

# 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

18/07/2016

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01116P0121

## 1. Intitulé du projet

Promotion d'un immeuble de bureaux et de deux hôtels au sein du parc des sports DUVAUCHELLE à CRETEIL

## 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°	Construction dont les Surfaces de Plancher Constructibles font 23 100m <sup>2</sup> , soit plus de 10 000m <sup>2</sup> et de moins de 40 000m <sup>2</sup> sur une commune dotée d'un PLU. Demande préalable associée au dépôt de permis de construire concernant les hôtels et le bâtiment de bureaux.

## 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

L'opération présente une surface de plancher d'environ 23 100m<sup>2</sup> sur environ 6 747m<sup>2</sup> de terrain (2 272m<sup>2</sup> sur le terrain 1 accueillant deux hôtels 3 et 4 étoiles ; 4 475m<sup>2</sup> sur le terrain 2 accueillant les bureaux).

Le programme est divisé en 2 îlots : l'un accueillant 2 hôtels + parking silo, l'autre accueillant un immeuble de bureaux.

L'emprise des terrains s'inscrit de manière attenante :

- au Sud-Est de la station de métro Ligne 8 "Créteil - Pointe du Lac" et de la Route de la Pompadour, secteur accueillant les lignes de transport en commun 23, 393 et K (et la future station de TELEVAL en 2020).
- à l'Ouest de l'arrière gare de la station de métro Ligne 8 "Créteil - Pointe du Lac"
- au Nord du site de remisage des rames de métro de la Ligne 8 et du futur siège de la FFHB.
- à l'Est des terrains du complexe sportif du Stade Duvauchelle.

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet de construction s'inscrit dans l'aménagement des abords de la gare Créteil - Pointe du Lac et du prolongement des infrastructures de transport dans le secteur, ainsi que dans la reconversion du "parc des sports".

Les emprises du site et sa proximité avec certains axes structurants du secteur en font une réelle opportunité foncière, notamment pour le développement d'activités, au sein d'un quartier déjà profondément requalifié au cours des 10-15 dernières années.

Il s'inscrit également dans une reconfiguration des activités sportives du parc des sports DUVAUCHELLE.

Enfin, l'opération est entreprise en parallèle de la réalisation du siège de la FFHB, dont la livraison est prévue pour 2018.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Sur les deux emprises considérées, les travaux concernent la réalisation de :

- de deux hôtels : ils proposeront 202 chambres (6 100m<sup>2</sup> de SDP environ) et environ 57 places de stationnement,
- d'immeubles de bureaux de 17 000m<sup>2</sup> proposant environ 200 places de parking.

La réalisation du chantier nécessite :

- des travaux de terrassement. Ces travaux prennent en compte la gestion des terres excavées, la mise en place de l'assainissement pluvial des emprises, la mise en œuvre des différents réseaux humides et secs (télécom, électrique,...) et l'accessibilité aux zones de stationnement,
- la réalisation des constructions (gros œuvre et finitions) tous corps de métiers confondus,
- la réalisation des espaces communs extérieurs (cheminements, traitement paysager,...).

Le début des travaux des hôtels est estimé en milieu d'année 2017.

Les travaux concernant les bureaux ne sont pas encore définis car le phasage des espaces publics n'est pas encore connu.

La construction des bureaux est en effet conditionnée par la commercialisation des constructions, qui ne peut se faire sans viabilisation préalable. L'attribution du marché a été récemment gagné par la SAS Légende Immobilier.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les constructions sont entièrement vouées à :

- L'accueil de bureaux : la destination n'est aujourd'hui pas connue.
- L'activité hôtelière : fréquentation de tourisme et de tourisme d'affaire (salles de séminaire) avec une restauration ouverte au public. Une restauration d'entreprise est également envisagée pour les promotions de bureaux.

Les bâtis s'accompagnent de parkings en rez-de-chaussée et en entresol. Aucun stationnement en sous-sol n'est envisagé. L'accès principal des véhicules s'effectuera depuis le carrefour à l'intersection de la rue Dominique Duvauchelle, la route de la Pompadour et la place des Alizés.

Les cheminements piétons directs vers la gare Créteil - Pointe du Lac déjà lisibles, seront maintenus.

L'assainissement pluvial des lots se fera par collecte à la parcelle.

A l'échelle des lots, une étude hydraulique pluviale est prévue, dont les conclusions seront insérées au PC. Elle permettra notamment de définir les volumes d'eau à gérer et les exutoires.

#### 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).

- Autorisation de délivrance du Permis de Construire [L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme]

Au vu des caractéristiques du projet, et en fonction des études préalables menées par la SAS LEGENDRE Immobilier, aucune procédure Loi sur l'Eau ne sera nécessaire, le seuil de "déclaration" n'étant atteint pour aucune des rubriques de la nomenclature associées au L.214-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Une note hydraulique concernant la gestion pluviale ainsi que l'analyse des rubriques seront proposés lors du dépôt du PC à l'autorité administrative compétente.

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

Autorisation de délivrance du Permis de Construire [L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme]

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
- Surface Plancher créée :	23 100 m <sup>2</sup> environ
- Superficie globale du terrain :	6 747 m <sup>2</sup>
- Superficie aménagée en extérieure :	Identique à la superficie du terrain, hors construction
- Gabarit des bâtiments :	RDC à R+7
- Niveau de sous-sol :	0
- Nombre de place de parking :	Environ 257

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation	Coordonnées géographiques <sup>1</sup>
Site du parc des sport DUVAUCEHLLLE (Parc municipal des sports) 94000 Créteil	Long. <u>2</u> ° <u>27</u> ' <u>53.7</u> " E Lat. <u>48</u> ° <u>46</u> ' <u>02.5</u> " N <b>Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :</b> 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 ?

Le projet s'insère dans la reconfiguration du parc des sport DUVAUCHELLE.

Les projets associés au projet concernent :

- La construction du siège social de la FFHB,
- La réalisation d'une butte paysagère,
- Le mise en œuvre de nouveaux terrains de tennis, pour compenser la suppression de ceux non entretenus, observés sur site,
- La viabilisation des espaces publics ou assimilés (voiries + réseaux).

<sup>1</sup> 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 ?

Les emprises correspondent :

- D'un part, à une aire de stationnement de surface,
- D'autre part, à des terrains de tennis non entretenus, dégradés et désaffectés.
- Un voirie ancienne à revivifier.

Le lien entre ces emprises est constitué de plantations arborées

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

Document d'urbanisme en vigueur : PLU de Créteil approuvé le 04 octobre 2004. Le PLU a été modifié en dernier lieu le 29 juin 2015.  
Le zonage réglementaire observé au droit des emprises aménageables correspond à la zone UAc (zone dédiée à l'aménagement de bureaux et d'équipements d'hébergement temporaire) ainsi qu'à une faible emprise de zone UK (zone d'habitat collectif) au Nord des surfaces construites.  
Les emprises jouxtent une voie d'intérêt communautaire (classée en emplacement réservé) destinée à desservir le programme d'équipements, de bureaux et d'activités.  
Une bande grevée par une servitude de vue est observée en bordure du réseau RATP (arrière gare de Créteil-Pointe du Lac).  
Une servitude associée au transformateur électrique jouxte le périmètre du projet en partie Nord.

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 site s'inscrit à environ 1km à l'Est de la ZNIEFF de type I "Friche du Lac de Créteil".
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"/>	Le secteur à l'étude s'inscrit dans le territoire couvert par : - le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) du réseau routier départemental du Val-de-Marne. - le PPBE des infrastructures routière de l'Etat et des infrastructures ferroviaires de la RATP dans le département du Val-de-Marne. Le secteur est affecté par : - La voie SNCF et la déviation de la RN6, classée respectivement par arrêté préfectoral "infrastructures sonores de catégorie 1 et 2" et présentant un fuseau d'incidence de 300m et 250m. - par la RD60, classée arrêté préfectoral "infrastructures sonores de catégorie 3" et présentant un fuseau d'incidence de 100m.

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 est positionné en dehors des enveloppe d'alerte potentiellement humides en région Ile-de-France.
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"/>	La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques inondation (par une crue à débordement lent de cours d'eau) : - prescrit le 20/04/1998, - mis à l'enquête le 02/05/2000, - approuvé le 28/07/2000. Le site est inscrit hors aléa de submersion. Un PPRn Mouvements de Terrain a été prescrit à l'échelle communale. La commune n'est pas concerné par un PPRT.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site en lui même n'a pas fait l'objet d'une étude pollution. Cependant, les abords du site ont fait l'objet d'une étude de pollution (sondage + analyse) menée par GINGER en 2008, au niveau des vestiaires Est du parc des sports en vis-à-vis des terrains de tennis, ce qui permet d'avoir une première approche quant à la qualité des sols. 9 sondages à la tarière mécanique ont été réalisées les 13 et 21 mars 2008. 14 échantillons de sol ont été analysés en laboratoire. Les investigations de terrain et déterminations analytiques réalisées sur les sols dans le cadre de cette étude ont mis en évidence : - la présence de remblais jusqu'à une profondeur de 10.5 mètres ; - l'absence de contamination notable des sols par les composés organiques (HCT, BTEX, COHV, HAP, PCB) et les métaux lourds. - sur lixivats : une fraction soluble supérieure au seuil d'acceptation en décharge de classe 3 au droit de ST5. Sur la base de ces résultats, les sols au droit du vestiaire peuvent être considérées comme non contaminées. Il convient cependant de poursuivre les études au droit des parcelles ciblées par la présente demande, afin de confirmer ces conclusions.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur se situe au droit de la masse d'eau souterraine 3103 "Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais".
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage destiné à l'alimentation en eau potable. Les ouvrages les plus proches du site ce site sont à Choisy et Orly. Il s'agit de prises d'eau dans la Seine.
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur se situe à environ 10km au Sud de la Zone de protection spéciale (ZPS) des "Sites de Seine-Saint-Denis" (FR1112013).
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur d'aménagement s'inscrit à environ 2km du Château de Rancy, ensemble monumental inscrit à l'inventaire général du patrimoine national. Il se situe donc hors du périmètre de 500m de covisibilité.

## 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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase définitive, le projet ne prévoit aucun prélèvement dans les nappes souterraines. En phase chantier, au vu du niveau de la nappe superficielle (estimé à environ 3m de profondeur, dans les remblais du secteur ; ouvrage 02194X0137/S211 de la BSS, et entre 2.5 et 6m suivant le suivi piézométrique entrepris dans l'étude géotechnique menée par SAMOFI en 2015, en annexe), un rabattement est "potentiel" pour permettre la mise au sec du fond de fouille. De fait, une analyse plus fine sera menée lors des études de conception afin de valider la solution retenue et étudier l'éventualité d'un pompage, ainsi que le mode de rejet des eaux d'exhaure, sachant que la volonté de la SAS LEGENDRE IMMOBILIER est d'opérer sans incidence sur les écoulement souterrains.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A l'exception de l'incertitude résiduelle concernant un possible pompage de la nappe en phase chantier (cf. ci-dessus), le projet n'entraînera aucune modification prévisible des masses d'eau souterraines.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les excédents potentiels correspondent aux déblais liés à la réalisation des parkings souterrains et aux fondations, qui seront évacués en filière adaptée.
	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"/>	Hors matériaux de construction.
<b>Milieu naturel</b>	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 s'inscrit dans une zone urbaine où la richesse écologique n'est pas particulièrement remarquable. Les poches de bio-diversité sont plutôt concentrées : - En pourtour du site de remisage, en limite Sud du site, au niveau du futur siège de la FFBH, - Plus globalement, au niveau du plan d'eau de Créteil et de ses berges.
	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"/>	Le projet n'a pas d'influences sur : - Les zones inondables de la commune, ce dernier étant implanté en dehors de ces dernières. - Les enveloppes d'alerte de Zones Humides.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain est aujourd'hui anthropisé. Il s'agit d'une friche : - D'un parking aérien, - De terrains de tennis non entretenus (cf. photographie dans le document). Quelques plantations seront toutefois arasées afin de réaliser le programme de promotion.
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucune ICPE n'est en lien direct avec le site.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone de crue par débordement de la Seine ne concerne pas les emprises du site. L'aléa de retrait/gonflement des argiles est faible au niveau du site.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A priori, les sols des parcelles étudiées ne seraient pas contaminés (en comparaison avec l'étude menée par GINGER en 2008 sur le vestiaire Est du parc des sports stade). Une étude de pollution (sondages + analyses laboratoires) sera cependant menée par la SAS LEGENDRE pour confirmer cette hypothèse.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Si besoin, un plan de gestion (avec EQRS) sera mise en œuvre pour permettre une aménagement en conformité entre usages et risques sanitaires.
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le trafic généré par les promotions restera faible, au vue des Surfaces de Plancher construites ainsi que de la proximité des transports en commun.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les modifications induites sur les axes du secteur ne seront vraisemblablement pas en mesure de modifier la perception sonore des riverains. D'un point de vue acoustique, les bâtiments feront l'objet d'une isolation en respect de la réglementation en vigueur, notamment puisque ces derniers s'inscrivent au sein des fuseaux sonores des infrastructures de transports (arrière gare Créteil - Pointe du Lac). L'isolation acoustique permettra de garantir un confort admissible au sein des pièces de travail et des chambres d'hôtel.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les protections acoustiques seront dimensionnées lors des études de conceptions détaillées.
	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"/>	Une étude vibratoire sera réalisée lors des phase de conception afin de déterminer l'incidence du passage des métros en proximité du site.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Notons cependant qu'il s'agit d'une arrière gare où les métros circulent de manière lente pour rejoindre le site de remisage/dépôt.

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet consiste en la création d'une zone d'activité et hôtelière. Il crée donc certaines émissions lumineuses (éclairage des bâtiments et dans une moindres mesures des espaces publics aux abords des promotion), qui n'existent pas aujourd'hui sur site.</p> <p>Les aménagements sont en continuité d'une zone lumineuse urbaine et ne modifieront pas le contexte local de ce secteur.</p>
<b>Pollutions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les rejets engendrés sont principalement de deux sortes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- émissions liées au chauffage et à la climatisation des bâtiments (émissions de GES),</li> <li>- émissions liées au trafic généré et induit.</li> </ul> <p>A noter toutefois qu'au vue des caractéristiques du projet et des normes constructives mises en œuvre, les émissions semblent négligeables.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet génère des eaux pluviales et des eaux usées. Les eaux usées seront collectées et rejetées au réseau public pour traitement. Pour l'heure, l'assainissement pluviale n'a pas encore été dimensionné. Le principe de gestion s'appuiera sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une gestion à la parcelle, grâce à une collecte via toitures ou en espace privé,</li> <li>- Une rétention suivant des modalités à définir, sur la base d'un pluie de référence 10 ans,</li> <li>- Un rejet à débit régulé, en fonction de la doctrine locale (10l/s/ha).</li> </ul> <p>En phase chantier, la gestion des eaux sera faite par l'intermédiaire d'un assainissement temporaire permettant la collecte des eaux avant rejet et la gestion des déversements accidentels, avec confinement si nécessaire.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, le projet engendrera l'évacuation de terres pour la réalisation des fondations (pieux). Ces terres devront être caractérisées avant évacuation en filière spécialisée si nécessaire. En tout état de cause, les terres contaminées seront traitées en ISDND ou ISDD.</p> <p>Les déchets produits sont de type "ordures ménagères et assimilées". Les eaux usées sont dirigées vers le réseau existant.</p>
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</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 :

La consultations des sites internet du CGEDD, de la DRIEA et de la DRIEE-if a permis de définir les projets pour lesquels ont été rendus un avis (avis de l'autorité environnementale sur les étude d'impact et sur les procédure de demande d'autorisation Loi sur l'Eau) et qui, de fait, devraient entrer en phase "travaux" dans les prochaines années, avec des éventualités de concomitance avec le projet immobilier sur le site du stade Duvauchelle :

DRIEE-if (étude d'impact - données 2012-2016) :

- Projet de transport en commun en site propre Créteil-Noisy le Grand Mont d'Est EST TVM (absence d'observation) - année 2013
- Projet de construction au 120-154 avenue du maréchal Foch Lot 2B à Créteil (absence d'observation) - année 2013
- Projet de construction neuve collective et de résidence étudiante à Créteil (absence d'observation) - année 2013
- Projet de création ZAC Petit-Pré Sablières à Créteil, - année 2012

DRIEE-if (Loi sur l'Eau sur la commune de Créteil, projet soumis à Autorisation - données 2012-2016) :

- Exploitation d'un doublet de forages géothermiques pour la résidence du Grand Colombier - Arrêté 2013-1055 du 26 mars 2013 pour la société Dalkia
- Construction du projet immobilier GIZEH - Arrêté d'autorisation du 27 Septembre 2012 pour la société Bouygues Immobilier

CGEDD (données 2015-2016) :

- Ligne 15 Sud entre les gares de Sèvres et Noisy-Champs - Société du Grand Paris - année 2015 (DUP obtenue en 2014)

Bien qu'il existe plusieurs projets identifiés sur le territoire de Créteil, ces derniers sont relativement distants du site à l'étude et aucun cumul d'impact n'est pressenti à ce jour.

Enfin, plusieurs projets n'ont pas fait l'objet d'un avis :

- TELEVAL (pas d'avis retrouvé à la consultation des sites de la DRIEE-if et du CGEDD), qui en s'implantant en arrière gare de la station Créteil le Lac, renforcera la polarité du site.

Ce dernier permettra de développer les déplacements des modes actifs en milieu urbain, et de fait, renforcement également l'attractivité du parc des sports DUVAUCHELLE.

La phase chantier, si elle s'avère concomitante ou postérieure à celle du projet étudié, devra faire l'objet d'une gestion adaptée afin d'en réduire le cumul des nuisances.

- Le siège de la FFHB : aucun avis n'a été retrouvé dans le cadre de ce 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.

Les impacts du projet immobilier au niveau du parc des sports DUVAUCHELLE à Créteil seront très ponctuels et de faible ampleur. Les principaux dérangements apparaîtront en phase chantier, sur un site qui est cependant déjà sensible en termes de génération de nuisances (présence d'infrastructures).

De plus, le Maître d'Ouvrage s'engage d'ores et déjà à mener :

- Une étude hydraulique de gestion des eaux pluviales à l'échelle des emprises,
- Une étude de pollution par sondages sur site afin de s'assurer de la qualité des sols présents,
- Une étude de dimensionnement des fenêtres afin de s'assurer l'obtention d'un seuil acoustique en conformité avec les réglementations en vigueur,
- Une étude vibratoire pour connaître l'enjeu associé à la circulation "lente" des métros en arrière gare,
- Une limitation de pollutions nouvelles durant les phases de travaux par une gestion adéquate.

Au vue de ces éléments et des engagement du Maître d'Ouvrage, nous estimons que le projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;	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	<b>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°</b> : 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

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
Diagnostic géotechnique concernant le projet d'aménagement de la partie Est du parc des Sports Dominique Duvauchelle à Créteil
Analyse des enjeux relatifs à la pollution des sols concernant la réalisation du vestiaire Est du parc des sports.
Projet d'aménagement de la partie Est du Parc des Sports Dominique Duvauchelle à Créteil (rendu phase 1)
Il est à noter que ce document s'insère au sein d'une notice environnementale liée à la demande d'examen au cas-par-cas.

## 9. Engagement et signature

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

Fait à Paris le, 12/07/2016

Signature

**SAS LEGENDRE IMMOBILIER**

33 avenue du Maine

~~41<sup>ème</sup> étage - BP 18~~

75755 PARIS Cedex 15

N° de SIRET 421 061 680 00037

*Elodie Subileau*

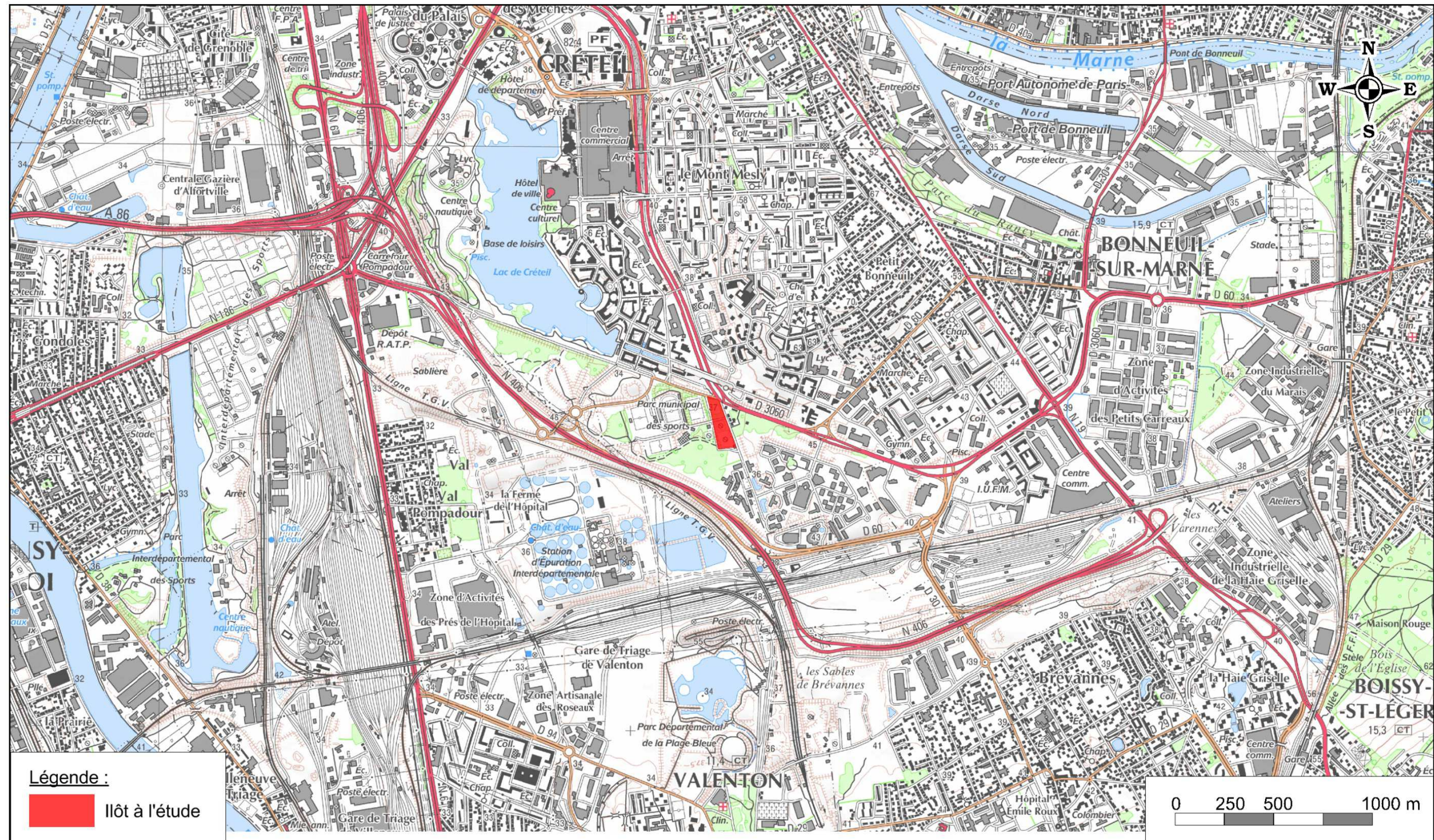
## 4. Plan de situation


Le plan de situation fourni page suivante est proposé au 1/25 000ème.

Il présente l'emprise des promotions dans le contexte large de la Pointe Sud du lac de Créteil.



Figure 1 : Plan de situation des emprises du projet au sein du parc des Sports DUVAUCHELLE ; échelle 1/25 000 (plan (fond de plan IGN-Scan 25))



	<p><b>SAS LEGENDRE IMMOBILIER / SITE DU STADE DUVAUCHELLE A CRETEIL (94)</b></p> <p><b>PLAN DE SITUATION</b></p>	<p><b>Fig. 1</b></p> <p>CICEIF160773</p>
---	--	--



## 5. Reportage photographique du site

Les photographies proposées ci-dessous ont été prises aux abords du site le lundi 12/04/2016.

La carte ci-dessous permet la localisation graphique des photographies.

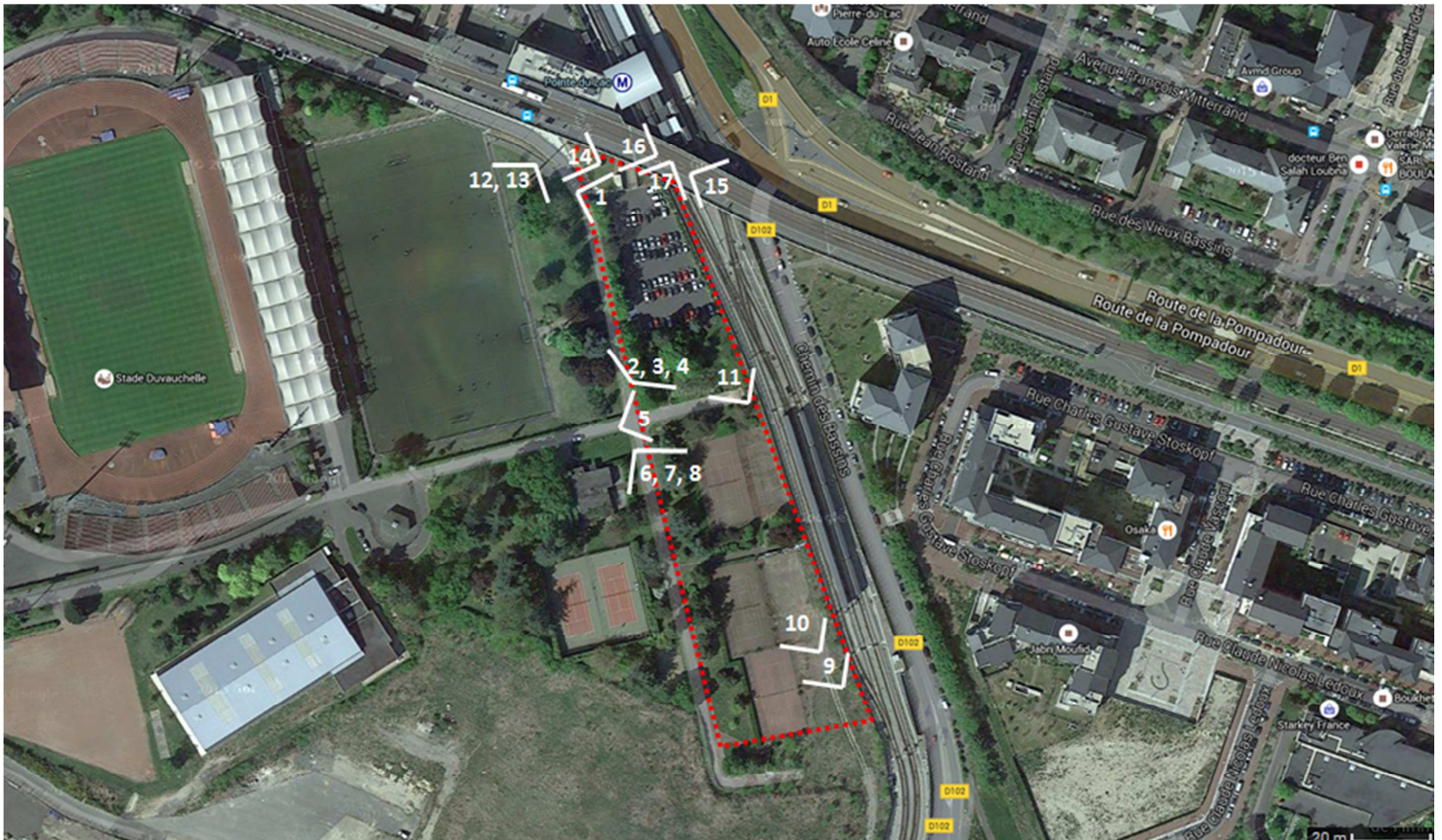


Figure 2 : Localisation des prises de vues

\* Rouge pointillé : périmètre d'intervention



Photographie 1 : Vue du parking existant (1)



Photographie 2 : Vue du parking existant (2)





Photographie 3 : Vue du parking existant (3)



Photographie 4 : Vue des espaces arborés entre le parking existant et les cours de tennis (1)





Photographie 5 : Vue des espaces arborés entre le parking existant et les cours de tennis (2)



Photographie 6 : Vue des espaces arborés entre le parking existant et les cours de tennis (3)





Photographie 7 : Vue des espaces arborés entre le parking existant et les cours de tennis (4)



Photographie 8 : Vue des cours de tennis non entretenus (1)





Photographie 9 : Vue des cours de tennis non entretenus (2)



Photographie 10 : Vue des cours de tennis non entretenus (3)





Photographie 11 : Vue de la proximité du site avec l'arrière gare de Créteil – Pointe du Lac



Photographie 12 : Vue des structures associées au stade Duvauchelle (1)





Photographie 13 : Vue des structures associées au stade Duvauchelle (2)



Photographie 14 : Vue de la rue de desserte du parking, en prolongement de la Route de Pompadour



Photographie 15 : Vue de l'infrastructure du TCSP TVM – viaduc de franchissement de la Ligne 8



Photographie 16 : Vue de l'infrastructure du TCSP TVM – viaduc de franchissement de la Ligne 8 et de la gare de Créteil – Pointe du Lac





Photographie 17 : Vue du site depuis le viaduc du TCSP TVM

## 6. Plan des abords du projet

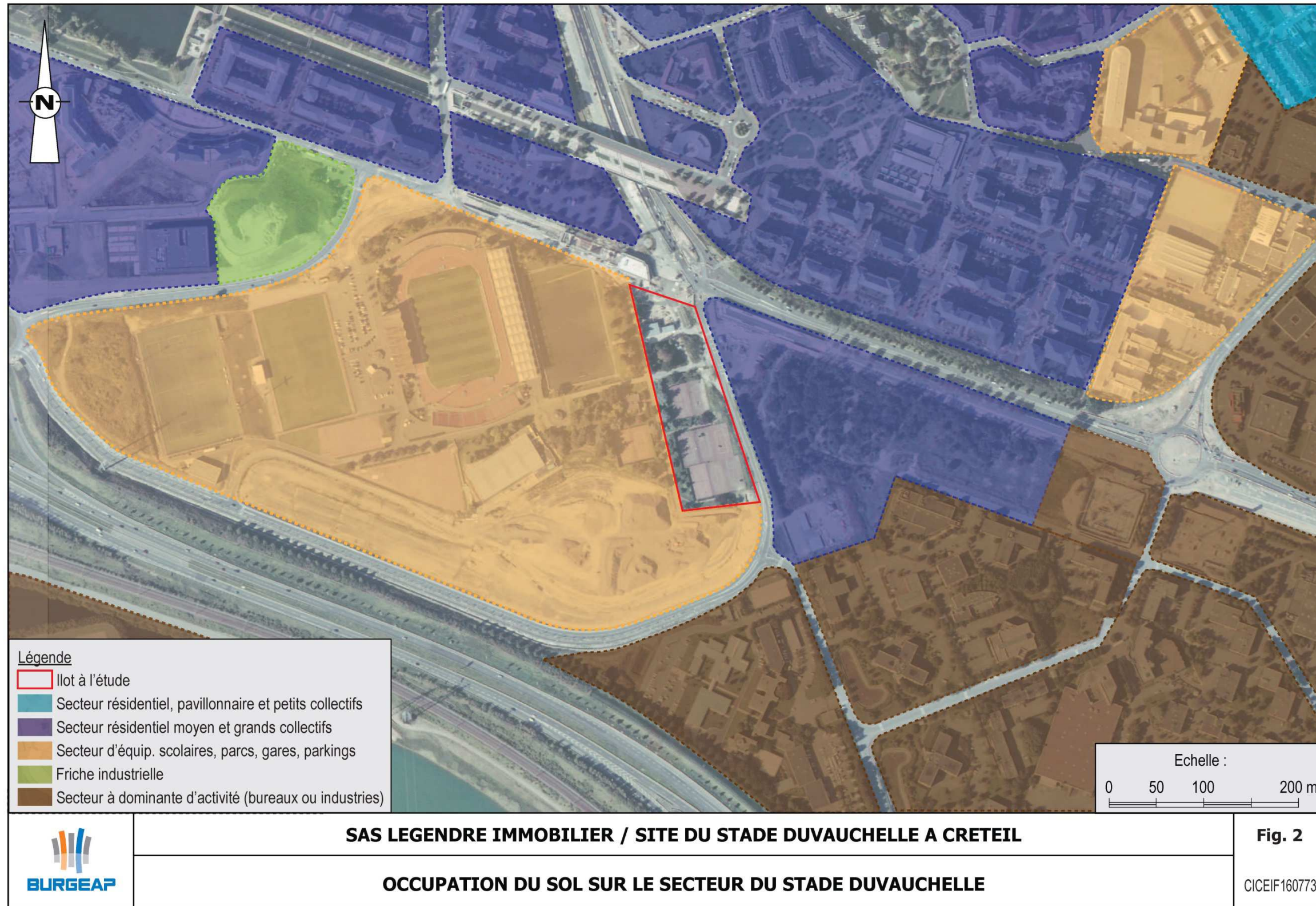
La cartographie ci-dessous est tirée des données accessibles à partir d'une visite sur site et d'une analyse aérienne de l'occupation du sol. Les fonds cartographiques sont dépôt de l'IGN©. Ils sont récents et accessibles sur le site [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr).

L'échelle de la carte au 1/5 000ème respecte les préconisations édictées en page 10 du CERFA.

La carte a été faite sur la base d'analyse de photos aériennes et d'un passage sur site.



Figure 3 : Occupation du sol aux abords du site à l'étude ; plan au 1/5 000ème (fond de plan IGN-orthophotographie)





## 7. Plan d'implantation des constructions vis-à-vis du réaménagement du parc des sports

La carte ci-dessous permet d'identifier les emprises déjà réservées :

- A l'accueil du projet (immeuble de bureaux et hotels),
- A la construction du siège de la FFHB,
- A la reconstruction des terrains de tennis.



Figure 4 : Implantation des constructions dans le secteur Est du parc des sports Dominique DUVAUCHELLE

## **8. Présentation architecturale des éléments constructibles**

Pages suivantes est fourni le plan masse architectural de l'opération.

Figure 5 : Plan masse des deux hôtels (côté station « Pointe du Lac »)

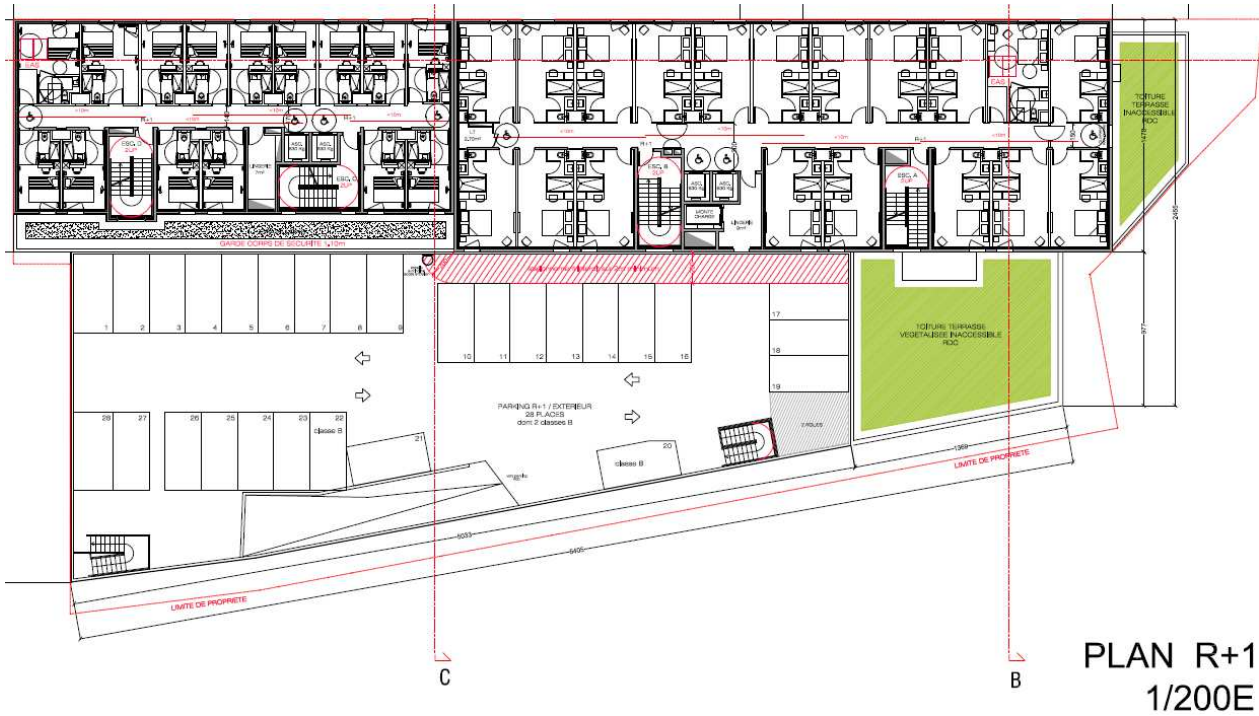


Figure 6 : Plan masse des bureaux (côté arrière gare de la Ligne 8)

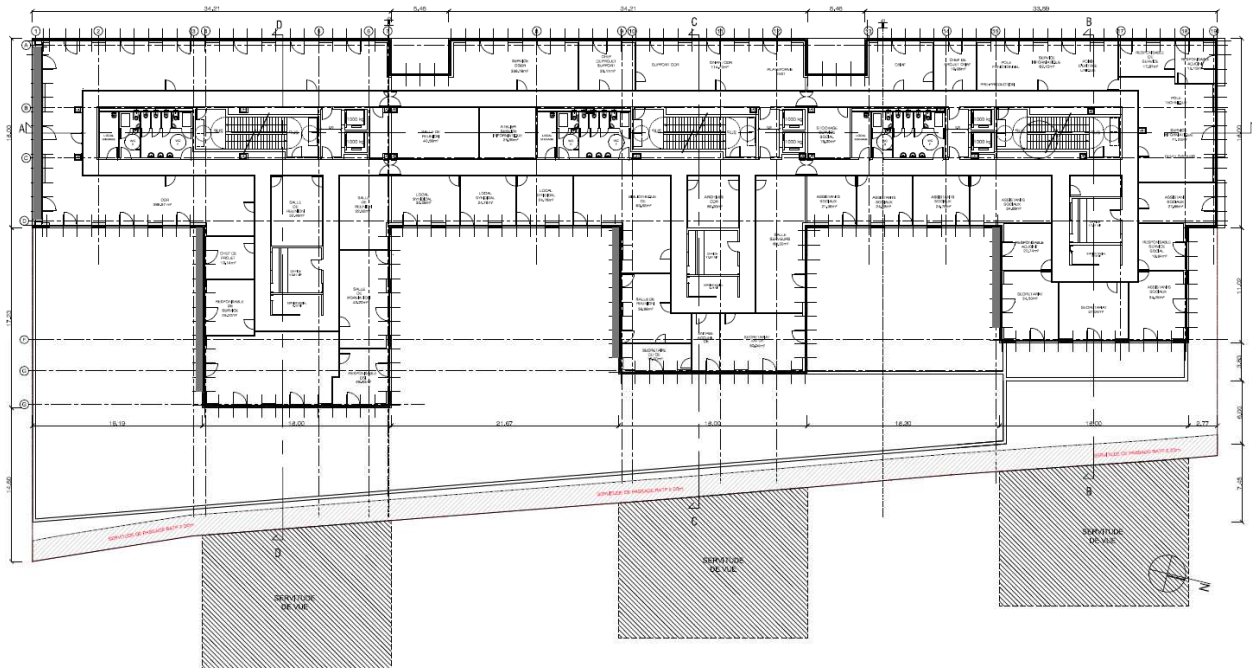




Figure 7 : Insertion architecturale des deux hôtels (côté station « Pointe du Lac »)



Figure 8 : Plan des façades des hôtels exposition Ouest

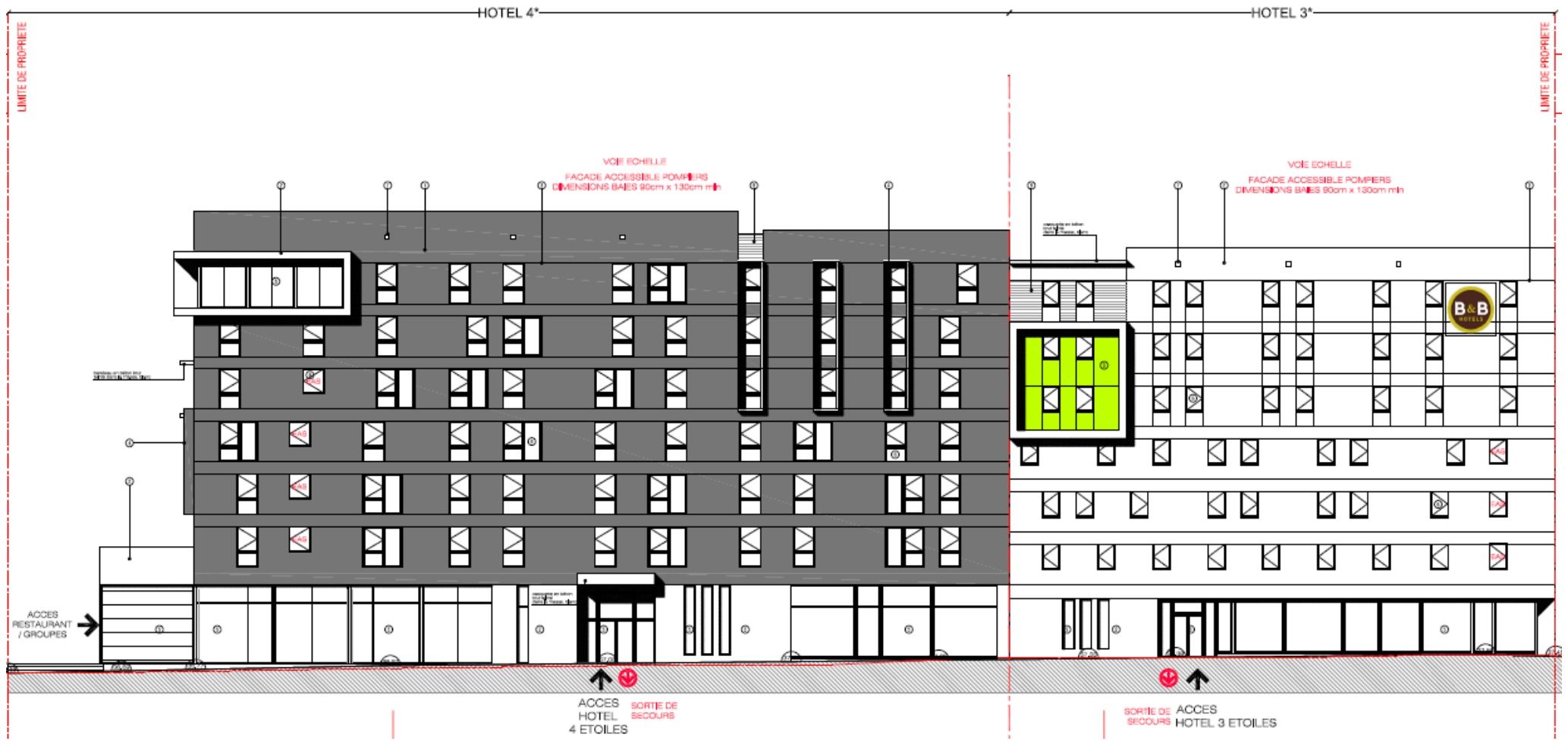


Figure 9 : Insertion architecturale des bureaux (côté arrière gare de la Ligne 8)



PERSPECTIVE 2



Figure 10 : Façade Ouest de l'immeuble de bureau



Figure 11 : Façade Est de l'immeuble de bureau



Figure 12 : Façades Nord et Sud de l'immeuble de bureau



FACADE NORD



FACADE SUD