

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact



N° 14734\*02

### 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**

Date de réception	<b>Cadre réservé à l'administration</b> Dossier complet le 27/0/2016	N° d'enregistrement 16P0128
-------------------	--	--------------------------------

### 1. Intitulé du projet

ICADE PROMOTION -  
Projet d'aménagement du site du collège JB Corot - Place Thiers - Le Raincy (93)

### 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
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. Rubrique 36	Le projet présente une SHON d'environ 11 918 m <sup>2</sup> sur une commune disposant à ce jour d'un Plan d'Occupation des sols. A noter qu'un Plan local d'Urbanisme est en cours d'élaboration. Le permis de construire sera conforme au POS et au futur PLU

### 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 est composé de 6 bâtiments (A,B,C,D,E,F) qui proposeront 41 logements en accession à la propriété (SHON bâtiment A : 2748 m<sup>2</sup>) , 84 logements en résidence sénior (SHON Bâtiments B et C:SHON 5154 m<sup>2</sup>), des bureaux en accession (SHON Bâtiments D,E:2145m<sup>2</sup>) , une résidence proposant 20 logements sociaux (SHON Bâtiment F :1265 m<sup>2</sup>) et 606 m<sup>2</sup> de commerces (Bâtiment D,E,F) .

Le projet intègrera également deux parkings souterrains (sur 1 seul niveau), l'un à usage privé et l'autre à usage public.

## 4.2 Objectifs du projet

Il est aujourd'hui prévu de déconstruire l'ensemble du collège actuel et de mettre en œuvre un nouvel ensemble immobilier présentant une SHON comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 m<sup>2</sup> (11 918 m<sup>2</sup>).

L'opération consistera en la réalisation d'une opération mixte (résidence séniors, logements à accession à la propriété, logements locatifs familiaux, commerces, bureaux ).

Cet ensemble immobilier comprendra :

- Des commerces à rez-de-chaussée donnant sur la Place Thiers,
- Deux immeubles de bureaux encadrant la percée depuis la Place Thiers vers le parc intérieur paysagé accessible au public,
- Des logements en accession à la propriété,
- Des logements locatifs familiaux,
- Une résidence séniors,
- Un parking souterrain à usage privé,
- Un parking souterrain à usage public,

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux prévoient en premier lieu une phase de démolition des bâtiments existants non utilisés.

Les matériaux issus de cette démolition seront évacués conformément à la réglementation en vigueur. A l'issue de ces travaux préalables, les terrassements seront engagés et les 6 bâtiments construits.

A noter que, puisqu'étant situé dans le périmètre de protection de monuments historiques alors le projet architectural sera préalablement validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), à l'initiative d'ICADE PROMOTION et de son architecte.

ICADE PROMOTION et son architecte ont déjà rencontré l'ABF avant le dépôt du PC pour lui présenter le projet.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet est composé de 6 bâtiments (A,B,C,D,E,F) pour environ 11918 m<sup>2</sup> de SHON (10904 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Le projet prévoit également des parkings souterrains à usage public et privé sous les bâtiments.

#### 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).

A ce stade d'avancement du projet seul le dépôt d'un permis de construire est prévu.

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

Le présent formulaire est établi dans le cadre d'une demande d'examen cas par cas en application de l'article R122-2 du code de l'environnement dans la mesure où le projet porté par ICADE concerne un projet d'aménagement présentant une SHON comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000m<sup>2</sup> sur une commune disposant d'un POS (rubrique 36).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface prévisionnelle de plancher du projet	10 904 m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune(s) d'implantation

Lycée Corot - Place Thiers  
Le Raincy (93340)

Coordonnées géographiques<sup>1</sup> Long. 48 ° 89 ' 96 " 61 Lat. 2 ° 51 ' 82 " 21

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 :

Le Raincy

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 ?

<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 ?

Le site est actuellement occupé par le collège Corot, bâtiment non utilisé à ce jour. Localement, et à l'initiative du Département de la Seine Saint Denis et de l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine, des reconnaissances écologiques ont été réalisées en 2011 à l'échelle de la commune. Ces reconnaissances ont ainsi permis de mettre en évidence que le site est situé en secteur bâti peu végétalisé.

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 : Plan d'Occupation des Sols approuvé le 29 novembre 1978, il a depuis fait l'objet de plusieurs modifications jusqu'en 2012.  
 Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet : La zone d'étude est située en zone UA.  
 Élaboration du Plan Local d'Urbanisme en cours, approbation prévue pour fin novembre 2016.

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) approuvé par arrêté préfectoral n° 2013-1364 portant approbation du plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures terrestres de l'Etat dans le département de la Seine-Saint-Denis du 21/05/2013

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par l'arrêté préfectoral n°86.0761 du 21 mars 1986 (risque dissolution du gypse et carrières)
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
<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 site le plus proche est à 1 km, il correspond aux sites de Seine Saint Denis (FR1112013), Fosse Maussoin et Promenade de la Dhuis.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est dans les périmètres de protection des monuments historiques suivants: - Parc à l'anglaise du duc d'Orléans et lycée Albert Schweitzer : inscrit par arrêté du 17 février 1982 et 16 juillet 2002 - Eglise Notre-Dame du Raincy : classement par arrêté du 29 juin 1966

## 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>
	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"/>	Le projet sera réalisé au droit d'un site actuellement construit de plain pied et nécessitera de fait des terrassements mineurs pour aménager le sous sol prévu. Ces aménagements ne seront toutefois pas en mesure de remettre en cause les écoulements souterrains.
<b>Ressources</b>	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des terrassements sont prévus dans le cadre de l'aménagement du parking
	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"/>	
<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"/>	
	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"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention des Risques Mouvements de terrain (Aléa moyen)
	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"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	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"/>	
<b>Pollutions</b>	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les parcelles actuellement occupées par des bâtiments scolaires non utilisés seront destinées à des logements, commerces, bureaux, une résidence personnes âgées, es parkings en souterrain et un parc paysager.</p> <p>Le parc paysager réalisé par ICADE PROMOTION sera rétrocédé à la ville et servira notamment d'accès sécurisé à l'école maternelle située à l'arrière du projet et réduira les zones minéralisées.</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.

Le projet est prévu au droit d'un site intégralement urbanisé et actuellement occupé par des bâtiments scolaires (collège Jean-Baptiste Corot) amenés à être démolis dans le cadre du projet ici porté par ICADE PROMOTION.

L'enjeu environnemental recensé réside dans la localisation du projet à l'intérieur du périmètre du PPR mouvement de terrain lié au risque de dissolution du gypse. Le projet est toutefois situé sur des zones d'ores et déjà bâties et fera l'objet d'une étude de sol qui permettra de prendre en compte les contraintes géologiques dans la conception du projet. L'enjeu mouvement de terrain et dissolution du gypse sera ainsi maîtrisé à toutes les phases du projet.

Aussi, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du fait de sa localisation en périmètre de protection de monument historique. Ainsi l'enjeu patrimonial sera maîtrisé.

Pour ces raisons, et compte tenu de l'usage actuel du site et des mesures d'évitement d'ores et déjà prévues par ICADE PROMOTION, nous estimons que l'impact environnemental du projet est maîtrisé, que son impact est faible à nul et qu'il ne nécessite de fait pas d'étude d'impact.

## 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
Annexe 6 : Notice environnementale

## 9. Engagement et signature

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

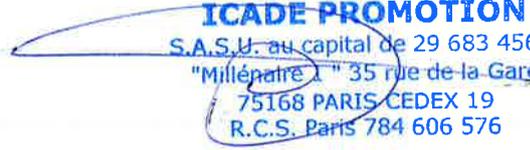
Fait à

Paris

le,

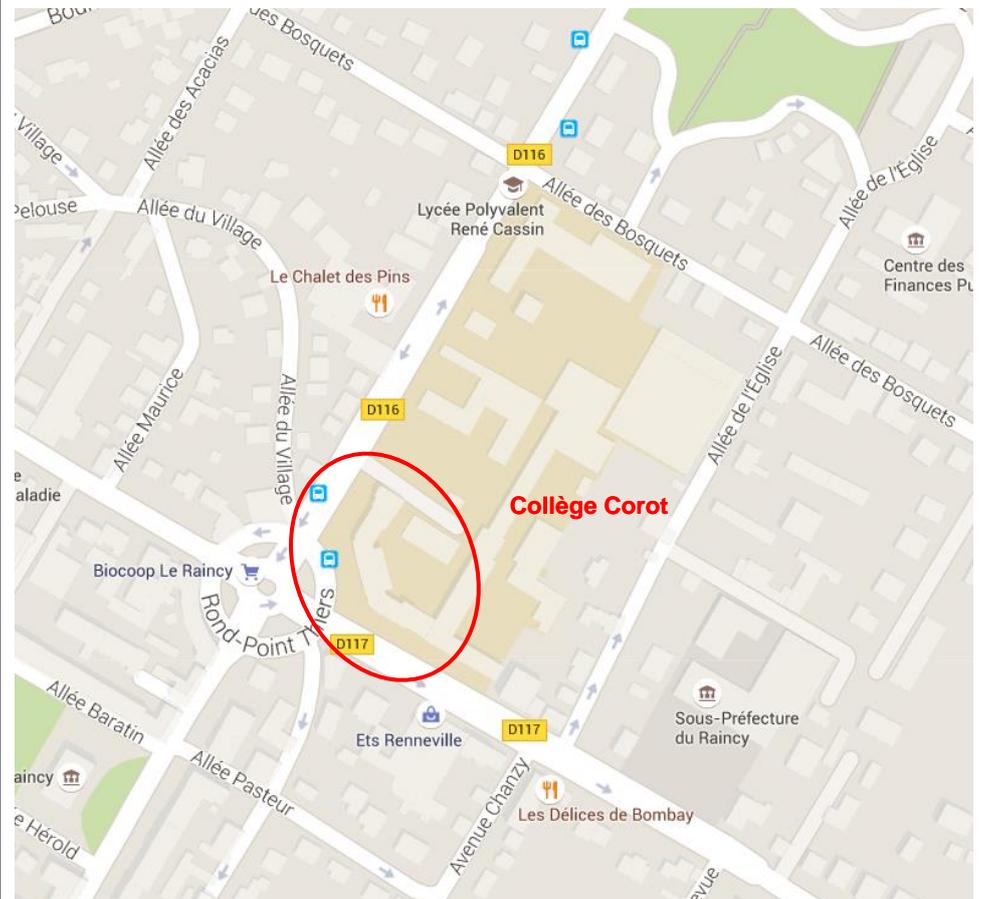
25/07/2016

Signature

  
**ICADE PROMOTION**  
 S.A.S.U. au capital de 29 683 456 €  
 "Millénaire I" 35 rue de la Gare  
 75168 PARIS CEDEX 19  
 R.C.S. Paris 784 606 576

# Projet d'aménagement du site du collège Corot - Place Thiers Le Raincy (93)

## ANNEXE 2 Plan de situation



PHOTOGRAPHIES

The main image is an aerial photograph of the Le Raincy area. A red polygon highlights the site of the Collège Corot. The map is labeled 'LE RAINCY' and shows 'Avenue de Livry' and 'Avenue Thiers'. Ten numbered arrows (1-10) point from the map to corresponding photographs. The photos show various views of the site, including buildings, streets, and greenery.

- 1: Street view looking down Avenue Thiers.
- 2: View of a building with a glass canopy entrance.
- 3: Close-up of a building facade with a stone and brick pattern.
- 4: Street view looking down Avenue de Livry.
- 5: View of a paved area with trees and a building in the background.
- 6: View of a building facade with a stone and brick pattern.
- 7: Street view looking down Avenue de Livry.
- 8: Close-up of a building facade with a stone and brick pattern.
- 9: View of a building behind a metal fence.
- 10: Street view looking down Avenue Thiers.

In the bottom right corner, there is a small map of France with a red dot indicating the location of Le Raincy (93). Below the map, the text reads: 'Date : 24/06/2016', '0 12.5 25 50 Mètres', and 'Fond de plan : Image ESRI'. The logo 'e egis' is also present.

Projet d'aménagement du site du collège Corot - Place Thiers

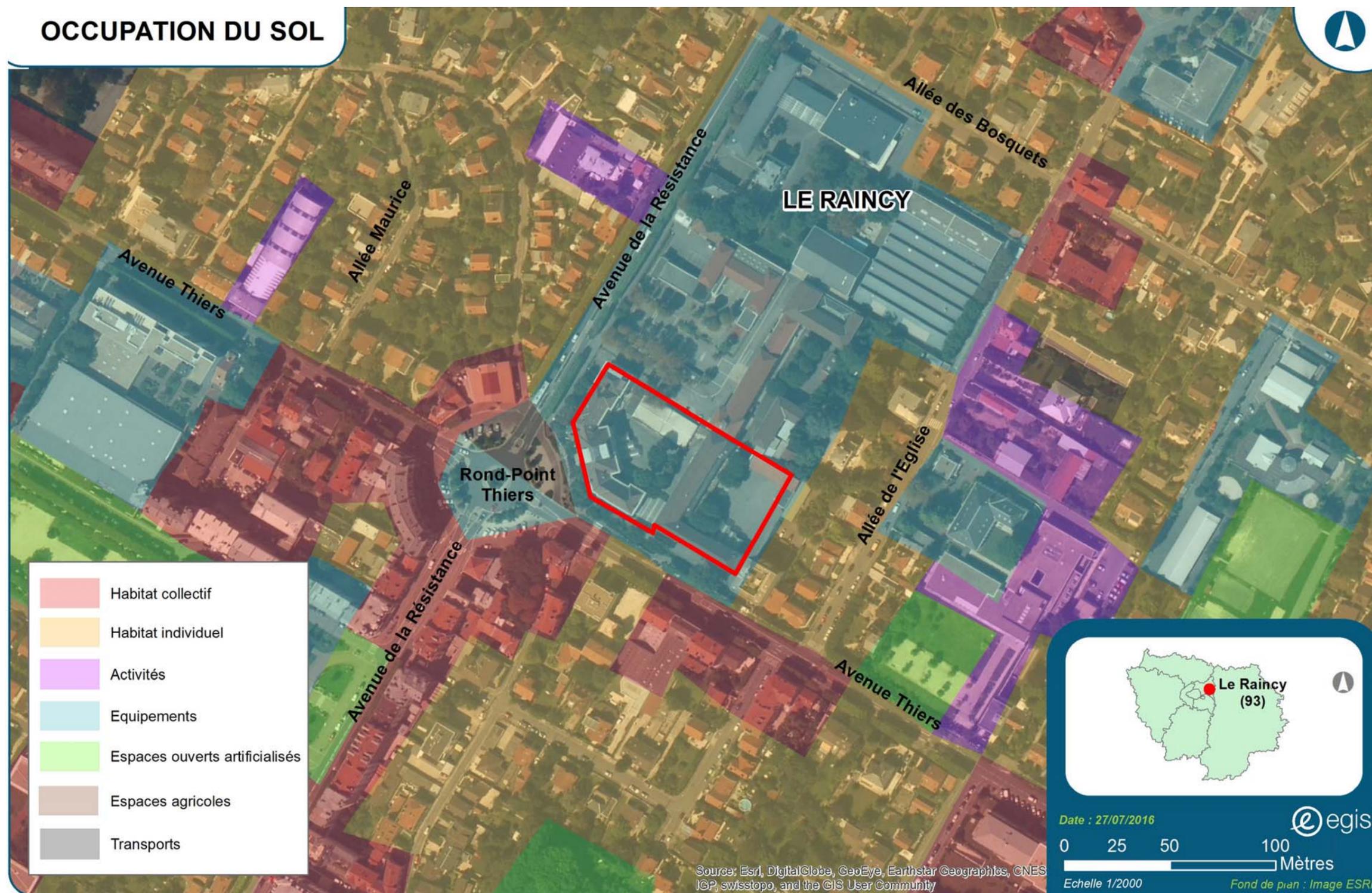
Le Raincy (93)

ANNEXE 4  
Plan du projet



 <p><b>ARCAS PARIS</b> ARCHITECTURE &amp; URBANISME 10, rue de Valenciennes - 75019 Paris T. 01 42 20 20 20 - F. 01 42 20 20 20</p>	<b>PLAN MASSE</b>		<p>NORD E O S</p>
	<p>APS INDICE : I 17/05/2016</p>	<p>ECH : 1/500e</p>	
<p><b>COLLEGE COROT</b> 93340 - LE RAINCY</p>			

OCCUPATION DU SOL



nous donnons vie à la ville



# PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SITE DU COLLÈGE COROT – PLACE THIERS LE RAINCY (93)



## Notice environnementale

*Version 0 – 23/06/16*

## IDENTIFICATION ET RÉVISION DU DOCUMENT

### IDENTIFICATION DU DOCUMENT

<b>Projet</b>	Projet d'aménagement du site du collège Corot - Place Thiers - Le Raincy (93)		
<b>Maître d'ouvrage</b>	ICADE		
<b>Document</b>	Notice environnementale		
<b>Version</b>	Version 0	<b>Date</b>	23/06/16

### RÉVISION DU DOCUMENT

Version	Date	Rédacteur(s)	Qualité du rédacteur(s)	Contrôle	Modifications
0	23/06/16	C. Vallart	Chef de projet environnement	J.Lamour	-

## SOMMAIRE

<b>1. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET.....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....</b>	<b>8</b>
2.1. Milieu Physique .....	8
2.2. Milieu Naturel.....	11
2.3. Milieu Humain .....	15

# 1. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le projet étudié, présentant une SHON de 11 918 m<sup>2</sup> et porté par ICADE PROMOTION, se situe sur la commune de Le Raincy (93) et a pour objectif de proposer une solution d'aménagement et de développement de l'ancien Collège Corot, Place Thiers.

La photo suivante permet de visualiser l'état actuel du site concerné par le projet ici porté par ICADE PROMOTION.

**Figure 1 : photo actuelle du site (photo prise lors de la visite de terrain du 23/06/2016)**



## Projet d'aménagement du site du collège Corot - Place Thiers – Le Raincy (93)

Cet ensemble immobilier, constitué de parkings souterrains à usage privé et public, sera constitué de 6 bâtiments :

- Bâtiment A en R+4 : logements en accession ;
- Bâtiments B et C en R+4 : résidence sénior ;
- Bâtiments D et E en R+3+c : bureau et accession avec aménagement de commerces en rez de chaussée;
- Bâtiment F en R+4+c: résidence sociale avec aménagement de commerces en rez de chaussée;

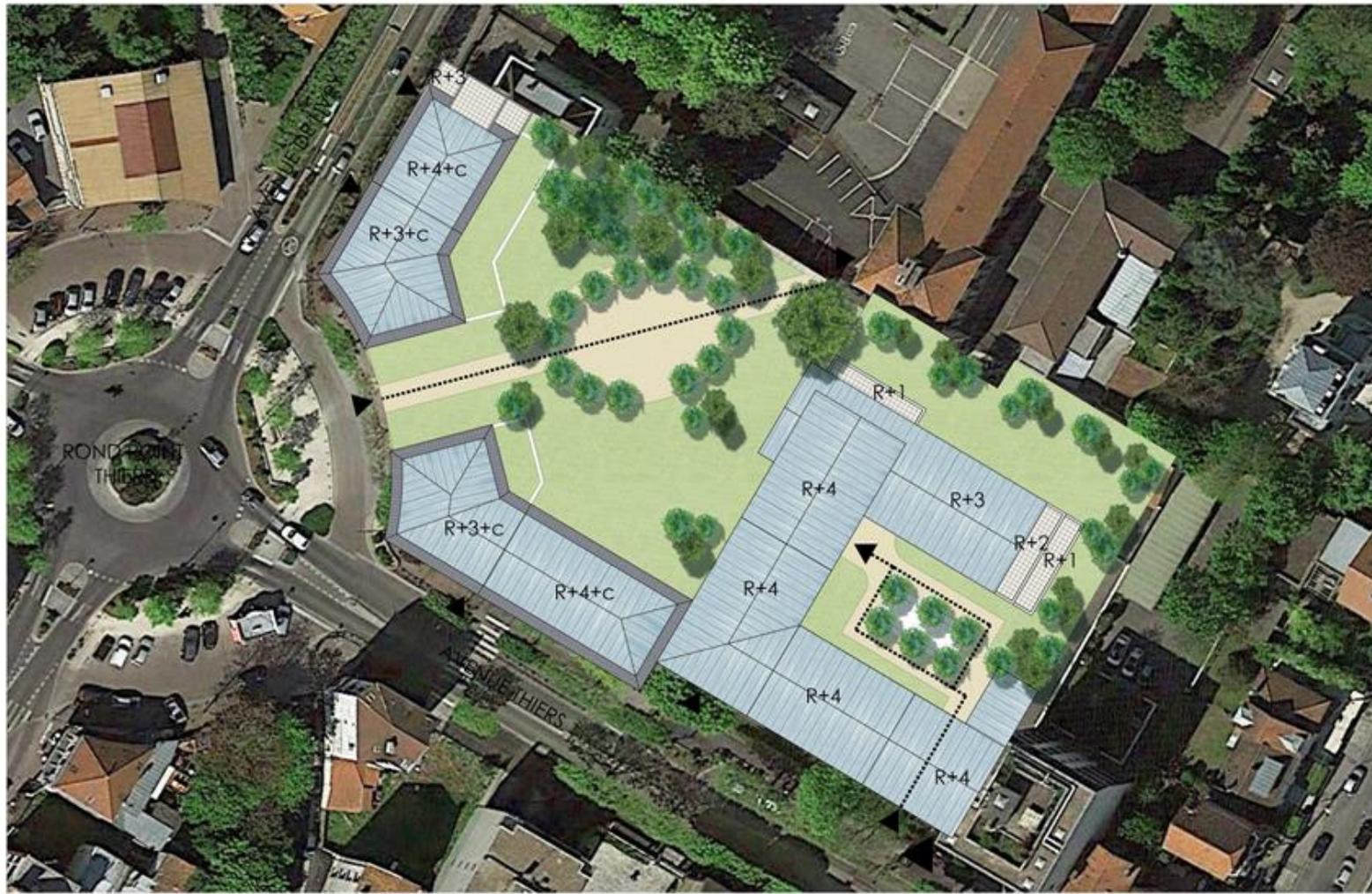
Il intégrera les points suivants :

- la conformité des futurs bâtiments aux nouvelles réglementations en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite,
- la modularité et flexibilité des futurs plateaux permettant de diversifier les activités sur le site,
- la réalisation d'une opération mixte (résidence séniors, logements locatifs familiaux, commerces, bureaux) permettant d'animer la place Thiers,
- la réalisation d'un parking souterrain à usage public et privé,
- le renforcement de l'attractivité du quartier grâce à la réalisation de commerces de proximité,
- l'ouverture de la place Thiers sur un parc intérieur paysagé accessible au public,
- la création d'un accès sécurisé depuis la Place Thiers aux écoles, pour les élèves et les riverains,
- le renforcement de la lecture de la forme circulaire de la Place Thiers dans un souci de cohérence avec les différents édifices remarquables qui la composent.

Ce projet est présenté sur les deux figures suivantes.

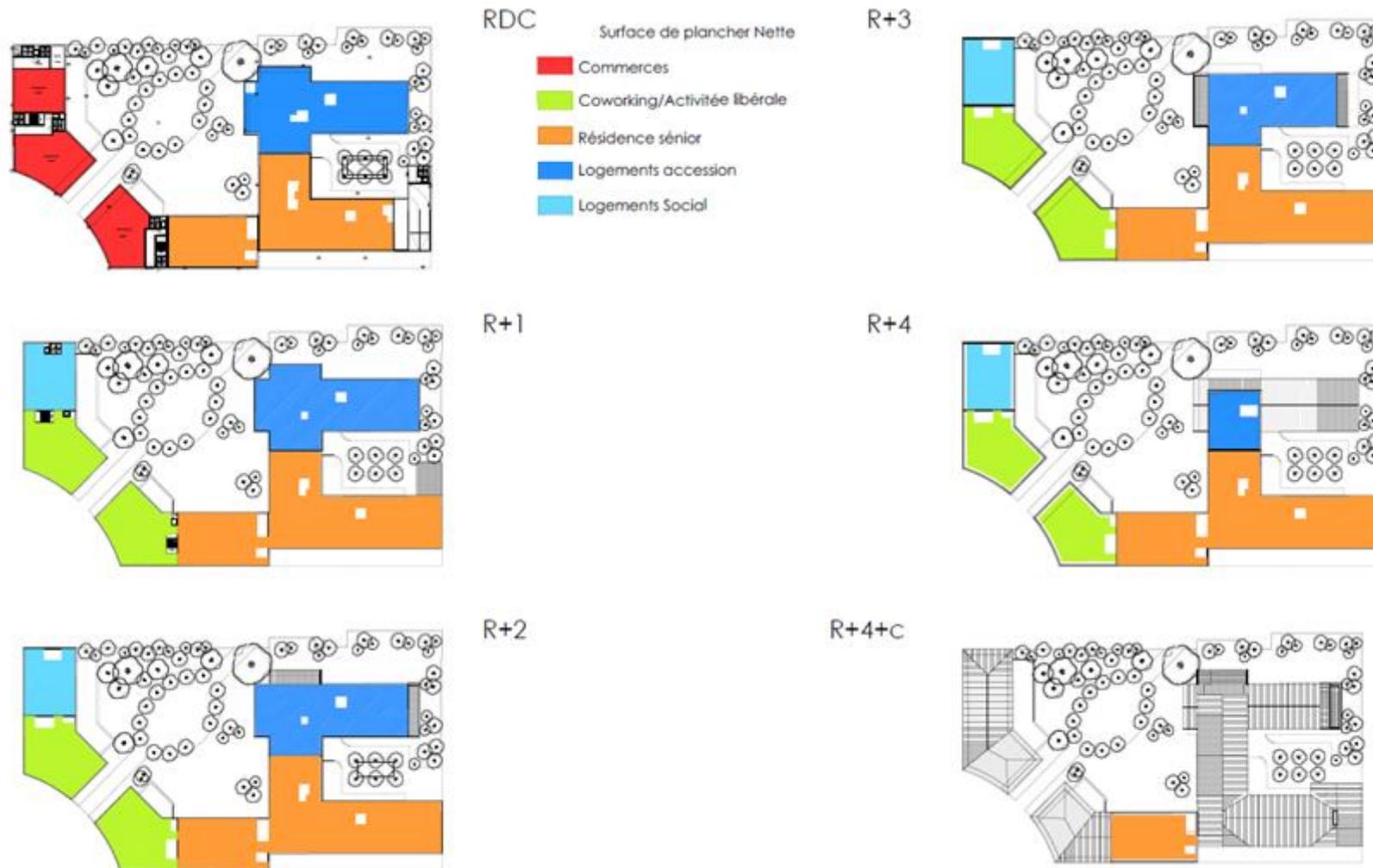
## Projet d'aménagement du site du collège Corot - Place Thiers – Le Raincy (93)

Figure 2 : Localisation des bâtiments



# Projet d'aménagement du site du collège Corot - Place Thiers – Le Raincy (93)

## Figure 3 : Plan des niveaux et des usages projetés



## Projet d'aménagement du site du collège Corot - Place Thiers – Le Raincy (93)

Il présentera enfin une SHON comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 40 000 m<sup>2</sup> (11 918 m<sup>2</sup>) et une surface de plancher brut d'environ 10 904 m<sup>2</sup> répartie comme suit.

L'architecte en charge du projet sera le cabinet ARCAS, architecte urbaniste et historien.

Tableau : Surface de plancher prévisionnelle du projet

RAINYCY - COROT						
TYPOLOGIES BAT A : LOGEMENT ACCESSION						
	STUDIO	T2	T3	T4	T4/T5	TOTAL
RDC	1	4	5	0	0	10
R+1	2	2	3	3	0	10
R+2	1	3	4	2	0	10
R+3	1	3	5	2	0	11
R+4	0	0	0	0	0	0
TOTAL	5	12	17	7	0	41
	12%	29%	41%	17%	0%	100%
TYPOLOGIES BAT B / C : RESIDENCE SENIOR						
	STUDIO	T2	T3	T4	T4/T5	TOTAL
RDC	0	0	0	0	0	0
R+1	5	14	2	0	0	21
R+2	5	14	2	0	0	21
R+3	5	14	2	0	0	21
R+4	5	14	2	0	0	21
TOTAL	20	56	8	0	0	84
	24%	67%	10%	0%	0%	100%
BAT D : BUREAU / ACCESSION						
	STUDIO	T2	T3	T4	T4/T5	TOTAL
RDC	0	0	0	0	0	0
R+1	0	2	1	1	0	4
R+2	0	2	1	1	0	4
R+3	0	2	1	1	0	4
R+3+c	1	1	2	0	0	4
TOTAL	1	7	5	3	0	16
	6%	44%	31%	19%	0%	100%
BAT E : BUREAU / ACCESSION						
	STUDIO	T2	T3	T4	T4/T5	TOTAL
RDC	0	0	0	0	0	0
R+1	1	2	2	0	0	5
R+2	1	2	2	0	0	5
R+3	1	2	2	0	0	5
R+3+c	0	0	2	1	0	3
TOTAL	3	6	8	1	0	18
	17%	33%	44%	6%	0%	100%
BAT F : RESIDENCE SOCIAL						
	STUDIO	T2	T3	T4	T4/T5	TOTAL
RDC	0	0	0	0	0	0
R+1	0	1	2	1	0	4
R+2	0	1	2	1	0	4
R+3	0	1	2	1	0	4
R+4	0	3	1	0	0	4
R+4+c	3	0	1	0	0	4
TOTAL	3	6	8	3	0	20
	15%	30%	40%	15%	0%	100%
BAT D/E/F : COMMERCE						
	D	E	F			TOTAL
RDC	199	211	196			606
SDP brute						
	SDP	SHAB estimation	SHON RT	SHON		
	616	554,4	515,59	724	688	
	664	597,6	555,77	709	674	
	612	550,8	512,24	654	621	
	575	517,5	481,28	614	583	
	173	155,7	144,80	192	182	
	2640	2376	2209,68	2893	2748	
Surface						
	SDP	SHAB estimation	SHON RT	SHON		
	942	847,8	788,45	1016	965	
	977	879,3	817,75	1043	991	
	1056	950,4	883,87	1122	1066	
	1056	950,4	883,87	1122	1066	
	1056	950,4	883,87	1122	1066	
	5087	4578,3	4257,819	5425	5154	
Surface						
	SDP L	SHAB estimation	SHON RT	SHON		
	51	45,9	42,69	88	84	
	255	229,5	213,44	277	263	
	225	202,5	188,33	277	263	
	255	229,5	213,44	277	263	
	213	191,7	178,28	217	206	
	999	899,1	836,163	1136	1079	
Surface						
	SDP L	SHAB estimation	SHON RT	SHON		
	42	37,8	35,15	78	74	
	253	227,7	211,76	276	262	
	253	227,7	211,76	276	262	
	253	227,7	211,76	276	262	
	213	191,7	178,28	216	205	
	1014	912,6	848,718	1122	1066	
Surface						
	SDP L	SHAB estimation	SHON RT	SHON		
	31	27,9	25,95	64	61	
	255	229,5	213,44	276	262	
	255	229,5	213,44	276	262	
	255	229,5	213,44	276	262	
	201	180,9	168,24	220	209	
	167	150,3	139,78	169	209	
	1164	897,3	834,489	1112	1265	
SHON RT						
	SHON					
	606				606	

## 2. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

### 2.1. MILIEU PHYSIQUE

#### ● Topographie et occupation des sols

Le site correspond au site de l'ancien collège Corot située sur un territoire présentant une altimétrie moyenne de 77 mNGF. Le site est aujourd'hui intégralement bitumé.

#### ● Géologie

Localement, la géologie attendue du site est constituée de colluvions marno-gypseuses des versants.

Au pied du massif de l'Aulnay, se sont accumulés des dépôts hétérogènes dont les matériaux sont issus des formations supragypseuses. Ces colluvions ont été également alimentées par des produits d'altération du gypse et forment un complexe très hétérogène où alternent les lentilles argileuses, marneuses et sableuses. Ces formations masquent, le plus souvent, les bancs de gypse sous-jacents non altérés. L'épaisseur de ce complexe peut dépasser 10 mètres. En sondages, il est difficile de distinguer le passage des colluvions aux terrains remaniés sur place et même aux couches marno-gypseuses en place.

#### ● Risques naturels

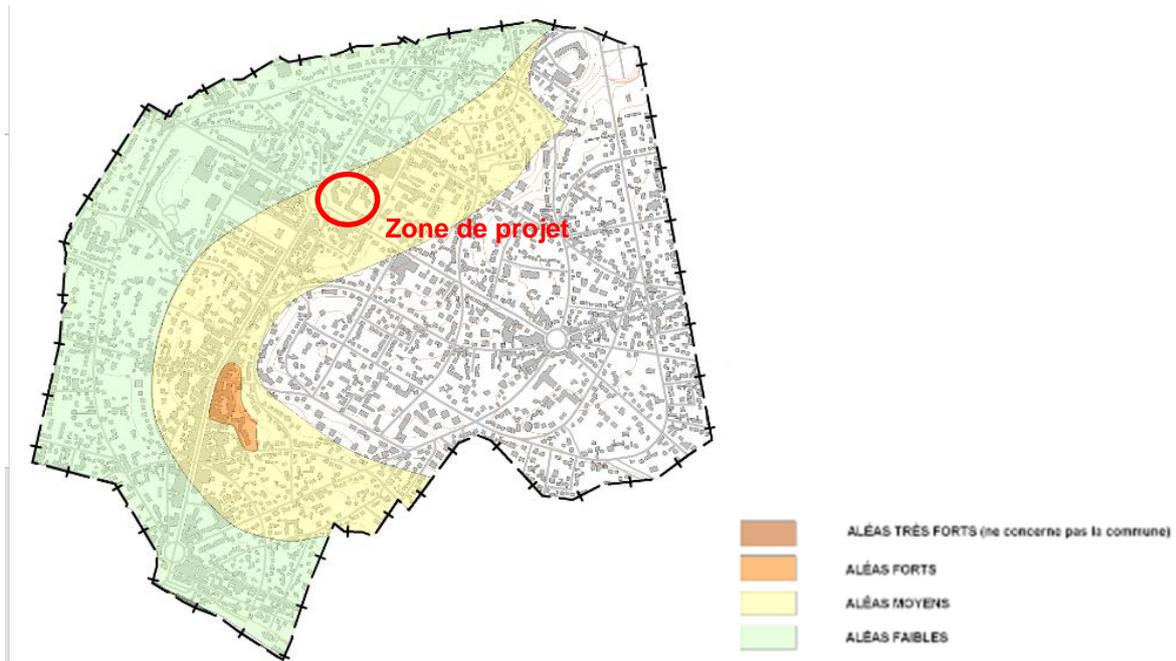
##### ⊙ *Plan de prévention des risques naturels*

La commune de Le Raincy est directement concernée par un plan de prévention des risques naturels résultant du périmètre de risque dû aux anciennes carrières souterraines et approuvé par l'arrêté préfectoral n°86.0761 du 21 mars 1986.

Les cartes localisant l'aléa dissolution de gypse et ancienne carrière à l'échelle du site sont présentées ci-dessous.

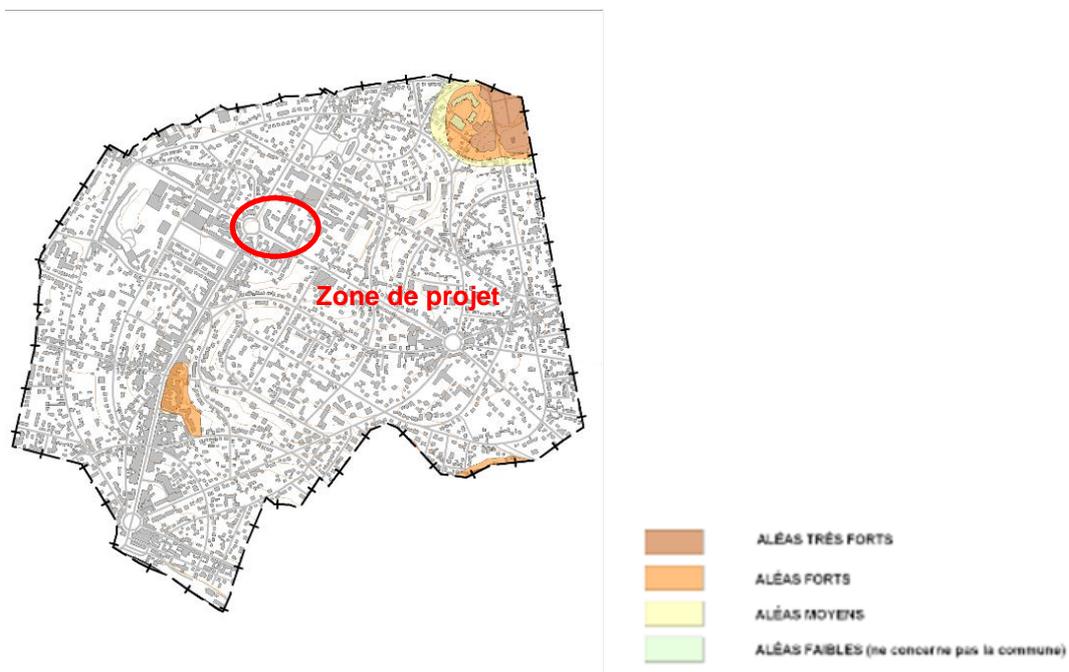
## Projet d'aménagement du site du collège Corot - Place Thiers – Le Raincy (93)

Figure 4 : Plan de prévention des risques mouvement de terrain – carte des aléas dissolution du gypse



Le site présente donc un aléa moyen vis-à-vis du risque de dissolution de gypse.

Figure 5 : Plan de prévention des risques mouvement de terrain – carte des aléas anciennes carrières



Le site est donc situé en dehors des zones d'aléas liés à la présence d'anciennes carrières.

Une étude de sol prévue par ICADE PROMOTION permettra de connaître les caractéristiques des terrains du site. Celle-ci permettra in fine de prendre en compte les contraintes géologiques en ajustant notamment en fonction les fondations du projet.

### ● Eaux superficielles et risque inondation

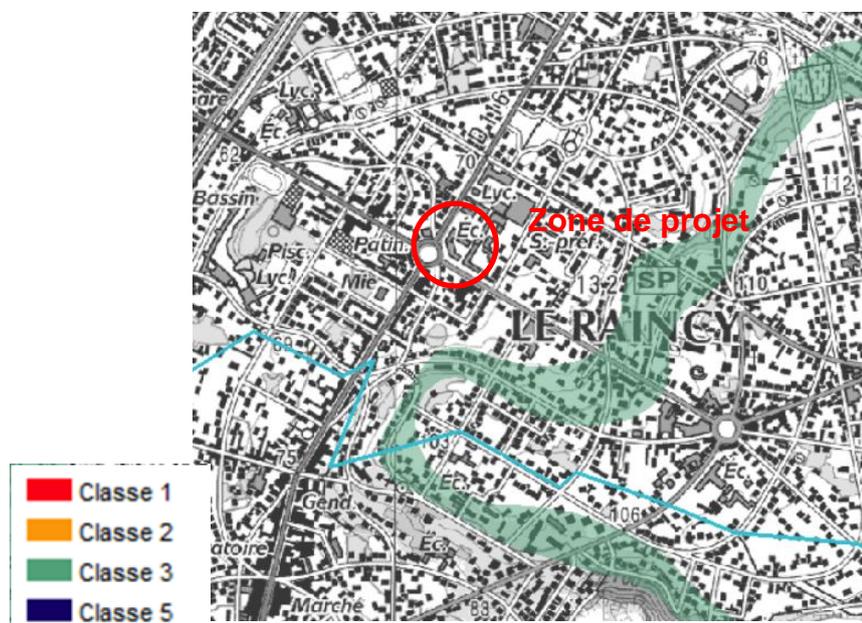
Aucun cours d'eau n'est présent sur le site ou à proximité.

Le risque inondation sur la commune de Le Raincy est identifié pour le ruissellement pluvial. L'imperméabilisation du sol par les aménagements (bâtiments, voiries, parkings, etc.) et par les pratiques culturales limite l'infiltration des précipitations et accentue le ruissellement. Ceci occasionne souvent la saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales. Il en résulte des écoulements plus ou moins importants et souvent rapides dans les rues. La commune de Le Raincy est identifiée en risque moyen. Le site d'étude était d'ores et déjà imperméabilisé. Aussi ICADE PROMOTION limitera autant que possible la minéralisation de son projet.

### ● Zones humides

Selon le site de la DRIEE qui présente les enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile de France et comme figuré ci-dessous, la zone d'étude n'est pas située dans une zone potentiellement humide.

Figure 6 : Enjeu zone humide à l'échelle du projet



## 2.2.MILIEU NATUREL

Le site Natura 2000 le plus proches est situé à 1 km, il correspond aux Sites de Seine-Saint-Denis (FR112013) et notamment le Parc départemental de la Fosse Maussoin et la promenade la Dhuis qui font également l'objet d'un inventaire ZNIEFF (identifiant national : 110030015 - ZNIEFF continentale de type 2)

Figure 7 : Enjeu milieu naturel



Selon le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) un corridor à fonctionnalité réduite (qui ne peut être empruntés que par une partie des espèces ou guides d'espèces, généralement par les espèces les moins exigeantes ou à dispersion aérienne) est présent à proximité du site.

Figure 8 : Enjeu SRCE

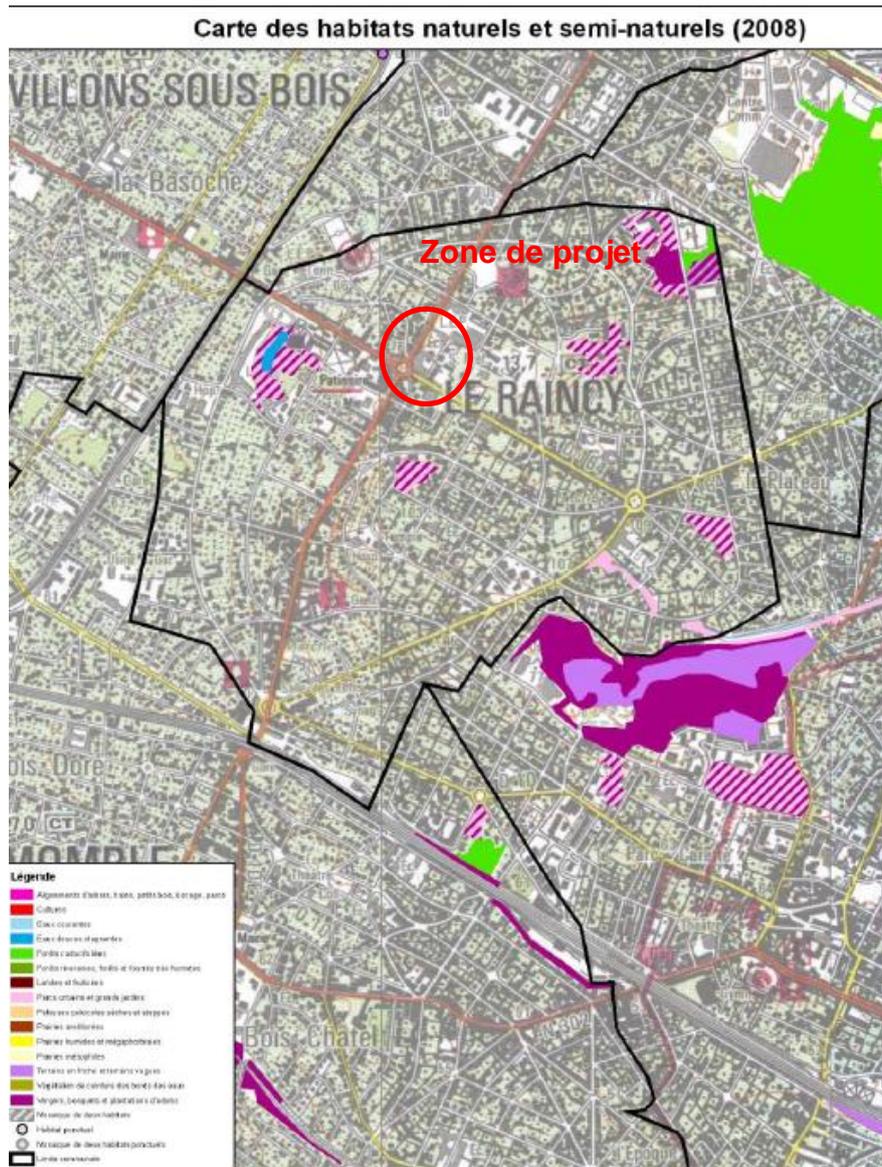


## Projet d'aménagement du site du collège Corot - Place Thiers – Le Raincy (93)

Localement, et à l'initiative du Département de la Seine Saint Denis et de l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine, des reconnaissances écologiques ont été réalisées en 2011.

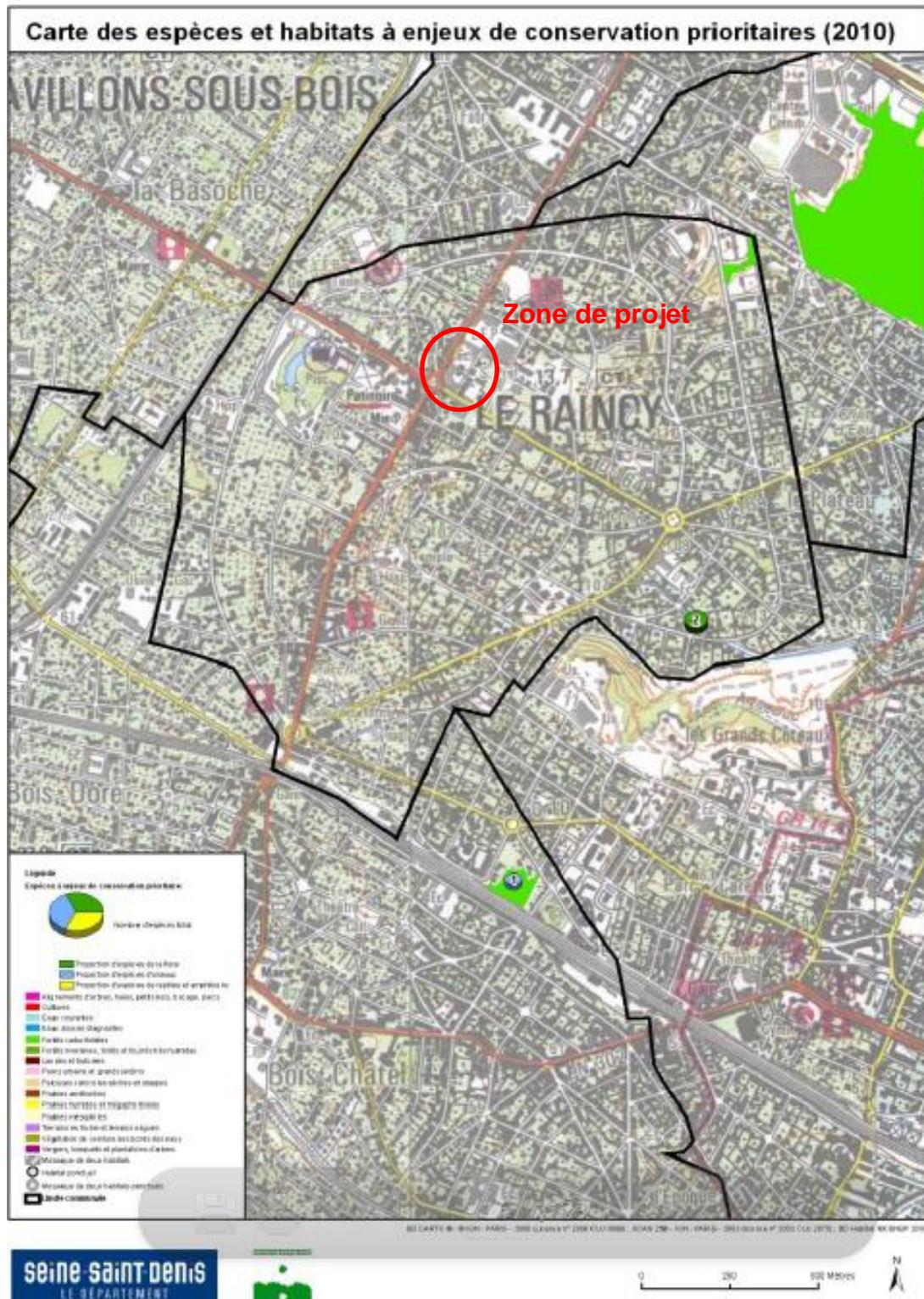
Ce diagnostic ne recense aucune espèces protégées ni patrimoniale au droit du projet ici porté par ICADE PROMOTION comme localisé sur les 3 figures suivantes.

**Figure 9 : Carte des habitats naturels et semi naturels (2008) (Source : Fiche biodiversité de la Ville de Le Raincy, Seine Saint Denis département, mars 2011)**



Cette carte met en évidence que le site est situé en dehors d'habitats naturels et semi-naturels tels que recensés en 2008.

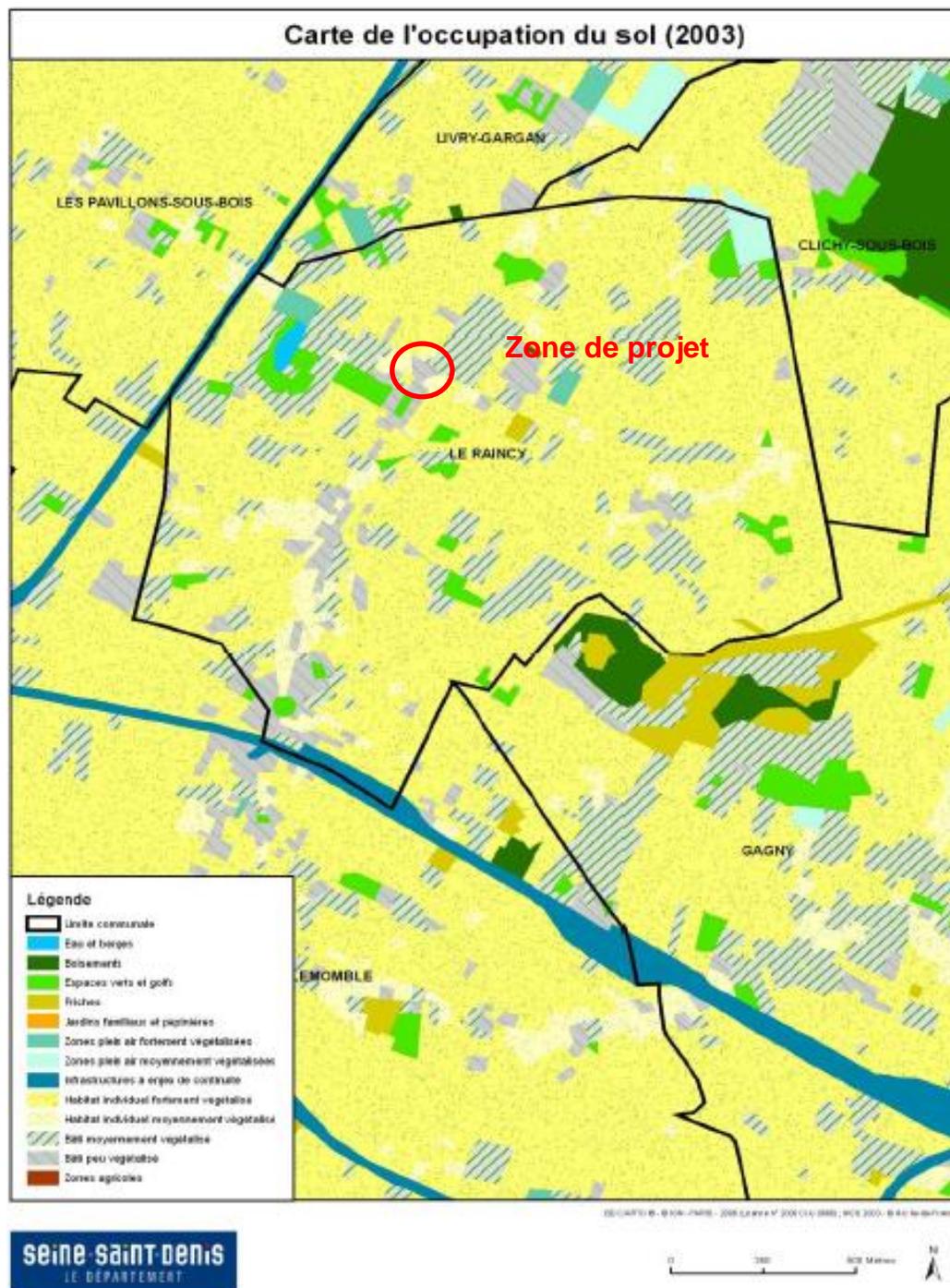
Figure 10 : carte des espèces et habitats à enjeux de conservation prioritaires (2010)  
(Source : Fiche biodiversité de la Ville de Le Raincy, Seine Saint Denis département, mars 2011)



Cette carte met en évidence que le site est situé en dehors d'habitats à enjeux de conservation prioritaires tels que recensés en 2008.

## Projet d'aménagement du site du collège Corot - Place Thiers – Le Raincy (93)

Figure 11 : carte de l'occupation des sols(2003) (Source : Fiche biodiversité de la Ville de Le Raincy, Seine Saint Denis département, mars 2011)



Cette carte met en évidence que le site est situé en secteur bâti peu végétalisé. Les recommandations émises par le département, pour ce type d'occupation des sols, prévoit :

- Préserver les habitats favorables aux espèces présentes dans le bâti : mur de pierre...
- Aménager des zones végétalisées de façon écologique : toits végétalisés, petites zones fauchées...

## 2.3.MILIEU HUMAIN

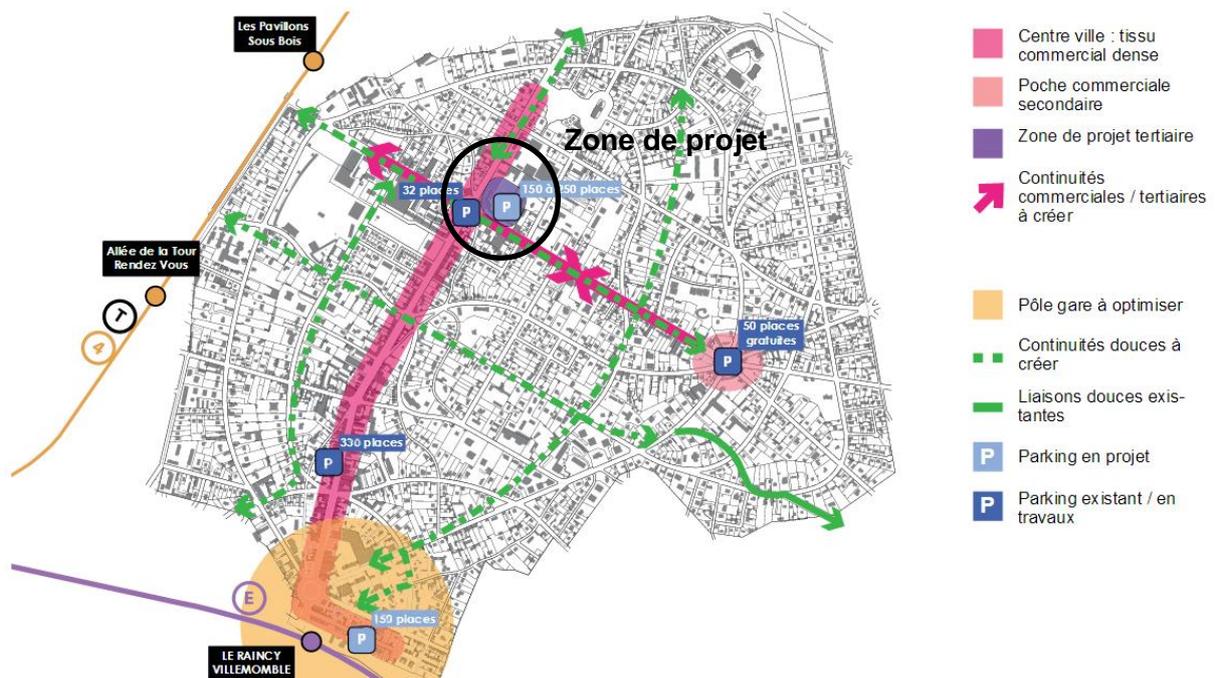
La ville de Le Raincy est couverte par un POS approuvé le 29 novembre 1978, il a depuis fait l'objet de plusieurs modifications jusqu'en 2012.

La zone d'étude est en zone urbaine UA, zone centrale à caractère continu à dominante d'habitat et de commerce édifiés principalement à l'alignement. Le projet est ainsi élaboré dans le respect du règlement du POS.

La ville a lancé la procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2015, l'approbation est prévue pour fin novembre 2016.

Comme figuré ci-dessous, le PADD en cours d'approbation, qualifie le site d'étude en tant que « zone de projet tertiaire avec projet de parkings » en totale cohérence avec le projet ici porté par ICADE PROMOTION.

Figure 12 : PLU en cours d'élaboration, extrait du PADD



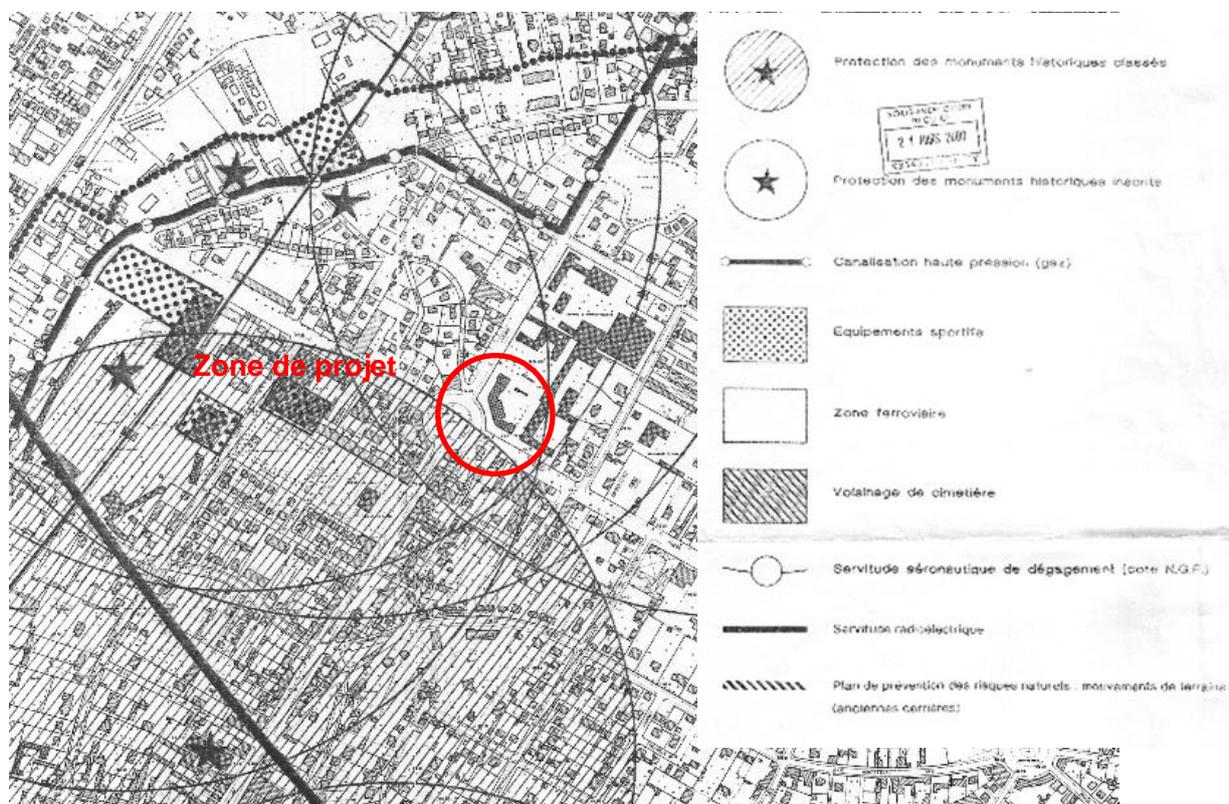
## Projet d'aménagement du site du collège Corot - Place Thiers – Le Raincy (93)

En termes de préservation du patrimoine et comme localisé sur la figure suivante, le projet est situé dans des périmètres de protection de monuments historiques :

- Parc à l'anglaise du duc d'Orléans et lycée Albert Schweitzer : inscrit par arrêté du 17 février 1982 et 16 juillet 2002, adresses : 25 à 31 allée de Gagny, Allée de l'Église, 5-7-18 bis boulevard du Nord, 6, 11 allée Valère-Lefébvre et 16 allée du Village ;
- Église Notre-Dame du Raincy : classement par arrêté du 29 juin 1966

**Les interventions dans ses périmètres sont soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ainsi, au plus tôt du projet, ICADE PROMOTION fera valider sa proposition architecturale avec l'Architecte des Bâtiments de France désigné.**

Figure 13 : Plan des servitudes du PLU de Le Raincy

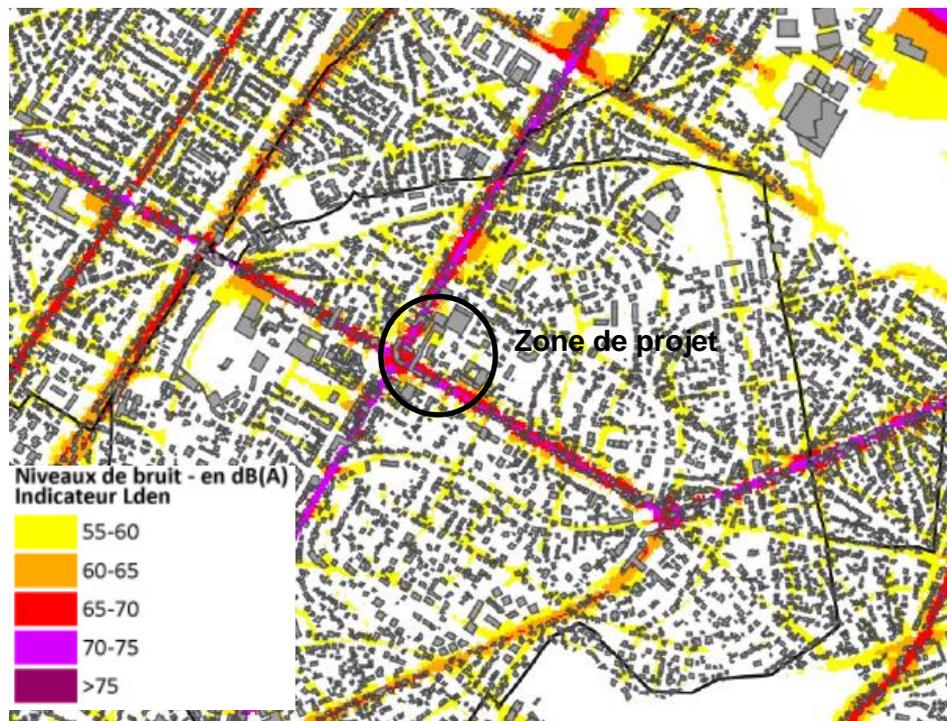


Aussi, la ville de Le Raincy est couverte par le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) approuvé par arrêté préfectoral n° 2013-1364 portant approbation du plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures terrestres de l'Etat dans le département de la Seine-Saint-Denis du 21/05/2013

La carte de bruit du site Bruiparif est présentée ci-dessous et montre que le bruit est concentré sur les voies routières (RD116 – RD117).

La contrainte liée au bruit des infrastructures routières sera intégrée au projet en proposant notamment des isolations de façades performantes d'un point de vue acoustique notamment.

Figure 14 : Carte BruitParif



Le projet n'est enfin pas identifié dans les zones à risque de pollution de la DRIEE