

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

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

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

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

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :
13/12/2013

Dossier complet le :
20/12/2013

N° d'enregistrement :
F01113P0227

1. Intitulé du projet

Construction de commerces et de 125 logements à Ville d'Avray- Domaine de la Ronce
(le projet précédent de 162 logements, plus étendu, avait fait déjà l'objet d'une étude d'impact)

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	Construction réalisée en une phase. Opération avec une SHON supérieure à 10.000 m ² et inférieure à 40.000 m ²

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet

Construction d'un ensemble immobilier :

- à usage d'habitation composé de 125 logements
- et un parking souterrain dédié aux logements (+/- 155places).
- avec des commerces à RdC et une surface alimentaire le long de la rue de la Ronce
- avec un parking ERP dédié aux commerces (+/-35 places en souterrain - 13 places en aérien),

4.2 Objectifs du projet

L'organisation et la composition des volumes des constructions répondent à plusieurs objectifs :

- ☑ Etablir une transition d'échelle entre le pavillonnaire situé en bas de la rue de la Ronce et les immeubles existants collectifs en « barre » du domaine par : 1. La création de petits logements de type logements en bande posés en gradins et formant des terrasses végétales et arborées. 2. La mise en place de « plots » de logements collectifs le long de l'allée Forestière, qui créent une liaison avec les immeubles existants de plus grande hauteur en surplomb du domaine.
- ☑ Revaloriser la fonction commerciale en créant un nouveau centre commercial de proximité
- ☑ Revaloriser les liens de proximité en travaillant à la fois sur des espaces collectifs extérieurs au niveau de l'allée Forestière, véritable belvédère sur la ville et le paysage, et en créant des espaces communs intérieurs (salle de réunion).
- ☑ Compenser l'orientation Nord à flanc de pente, en développant des logements en gradins organisés en L pour bénéficier au maximum de la lumière de l'ouest et de l'est. Par cette composition, chaque logement possède sa propre terrasse.
- ☑ Positionner le volume de la crèche privée en coeur de projet, sur la rue haute plein sud, orientée vers la zone arborée et les aires de jeux de la résidence.
- ☑ Déplacer les 2 terrains de tennis tout en leur réservant une position centrale au sein de la résidence et à proximité des constructions neuves.
- ☑ Réaménager l'aire de jeux existante de l'allée forestière.
- ☑ Développer des perméabilités d'accès entre le domaine privé et public par des venelles et des failles

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Dans sa phase de réalisation,

Deux services seront maintenus à proximité: la banque et la pharmacie.

Les accès à la résidence seront inchangés, et une attention particulière sera portée sur la mise en place de cheminements piétons aux abords du chantier pour préserver les accès à l'école de la Ronce.

Un périmètre de chantier non accessible sera mis en place au niveau de l'actuel centre commercial.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase d'exploitation, des perméabilités seront assurées entre la résidence haute et la rue de la Ronce, par le biais de cheminements à travers le bâtiment. Un ascenseur public permettra aux piétons d'accéder au parvis haut situé sur l'allée Forestière. Pour le détail du fonctionnement du projet, se reporter à la notice architecturale jointe.

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).

CDAC déposée le 24/07/2012 n° 92 12 05 obtenu le 20/09 sur la base du précédent PC (Permis de construire déposé le 25/07/2012 n° pc 92 077 12 000 08) . Les surfaces commerciales restant inchangées, la CDAC reste valable sur le nouveau projet.

Il est prévu un dépôt de permis de construire fin Janvier.

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

Ce formulaire est rempli en réponse au cadre 26 du tableau du décret: surface créée supérieure à 10 000m².

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie du terrain d'assiette du PC (parcelle) 125 296 m ² (ensemble du domaine)	
Surface existante construite à ce jour: 63 406m ² (ensemble des bâtiments existants, dont habitations 62.063m ² + commerces 1304m ² + tennis 36m ²)	
Surface construite créée: +/- 11 580m ² (SDP)* (8.700m ² hab + 2.880m ² com)	
(Dont surface de plancher dédiée aux commerces +/- 2 880m ²)	
* Ces surfaces sont approximatives	
Surface démolie: 1.806m ² (1.304m ² commerces + 1.63m ² habitations)	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Parcelles 499 107 526 527
14 à 18 rue de la Ronce, rue du
belvédère de la Ronce, et rue de
l'étang Neuf
92410 Ville d'Avray

Coordonnées géographiques¹

Long. 2° 48' 55" 131 Lat. 48° 02' 23" 154

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 ? Etude d'impact transmise en janvier 2013- PC précédent non délivré

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

Oui



Non



Si oui, de quels projets se compose le programme ?

- 125 logements
- 1' ensemble commercial en rdc des logements
- parking souterrain à l'usage des commerces
- parking souterrain à l'usage des logements
- 30% de la surface d'habitation créée sera attribuée à du logement locatif social dans un des bâtiments existants.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

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

A l'emplacement du projet neuf de construction, il existe aujourd'hui:

- un centre commercial (1300m²)
- deux maisons individuelles (469m²)
- une zone plantée en pleine terre qui sera conservée en pleine terre

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

Oui ☒ Non ☐

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

Plan d'occupation des Sols Zone UC, approbation du 01/02/2002.

Le PLU de la ville a fait l'objet d'une enquête publique et devrait être approuvé courant janvier 2014.

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 ?	☐	☒	le site est limitrophe de la forêt domaniale de fausse reposes ZNIEFF de type 02
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	Non concerné par une ZPPAUP ou une AUAP
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☒	☐	Dans le cadre de la cartographie établie par la DRIEE, la zone autour des bâtiment A B et C , du Ru et de l'Etang de Gilet apparait en classe 3, mais pas de zone humide en contiguïté du projet de construction.
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 ?	☒	☐	Commune concernée par le R 111-3 Mouvements de Terrains, affaissement et effondrement liés aux cavités souterraines, approuvé le 07/08/1983. Le site de la Ronce est en zone d'aléas.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Site BASIAS identifié sur le périmètre opérationnel
dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	ZRE de l'Albion (source Carmen)
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☒	☐	Dans le site inscrit des «abords des Etangs»
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Site Natura 2000 le plus proche situé à 23 km (FR 111 2011) Massif de Rambouillet et zones humides proches
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☒	☐	Périmètre opérationnel en partie concerné par un périmètre de protection des monuments historiques (Eglise) . Aucune covisibilité depuis le site.

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☒	☐	Logements neufs apportant environ 300 nouveaux habitants. (Consommation d'eau potable)
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☒	☐	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Déblais liés à la topographie du site et à la typologie du bâti. Déchets de construction
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Du fait du remblais, il y aura un équilibre avec le déblai.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	Pendant la phase de terrassement, au moment de la construction, la biodiversité risque d'être perturbée.
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Le projet ne se trouve pas sur la zone humide de la parcelle

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☐	☐ ☒	commerces: bruit lié au fonctionnement du quartier et du chantier
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☒ ☐	☐ ☒	commerces
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☐	☐ ☒	commerces

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	commerces
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	Emissions lumineuses d'un quartier résidentiel
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Rejet des eaux pluviales en partie au réseau et en grande partie dans l'Etang de Gilet
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Rejet des eaux usées en partie au réseau et en partie dans le réseau communal. Production de déchets ménagers et de déchets de chantier.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☒	☐	Création d'une petite centralité urbaine autour du parvis commercial de la rue de la Ronce

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

Oui ☐

Non ☒

Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui ☐

Non ☒

Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

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



8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	☒
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) ; VOIR DOC. INTITULE PC1	☒
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 ; VOIR DOC. INTITULE PC7 ET PC8	☒
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; VOIR DOC. INTITULE PC2-1	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ; VOIR DOC. INTITULE PC2-1 ET PC6	☒

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
PC4 NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE
GECINA - Rapport Développement Durable 2011
GECINA - Rapport Développement Durable 2012
Etude d'Impact réalisée par TRANSFAIRE pour un projet sur le même site

9. Engagement et signature

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

Fait à

Paris

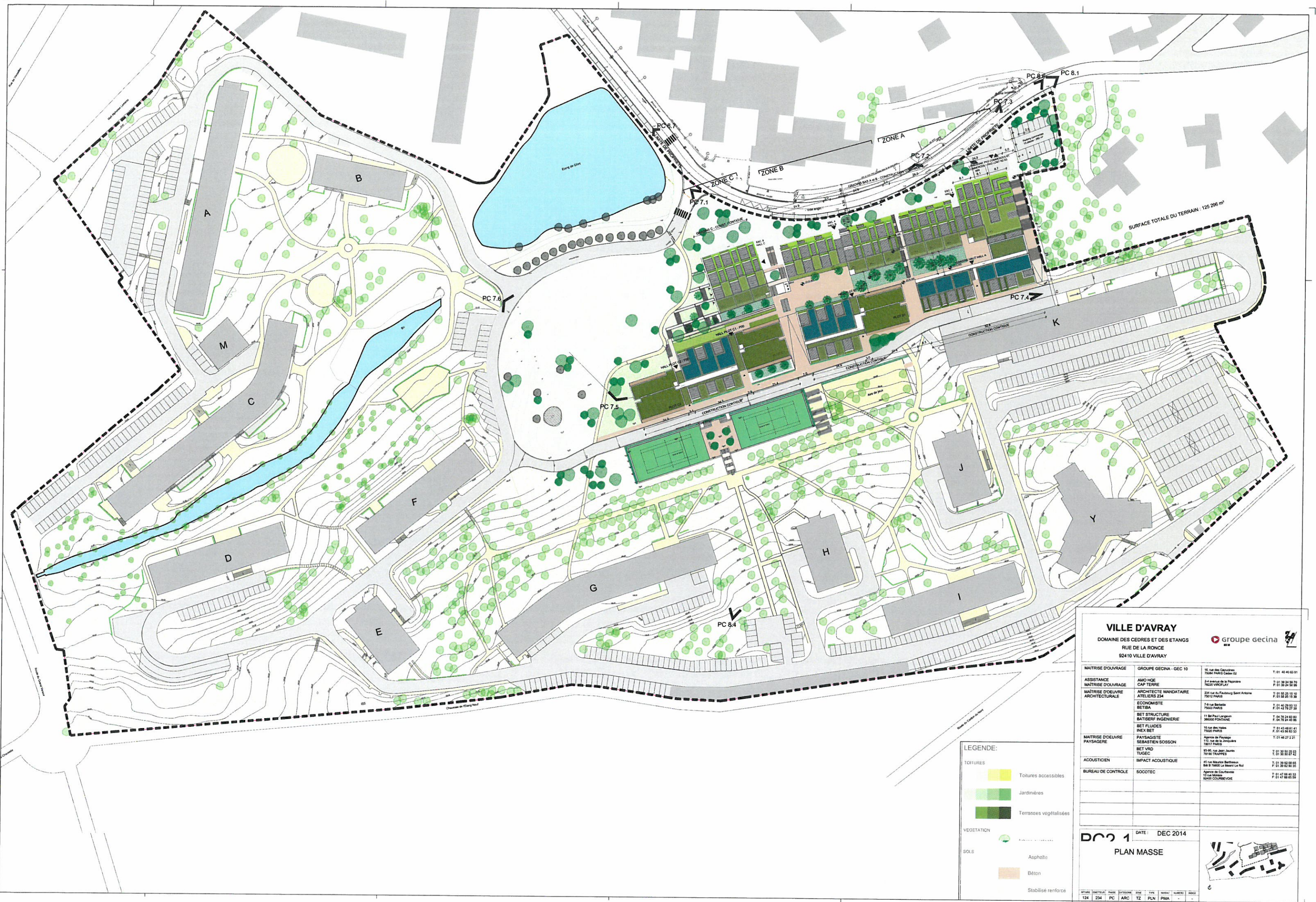
le,

20/12/2013

Signature

GEC 10
16, rue des Capucines
75084 PARIS cedex 02

Olivier HAYE
Directeur de l'Architecture et de la Construction



VILLE D'AVRAY

DOMAINE DES CEDRES ET DES ETANGS

RUE DE LA RONCE

92410 VILLE D'AVRAY

MATRISE D'OUVRAGE	GRUPE GECINA - GEC 10	16 rue des Canotiers 75004 PARIS Cedex 02	T: 01 40 40 60 91
ASSISTANCE MATRISE D'OUVRAGE	AMO HGE	24 avenue de la République 75002 PARIS	T: 01 39 24 58 70 F: 01 39 24 58 99
MATRISE D'OUVRAGE ARCHITECTURALE	ARCHITECTE MANDATAIRE ATELIERS 234	234 rue du Faubourg Saint Antoine 75012 PARIS	T: 01 55 20 15 10 F: 01 55 20 15 30
	ECONOMISTE	7-8 rue Barthelemy 75003 PARIS	T: 01 40 29 93 10 F: 01 42 75 27 30
	BETRIA	11 rue Paul Langeron 92000 COLOMBES	T: 01 34 24 83 80 F: 01 34 24 83 80
	BET STRUCTURE	16 rue des Halles 75003 PARIS	T: 01 43 48 61 41 F: 01 43 48 61 41
	BATISERF INGENIERIE	Agence de l'Est 110 rue de la République 75011 PARIS	T: 01 48 27 2 21
MATRISE D'OUVRAGE PAYSAGERE	PAYSAGISTE SEBASTIEN SOSSON	103-105 rue Jean Jaurès 78190 TRAPPES	T: 01 30 50 20 42 F: 01 30 50 20 42
	BET VMD	45 rue Maurice Berthelin 92410 VILLE D'AVRAY	T: 01 39 62 08 85 F: 01 39 62 08 85
ACOUSTIC	IMPACT ACOUSTIQUE	Agence de l'Est 110 rue de la République 75011 PARIS	T: 01 48 27 2 21
BUREAU DE CONTROLE	SOCOTEC	10 rue de la République 75011 PARIS	T: 01 48 27 2 21

DC2 1

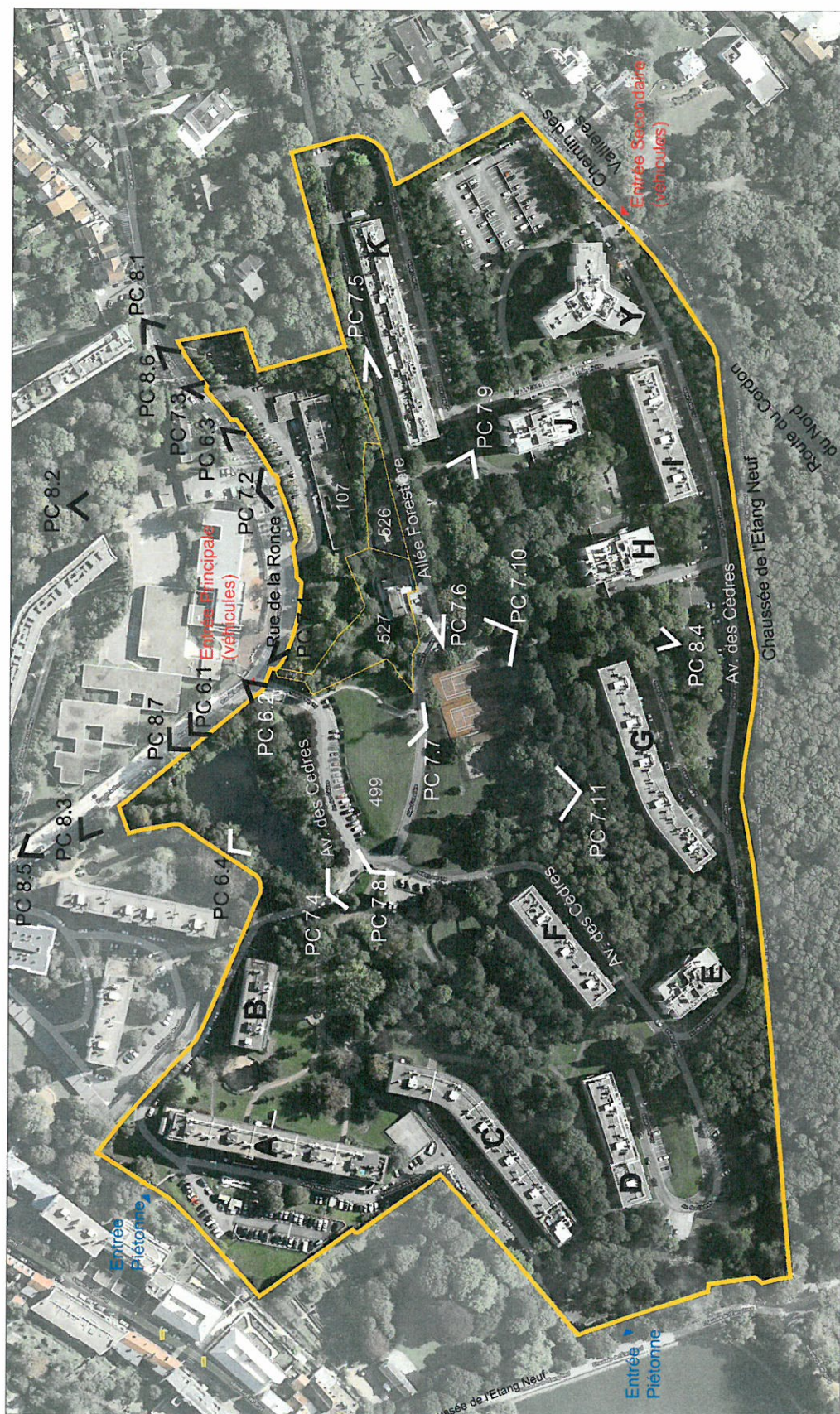
DATE : DEC 2014

PLAN MASSE

ETAT	DATE	PROJET	ZONE	TYPE	NUMERO	PROJET
124	234	PC	ARC	TZ	PLN	PMA

LEGENDE:

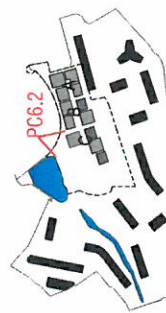
TOITURES	Toitures accessibles
Jardinières	Jardinières
Terrasses végétalisées	Terrasses végétalisées
VEGETATION	Vegetation
SOLS	Asphalte
	Béton
	Stabilisé renforcé



0 50 N
Unité foncière : parcelles 107 + 527 + 526 + 499

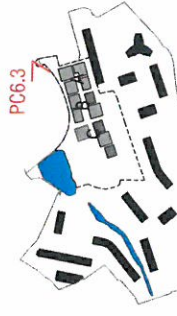


PC 6. 2 PROCHE RUE DE LA RONCE





PC 6.3E LOINTAINE RUE DE LA RONCE





PC 6.4E AERIEUNE

