

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



N° 14734*02

*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
03/08/2015

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01115P0117

1. Intitulé du projet

Opération Fontainebleau-Luxembourg

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SNC COGEDIM PARIS METROPOLE

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

M. Nicolas JOLAS

RCS / SIRET

319 293 916

Forme juridique

Société en nom collectif

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
Catégorie d'aménagement n°36 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environne- ment	Terrain d'assiette : 12 444m ² Surface créée : 19 500 m ² de logements

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

Le projet consiste en la construction d'immeubles de logements.

4.2 Objectifs du projet

Répondre aux besoins en logements de la ville de Thiais (accession, logements intermédiaires, social).

Il est important de préciser qu'aujourd'hui le projet se décline en deux formes architecturales différentes qui vont être proposées à la commune. Une forme moderne et une forme "Art-Déco". La ville tranchera entre ces deux formes.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet doit se dérouler en 2 tranches qui verront se construire en tout 6 immeubles. Ces deux tranches prévoient un peu moins de 19 500m² de surface de plancher.

Seront construits environ 360 logements répartis comme suit:

- 200/210 logements en accession
- 37 logements sociaux
- 119 logements intermédiaires

Le projet prévoit aussi la construction de 270 places de stationnement en sous-sol.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Ce projet de logements apportera une offre de logements (typologie allant du Studio au 5P) afin de favoriser l'accueil de primo accédants, de locataires, et de jeunes couples comme des familles.

MJ

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).

Demande de permis de construire

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

demande de 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
Terrain d'assiette	12 444 m ²
Surface de plancher	19 470 m ²
Nombre de logements	360 logements
Places de stationnement	270 places de stationnement

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

287/299 Av. de Fontainebleau/Av. du
Luxembourg à Thiais (94320)

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 36 ' 85 " 51 Lat. 48 ° 76 ' 00 " 39

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 ?

Sur les 4 parcelles du site de projet on trouve actuellement un hôtel, des locaux d'activité du secteur automobile et une parcelle libre appartenant au pétitionnaire.

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 commune est couverte par un Plan d'Occupation des Sols, le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 mars 2012 ayant été annulé par la tribunal administratif pour raisons de formes. Un nouveau PLU est en cours d'élaboration.

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"/>	Le projet n'est pas localisé dans une ZNIEFF. Les plus proches se trouvent à 1,4 km au niveau du Parc des Lilas à Vitry Sur Seine, voir annexe n°6.
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"/>	La commune de Thiais est couverte par le PPBE du Val-De-Marne approuvé le 15 décembre 2014. Voir annexe n°7.

175

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"/>	Le site n'est pas situé dans une zone humide. La zone humide la plus proche est à environ 1km du site, il s'agit d'une zone humide de classe 3. Voir annexe n°8.
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"/>	Le site est dans une commune couverte par un Plan de Prévention des risques liés aux mouvements de terrains par affaissements et effondrements prescrit le 1er Août 2001.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La société spécialisée GEOLIA a effectué, sur demande du pétitionnaire, une analyse de la qualité des sols. Ses conclusions montrent: -des teneurs anormales en métaux sur brut avec ponctuellement un impact en antimoine lixiviable supérieure au critères d'acceptation des ISDI, - des teneurs significatives en HCT, HAP et CAV, - des teneurs ponctuellement élevées en fluorures, fraction soluble et sulfates sur lixiviat, supérieures aux critères d'acceptation des ISDI. Dans les sols en place, aucune trace significative n'a été observée. Un Plan de gestion va donc être mis en place pour traiter ces impacts.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site se trouve dans la Zone de Répartition des Eaux de l'Albien Néocommien. Le projet n'aura cependant aucun impact sur ces eaux souterraines puisque les nappes correspondantes se trouvent à plusieurs centaines de mètres de profondeur et le projet n'y prévoit pas de prélèvement d'eau. Voir annexe 9.
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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche, au titre de la Directive Oiseaux, se trouve à environ 12km du site. Le projet, au regard de son éloignement avec la zone Natura 2000, n'aura aucun effet sur ce site. Voir annexe N°10
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Ms

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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
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"/>	
Ressources			
est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les remblais et terres excavés seront évacués selon leur type, par les filières adéquates.
est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	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"/>	
	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"/>	Risque de bruit en phase chantier. Ces risques seront encadrés et respecteront les seuils réglementaires.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les nuisances sonores seront celles d'un milieu urbain dense "classique". Il faut également noter que le site de projet se trouve à proximité d'une voie routière classée
	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"/>	

	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"/>	
	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les rejets hydrauliques se feront dans le réseau d'assainissement selon les réglementations en vigueur sur la commune.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'ensemble des déchets produits par le projet et ses futurs habitants seront triés et évacués selon les normes en vigueur dans le département et selon les modalités prévues par la commune de Thiais.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	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"/>	La zone d'activité sera remplacée par une zone urbaine à dominante logement.

ML

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.

Le projet prévoit la création de 19 500m² de SDP, loin du seuil de 40 000m² réglementaire. De plus, le projet correspond parfaitement, tant architecturalement que d'un point de vue urbain et d'occupation des sols, aux desiderata de la commune de Thiais et à ses documents d'urbanisme.

En outre, le maître d'ouvrage a pris en considération la question des terres polluées en commandant une étude approfondie auprès d'un bureau technique spécialisé. Il prendra en compte les spécifications proposées dans le Plan de Gestion joint à ce formulaire.

8. Annexes

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 <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 ; <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
Annexe 6 : localisation des ZNIEFF
Annexe 7 : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
Annexe 8 : Les zones humides
Annexe 9 : Zone de Répartition des Eaux
Annexe 10 : Localisation des zones Natura 2000
Annexe 11 : Localisation du projet dans la Trame Verte et Bleue du SRCE
Annexe 12 (hors du corps des autres annexes) : Diagnostic environnemental

9. Engagement et signature

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



Fait à

PARIS

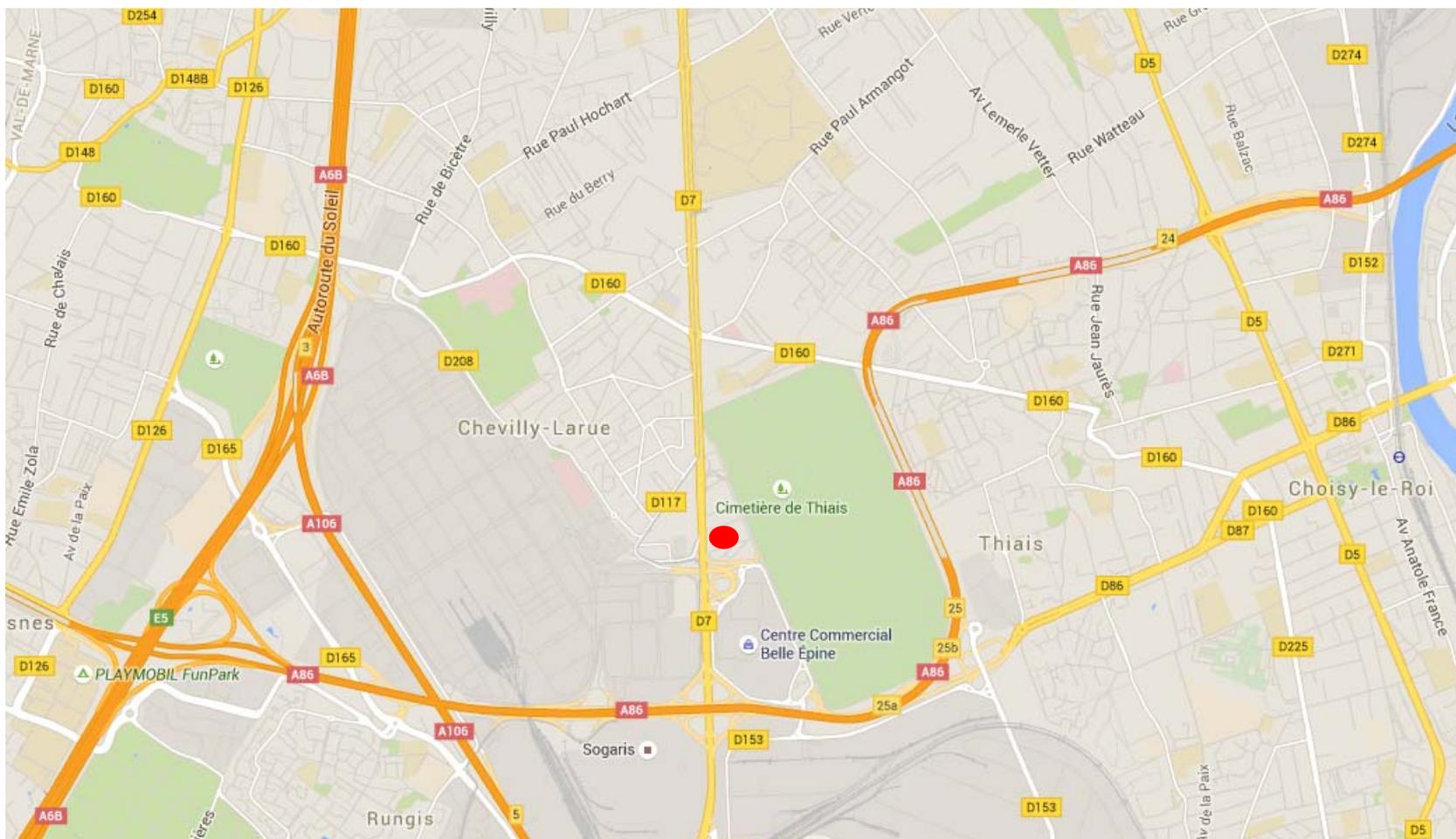
le,

30 juillet 2015.

Signature

H. Jouis

Annexe 2 : Plan de situation



● Localisation indicative du site

Source : Google- URBACONSEIL

0 500 m

Annexe 3 : Le projet dans son environnement

Les abords du site de projet



Avenue de Fontainebleau (la RN 7)



Logements sociaux au sud du terrain



Centre de secours des sapeurs-pompiers à 100 m du terrain



L'hôtel qui sert d'écran entre la RD7 et le terrain

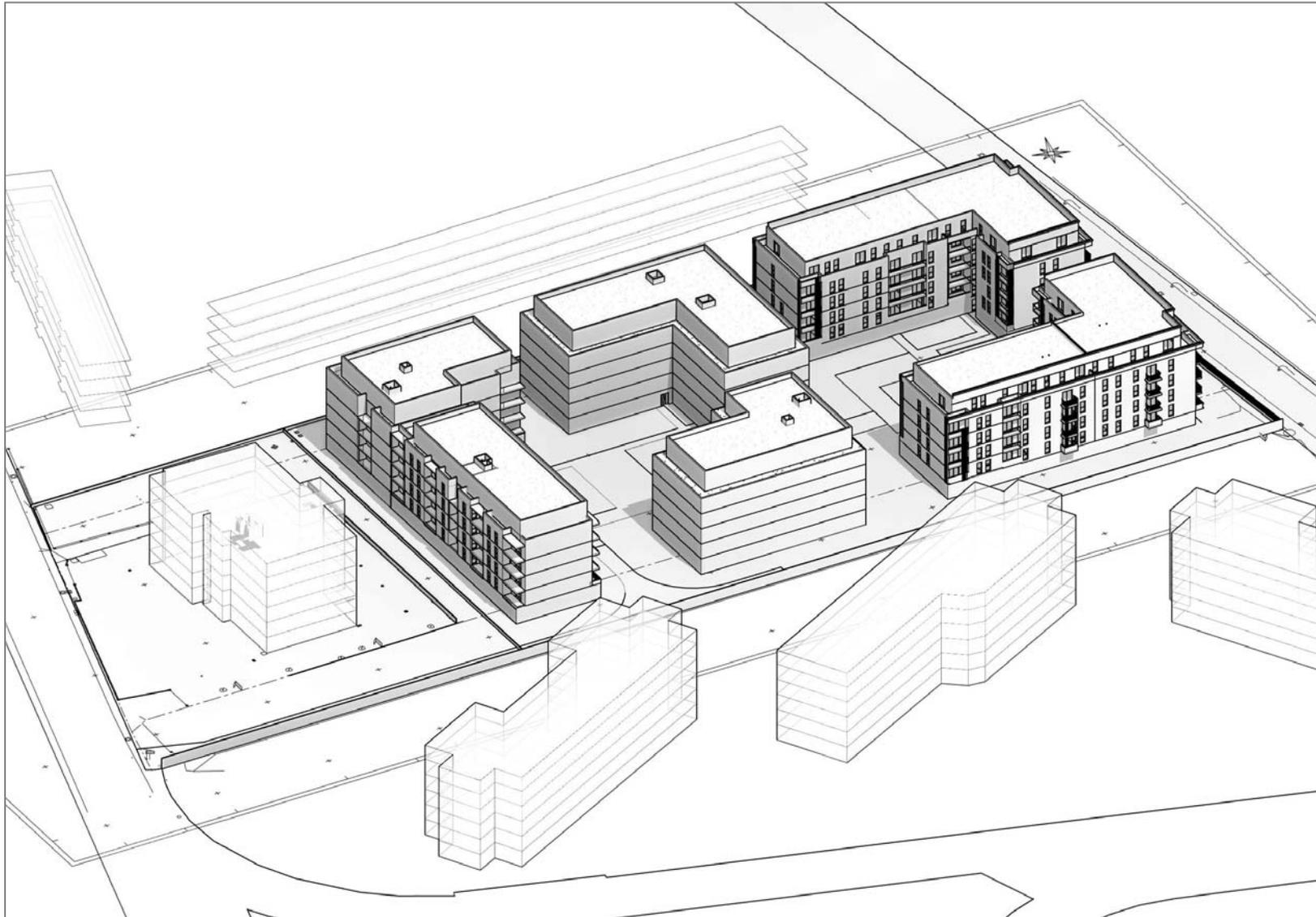
Façade du projet « moderne »



Façade du projet « Art Déco »



Volumétrie



Annexe 4 : Plan de masse



1
A 02
Plan Masse
1 : 1000

Source: 3AM Architectes, Altarea Cogedim, Avril 2015

Annexe 5 : Plan des abords du projet



Source : IAU occupation du sol, 2012, OpenStreetMap Contributors, URBAconseil