

4.2 Objectifs du projet

C'est une opération d'urbanisme d'envergure s'articulant autour du Grand Paris Express; elle représente une opportunité unique de revitaliser tout un quartier afin de répondre aux besoins des habitants et anticiper les évolutions liées aux nouveaux modes de transport.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La réalisation de l'opération se fera en 1 tranche
La durée du chantier est de 30 mois

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'ensemble hôtelier de 12 800 m² de surface de plancher élevé sur 3 niveaux de sous-sol à usage de parking (187 places) comprend :

- un hôtel 4* de 160 chambres
- un hôtel 3* de 180 chambres
- des commerces à RDC

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 sera soumis à un Permis de Construire dans le cadre de la ZAC ARAGON.

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

Dépôt d'un dossier de 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
* Une surface de plancher :	12 800 m ²
* Une hauteur :	34 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

BOULEVARD
MAXIME GORKI
94800 VILLEJUIF

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 36 ' 90 " 62

Lat. 48 ° 78 ' 88 " 97

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

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Logements

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui

Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Le projet se situe en zone UAb du PLU

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"/>	Notre projet se situe sur un territoire concerné par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre, tel que prévu par le Décret n° 2006-361 du 24 mars 2006

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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>	
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"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'opération se situe à proximité de l'Hôtel de la Capitainerie des Chasses (inscrit en 1996).

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La construction de l'ensemble hôtelier inclue la réalisation de 3 niveaux de sous-sol, impliquant par conséquent une évacuation de la terre (notamment en phase travaux de terrassement).
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pendant les activités de chantier, les émissions de bruits évolueront avec l'avancement des travaux (provenant des engins, matériels et trafic du chantier) . Une sensibilisation auprès des acteurs du chantier sera rappelée en ce qui concerne la réduction des nuisances acoustiques, et ce, pour préserver l'environnement des riverains.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des vibrations pourraient être transmises par les structures des constructions en phase de terrassement-fondation et de gros-œuvre.	
Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le chantier produira des déchets inertes (terre, matériaux terrassement...), des déchets non dangereux non inertes (emballages...) qui seront évacués selon les normes en vigueur et selon les règles fixées par l'Aménageur.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Une étude de circulation a été réalisée par la Société CIRCAM dans le cadre de la ZAC ARAGON (étude jointe à la présente demande). Cette étude a pour objet d'examiner l'impact sur la circulation de la réalisation de la ZAC ARAGON à Villejuif.</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 :

La construction de l'ensemble hôtelier s'inscrit dans le cadre de la réalisation de ZAC ARAGON, composée de plusieurs lots, représentant une surface de plancher totale de 75 000 m² environ et destinée à la construction de logements, de bureaux, de restaurants, d'hôtels et commerces. D'après l'aménageur désigné (SADEV 94), l'aménagement de la ZAC ARAGON sera réalisé entre 2016 et 2022.

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.

La réalisation de l'opération hôtelière s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la ZAC ARAGON. L'aménageur désigné (SADEV 94) a déjà réalisé une étude d'impact environnementale dont vous trouvez ci-joint une copie de l'avis de la DRIEE.

Cette étude a été mise à jour par l'aménageur avec l'intégration de ce programme.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	X

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
<ul style="list-style-type: none"> - Étude de circulation liée aux lots B1a, B1b, B1c et B1d - Document support de l'étude d'impact pour l'ensemble de la ZAC Aragon - Avis de la DRIEE sur l'étude d'impact initiale de la ZAC Aragon

9 Engagement et signature

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

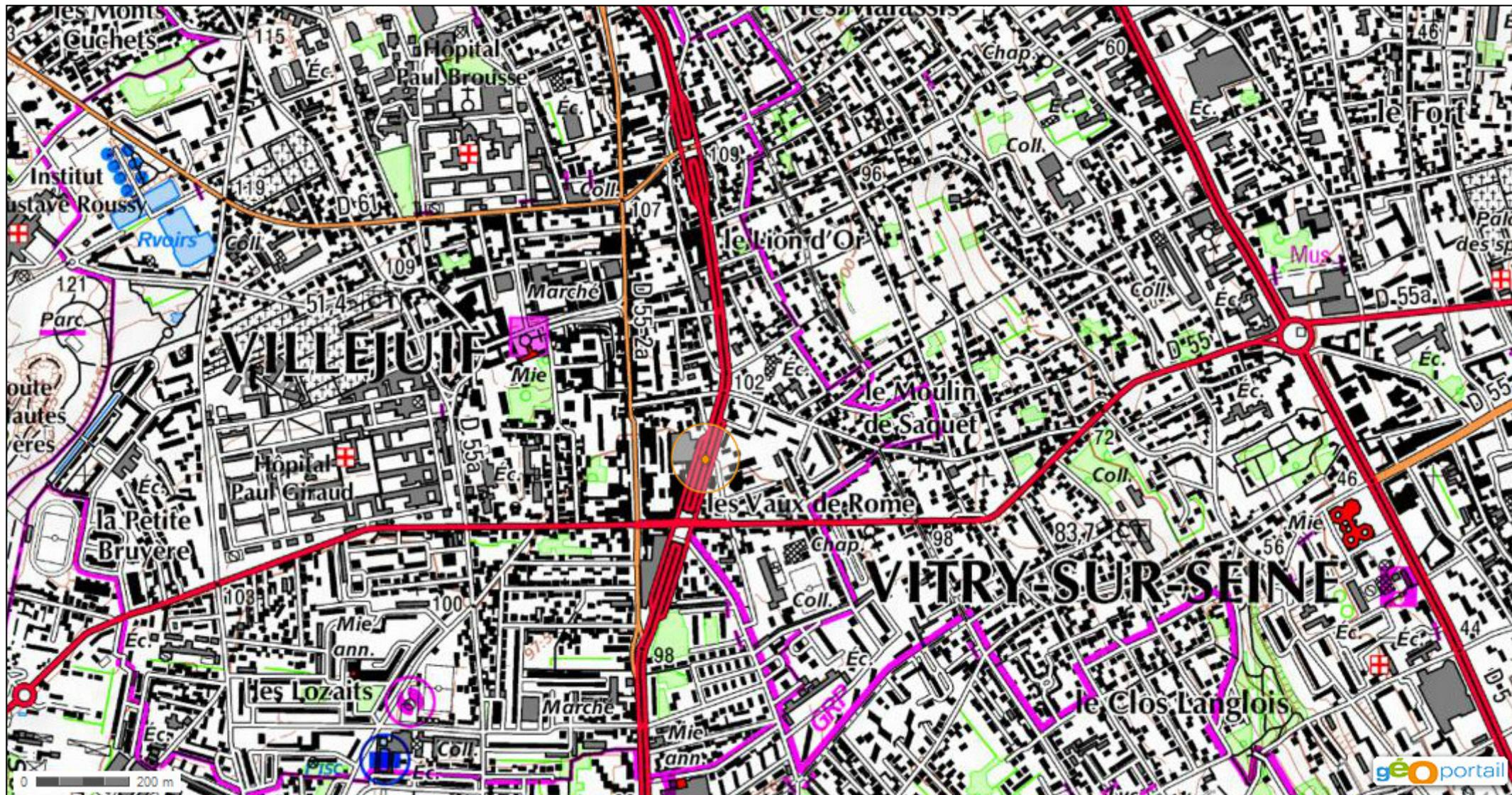
Fait à

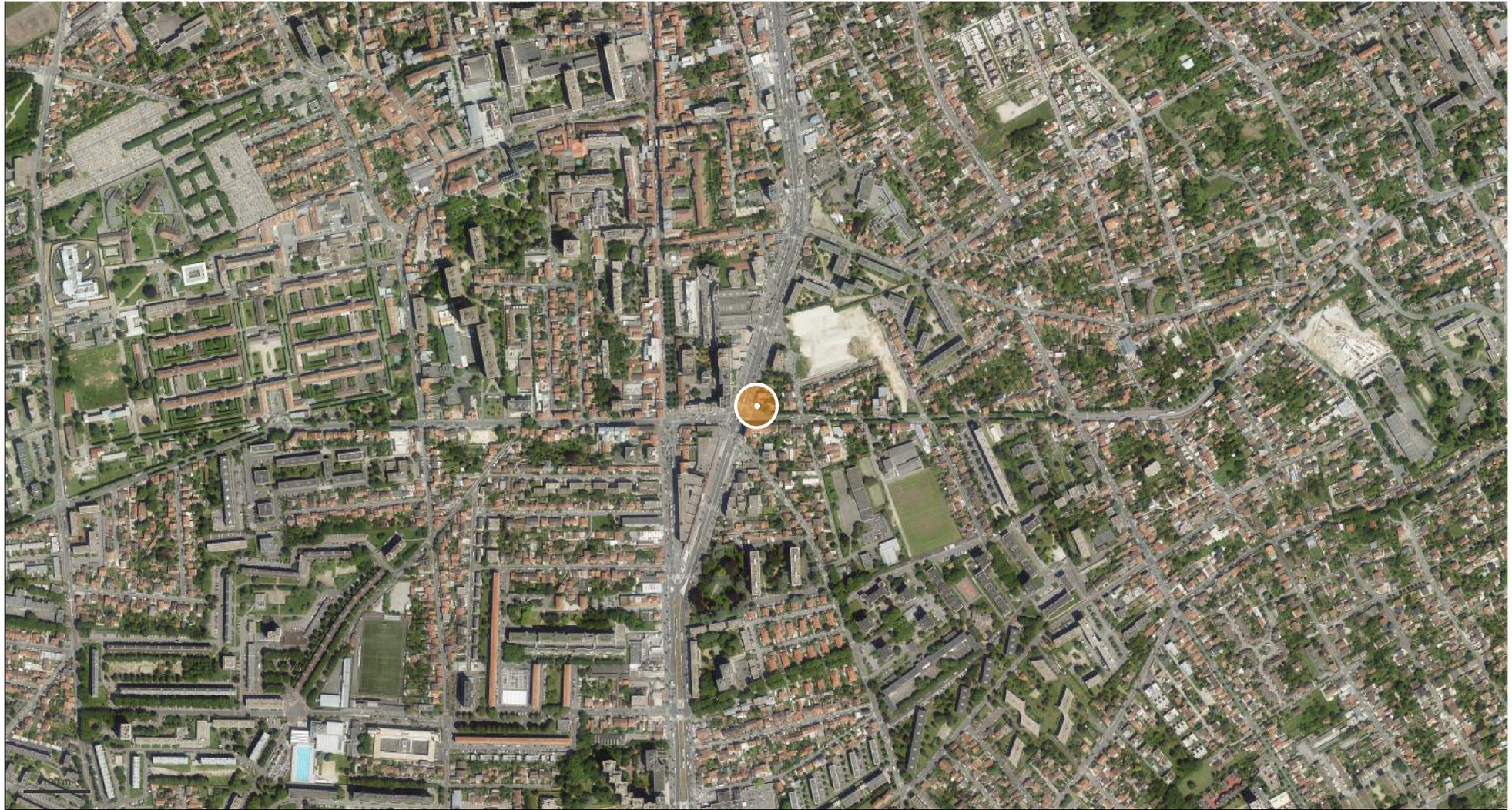
RENNES

le,

12/10/2016

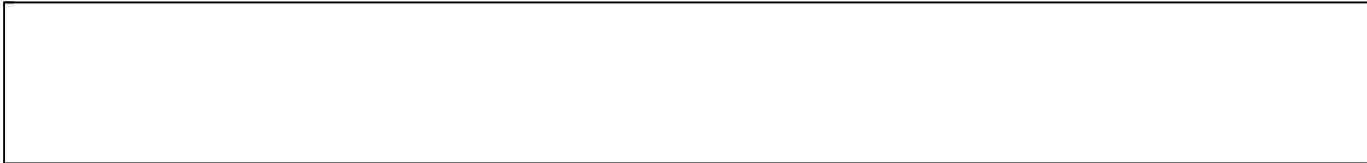
Signature





© IGN 2016 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 22' 07" E
Latitude : 48° 47' 19" N



LE TERRAIN – LA SITUATION DU PROJET

Cette opération hôtelière s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la ZAC ARAGON, composée de plusieurs lots, dont le lot B1 divisé en quatre parcelles B1a, B1b, B1c et B1d.

L'opération faisant l'objet de la présente demande s'implante sur la parcelle B1d, située en zone UAb du PLU (approuvé par le Conseil Municipal du 16 décembre 2015).

- ❖ L'assiette de l'îlot B1d est de 2 104 m² environ (le terrain sera vendu à notre Société nu et libre de toute occupation)

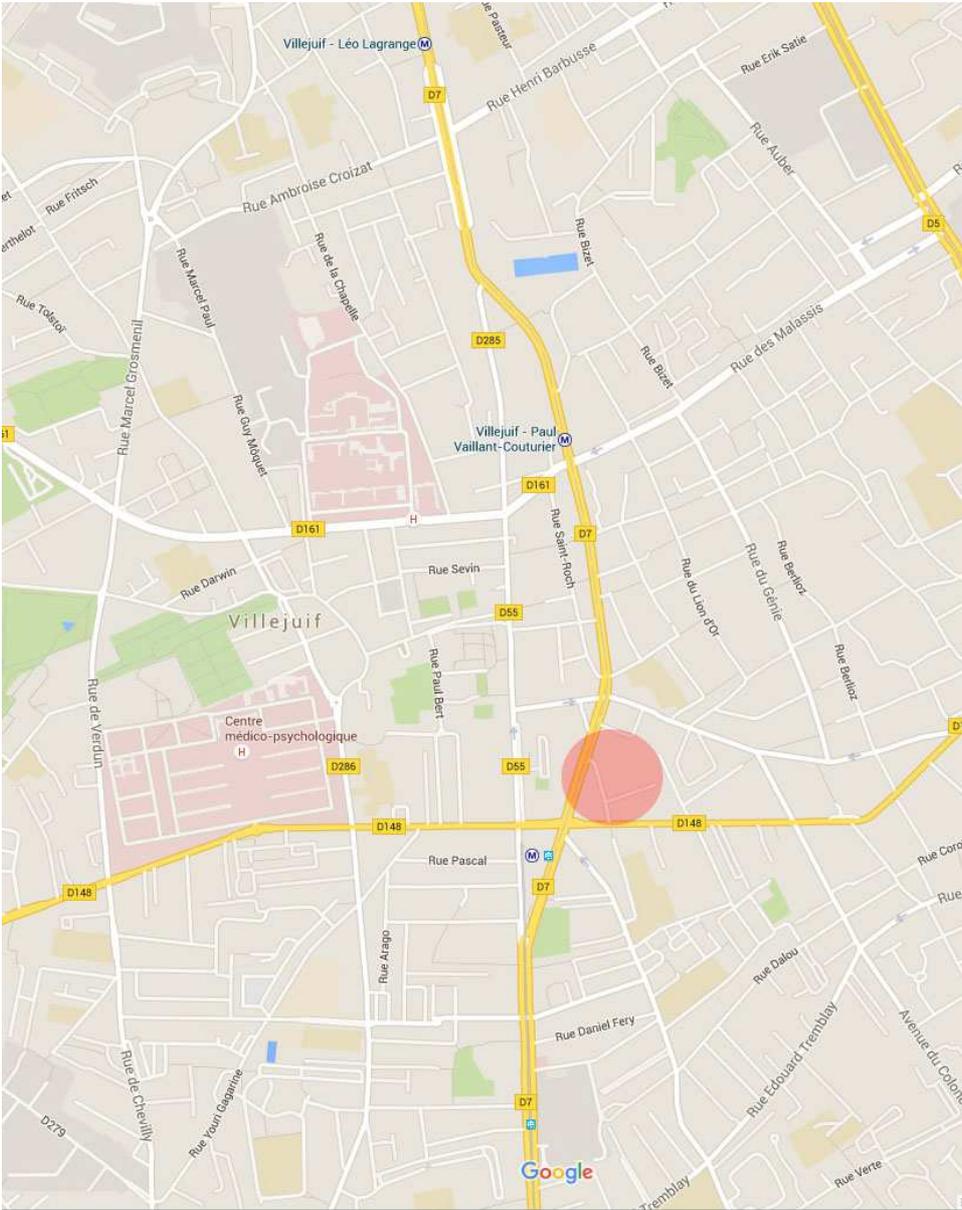
L'opération hôtelière de îlots B1d s'inscrira au centre de :

- ❖ **Au Nord :** Le terrain sera bordé par le lot B1c. Ce lot recevra un ensemble à usage de bureaux.
- ❖ **A l'Ouest :** Le terrain est bordé par le Boulevard Maxime Gorki. Le bâti situé à l'opposé est constitué d'immeubles de logements collectifs de 8/10 étages.
- ❖ **Au Sud :** Le terrain est bordé par l'avenue Louis Aragon. Le bâti à l'opposé est composé d'immeuble de logements collectifs de 4 étages datant des années 1930.
- ❖ **A l'Est :** Le terrain est bordé par la rue de la Commune, le bâti situé à l'opposé est constitué par trois pavillons implantés en retrait de l'alignement, ne présentant pas de front bâti continu

Le projet bénéficie d'un emplacement stratégique, à la proximité immédiate de la ligne de métro n°7, de la ligne de tramway T7, ainsi que de la future ligne n°15 du Grand Paris.

Le boulevard Maxime Gorki (ex RN7) est un axe routier majeur, récemment modernisé, permettant d'accéder directement à PARIS et au périphérique par la porte d'Italie.

PLAN DE SITUATION DU PROJET



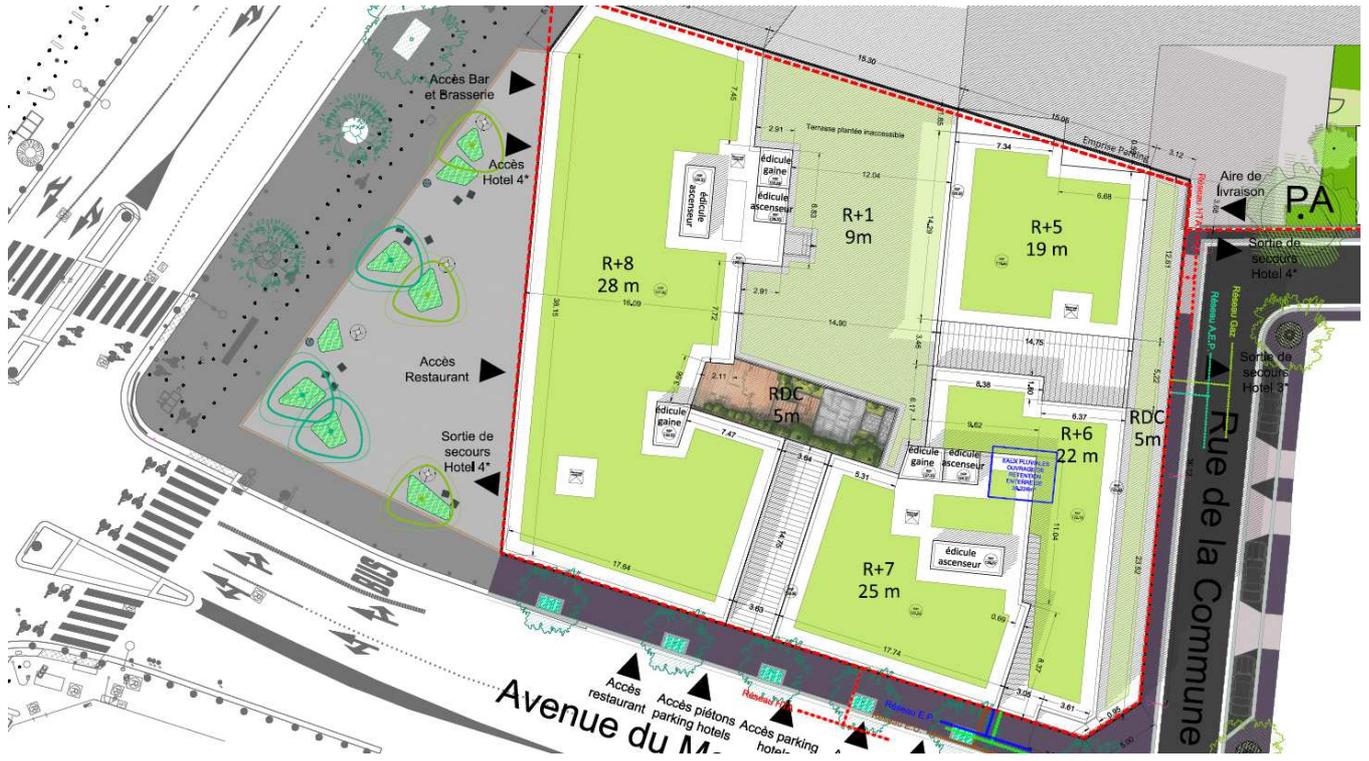
TRANSPORTS URBAINS/CONNECTIONS FUTURES PARIS-VILLEJUIF



- Limite communale
- Limite de la ZAC
- Méto ligne 7 (Villejuif - La Courneuve)
- Méto ligne 14 (Saint Denis - Orly)
- Méto ligne 15 (Pont de Sèvres - Noisy Champs)
- Tramway ligne 7 (Villejuif - Orly)

PLAN MASSE DU PROJET

ILOT B1d



PERSPECTIVES DU PROJET



Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Ouest



PHOTO N°1

PHOTO N°2

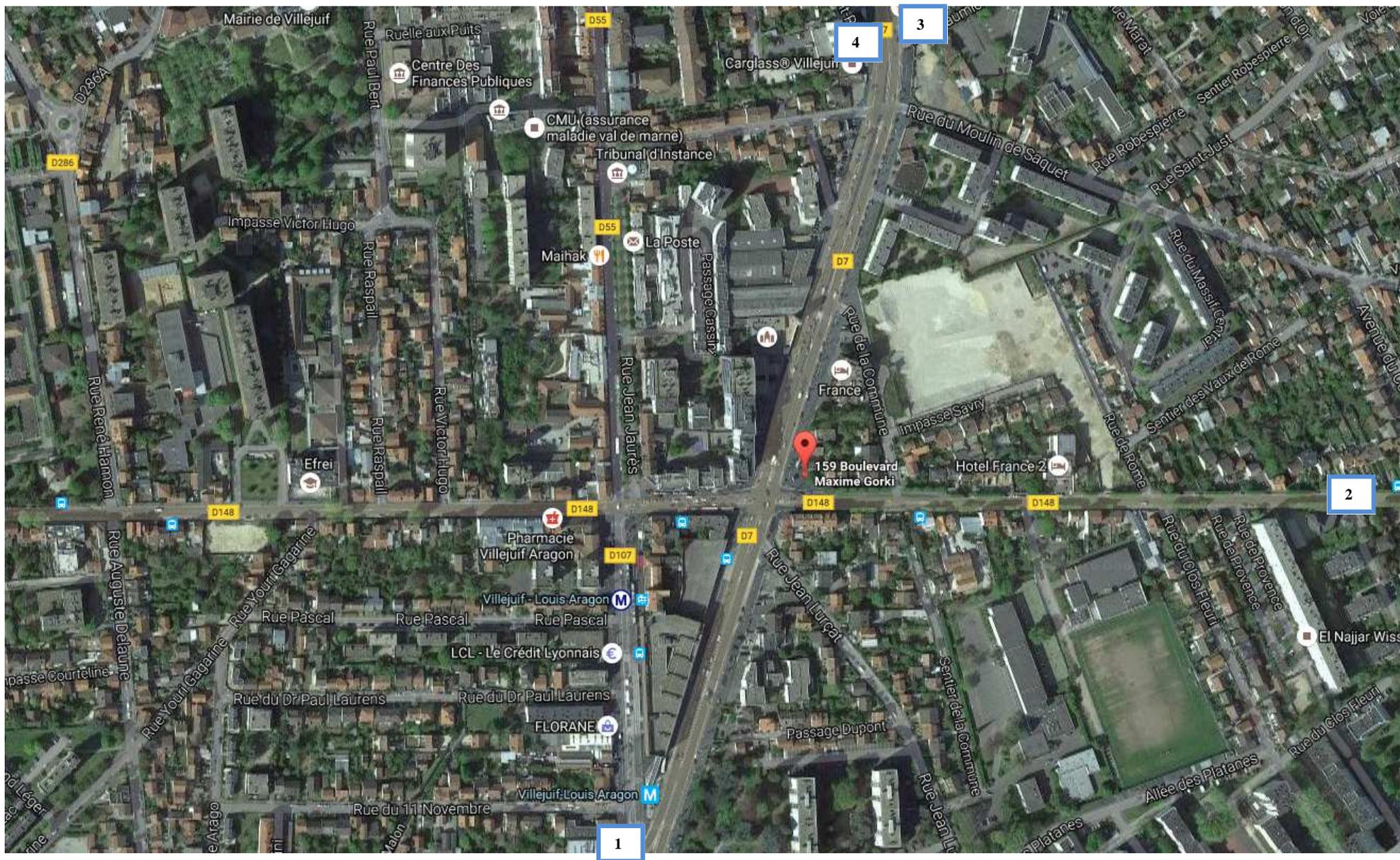


PHOTO N°3

PHOTO N°4



ENVIRONNEMENT LOINTAIN



ANNEXE 5

PHOTO N°1



PHOTO N°2



PHOTO N°3

PHOTO N°4

