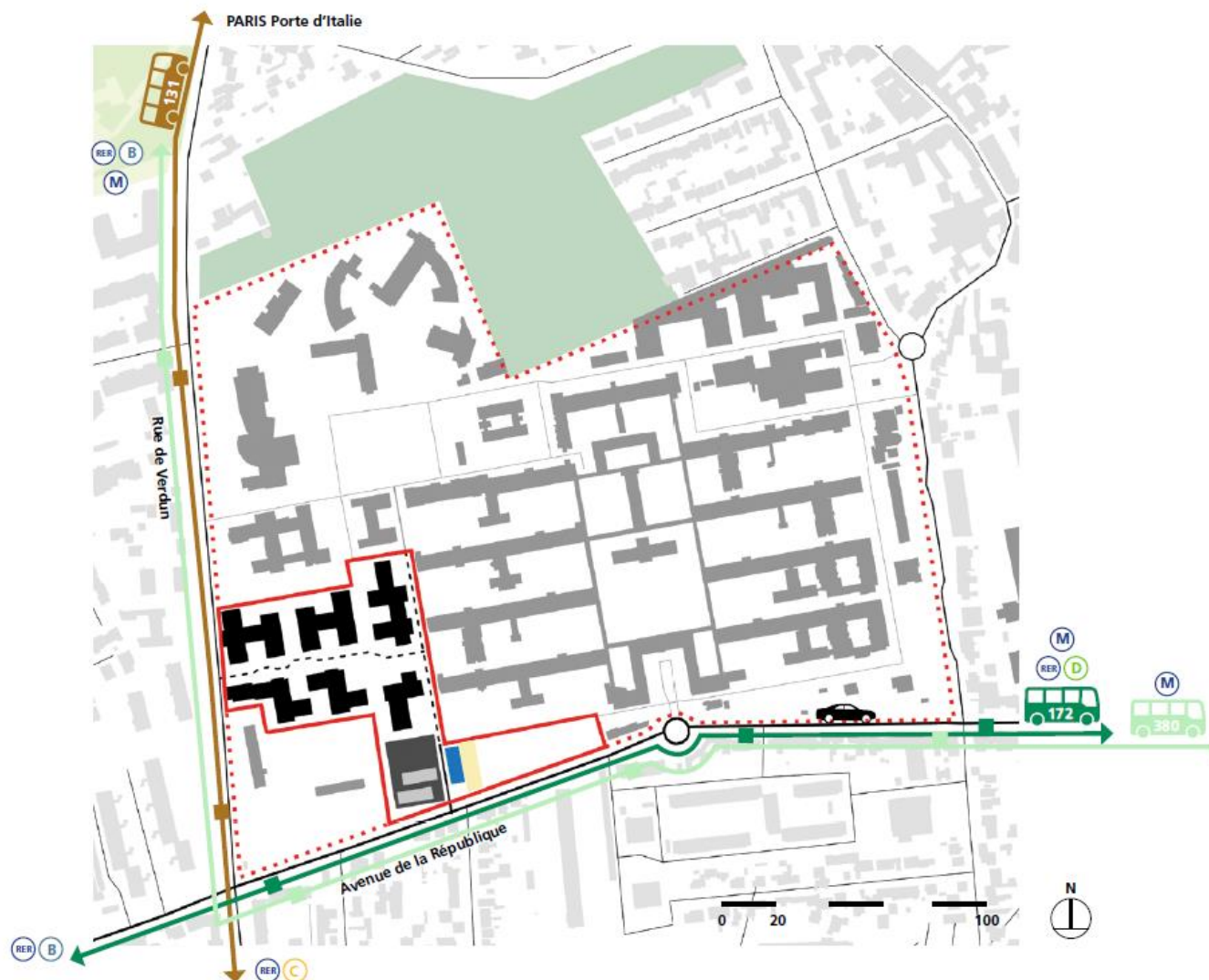
Le site est situé à l'intérieur du mur d'enceinte de l'hôpital, affichant ainsi clairement l'absence de lien urbain avec le reste de la ville qu'il sera important de venir recomposer.

L'environnement paysager et urbain direct est assez hétéroclite: pavillons avec jardins, logements collectifs, équipements publics, hôpital...

Le paysage est d'une manière générale hiérarchisé et utilisé de la même manière que l'architecture comme en témoigne les alignements d'arbres en rideau des différentes cours de l'hôpital. Les espaces verts manquent de naturel et de différenciation vis à vis de l'architecture.

Assez peu d'arbres sont présents sont l'emprise du secteur à aménager, seuls des sujets majeurs dans la pointe Sud seront conservés et intégrés au nouveau parc.



**CONTEXTE URBAIN, MOBILITE**

Le projet bénéficie d'un emplacement stratégique, situé à 700 m de la gare à proximité immédiate de la ligne de métro n°7 et des futures lignes n°14 et n°15 du Grand Paris Express ; l'ouverture de ces dernières lignes aux usagers interviendront dans le même temps que la livraison de notre opération.



**PLAN MASSE DU PROJET - Architecte**



**PLAN MASSE DU PROJET - Paysagiste**





**PERSPECTIVES DU PROJET**



Vue de la Rue de Verdun





Vue de la promenade intérieure

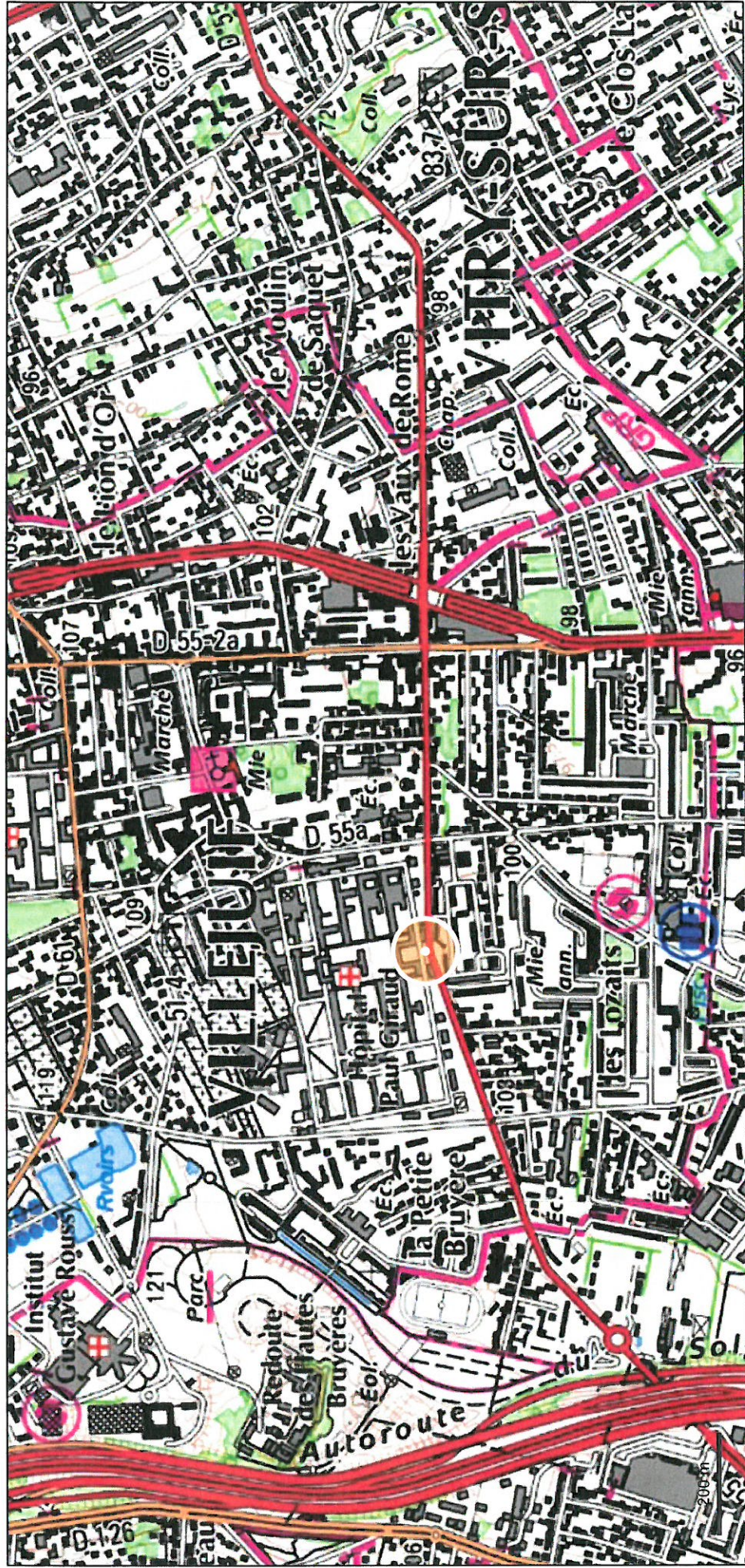




Vue de la clairière intérieure



# PLAN DE SITUATION



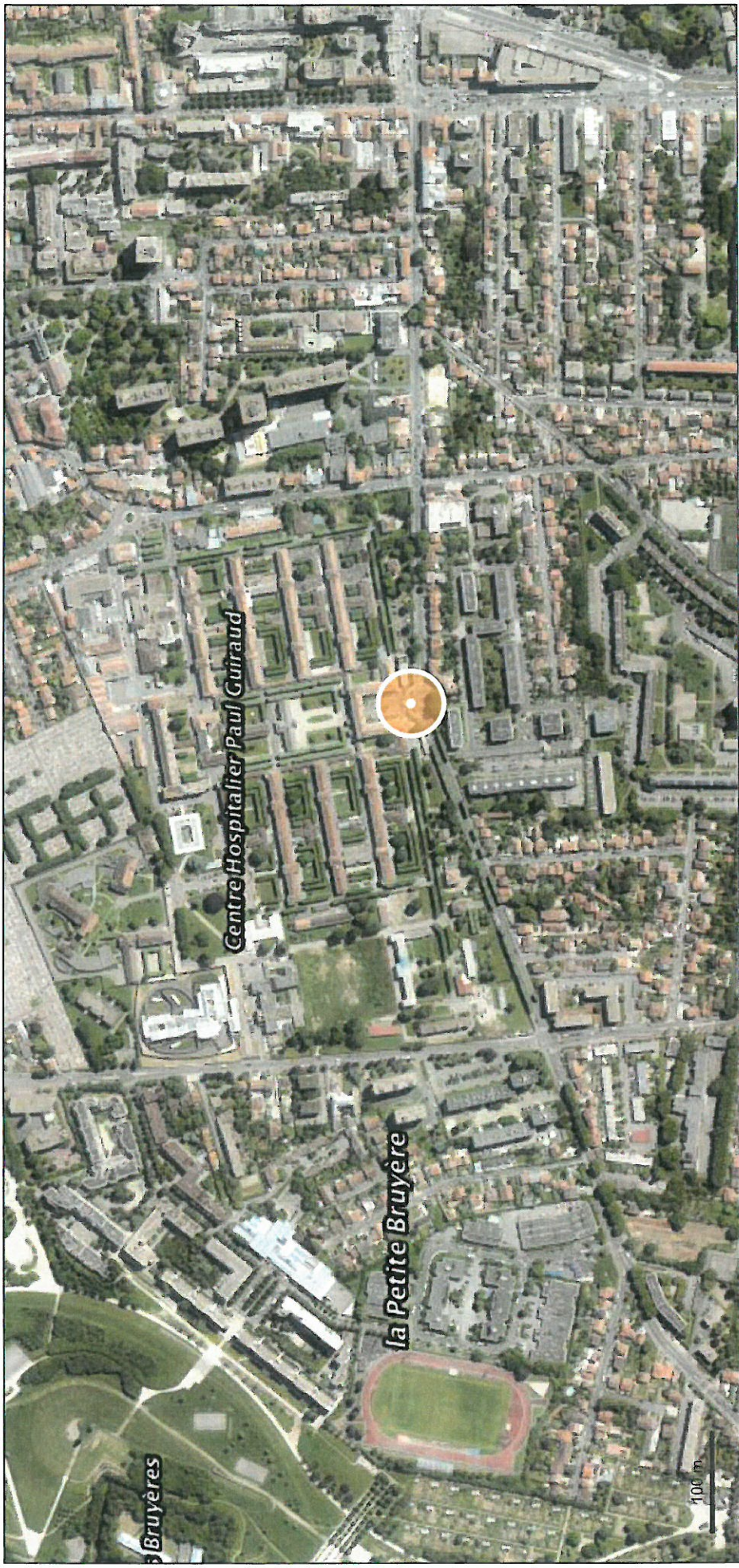
© IGN 2016 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 2° 21' 48" E  
Latitude : 48° 47' 22" N

HOPITAL PAUL GUIRAUD 54 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 94800 VILLEJUIF



# PLAN DE SITUATION



© IGN 2016 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 2° 21' 27" E  
Latitude : 48° 47' 20" N

HOPITAL PAUL GUIRAUD 54 AVENUE DE LA REPUBLIQUE 94800 VILLEJUIF



## ENVIRONNEMENT PROCHE





**PHOTO N°1**



**PHOTO N°2**



**PHOTO N°3**



**PHOTO N°4**





## ENVIRONNEMENT LOINTAIN





**PHOTO N°1**



**PHOTO N°2**





**PHOTO N°3**



**PHOTO N°4**

