

**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

29/03/2016

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01116P0050

1. Intitulé du projet

Contruction de 195 logements et d'un local d'activité

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SNC Vinci Immobilier Résidentiel

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

John David FERNANDES

RCS / SIRET

3 3 9 | 7 8 8 | 3 0 9 | 0 0 0 3 9 |

Forme juridique

SNC

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
Rubrique N°36	Construction dont la SDP est de 11 630 m ² L'opération crée une SDP entre 10 000 et 40 000 m ² , ce qui implique la réalisation d'une demande d'étude d'impact au cas par cas

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 prévoit la construction de quatre bâtiments de 6 niveaux (R+3+2 niveaux d'attique) de 195 logements et un local d'activité. La surface de plancher est de 11 630 m².

Le projet prévoit la création 195 logements répartis comme suit : 26 studios, 72 T2, 72 T3, 23 T4 et 2 T5.

Le terrain d'assiette de l'opération est en partie occupé par un pavillon de 124m², une salle de 281m², des serres (284, 239 et 134 m², soit 657m²) et des box (627, 178, 178m² soit 983m²), ainsi que des remises représentant 135 m².

4.2 Objectifs du projet

Il est à noter que l'opportunité foncière vient de la volonté des propriétaires du terrain privé de vendre. La ville de Drancy a donc souhaité en profiter pour valoriser ce site délaissé.

Le parti a été pris de réaliser une construction discontinue le long des rues afin de constituer des séquences urbaines laissant voir le cœur d'îlot et de ne pas imposer un front bâti imposant aux constructions voisines. Ainsi, la possibilité d'occupation du sol n'a pas été utilisée jusqu'au maximum pour préserver la composition des parcelles existantes, à savoir les éléments bâtis entourés d'espaces verts.

Le projet visera la RT 2012.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le lancement des travaux est prévu en avril 2017 et durera 30 mois. Le chantier débutera par la démolition des bâtiments existants puis sera directement suivi de la construction.

Une démarche de chantier à faibles nuisances sera mise en œuvre. Les enjeux seront notamment de réduire les nuisances inhérentes à tout chantier, comme l'acoustique, les nuisances liées à la qualité de l'air, la production de déchets et la qualité du tri, ou encore les risques de pollutions.

En ce qui concerne tout particulièrement la gestion des déchets, un diagnostic des déchets de démolition sera réalisé en amont de la démolition afin de pouvoir anticiper les contraintes et d'optimiser la valorisation.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet accueillera uniquement des logements, et un local d'activité. Certaines thématiques seront étudiées avec le plus grand soin afin de limiter les éventuels impacts et nuisances générées.

Peuvent notamment être cités les éléments suivants :

- Intégration dans l'environnement : Le projet tient compte des caractéristiques du site et de son environnement. Comme précisé ci-avant, il a été choisi de ne pas créer un front bâti afin de permettre des percées vers le cœur d'îlot et la mise en place d'espaces verts autour des bâtiments. Des espèces locales, peu allergènes et peu hydrophiles seront choisies ;
- Gestion de l'énergie et approche bioclimatique : L'implantation des bâtiments a été réfléchie dès l'esquisse afin de favoriser les orientations au Sud et la compacité des bâtiments. Le projet respectera la RT 2012 ;
- Gestion des eaux pluviales : L'emprise des bâtiments a été optimisée (et réduite par rapport aux possibilités du PLU) afin de réduire l'imperméabilisation du terrain. En fonction des résultats des études de sols, les solutions d'infiltration et/ou de bassin de rétention seront étudiées ;
- Acoustique : Le projet respectera la réglementation acoustique.

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 est soumis à un 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
Assiette foncière :	6 692 m ²
SDP créée :	11 630 m ²
Nombre de logements :	195
Nombre de place de stationnement :	157
Nombre de bâtiment :	4 bâtiments
Hauteur des bâtiments :	R+3+ 2 Attiques

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

2-6 rue des Midinettes, 93700 Drancy

Parcelles : CF n°23, 136, 138 et
n°141 en partie

Coordonnées géographiques¹

Long. 48 ° 55 '10.2" N

Lat. 2 ° 27 '41.3" E

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 ?

Le terrain d'assiette de l'opération est en partie occupé par un pavillon de 124m², une salle de 281m², des serres (284, 239 et 134 m², soit 657m²) et des box (627, 178 et 178m² soit 983m²), ainsi que des remises représentant 135 m².

Un diagnostic déchets de démolition est prévu.

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 approuvé le 22/09/2011

Le règlement applicable au projet est celui de la zone UCb (zone urbaine pour habitat collectif).

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 ?	☒	☐	PPRN prescrit le 23 juillet 2001 pour les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles : le projet est concerné par un risque faible à moyen. Une étude de sol est en cours pour statuer sur ce point. Il a été noté également une sensibilité moyenne aux remontées de nappe. Un suivi piézométrique est en cours pour statuer sur ce point.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Une étude de pollution est en cours. Les conclusions seront intégrées au projet. Informations actuelles : - Le projet n'est pas situé sur un ancien site industriel dont l'activité (Source : BASIAS), en revanche, certains sites sur la commune ne sont pas localisés. - Le projet n'est pas situé sur un site répertorié BASOL. Il est situé à environ 2 et 3 km de deux sites répertoriés. - D'après les premiers résultats de l'étude de sol : une pollution est détectée par la présence d'une cuve de fioul fuyarde. De plus, les sols superficiels du terrain présentent des dépassements des valeurs de références : des filières d'enlèvement adaptées seront à prévoir.
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 ?	☐	☒	Aucun site Natura 2000 à moins de 5 km. A 5km, se situe le Parc Georges Valbon A 6km, se situe le Parc Départemental du Sausset A 6 km, se situe la Forêt Départementale de la Fosse Maussoin
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☒	☐	Le projet est situé dans le périmètre de protection d'un monument classé : le camp de Drancy et la cité de la Muette. Les ABF sont consultés dans le cadre du permis de construire.

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 ?	☐	☐	Un suivi piézomètre a débuté afin de connaître les variations de la nappe et déterminer si des pompages seront à prévoir pendant les travaux. Le cas échéant, le pompage sera temporaire (uniquement durant le terrassement et la mise en place du sous-sol).
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☐	Idem ci-avant
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le projet sera excédentaire en matériaux du fait de la réalisation d'un niveau de sous-sol. Si ces terres ne sont pas polluées, elles pourront être en partie réutilisées sur place. Dans le cas contraire, elles seront envoyées en décharge spécifique.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Du fait que le terrain soit relativement plat et qu'un niveau de sous-sol soit créé sous l'ensemble du projet, ce dernier ne sera pas déficitaire en matériaux.
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le site est actuellement peu végétalisé. Le nouveau projet va améliorer la place des espaces verts au sein du site. En effet, les constructions seront discontinues pour créer des percées vers l'intérieur de l'ilot et des jardins privatifs sont prévus. De plus, les espèces végétales choisies sont locales et diversifiées.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☒	☐	- Incidence positive sur une pollution des sols : excavation des sols pollués et acheminement vers des centres de traitement appropriés - Incidence sur la présence de la nappe à faible profondeur et des argiles : mise en place des techniques de construction adaptées pour palier à ces risques - Incidence positive sur le monument historique : le projet respectera les exigences architecturales de l'ABF.

	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 ?	☒	☐	Le site est concerné par : - un risque faible à moyen concernant les mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles - une sensibilité moyenne aux remontées de nappe. Une étude de sol et un suivi piézométrique sont en cours. Elles conclueront sur les recommandations à suivre vis-à-vis de ces risques.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Le projet ne sera pas une source de nuisances sonores particulières du fait de sa destination (logements). En revanche, la phase chantier sera susceptible d'en générer pendant un temps limité. Il sera mis en place une démarche de chantier à faibles nuisances visant notamment à réduire ces éventuelles nuisances.
	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 ? ☐ Est-il concerné par des émissions lumineuses ? ☐	☒ ☒	Le projet ne comporte pas de commerces, ainsi aucune nuisance lumineuse liées aux enseignes n'est identifiée. Le projet créera quelques émissions lumineuses propres à l'éclairage extérieur, qui resteront tout de même moins impactantes que l'éclairage public.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? ☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? ☒ Si oui, dans quel milieu ?	☐	Le projet rejettera des eaux usées et des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif de la commune. Le PLU exige des dispositifs de prétraitement pour les parkings en sous-sol, qui seront mis en oeuvre. Concernant les eaux pluviales, le débit de fuite imposé par la DEA sera respecté : la mise en place d'un bassin de rétention est prévu à cet effet.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? ☒	☐	Le projet va produire des déchets non dangereux via les ménages (ordures ménagères, emballages, verres, déchets verts...). Ces derniers seront collectés par la commune. Le chantier produira également des déchets. Seule cette phase produira des déchets dangereux qui seront collectés et traités de manière appropriée en accord avec la réglementation en vigueur.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? ☐	☒	Un avis de la DRAC a été reçu et précise qu'aucune prescription d'archéologie préventive n'est demandée. Concernant le monument classé, les exigences des ABF seront respectées.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? ☒	☐	Le projet prévoit l'aménagement d'un ensemble immobilier en lieu et place d'un pavillon, d'un local, de serres et de garages. Les espaces extérieurs seront valorisés via un aménagement paysager réfléchi et qualitatif.

W

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.

A notre sens, le projet ne semble pas nécessiter d'étude d'impact car :

- En amont de l'opération, une analyse environnementale de site a été réalisée (document joint). Elle permet de recenser les atouts et les contraintes du site et émet des recommandations qui seront suivies tout au long du projet ;
- Les problématiques relatives à l'intégration dans l'environnement, l'acoustique, la thermique sont intégrées au projet ;
- De plus, une démarche de chantier à faibles nuisances sera mise en oeuvre tout au long du chantier afin de réduire les nuisances générées ;
- La construction de logements ne présentera pas de risques particuliers dans un environnement déjà urbanisé ;
- Aucun espace sensible n'a été identifié à proximité du site. Seules des éventuelles contraintes naturelles liées aux risques de retrait et gonflement des argiles, des remontées de nappe et d'une pollution des sols ont été identifiées ;
- Des études de sol, de pollution et un suivi piézométrique sont en cours pour préciser les éventuels risques et nuisances.



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
Analyse environnementale de site réalisée par Bio-Concept Conseil

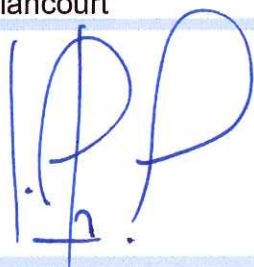
9. Engagement et signature

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

Fait à **Boulogne-Billancourt**

le, **25.03.16**

Signature



SNC VINCI IMMOBILIER RESIDENTIEL

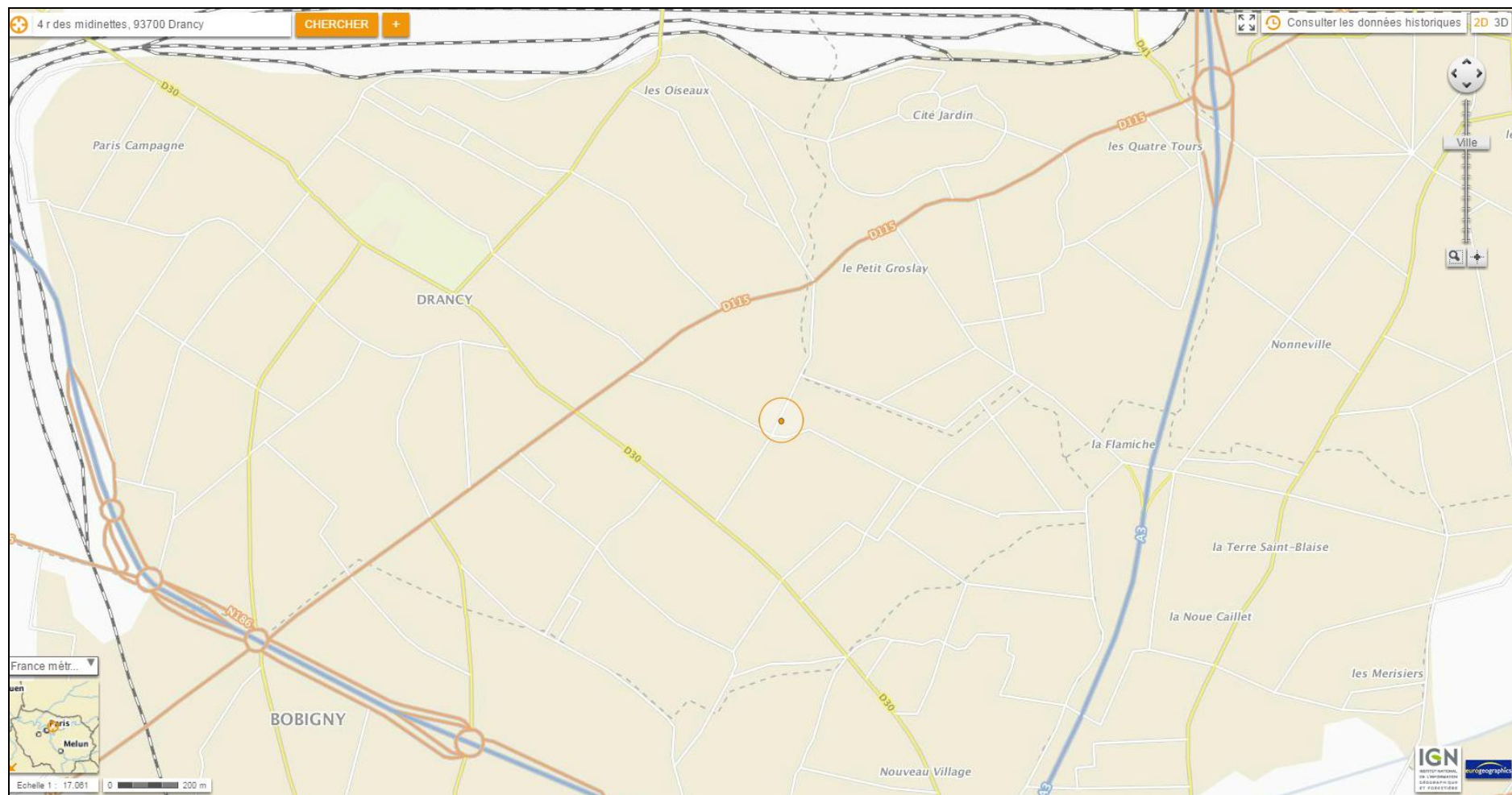
Au capital de 1500 €

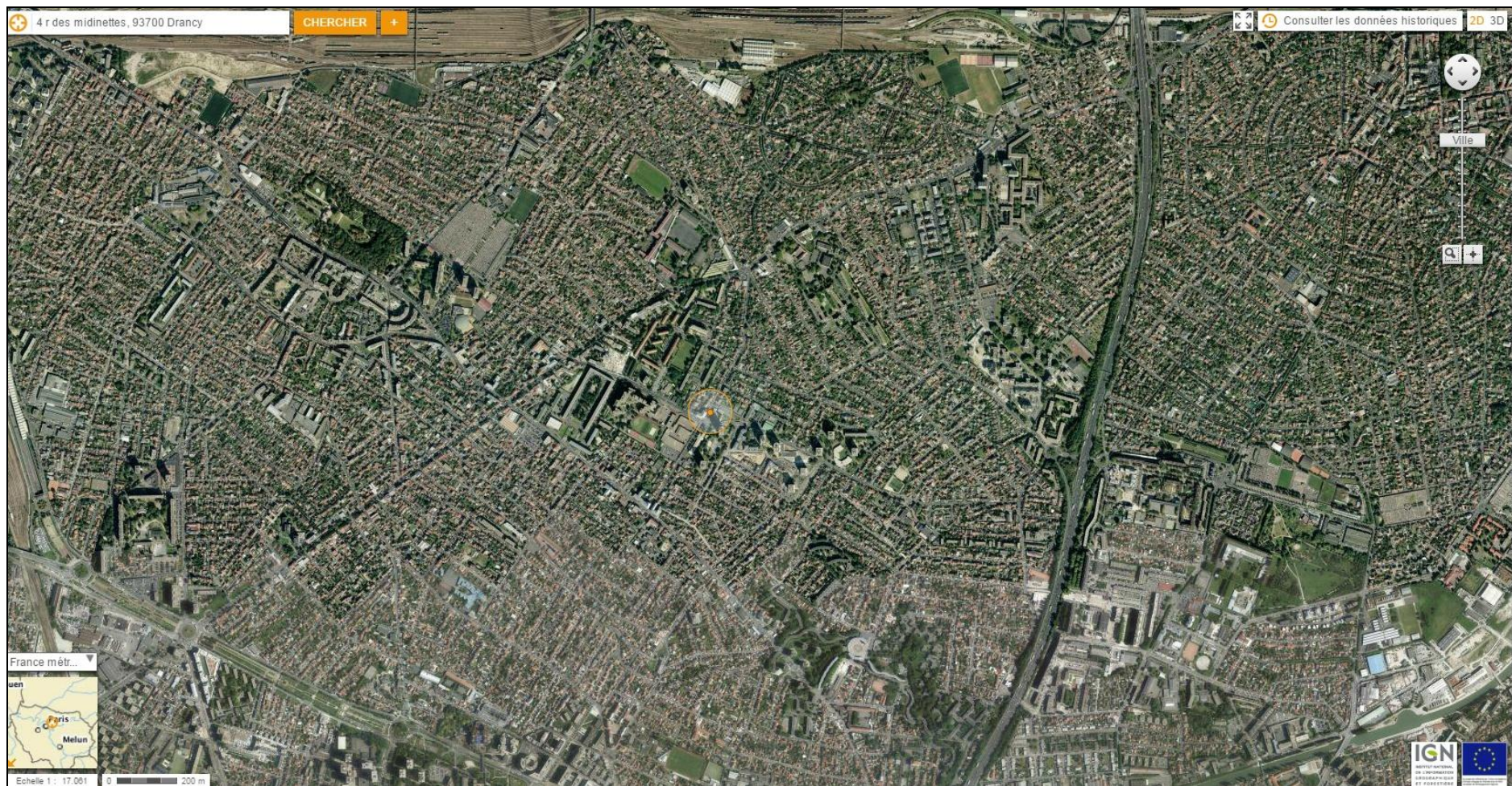
Siège Social : 59, rue Yves Kermen
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Tél : 01 55 38 80 00 - Fax : 01 56 72 63 48
435 166 285 RCS NANTERRE

Plans de situation

1 : 17 000





Photographies d'implantation

Repérage des vues



Vues proches



Vue A – Vue du terrain depuis la rue des Midinettes [Source : Cliché Bio-Concept Conseil]



Vue B – Vue du terrain depuis la rue des Midinettes [Source : Cliché Bio-Concept Conseil]



Vue C – Vue du terrain depuis la rue des Bois Grosly [Source : Cliché Bio-Concept Conseil]



Vue D – Vue du terrain depuis la rue des Bois Grosly [Source : Cliché Bio-Concept Conseil]

Vues lointaines



Vue E – [Source : Cliché Bio-Concept Conseil]



Vue F – [Source : Cliché Bio-Concept Conseil]



Vue G – Lot C03 [Source : Cliché Bio-Concept Conseil]

Plan du projet



