

**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
19/11/2014

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01114P0135

1. Intitulé du projet

Rénovation complète de la résidence "Les Mésanges" îlot des Mésanges - quartier de Robinson, située sur les communes de Sceaux et Plessis-Robinson

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	Terrain d'assiette du projet = 13 463 m², réparti : - 12 497 m² sur le territoire de Sceaux - 966 m² sur le territoire du Plessis-Robinson Surface de plancher administrative créée = 22 000 m²

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

Démolition de 4 bâtiments représentant 140 logements et reconstruction de 6 bâtiments représentant 318 logements sur l'îlot des Mésanges

4.2 Objectifs du projet

L'objectif poursuivi est la rénovation complète de la résidence "Les Mésanges" par la démolition des 140 logements locatifs sociaux existants, datant des années 1960 et constitués de 4 barres bâties, et la reconstruction de 318 logements.

- objectif de diversité de l'habitat : 260 logements locatifs, mixant les statuts PLUS, PLAI et PLS et 58 logements en accession ;
- maintien et relogement des 140 familles locataires sur le site. Une enquête sociale a été réalisée pour évaluer les besoins ;
- amélioration de la qualité d'habitation : ascenseurs, isolation phonique, espaces extérieurs privatifs...
- amélioration de l'insertion de la résidence dans le quartier : travail sur les accès, création de cheminements se raccordant aux circulations douces du quartier, travail sur les gabarits et l'implantation des nouveaux bâtiments, maintien de 50% d'espaces libres minimum ;
- restructuration des espaces extérieurs, actuellement limités à une nappe de parkings extérieurs, en reconstituant l'offre de stationnement en sous-sol, en créant des espaces verts qui s'inscriront dans la continuité du paysage global du quartier, résidentialisation des espaces ;
- ambition de qualité environnementale, avec pour objectif l'obtention de la certification Habitat et environnement et des labels Effinergie + pour les premières phases du projet et BEPOS Effinergie ensuite ;
- gestion durable des eaux pluviales.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La réalisation de l'opération est envisagée en trois phases afin de permettre le relogement de l'ensemble des locataires sur site :

- phase 1 - 2016-2018 : construction d'un bâtiment de 60 logements sociaux avec 50 places de stationnement en sous-sol accessible par l'avenue Jules Guesde et relogement des 40 familles du bâtiment 1 et de 10 à 20 familles du bâtiment 2. Démolition du bâtiment 1 et de la moitié du bâtiment 2 (trame de bâtiment permettant une démolition partielle ;
- phase 2 - 2019-2021 : construction d'un bâtiment de 90 logements sociaux avec 56 places de stationnement en sous-sol et relogement des 90 familles restantes. L'ensemble des 140 familles sera relogée à l'issue de la phase 2. Réalisation des abords et des aménagements extérieurs. Démolition de l'ensemble des bâtiments existants.
- phase 3 - 2022-2024 : construction des 110 logements complémentaires avec 57 places de stationnement en sous-sol et des 58 logements en accession avec 63 places de stationnement en sous-sol + finalisation de l'aménagement des espaces extérieurs.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans sa phase exploitation, le projet est exclusivement réalisé à des fins d'habitation. Il accueillera 318 familles, soit environ 730 habitants, dont 410 habitants supplémentaires.

Les résidents bénéficieront de logements neufs, aux normes actuelles voire au-delà car le projet est ambitieux du point de vue de la performance environnementale.

Les conditions d'habitation des locataires actuels s'en trouveront grandement améliorées : ascenseurs, isolation phonique, stationnement souterrain, espaces extérieurs privatifs, recomposition paysagère des espaces extérieurs...

Rationalisation des accès de manière à éviter les circulations automobiles dans la résidence, sauf pour les véhicules de secours et de service. Création de locaux pour le stationnement des vélos.

Rationalisation des conditions de collecte des ordures ménagères et facilitation du tri.

Gestion différenciée des espaces extérieurs.

Forte exigence en matière de performance environnementale permettant de diminuer fortement les consommations énergétiques. Diminution importante des rejets d'eau pluviale dans le réseau collectif, avec possibilité de la réutiliser pour le nettoyage et l'arrosage des espaces extérieurs. Résidentialisation des espaces.

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).

Obtention d'un ou de plusieurs permis de construire

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

permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie de l'assiette foncière du projet	13 463 m ²
Surfaces de circulation créées	1 500 m ²
Surface de plancher créée	22 000 m ²
Surface de plancher démolie	9 696 m ²
Surface minimale d'espaces verts	6 800 m ²
hauteur maximale des constructions	21 m

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s)
d'implantation**

17-29 avenue Jules Guesde
rue des Mouilleboeufs à Sceaux
et
avenue Jules Guesde, au Plessis-Robinson
altitude 87 m

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 16 ' 51 " 1 E Lat. 48 ° 46 ' 57 " 2 N

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 ?

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 ?

terrain comportant 4 bâtiments d'habitation R+4 et des espaces de stationnement extérieur

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 local d'urbanisme - Sceaux - approuvé le 06/10/2010 et modifié le 06/12/2012
zone UPA

- plan local d'urbanisme - Le Plessis-Robinson - approuvé le 29/06/2004, révisé le 08/02/2007 et modifié le 18/12/2008 et le 03/01/2011
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 ?	☐	☒	
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 ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
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 ?	☐	☒	
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

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 ?	☐	☒	pas de prélèvements d'eau dans la nappe ou dans le sous-sol. L'opération sera raccordée au réseau de distribution d'eau potable public.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Le projet fera l'objet d'une gestion des eaux pluviales avec cuves de récupération, terrasses végétalisées, noues de stockage. La perméabilité du sol est trop faible pour infiltrer les eaux pluviales, il est donc projeté de stocker les eaux de pluies. L'excédent sera rejeté dans réseau d'assainissement public, selon un débit conforme aux règlements d'assainissement en vigueur.
	est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	Les terres et matériaux déblayés seront traités dans le cadre d'un chantier propre
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet se situe en zone urbanisée, desservie par les infrastructures de transport collectif (gare RER à moins de 500 m, passage de bus devant le site du projet) et par des voies départementales. Actuellement, le site ne présente aucune biodiversité notable dans la mesure où il est essentiellement constitué de bâtiments et de surfaces imperméabilisées pour le stationnement. Le projet permettra de développer le ratio d'espaces verts, de diversifier les milieux (haies mélangées, noues humides, espaces jardinés...). Une gestion différenciée, permettant de développer la biodiversité est prévue. Il sera demandé aux architectes d'avoir une réflexion spécifique sur le développement de la biodiversité.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le site est situé en zone urbaine et n'a aucun impact sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Pas de plan de prévention des risques technologiques sur le territoire.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Le site n'est pas concerné par la zone à risque de carrière répertoriée par le plan de prévention des risques naturels. risque sismique faible
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Aucune activité polluante ou à risque n'est prévue à terme. La démolition des immeubles fera l'objet d'investigations préalable par un bureau de contrôle agréé. Les matériaux et produits qui contiendraient de l'amiante seraient éliminés dans la filière adaptée.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	Pas d'installations classées à proximité. Implantation du projet dans une zone essentiellement résidentielle.
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Le projet développe un habitat résidentiel ne générant pas de bruit spécifique. La phase chantier se déroulera en site occupé et à proximité de zones résidentielles. Le respect du label habitat et environnement prévoit une charte de chantier propre, permettant de limiter les nuisances pour les riverains. Le site est riverain de la RD 63 et de la RD128, classées en catégorie 3 et 4 du point de vue de l'isolation acoustique. Le projet respectera les prescriptions d'isolement acoustique imposées par l'arrêté préfectoral du 9 mai 2000. Dans le cadre de l'obtention du label habitat et environnement, la cible confort acoustique devra être très performante.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Les espaces extérieurs feront l'objet d'un éclairage destiné à assurer confort et sécurité aux usagers. Cet éclairage sera optimisé de manière à minimiser la pollution lumineuse et les consommations d'énergie : lumière orientée vers le sol, interrupteurs crépusculaires, détecteurs de présence...
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	Sauf éclairage public sur les voies périphériques
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Le projet intègre, pour un enjeu de type N3 (pluie décennale de 12h, soit 43,6 mm), des ouvrages de gestion des eaux pluviales permettant un écrêtement de la pluie de référence. Ouvrages de rétention mis en oeuvre : toitures végétalisées, toitures stockantes, noues avec tranchée drainante, réservoirs de stockage pour réutilisation. Les faibles capacités d'infiltration du sol ne permettant pas une vidange des ouvrages en moins de 3 jours, un rejet dans le réseau d'assainissement collectif est prévu, selon une limitation du débit conforme au règlement d'assainissement départemental (2L/s/ha)
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Production de déchets ménagers, propre à l'habitat résidentiel. Le projet développera des locaux de stockage, permettant le tri, voire des points d'apport volontaire enterrés compatibles avec le fonctionnement de la résidence. La collecte sera assurée par le service intercommunal de collecte.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Environnement déjà urbanisé, constitué d'une grande diversité de formes urbaines : pavillons, immeubles 4/5 étages, tours de plus de 10 étages... Le secteur ne présente pas une architecture typique et n'est pas répertorié dans le PLU de Sceaux comme un secteur présentant un intérêt patrimonial ou paysager. La démolition de 4 barres, implantées sans prendre en compte l'environnement et le paysage, permettra d'améliorer fortement l'intégration paysagère de la résidence. Le plan général d'aménagement permet de raccorder le site au quartier environnement. La qualité architecturale sera un critère primordial dans le choix des maîtres d'oeuvre. Le site n'est pas répertorié du point de vue archéologique
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☐	☒	Avec 140 logements démolis et 318 logements construits, le projet présente un solde positif de 178 logements supplémentaires correspondant à un apport estimé de 410 nouveaux habitants. Ce projet de renouvellement urbain est conforme au PLU et au PLH, qui ont notamment pour enjeu de développer la mixité sociale et de produire au minimum 60 logements nouveaux par an, seuil nécessaire à atteindre pour maintenir le niveau de la population.

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 :

Le projet est riverain de plusieurs autres opérations de renouvellement urbain, développées par d'autres maîtrises d'ouvrages, en concertation avec la ville de Sceaux.

A proximité immédiate du site, il est ainsi prévu :

- de créer une résidence pour étudiants de 150 logements, sur un terrain situé 4-6-bis avenue Jules Guesde. Le PC de cette opération devrait être déposé en 2015 ;

- de créer 80 logements à l'accession, sur un terrain situé 11 bis-15 avenue Jules Guesde. Le PC de cette opération devrait être déposé en 2014.

D'autres opérations pourraient également se concrétiser dans des phases ultérieures, dans le respect du PLU de Sceaux.

Des réflexions sont également en cours pour restructurer la gare RER de Robinson, afin d'améliorer la qualité d'accueil des usagers et le fonctionnement du schéma de circulation des bus.

Cette évolution du tissu urbain proche se réalise dans l'objectif de conforter le pôle urbain de Robinson, de favoriser l'utilisation des transports publics et de développer l'offre de logements, dans un quartier très bien équipé et desservi, répertorié par l'Etat comme site prioritaire pour la création de logements.

Aucune activité susceptible de générer des nuisances ou de polluer n'est programmée.

Ces opérations auront sensiblement les mêmes impacts que la présente opération des Mésanges. Elles s'inscriront dans la même ambition de qualité environnementale, imposée par le ville de Sceaux.

Les impacts cumulés sur le trafic routier, les équipements publics et les réseaux sont faibles et compatibles avec le développement de cette zone déjà urbanisée.

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.

Le projet de rénovation de la résidence des Mésanges répond à l'objectif majeur d'améliorer les conditions et le cadre de vie des résidents actuels, en améliorant le confort des logements, en réaménageant les espaces extérieurs au bénéfice des habitants, en supprimant le stationnement et la circulation des véhicules en surface... Ce projet répond également à la nécessité de créer des logements supplémentaires en Ile-de-France et notamment à proximité des gares.

Le projet de l'îlot des Mésanges est une opération de rénovation de dimension moyenne avec un programme de démolition de l'existant et la reconstruction de l'offre de logement sociaux pour reloger les familles déjà présente sur site d'une part, et le développement d'une offre nouvelle de logements sociaux. L'ensemble est réalisé par le même bailleur social.

En outre, des logements en accession seront construits sur le site dans un objectif de mixité sociale.

Le nouveau projet permettra d'améliorer de façon très importante la situation existante, à travers les objectifs de mixité sociale, d'insertion dans l'environnement, de fonctionnalité de la nouvelle résidence et de qualité environnementale. Du point de vue social, les résidents actuels sont associés à l'élaboration du projet ; un relogement sur site pourra être proposé à chacun ; une enquête sociale a permis de cerner les besoins et enfin, le bailleur fera appel à une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale pour que le relogement se réalise dans les meilleures conditions possibles.

L'ensemble du projet s'inscrit dans une démarche environnementale soutenue et suivie par la ville de Sceaux. L'opération bénéficiera d'une meilleure note environnementale que la résidence actuelle. L'engagement du bailleur à respecter la certification Habitat et environnement et des labels EFFINERGIE + ou BEPOS EFFINERGIE apportent des garanties sur la qualité environnementale du projet et sa mise en œuvre (charte de chantier propre).

Au regard du faible impact environnemental de ce projet, qui améliore fortement la situation existante, France Habitation considère qu'il ne devrait pas donner lieu à étude d'impact.

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) ;
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;
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 ;

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

9. Engagement et signature

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

Fait à LEVALLOIS PERRET le, 19 novembre 2014

P. ROBERT

Signature

France Habitation SA d'HLM
1, square Chaptal
92309 LEVALLOIS PERRET cedex







