

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

15/10/2015

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01115P0152

1. Intitulé du projet

Réalisation d'une opération mixte logements / activité à Bagneux (92)

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°	Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

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 réalisation de :

- Un programme de réhabilitation de bureaux existant :
 - o 5 300 m² SDP de bureaux existant réhabilités
 - o 72 places de parking réhabilitées dédiées au programme de bureaux
- Un programme de constructions résidentielles réparti comme suit :
 - o Logements familiaux : 11 700 m² SDP, pour 179 logements
 - o Résidence étudiante : 6 000 m² SDP, pour 220 logements
 - o 142 places de parking en infrastructure des logements
- La création d'une voie nouvelle de desserte de l'îlot.

L'ensemble fera l'objet d'un permis de construire valant division

4.2 Objectifs du projet

Le projet est développé dans le cadre de la transformation d'un ancien site industriel désaffecté, propriété de Sanofi, en un programme mixte intégrant des logements diversifiés, une résidence étudiante et un programme de bureau. Une maison accolée ainsi qu'une bande foncière appartenant à l'Office HLM 92 Habitat seront également intégrés au périmètre du projet.

L'ensemble existant, d'une superficie de 28100 m² SDP (28000 m² SDP de site industriel et 100 m² SDP de maison individuelle) sera en partie détruit (22800 m² SDP) mais le projet veille à la valorisation et à la réhabilitation d'un maximum de l'état existant (5300 m² SDP et 72 parkings)

Cette programmation diversifiée a pour but de dynamiser le quartier et de répondre aux objectifs de diversification des secteurs proches des gares (gare RER B - Station Bagneux à 200m).

Le voie nouvelle ouverte au public, participera à la qualification et à la valorisation des cheminements piétons vers la gare RER.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le démarrage des travaux est prévu au 3eme trimestre 2016 avec trois phases :

- Une phase de remise en état du site (démolition, curage) et réalisation des travaux primaires
- Une phase de réalisation des opérations immobilières
- Une phase en parallèle de réalisation d'une voie d'accès et des espaces communs

La livraison des bâtiments est prévue pour le T1 2018.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet comporte un ensemble résidentiel, une résidence étudiante et un bâtiment de bureaux réhabilité.

Le stationnement est intégré à l'opération en infrastructure

Le projet résidentiel sera conforme à la RT 2012-10% et labellisé NF Habitat

Le programme tertiaire sera conforme aux normes HQE

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 de construction et l'ensemble immobilier sera soumis à une procédure de demande de permis de construire valant division (PCVD)

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

Demande d'examen préalable à la réalisation ou non d'une étude d'impact (article R122-3 du code de l'Environnement)

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 de l'opération	11 437m ²
Surface de plancher totale	23 000 m ² SDP
Nombre d'étages maximum	R + 7
Nombre de bâtiments	3 bâtiments
Nombre de place de stationnement	214 places
Nombre de niveaux de sous-sols	3 niveaux
	• Réhabilité
	• Construit
	2 niveaux

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

25 à 31 avenue Paul Vaillant
Couturier
et 132 à 152, rue des Blains
92220 BAGNEUX

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 19 ' 00 " 22 Lat. 48 ° 47 ' 34 " 34

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 ?

L'assiette de projet est en partie sur un ancien site industriel et de recherches, vacant depuis 2010. Le site actuel comprend 9 bâtiments sur un total de 28 000 m² SDP, et deux parkings respectivement sur 2 et 3 niveaux de sous-sols.

Le périmètre de projet intègre également pavillon à usage d'habitation (100 m² SDP sur 497m² d'assiette foncière). Une dernière partie appartenant à l'Office HLM 92 Habitat est actuellement occupée par des espaces de circulations piétons et voiture.

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 de Bagneux approuvé le 15 janvier 2008 a fait l'objet d'une révision simplifiée le 17 décembre 2013.

Les terrains concernés par le projet sont situés en 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 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"/>	Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée de la Bièvre a été élaboré en 2011. L'emprise du projet ne se situe pas en zone humide ni en zone de terres argileuses.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain est situé hors des zones d'influence des sites à risques concernés. (Voir annexe 6)
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les investigations ont mis en évidence de faibles concentration de métaux au droit des remblais et de substances organiques au droit des sols et des gaz du sol sur le site ne dépassant pas les seuils réglementaires retenus. Un plan de gestion des terres excavées a été établi pour définir les modalités de réutilisation de ces terres sur site, sous la voirie ou en remblais. (voir annexe 9)
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"/>	
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 est le parc naturel de la haute vallée de Chevreuse à plus de 30 kms.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendrera pas de prélèvements d'eau directement dans la nappe ou les sous-sols et sera raccordé au réseau de distribution de la commune.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendre pas de drainage des masses d'eau souterraines. Par ailleurs les bâtiments seront pourvus de cuves de récupération d'eaux de pluie pour éviter les rejets massif dans les réseaux de la ville.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8 bâtiments seront démolis et 1 bâtiment sera curé et réhabilité. Nous prévisionnons un recyclage ou un valorisation d'une partie des matériaux pour l'aménagement de la voie et le remblais d'une partie des infrastructures. De plus, la valorisation de certain matériaux à travers des filières certifiées est étudiée.
	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"/>	La construction sera réalisée à partir de matériaux neufs et privilégiera les matériaux bio-sourcés et recyclés.
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"/>	Le site, localisé en zone urbanisée à proximité de la RD 20 et de la voie RER B, ne compte pas d'éléments remarquables ou particuliers du point de vue de la biodiversité et de la qualité des espaces extérieurs. Le projet élaboré s'inscrit dans une volonté de développement de la biodiversité à travers l'augmentation de surfaces de pleine terre (40% de la surface sur le projet contre 10% actuellement), l'aménagement paysager d'une voie de circulation partagée et l'implantation de jardins potagers familiaux sur une surface de 350 m². Le traitement des toitures ou encore des cœurs d'îlots permettra de développer différentes strates végétales et espèces animales.
	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"/>	La situation en zone urbaine du projet n'engendre aucune consommation d'espaces protégés ou sensibles.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ville de Bagneux n'est pas concernée par un PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques). (voir annexe 6)
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune ne fait pas l'objet d'un PPRI mais est concernée par le risque de mouvements de terrains. Toutefois, le site du projet est en dehors du périmètre des zones à risques. Le risque sismique est classé niveau 1 : très faible. (voir annexe 6)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Sanofi a fait l'objet d'une cessation d'activités des installations classées soumises au régime ICPE (rubrique 2910/A/2) le 5 juin 2014.
	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"/>	Les émergences de bruit des immeubles respecteront le cadre de la réglementation afin de ne pas nuire à l'environnement du projet. Le terrain d'assiette du projet est situé en bordure de l'avenue Paul Vaillant Couturier qui est classée catégorie 3 au bruit et de la voie RER. Une étude acoustique a été menée pour déterminer les isolations conformes et nécessaires au confort des futurs usagers (voir annexe 8)
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>	En raison de la proximité du RER, une étude vibratoire est en cours afin de dimensionner les dispositifs anti-vibratiles à intégrer au projet immobilier.	
Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Durant leurs phases d'exploitation, les bâtiments ne prévoient que l'éclairage extérieur minimum nécessaire à la bonne circulation des personnes. L'éclairage intérieur des bureaux et des logements sera lié à la présence de sorte qu'ils soient éteints durant la nuit.</p> <p>Les sources lumineuses pouvant impacter les immeubles sont celles de l'éclairage public.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Aucun rejet hydraulique d'activité ne sera fait dans le milieu naturel. L'ensemble des bâtiments sera raccordé aux réseaux d'eaux usées de la ville de Bagneux. Les eaux pluviales feront l'objet d'une limitation du débit de fuite .</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, les déchets amiantés identifiés dans le cadre du diagnostic avant démolition seront pris en charge en installation de stockage de déchets dangereux, selon le plan de gestion défini.</p> <p>En phase exploitation, la production de déchets non dangereux correspond classiquement à celle de logements et de bureaux. Ces déchets seront pris en charge par le réseau de tri et de ramassage de la collectivité.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'environnement immédiat du projet est très urbanisé et le terrain d'assiette du projet est construit depuis de nombreuses années. En ce sens le patrimoine naturel et paysager n'est pas remis en question. Le travail des architectes dans le respect des règles d'urbanisme, garanti une bonne intégration du projet dans le patrimoine architectural de la ville.</p>
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain en concertation avec la ville. Le projet va créer de la mixité fonctionnelle et sociale et davantage de lien entre les habitants. Il est également créateur d'une continuité urbaine à travers la création d'un lien entre les différents quartiers et la création de cheminements piétons et véhicules qualifiés.</p>

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.

Au regard du formulaire, nous pouvons estimer que le projet ne nécessite pas la réalisation préalable d'une étude d'impact notamment en raison des éléments suivants :

- Le terrain d'assiette du projet ainsi que son environnement immédiat sont déjà fortement urbanisés et ceinturés par des voies de circulation. Le projet vient donc dé-densifier et améliorer l'aménagement d'un site industriel désaffecté existant.
- Un très grand nombre d'études préalables ont été menées depuis 2 ans (voir annexes). Suite à ces analyses fines, le projet urbain élaboré intègre parfaitement l'ensemble des impacts sur l'environnement immédiat (trafic routier, flux de personnes, gestion des terres, développement de la biodiversité et de la mixité sociale et fonctionnelle,...). Parallèlement, il garantit aux futurs usagers une qualité de vie optimale, à travers la prise en compte des contraintes et nuisances inhérentes à la situation (proximité voies RER et l'avenue Paul Vaillant Couturier).
- Dans le cadre d'une démarche de valorisation de l'état existant, une partie des constructions actuelles est conservée (immeuble de bureaux récent et son parking). De plus un processus de revalorisation des matériaux existants sur le site prévoit un taux de réutilisation ou de recyclage, limitant ainsi très fortement la mise en décharge de déchets.
- Le projet ne s'inscrit dans aucune des zones de protection du patrimoine naturel, urbain ou paysager ni dans les zones sensibles au titre de l'humidité, ou des risques technologiques.
- En outre, il sera apporté un grand soin à la phase d'exécution comme d'exploitation des bâtiments. Les certifications HQE tertiaire et logement en RT 2012-10% et labellisé NF Habitat garantissent une qualité environnementale et une performance énergétique des bâtiments.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
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) ;	X
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 ;	X
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 ;	X
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 ;	X

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
6. Cartographie des Hauts-de-Seine extraites du DDRM 92 (risques industriels, risque inondation, risque mouvements de terrains, aléa gonflement des sols)
7. Etude de circulation
8. Etude acoustique
9. Étude pollution et plan de gestion des terres
10. Etude géotechnique

9. Engagement et signature

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

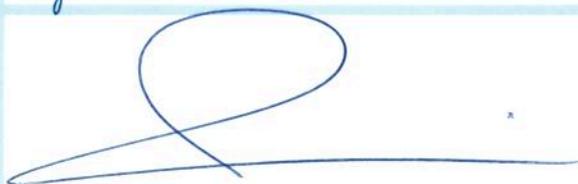
Fait à

Trugy - ls - Roulemaux

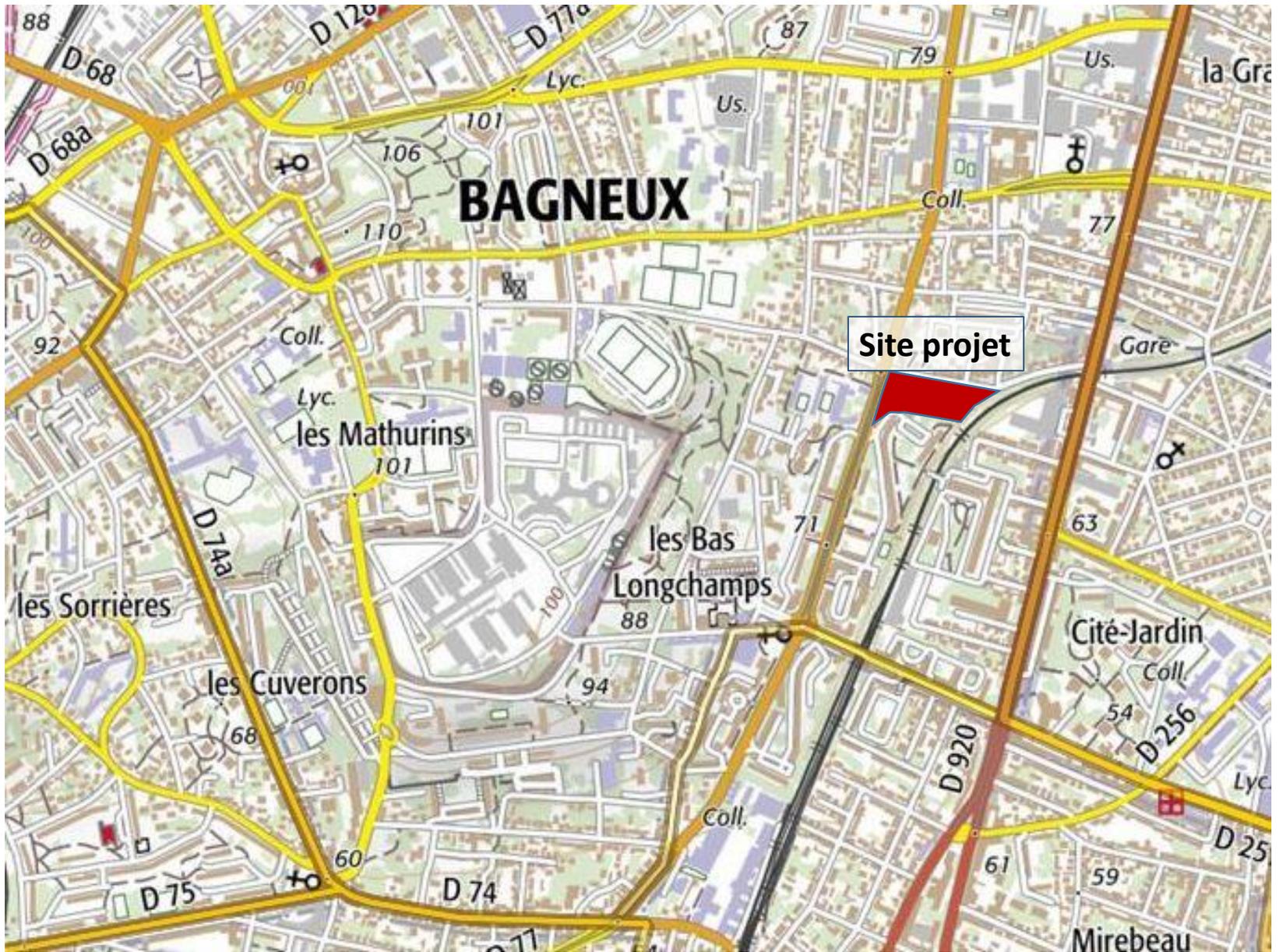
le,

14/10/15

Signature



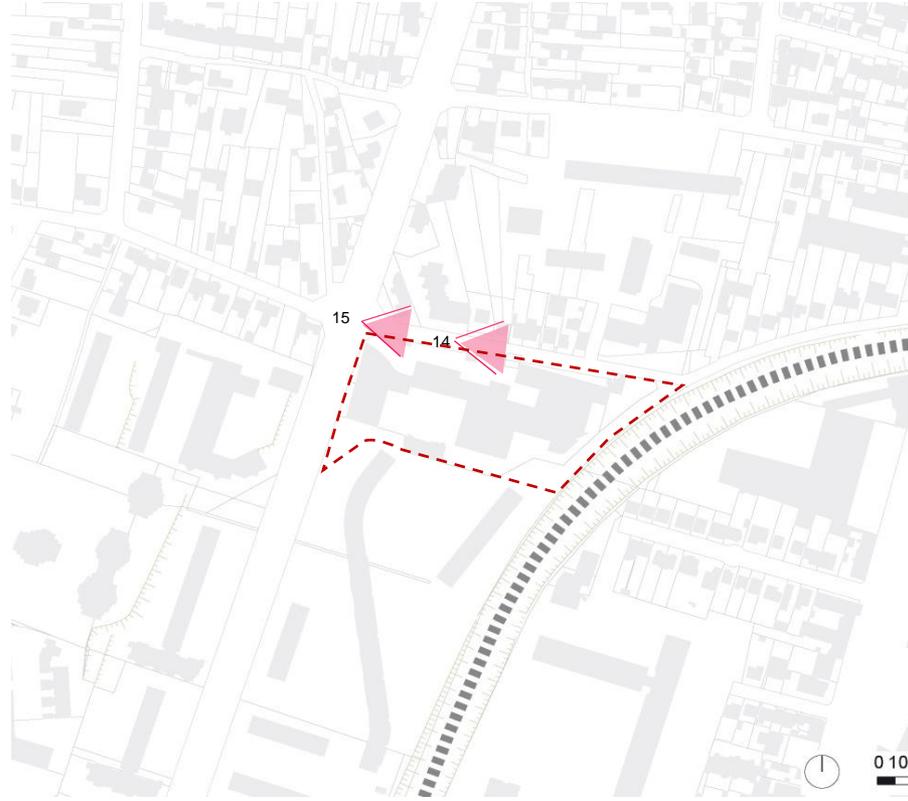
LE SITE - à proximité immédiate du RER B



Site projet

250 m

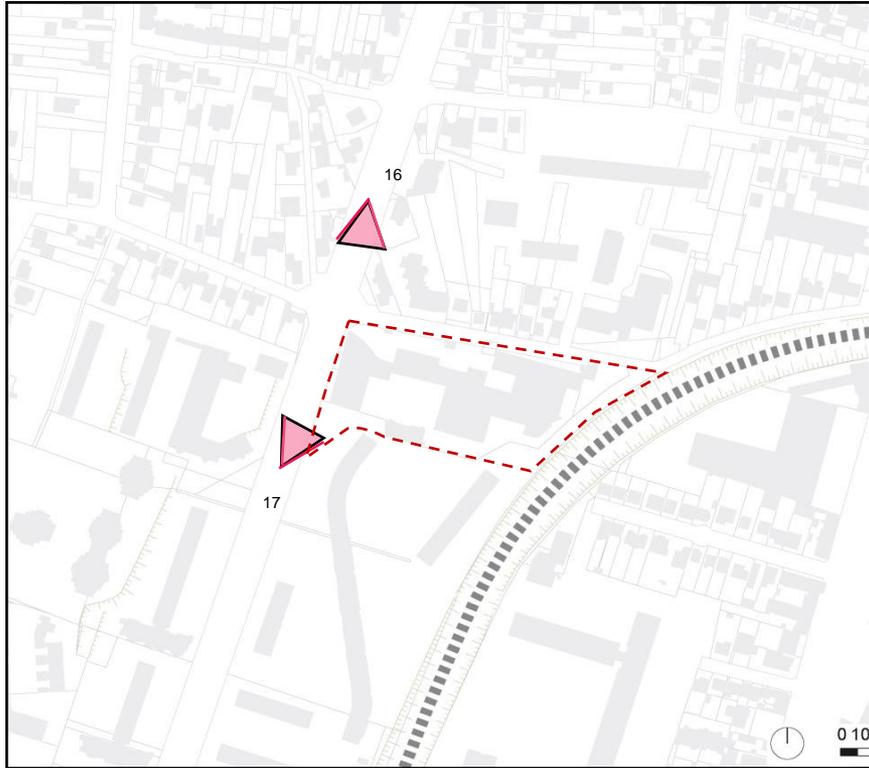
ELEMENTS D'INSERTION URBAINE - La rue des Blains



 Périimètre projet



ELEMENTS D'INSERTION URBAINE - Avenue Paul Vaillant Couturier

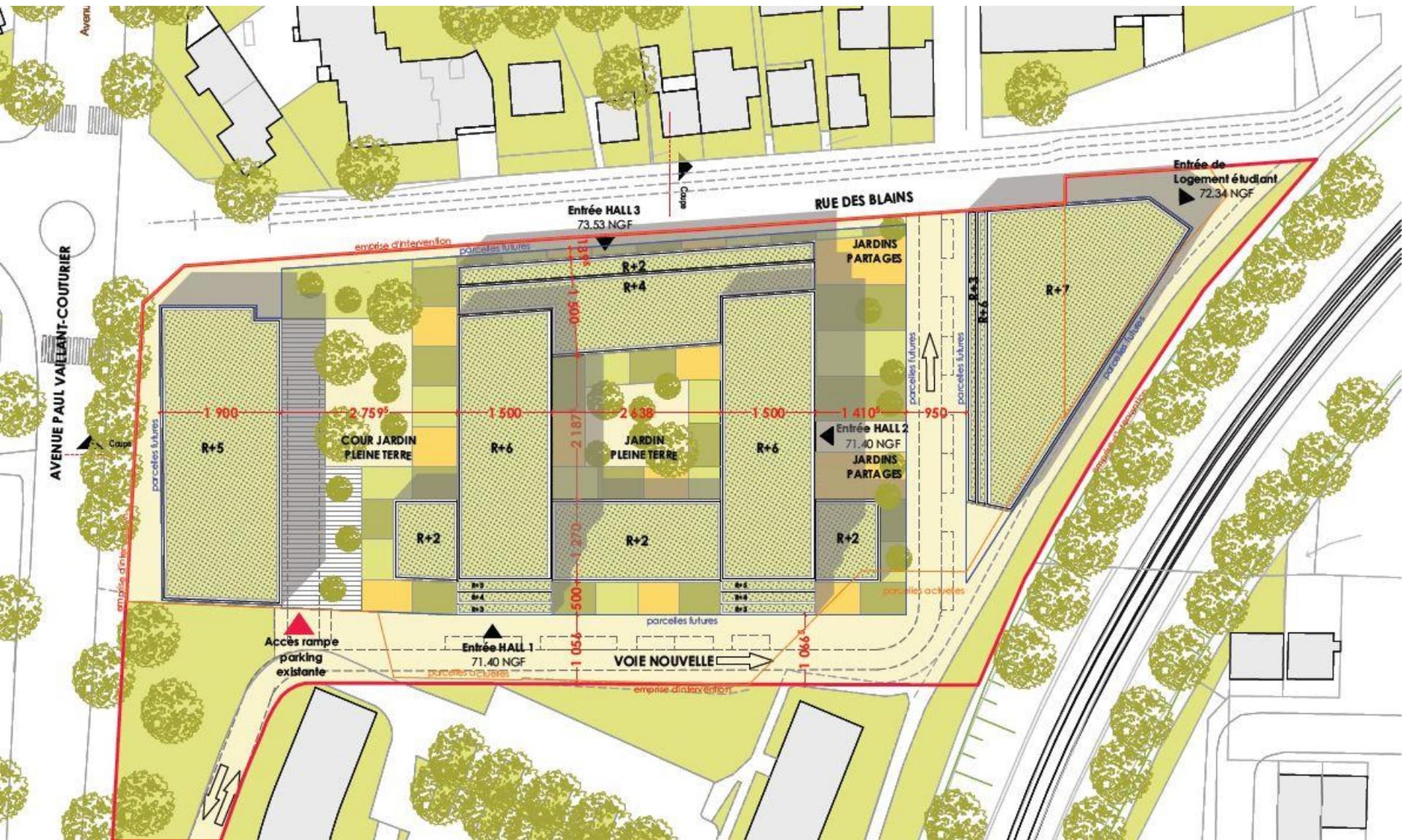


 Périmètre projet



PLAN MASSE DU PROJET

EVOLUTIONS DU PLAN MASSE



Projet SANOFI BAGNEUX
21 -31 Paul Vaillant Couturier
146 rue des Blains

COBE URBANISME
ARCHITECTURE
PAYSAGE

FAISABILITE

VERSION COUR + LOGT EP.15M

05 MAI 2015

présentation 26/06/15

1

ELEMENTS D'INSERTION URBAINE - Franges sud / Grand ensemble OPDH92

