

**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 12/05/2015	Dossier complet le	N° d'enregistrement F01115P0065

1. Intitulé du projet

Proximity Park à Gennevilliers : parc d'activités tertiaires de 12.900 m2 SDP environ

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique
 Nom **NGUYEN** Prénom **Nam**

2.2 Personne morale
 Dénomination ou raison sociale **REDMAN ILE DE FRANCE**
 Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale **NGUYEN Nam**
 RCS / SIRET **53205106700017** Forme juridique **SAS**

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	Travaux ou constructions réalisés en plusieurs phases lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10.000 m2 et inférieure à 40.000 m2. Le projet totalise environ 12.900 m2 de SDP en 3 bâtiments mixtes activité et bureaux

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 3.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Construction de 3 bâtiments d'activité et de bureaux de surfaces respectives 5.570 m2, 4.290 m2 et 3.000 m2 ainsi que 175 places de parking extérieures, sans sous-sols, avec des hauteurs ne dépassant pas 8 mètres, sans activité bruyante ou polluante et sans activité relevant des installations classées.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

4.2 Objectifs du projet

Accueillir des PME et PMI désirant louer des petites ou moyennes surfaces de locaux mixtes bureaux / activités sur un site proche de Paris et accessible par le transport en commun (RER C gare des Grésillons)

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet comporte 3 bâtiments qui seront réalisés successivement en lançant le premier début 2016, en le livrant fin 2016, et en lançant le second ensuite, pour le livrer fin 2017, ainsi que le troisième et dernier si possible.

Il n'y a pas de travaux d'infrastructures, pas de sous-sols

Le chantier sera réalisé en respectant les normes de faibles nuisances environnementales

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les bâtiments sont destinés à être loués à des petites et moyennes entreprises qui font du SAV ou de l'assemblage, à des artisans qui s'en servent comme base de dépôt et de bureau.

Il n'y aura pas d'activité polluante ni bruyante.

Il y a peu de camions dans ce type d'opérations : les occupants ont plutôt des véhicules légers ou des utilitaires

Avec 175 places de parking pour 12.900 m² certains utilisateurs emprunteront les bus, le tramway ou le RER C à proximité immédiate du site.

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).

1. Agrément bureaux et activités en IDF
2. 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
Surface du terrain	24.919 m2
Bâtiment A : (75% activité et 25% bureaux)	5.570 m2 de SDP environ
Bâtiment B : (75% activité et 25% bureaux)	4.290 m2 de SDP environ
Bâtiment C : (75% activité et 25% bureaux)	3.000 m2 de SDP environ
Bâtiments de 8 mètres de haut maximum	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Lot 2 et Lot 8
121 et 143 rue des Caboeufs
92230 Gennevilliers

Coordonnées géographiques¹

Long. **02°18'24" -E** Lat. **46°55'28" -N**

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 16°, 26° 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

5.1 Occupation des sols**Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?****Actuellement le site a été entièrement démoli et remblayé et il est vide**

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

PLU de la ville de GENNEVILLIERS (92230)

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/Lequelle ?
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturel approuvé le 09/01/2014 : PPRI de la Seine dans les Hauts de Seine. Zonage règlementaire (Bien en zone Hors Submersion) PPRT approuvés le 21/12/2012 et le 11/04/2013
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site a fait l'objet d'une étude de pollution et de recommandations de dépollution ci-jointes
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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>
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	
Milieu naturel	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"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bâtiment à usage tertiaire
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ce sont des locaux à usage professionnels mais dont les activités ne sont ni bruyantes, ni polluantes, et qui sont classiquement implantées dans des zones industrielles telles que celle au milieu de laquelle le projet est implanté
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Peu d'émissions ou de gêne d'émissions lumineuses dans un bâtiment 75% activité et 25% bureau</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input type="checkbox"/></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le seuls rejets sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ceux des sanitaires, peu denses dans des bâtiments tertiaires, et qui seront connectés au réseau d'eau usées de la ville - les rejets d'eaux pluviales, qui seront traités conformément aux débits de fuite de la zone
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input type="checkbox"/></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Il s'agit de locaux de bureaux et d'activité légère, qui ne produit pas de déchets industriels</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>C'est une zone industrielle</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input type="checkbox"/></p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 :

Bien que d'autres bâtiments d'activité et de bureaux aient été réalisés dans ce secteur la faible densité du projet (50% de la superficie du terrain), le faible nombre de parkings (inférieur à ce qui existait avant la démolition du site) et l'absence de rejets significatifs dans l'environnement ne présente pas de danger en termes de cumul d'incidences de projet

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

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 estimons que ce projet de locaux d'activités et de bureau peu dense devrait être exonéré d'étude d'impact pour les raisons suivantes :

- Le projet n'est pas impacté par le PPRI du fait qu'il est hors zone de submersion
- Il n'y a pas de sous-sol et les seules pollutions rencontrées seront celles des terres excavées pour descendre les pieux de fondation, ce qui représente très peu de volume en mètres cubes. Le faible volume de terres polluées sera donc conservé sur place et confiné conformément aux recommandations des études de pollution
- Le projet comporte moins de places de parkings que lors de la précédente utilisation du terrain
- Le projet ne générera pas de nuisances sonores, olfactives, ou lumineuses, et n'accueillera pas d'activités polluantes
- Il s'inscrit dans une démarche environnementale assurant la réalisation d'un chantier à faible nuisances

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<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 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<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
<p>Rapport de pollution</p> <p>ERNMT</p>

9. Engagement et signature

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

Fait à

PARIS

le,

13 mai 2015

Signature

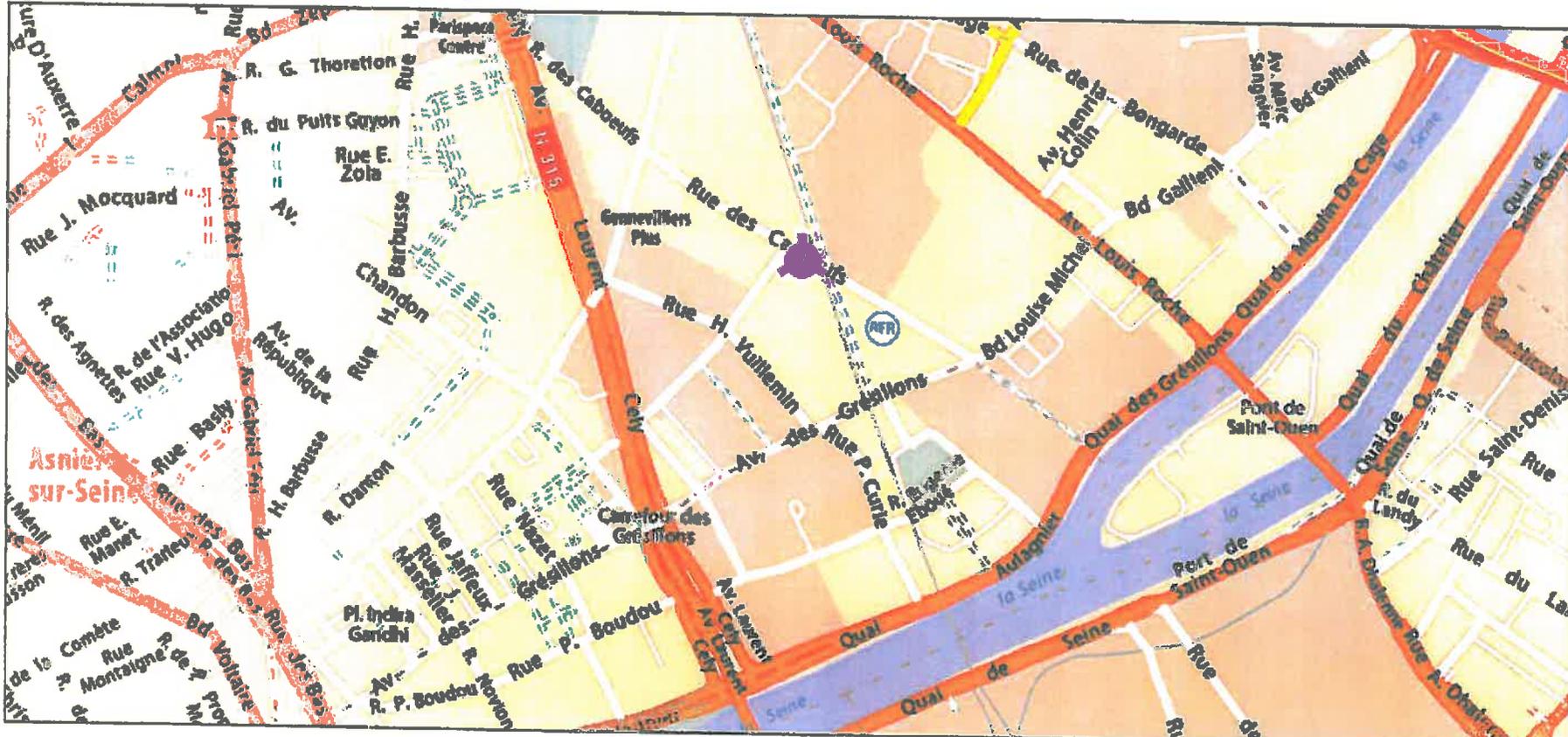
Nam NGUYEN



ANNEXE n°2



Rue des Caboeufs - Gennevilliers (92230) - France

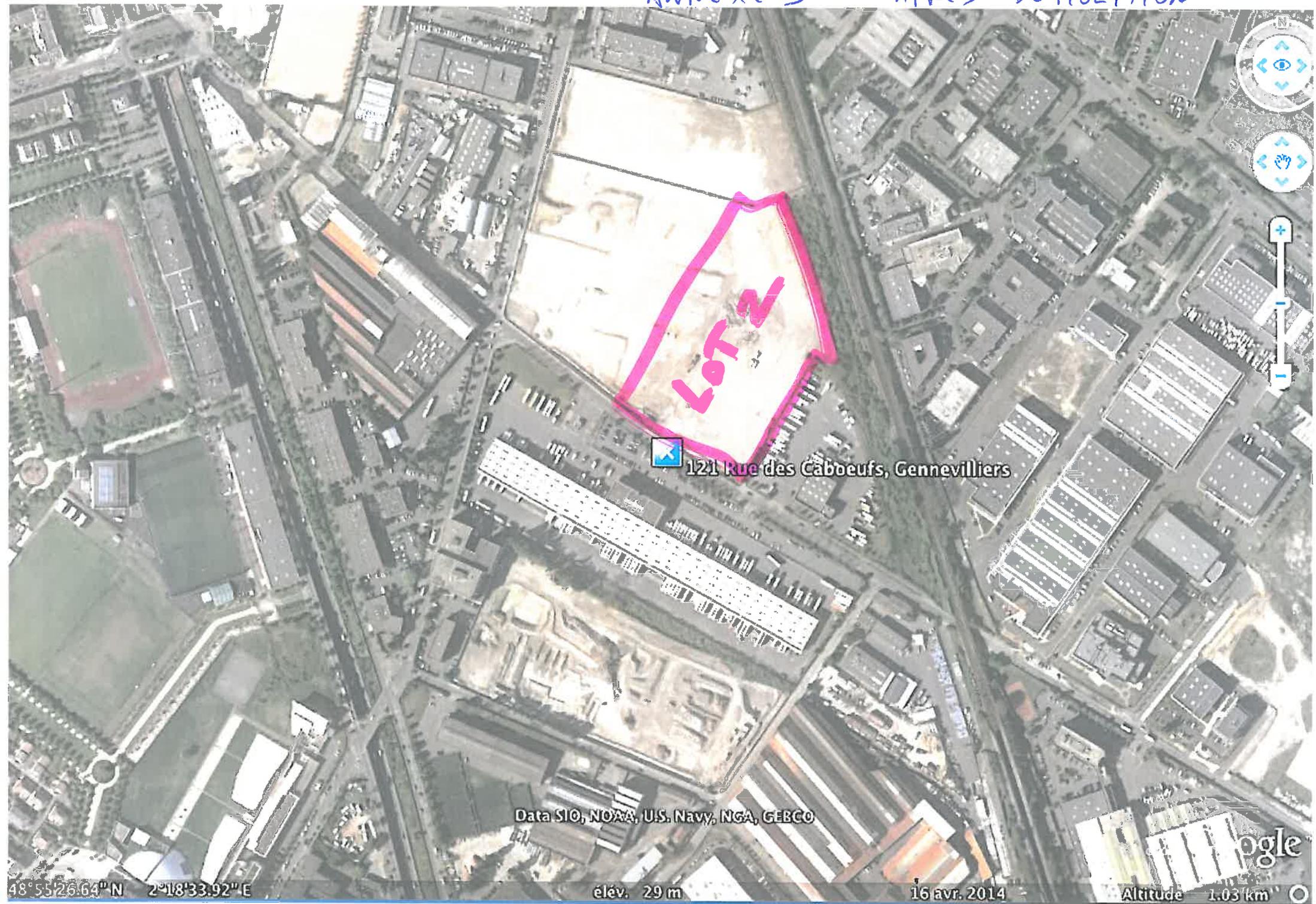


© Michelin 2012 © TomTom - Mentions légales - Légende



ANNEXE 3

APRES DEMOLITION



121 Rue des Caboeufs, Genevilliers

Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO

Google

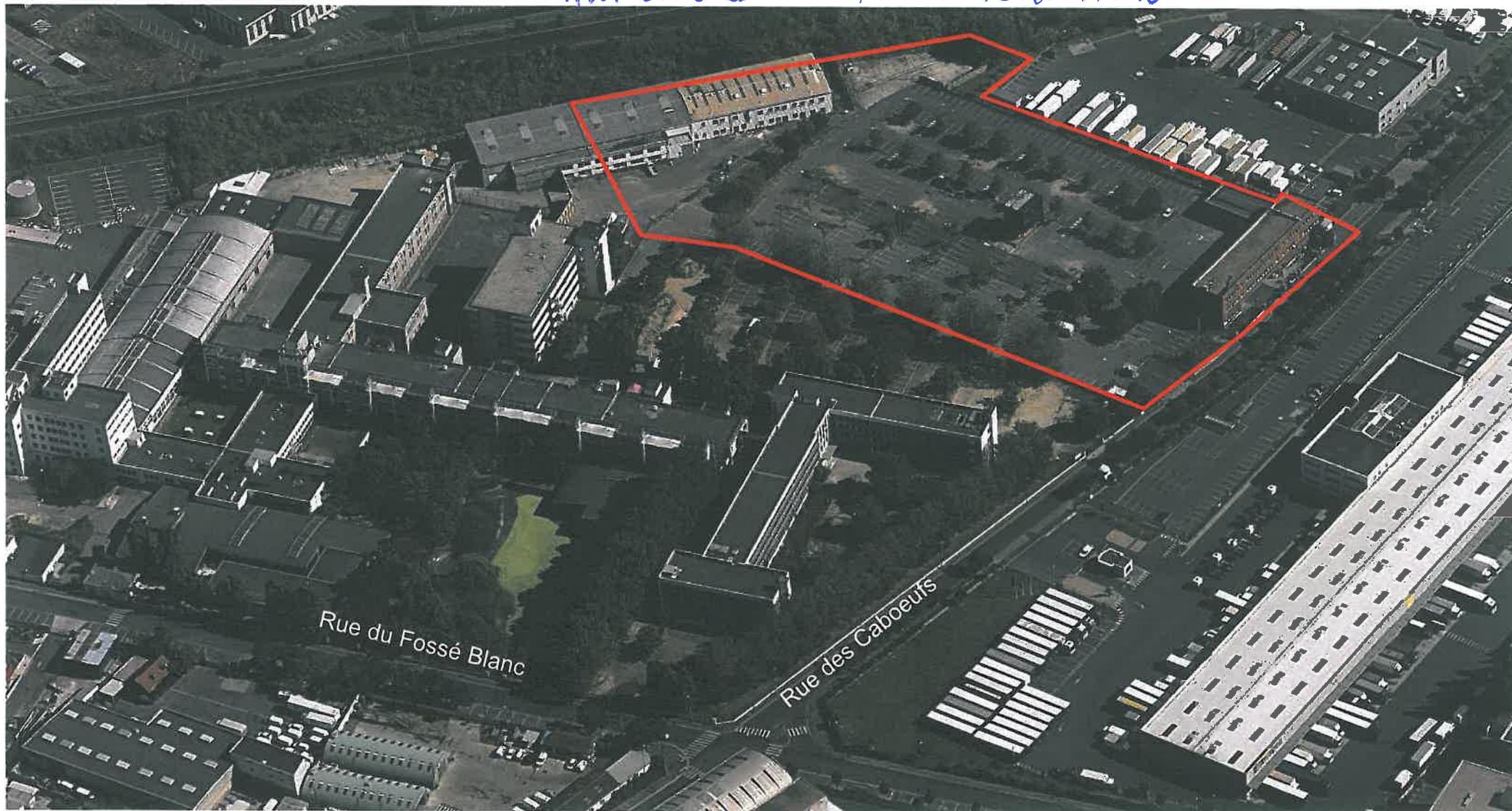
48°55'26.64"N 2°18'33.92"E

élev. 29 m

16 avr. 2014

Altitude 1.03 km

ANNEXE 3 AVANT DEMOLITION



103-121, RUE DES CABOEUFS
58-100, RUE DU FOSSE BLANC
92230 GENNEVILLIERS

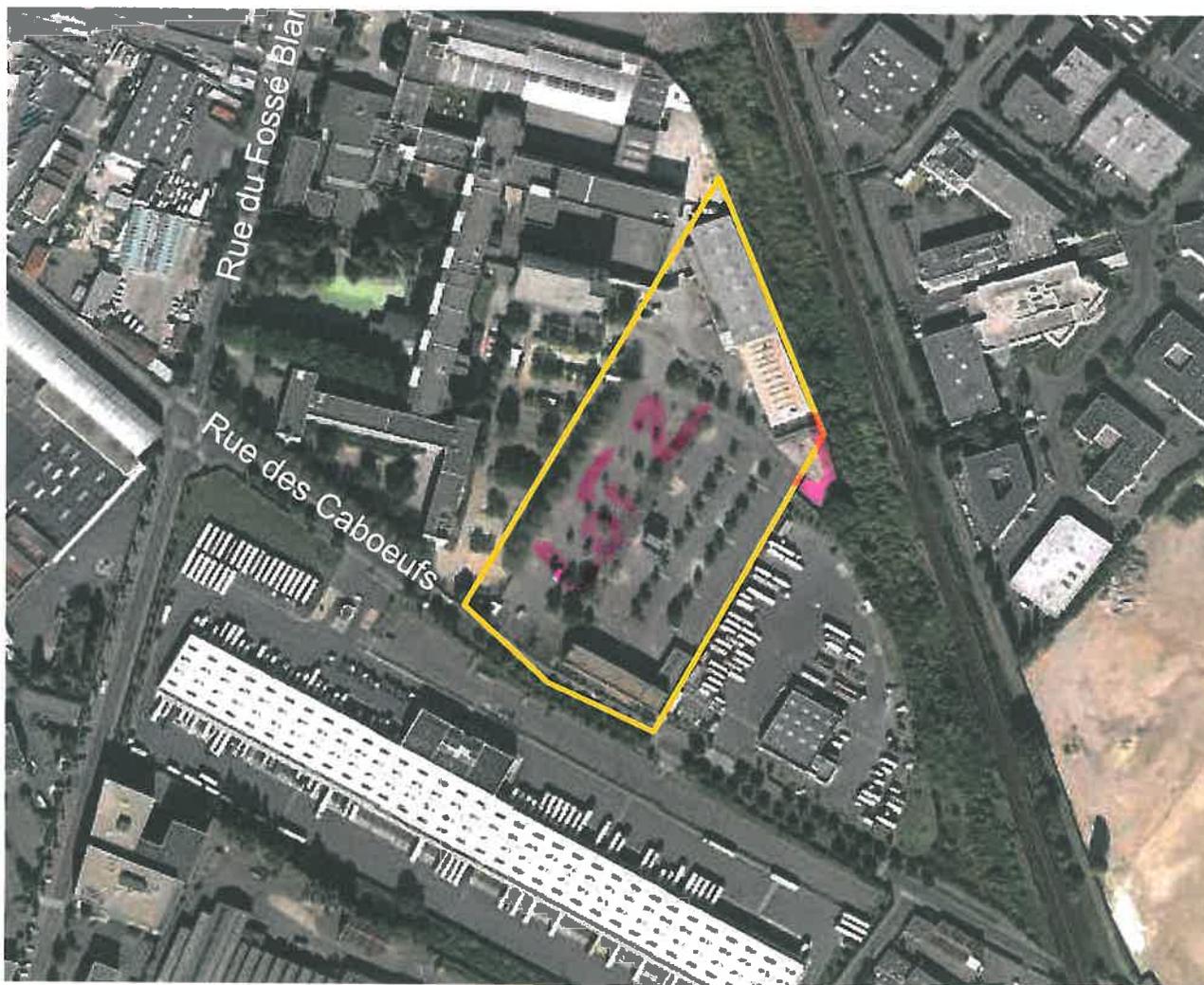
CBRE Offre n°75669
CBRE – 145/151, rue de Courcelles – 75017 PARIS
Tél : 01 53 64 36 30 – Fax : 01 53 64 35 35



Document non contractuel

UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE

Le terrain se situe sur la commune de Gennevilliers, du numéro 103 à 173 de la rue des Caboeufs et du numéro 58 à 100 de la rue du Fossé Blanc. Situé à seulement 8 kilomètres de Paris, Gennevilliers bénéficie d'une situation géographique avantageuse. Site de 2,5 ha, détenu en pleine propriété à destination d'activités / bureaux (COS de 1,5)





ANNEXE 3A

ANNEXE 3A

Vue ①

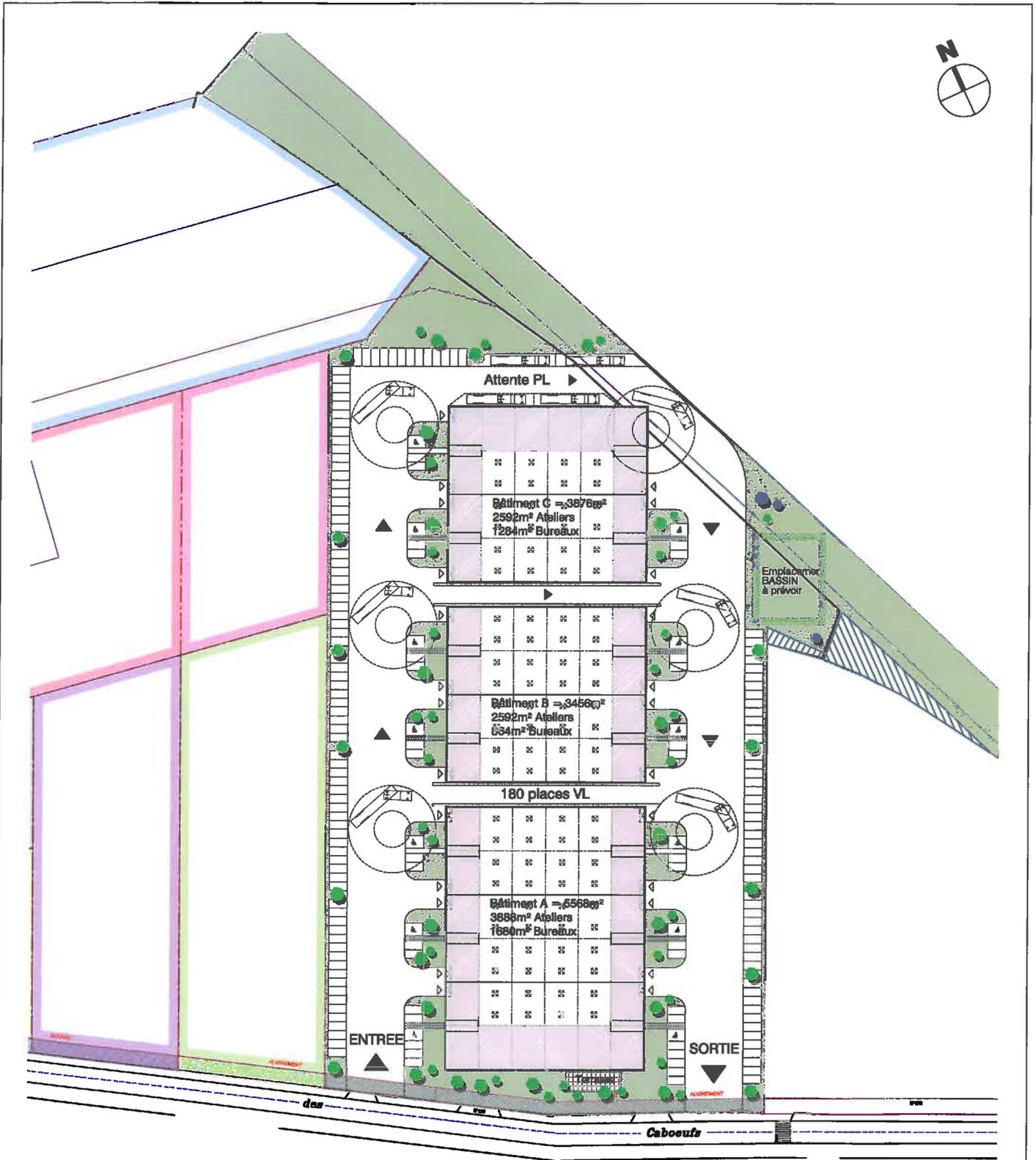


ANNEXE 3A

Vue (2)



ANNEXE 4 : PLAN DU PROJET



SURFACE totale Bâtiments = 12 900m²

CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES RUE DES CABOEUFs - VILLE DE GENNEVILLIERS

Maître d'Ouvrage : REDMAN IDF

43, Avenue Marceau 75116 PARIS - Tél : 06 08 32 34 32

Maître d'Ouvre : Atelier Architecture GUILLEMOT

12 rue du Parchamp 92100 BOULOGNE - Tél : 06 62 69 15 01

VERSION-5

n° 05

ech:1/1000

14/04/2015

REDMAN
PARIS
IDF

ANNEXES : PROJES AVOISIMANTS

DEPARTEMENT DE HAUTE-DE-SAINT-LOUIS
 VILLE DE GENNEVILLIERS
 Propriété sise
 105 à 181, Rue des Cabocufs
 06 à 100, Rue du Fossé Blanc
 - cadastre : Section F -
PLAN DE DIVISION
DOCUMENT PROVISOIRE
 2024
 Le présent document est un document provisoire. Il ne constitue pas un acte définitif et ne peut être opposé à tiers. Il est soumis à la validation de l'administration compétente.

DATE	OBJET	REVISION	DATE
17/06/24	C		

DANIEL L'ECRAND
 Architecte
 Avenue de la République - 97000 SAINT-LOUIS
 Téléphone : 594 42 42 42
 Email : daniel.lecrand@lecrand-architecte.com

LOT	Surface (m ²)	Contenance (m ²)	Surface (m ²)	Contenance (m ²)
LOT 1	1000	1000	1000	1000
LOT 2	1000	1000	1000	1000
LOT 3	1000	1000	1000	1000
LOT 4	1000	1000	1000	1000
LOT 5	1000	1000	1000	1000
LOT 6	1000	1000	1000	1000
LOT 7	1000	1000	1000	1000
LOT 8	1000	1000	1000	1000
LOT 9	1000	1000	1000	1000
LOT 10	1000	1000	1000	1000
LOT 11	1000	1000	1000	1000



SEFCO

SEFCO