

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

18/01/18

Dossier complet le :

29/01/18

N° d'enregistrement :

F01118P0009

1. Intitulé du projet

Promotion de deux hotels, d'un immeuble de bureaux et d'un laboratoire R&D au sein du parc des sports DUVAUCHELLE à CRETEIL

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SAS LEGENDRE IMMOBILIER

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

Mme Elodie SUBILEAU

RCS / SIRET

4 2 1 | 0 6 1 | 6 8 0 | 0 0 0 3 7

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Construction dont les Surfaces de Plancher Constructibles font 26 209m ² , soit plus de 10 000m ² et de moins de 40 000m ² sur une commune dotée d'un PLU et dont l'assiette projet couvre moins de 10ha. Demande préalable associée au dépôt de permis de construire concernant l'immeuble de bureaux + laboratoire R&D (les PCs des hôtels ayant déjà été obtenus et ayant fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas en 2016).

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, y compris les éventuels travaux de démolition

L'opération présente une surface de plancher de 26 209m² sur environ 10 600m² de terrain (2 272m² sur le terrain 1 accueillant deux hôtels 3 et 4 étoiles ; 8 345m² sur le terrain 2 accueillant le laboratoire R&D).

Le programme est divisé en 3 îlots :

- 1/ le premier îlot accueille 2 hôtels + parking silo (au Nord) - instruction faite en 2016 et PC obtenus - construction prévue au T1 2018,

- 2/ le second îlot accueille un immeuble de bureaux (siège social VALEO), ainsi qu'un laboratoire en rez-de-chaussée, des parkings en infrastructures et au niveau du TN pour les visiteurs, ainsi qu'une piste d'essai de faible emprise (inf. à 2 000m²).

- 3/ le troisième îlot à l'ouest correspond à un parking aérien d'environ 3 600m².

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, incertain à l'horizon 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 de la maison du handball français (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 viabilisation du secteur Duvauchelle (travaux de VRD sur le site pour permettre les dessertes) et,
- de la construction (en cours également) de la maison du Handball français, du siège de la FFHB, dont la livraison est prévue pour 2018.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

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

- îlot Nord : deux hôtels : ils proposeront 202 chambres (6 100m² de SDP environ) et environ 57 places de stationnement,
- îlot Sud : un immeuble de bureaux de 20 109m² comprenant un laboratoire R&D en RDC et proposant environ 407 places de stationnement.
- îlot Ouest : une emprise de stationnement en aérien

La réalisation du chantier nécessite :

- des travaux de terrassement (et si nécessaire de pompage de nappe - en cours d'étude). 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,
- des travaux de viabilisation du site Duvauchelle, pour lesquels un avis d'exemption d'étude d'impact a été formulé par les services de la DRIEE-if.
- la réalisation des constructions (gros œuvre et finitions) tous corps de métiers confondus,
- la réalisation des espaces communs extérieurs (cheminements, traitement paysager,...).

Les travaux de préparation à la réalisation des travaux des hôtels débuteront au T1 2018.

Les travaux concernant les bureaux VALEO sont prévus à partir de fin 2018 pour un achèvement fin 2020.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Deux îlots composeront le programme de construction :

- Un îlot Nord accueillant un complexe hôtelier (deux hôtels de 3 et 4 étoiles) avec parkings associés sur deux niveaux en aérien, d'emprise au sol égale à 2 272m². La surface utile ramenée en SDP correspond à 6 100m²
- Un îlot Sud accueillant un immeuble de bureaux (siège VALE) comprenant un laboratoire R&D + parkings et piste d'essai, d'emprise au sol égale à 8 345m², dont 5883m² sur la commune de Créteil et 2 462m² sur la commune de Valenton. La SDP développée est de 20 109m².
- Un îlot Ouest dédié à des parkings aériens, d'une emprise d'environ 3 600m².

Les parkings sont prévus :

- En RDC et R+1 sur le lot Nord (hôtels)
- En R-1 et R-2 sur le lot Sud (laboratoire R&D + RDC extérieurs). La réalisation en infrastructure des parkings entraîne une interaction potentielle avec la nappe, dont les paramètres sont en cours d'étude, notamment pour la gestion des pompages en phase chantiers ainsi que pour définir les hauteurs cuvelées en phase d'exploitation.
- Au niveau du TN sur le lot Ouest.

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 vers la gare Créteil - Pointe du Lac, déjà lisibles, seront maintenus.

L'assainissement pluvial des lots se fera par collecte à la parcelle et infiltration si possible.

A l'échelle des lots, une étude hydraulique pluviale est prévue (avec prise en compte du règlement d'assainissement pluvial local). Elle permettra notamment de définir les volumes d'eau à gérer et les exutoires.

Une étude hydrogéologique est en cours afin de déterminer les préconisations de pompages-rejets des eaux de nappe et les cuvelages à mettre en œuvre si nécessaires.

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Les différents bâtis sont soumis à Permis de Construire lequel devant faire l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale (présente demande d'examen au cas par cas). A noter qu'un avis a déjà été rendu par la SDDTE [avis n°DRIEE-SDDTE-2016-130, du 22/08/2016] portant exemption de la réalisation d'une étude d'impact au titre du Code de l'Environnement lors du premier dépôt de 2016.

Le projet pourrait être soumis à la Loi sur l'Eau, notamment au vu : * la collecte et des rejets d'eau pluviales. Le régime pressenti à ce jour est Déclaratif. Une étude de gestion des pluies est prévue par le Maître d'Ouvrage. * La réalisation d'infrastructures pouvant interceptées la nappe (pompage temporaire phase chantier à l'étude). Les études hydrogéologique sont en cours.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface du terrain	Env. 14 420m ²
Nombre d'îlots prévus.....	3 dont une emprise parking
Surface de plancher (SDP)	26 209 m ²
Hauteur des constructions	R+6 maximum
Nombre de niveaux de sous-sols.....	0 concernant les hôtels ; 2 concernant le laboratoire R&D
Nombre de places de stationnement prévues en infrastructures.....	407 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Site du parc des sport DUVAUCHELLE
(Parc municipal des sports)
94000 Créteil

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 27 ' 53 " Z E Lat. 48 ° 46 ' 02 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site s'inscrit à environ 1km à l'Est de la ZNIEFF de type I correspondant à la "Friche du Lac de Créteil".
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone d'APB la plus proche correspond aux "Iles de la Marne de la boucle de Saint-Maur". Elle est située à environ 3 km au Nord-Est du site étudié.
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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 du réseau routier départemental et 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, classées catégories 1 et 2 et par la RD60, classée catégorie 3.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<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 inscrit en dehors des zones potentiellement humides en Ile-de-France (Carmen / DRIEE).
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? 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 concernée par un PPRT.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'évaluation environnementale réalisée au droit du site a permis de valider l'absence de source potentielle de pollution visible sur la zone d'étude et la vulnérabilité des sols et des eaux souterraines. - Vis-à-vis des enjeux sanitaires : * la présence dans les sols d'anomalies en métaux lourds , *l'absence dans les sols de concentrations notables en HAP, HTC, BTEX, COHV. L'annexe n°10 présente les conclusions des études et les prescriptions sanitaires.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone est incluse dans la ZRE de l'Albien
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur se situe à environ 4,5km au Sud-Ouest de la Zone de protection spéciale (ZPS) des "Sites de Seine-Saint-Denis" (FR1112013) - Parc départemental Jean Moulin – Les Guilands sur la commune de Bagnolet.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche est celui du Parc Municipal de Choisy-le-Roi à environ 3.9km à l'Ouest du site.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase définitive, le projet ne prévoit aucun prélèvement dans les nappes souterraines (cuvelage des infrastructures). Pour la réalisation des infrastructures du laboratoire R&D, un pompage "estimatif" est pressenti, compris entre 60 et 80m ³ /h. Les études en cours permettront de stabiliser les volumes pompées et adapter la conception ainsi que le régime du DLE temporaire déposé.
	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"/>	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"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site 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. - au niveau de la ZNIEFF située à 1km à l'Ouest du site.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone NATURA 2000 la plus proche est situé à 4,5km à vol d'oiseau. Le site ne représente pas une entité particulièrement attractive à l'avifaune.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'a pas d'influence 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'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.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune n'est pas concernée par un PPRT. Aucune ICPE n'est en lien direct avec le site.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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. Des études géotechniques permettent de stabiliser les fondations des structures en lien avec les propriétés mécaniques du sol.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Les études de pollutions ont amenées à la stabilisation de prescriptions sanitaires concernant le laboratoire R&D : - métaux lourds -> confinement et couverture végétale de 30cm au droit des terres - anomalies en sulfates et fraction soluble entre 0 et 1 m de profondeur -> évacuations spécifiques en ISDNI - autres terres -> acceptabilité en ISDI L'annexe n°10 présente les conclusions des études et les prescriptions sanitaires
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le trafic généré par les promotions restera faible, au vu des Surfaces de Plancher construites ainsi que de la proximité des transports en commun. Néanmoins, quelques mouvements quotidiens en heures de pointe seront à entrevoir.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Les modifications induites sur les axes du secteur ne seront 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.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par 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. Notons cependant qu'il s'agit d'une arrière gare où les métros circulent de manière lente pour rejoindre le site de remisage/dépôt.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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. Les aménagements sont en continuité d'une zone lumineuse urbaine et ne modifieront pas le contexte local de ce secteur.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les rejets engendrés sont principalement de deux sortes : - émissions liées au chauffage et à la climatisation des bâtiments (émissions de GES), - émissions liées au trafic généré et induit. A noter toutefois qu'au vue des caractéristiques du projet et des normes constructives mises en œuvre, les émissions semblent négligeables.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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 : * Une gestion à la parcelle, grâce à une collecte via toitures ou en espace privé, * Une rétention suivant des modalités à définir, sur la base d'un pluie de référence 10 ans, * Un rejet à débit régulé, en fonction de la doctrine locale (10l/s/ha).
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déchets produits sont de type "ordures ménagères et assimilées". Les eaux usées sont dirigées vers le réseau existant.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	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), notamment l'usage du sol?	<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 existants ou approuvés ?

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 2012-2017) :

- 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 2012-2017) :

- 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 2015-2017) :
- Ligne 15 Sud entre les gares de Sèvres et Noicy-Champs - Société du Grand Paris - année 2015 (DUP obtenue en 2014).

Enfin, leprojet est connexe aux travaux de viabilisation du stade Duvauchelle et à ceux de la réalisation de la maison du Handball, pour lesquels aucune études d'impact n'a été demandée suite aux instructions des demande d'examen au cas par cas.

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

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 (en plus des études déjà menées et proposées en annexes volontaires) :

- Une étude hydraulique de gestion des eaux pluviales à l'échelle des emprises,
- Une étude hydrogéologique,
- Les dossiers Loi sur l'Eau en conséquence,
- 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.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Les enjeux environnementaux sont pris en compte pas la SAS LEGENDRE IMMOBILIER.

- Les études environnementales sont déjà réalisées ou en cours, et à termes, permettront de s'affranchir :

- * des risques sanitaires,
- * des désordres structurels,
- * des inconforts / nuisances aux sein des locaux à l'horizon d'exploitation.

Au vue de ces éléments, nous estimons que le projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

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">• Annexe volontaire n°7 : Avis n°DRIEE-SDDTE-2016130 du 22/08/2016,• Annexe volontaire n°8 : Missions Géotechniques G2 PRO• Annexe volontaire n°9 : Etudes des plus hautes eaux de nappe• Annexe volontaire n°10 : Diagnostic de pollution des sols

9. Engagement et signature

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



Fait à Boulogne-Billancourt

le, 13/12/2017

Signature

SAS LEGENDRE IMMOBILIER
33 avenue du Maine
4^{ème} étage - BP 18
75765 PARIS Cedex 15
N° de SIRET 421 061 680 00037

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

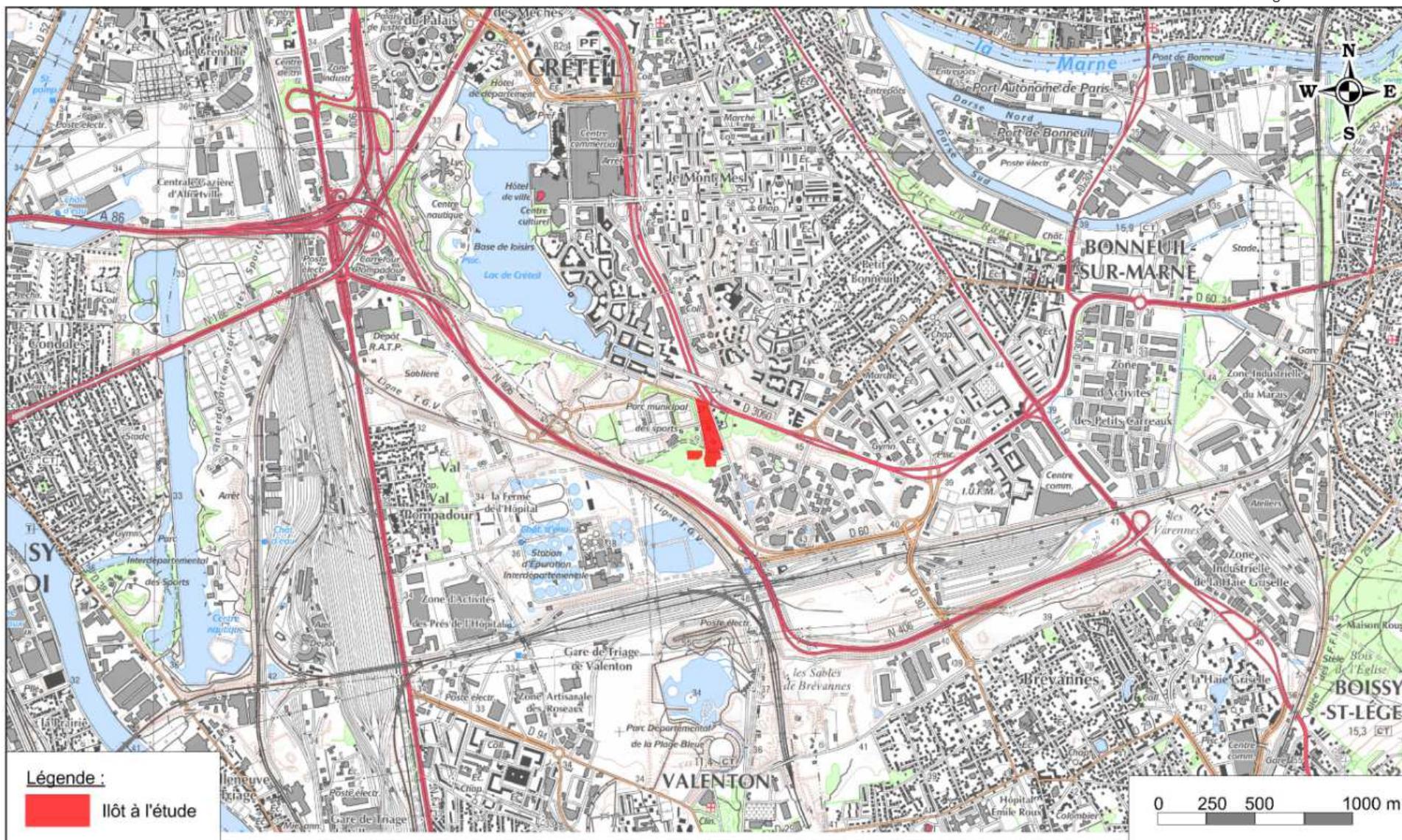


Figure 1 : localisation de l'emprise du projet

3.3 Annexe obligatoire n°3 : Reportage photographique du site

Ce volet présente deux reportages photographiques opérés :

- Le 13 avril 2016, avant le dépôt des PC concernant les hôtels.
- Le 7 décembre 2017, après le début des travaux de viabilisation du site et de réalisation de la maison Française du Handball. Cependant, le site étant en chantier sous une autre Maîtrise d'Ouvrage, les clichés proposés n'ont pu être pris que depuis les espaces connexes. Ils permettent de rendre compte de stade d'avancement des travaux sur le site Duvauchelle.

3.3.1 Repérage du 13 avril 2016 (rappel de la précédente demande d'examen au cas par cas)

La Figure 2 ci-après localise les prises de vue des pages suivantes.

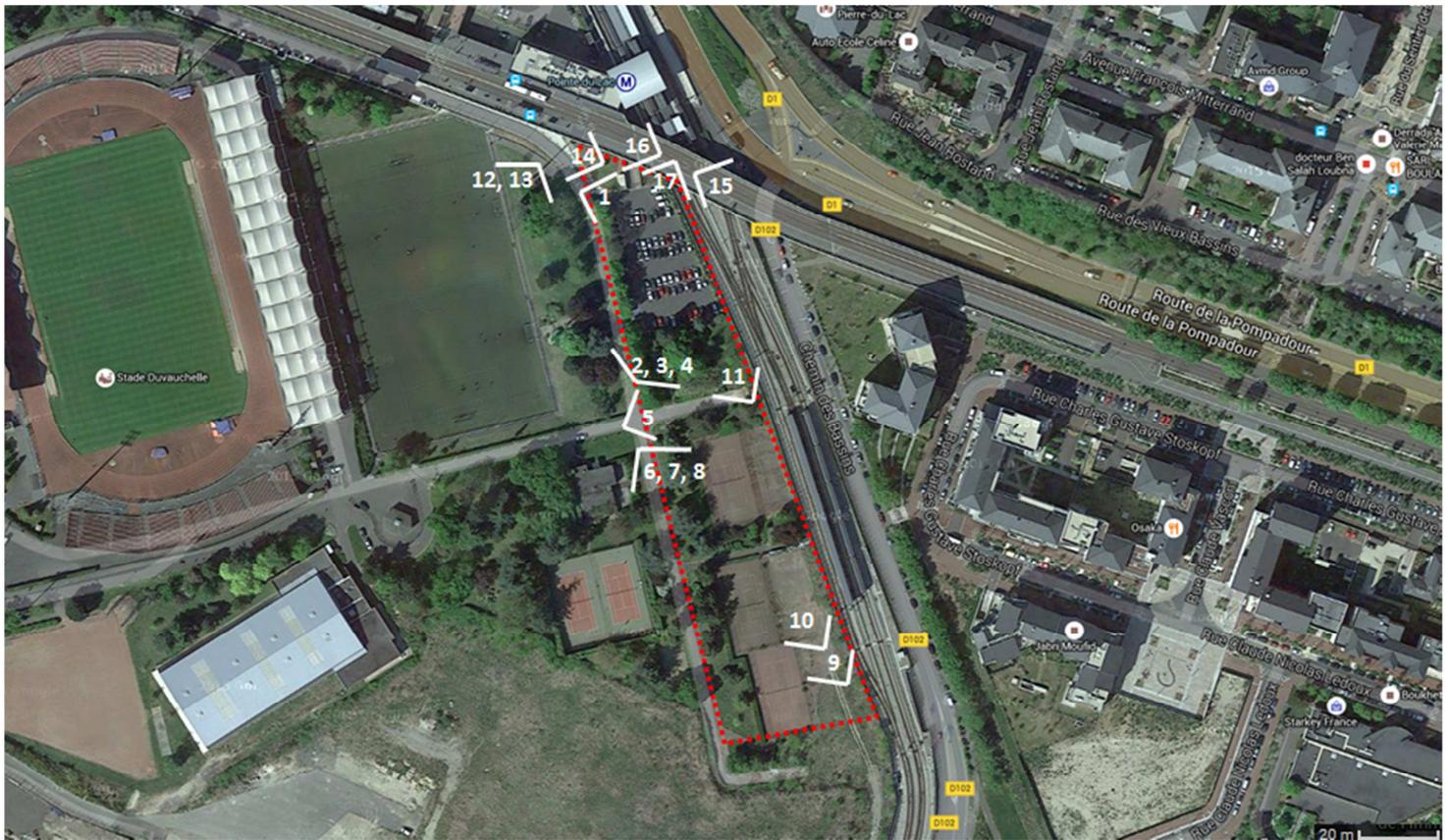


Figure 2 : Localisation des prises de vue du repérage du 13 avril 2016



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

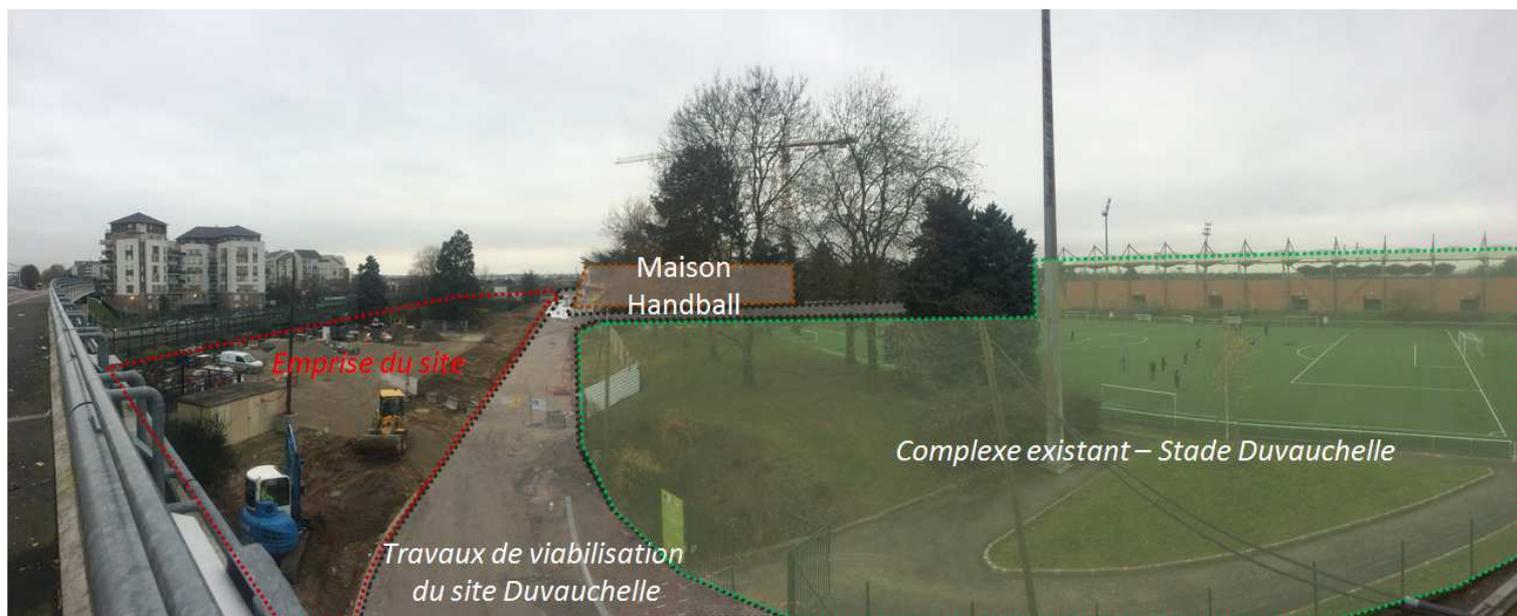
3.3.2 Repérage du 7 décembre 2017

La Figure 2 ci-après localise les prises de vue des pages suivantes.

La viabilisation du site (voirie, réseaux...) étant en cours, l'accès aux emprises de chantier n'a pas été rendue possible lors de la visite.



Figure 3 : Localisation des prises de vue du repérage du 7 décembre 2017



Photographie 18 : vue d'ensemble du site et des espaces connexes (1)



Photographie 19 : vue d'ensemble du site et des espaces connexes (2)



Photographie 20 : vue des travaux de viabilisation en cours (1)



Photographie 21 : vue des travaux de viabilisation en cours (2)



Photographie 22 : vue de la maison du Handball en cours de construction



Photographie 23 : vue du site et de la maison du Handball en cours de construction



Photographie 24 : Vue vers l'Ouest des travaux de viabilisation du site (reprise de voirie)



Photographie 25 : Vue vers l'Est des travaux de viabilisation du site (reprise de voirie)



Photographie 26 : Vue du site et de l'arrière gare de la Ligne 8



Photographie 27 : Vue du site et des travaux de viabilisation (voirie d'accès)



Photographie 28 : Zoom sur le site et les travaux de construction de la maison du Handball

3.4 Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

3.4.1 Aspects généraux

Le programme de construction se **développera sur une emprise de 14 420m² de terrain** (correspondant aujourd'hui à un parking imperméabilisé et à des terrains de tennis non entretenus ainsi que des terrains en pleine terre) et **proposera 26 209m² de surface de plancher**.

Trois îlots composeront le programme de construction :

- Un îlot Nord accueillant un complexe hôtelier (deux hôtels de 3 et 4 étoiles) avec parkings associés sur deux niveaux en aérien, d'emprise au sol égale à 2 272m². La surface utile ramenée en SDP correspond à 6 100m²,
- Un îlot Sud accueillant un immeuble de bureaux + laboratoire + piste d'essai + une aire de parkings aériens, d'emprise au sol égale à 12 130m², dont 5 800m² sur la commune de Créteil et 6 300m² sur la commune de Valenton. La SDP développée est de 20 109m².
- Un îlot Ouest d'environ 6 300m² d'emprise accueillant un parking aérien.

Les parkings sont prévus :

- En RDC et R+1 sur le lot Nord (hôtels) afin :
 - De limiter les déblais et la gestion des terres associées,
 - De se prémunir au possible de toute interaction avec la nappe, identifiée entre 2.5 et 6m suivants les études réalisées au niveau du parc des sports DUVAUCHELLE, lors des études préalables à la réalisation de la « Maison du Handball Français »,
 - D'éviter tout impact, et notamment direct, sur une canalisation d'eau enterrée bordant les emprises Nord.
- En R-1 et R-2 sur le lot Sud (laboratoire R&D) afin d'obtenir une surface suffisante au stationnement des véhicules des collaborateurs et des véhicules d'essai.

La réalisation en infrastructure des parkings entraîne une interaction certaine avec la nappe d'eau, dont les paramètres seront à étudier, notamment pour la gestion des pompages en phase chantiers, ainsi que pour définir les hauteurs cuvelées en phase d'exploitation.
- En aérien sur le lot Ouest.

3.4.2 Plan masse de l'opération et insertion architecturale

La temporalité différentes des constructions entre le lot Nord dédié aux hôtels (PCs obtenus, début des travaux de VRD) et le lot Sud dédiée au laboratoire R&D amène un à proposer deux plans masse distincts dans les pages ci-après.

Une localisation des constructions est préalablement proposée.

Figure 4 : Localisation des différents îlots

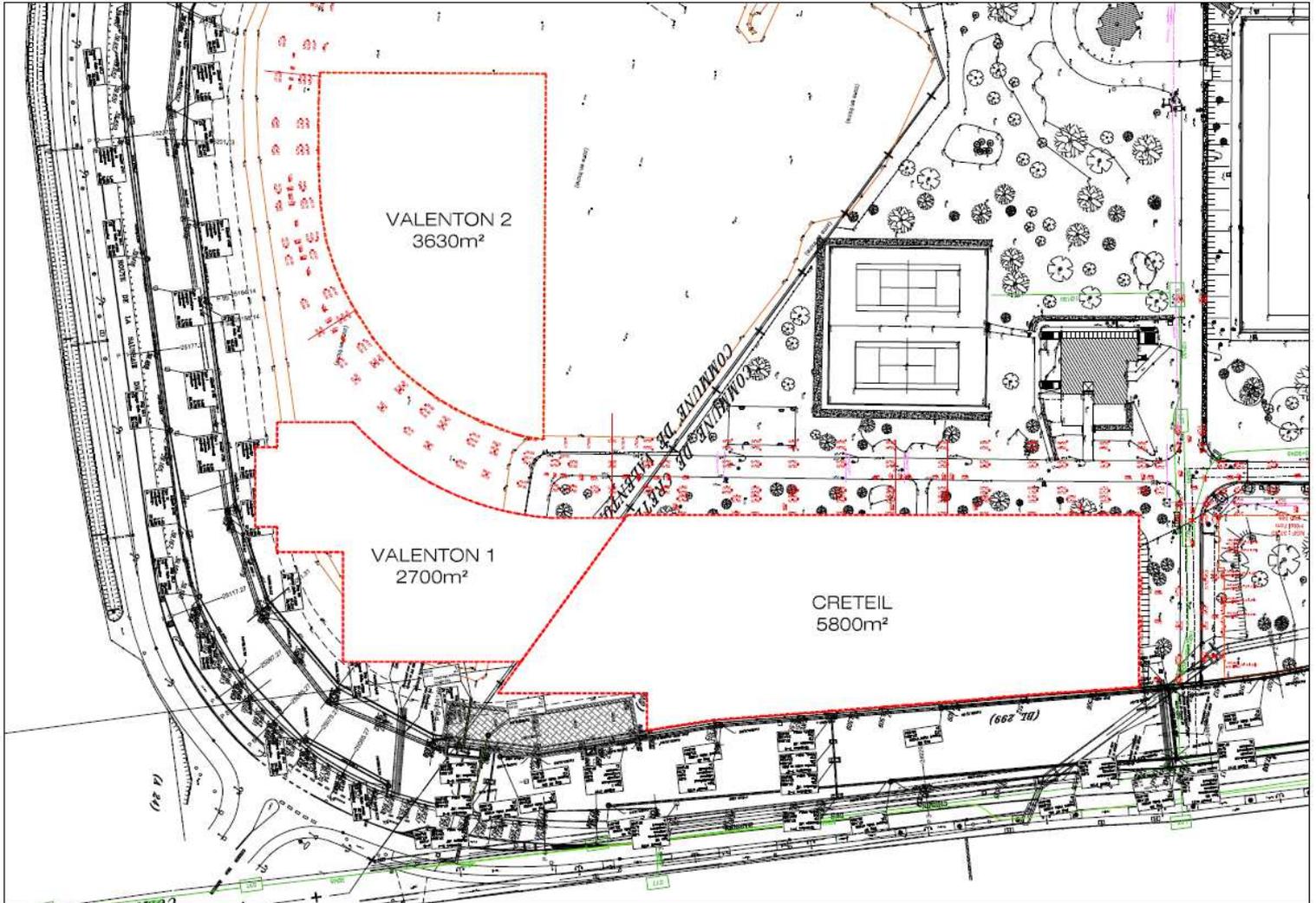


Figure 5 : Plan masse des deux hôtels (îlot Nord du site – coté station « Pointe du Lac »)

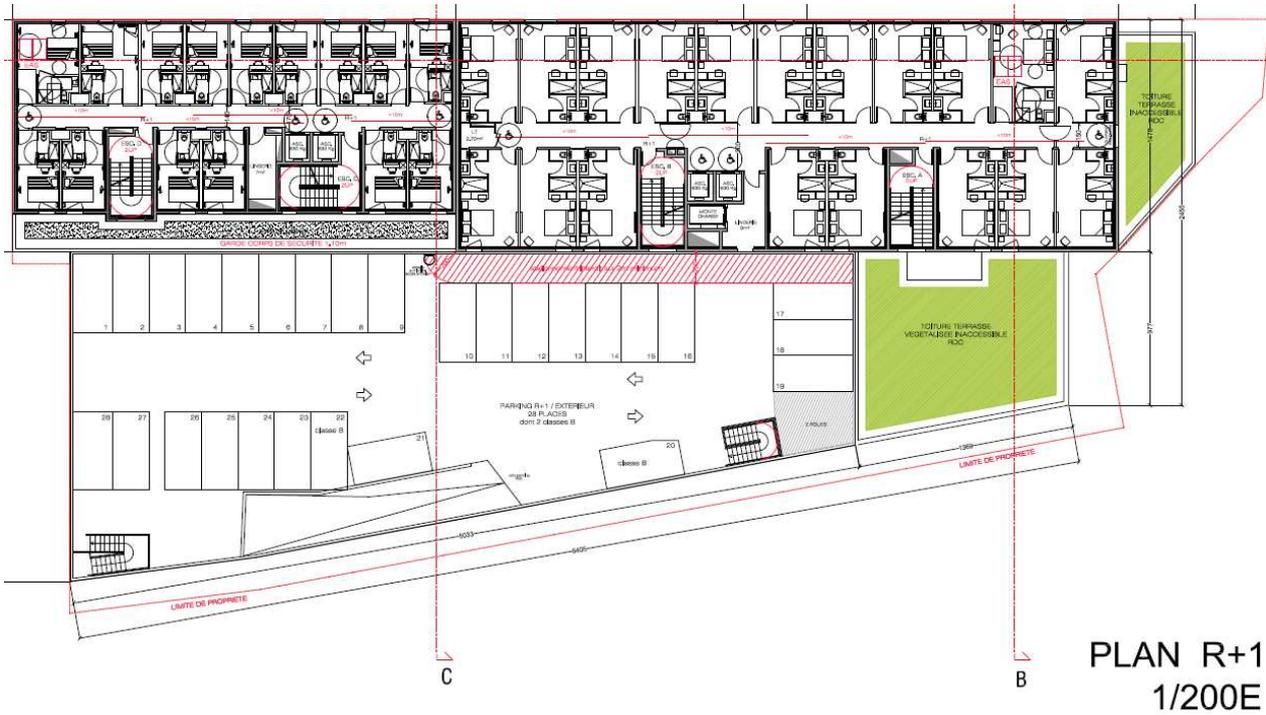


Figure 6 : Insertion architecturale des deux hôtels (îlot Nord du site – coté station « Pointe du Lac »)



PROJET ARCHITECTURAL

— ETAGE COURANT / LE PLAN

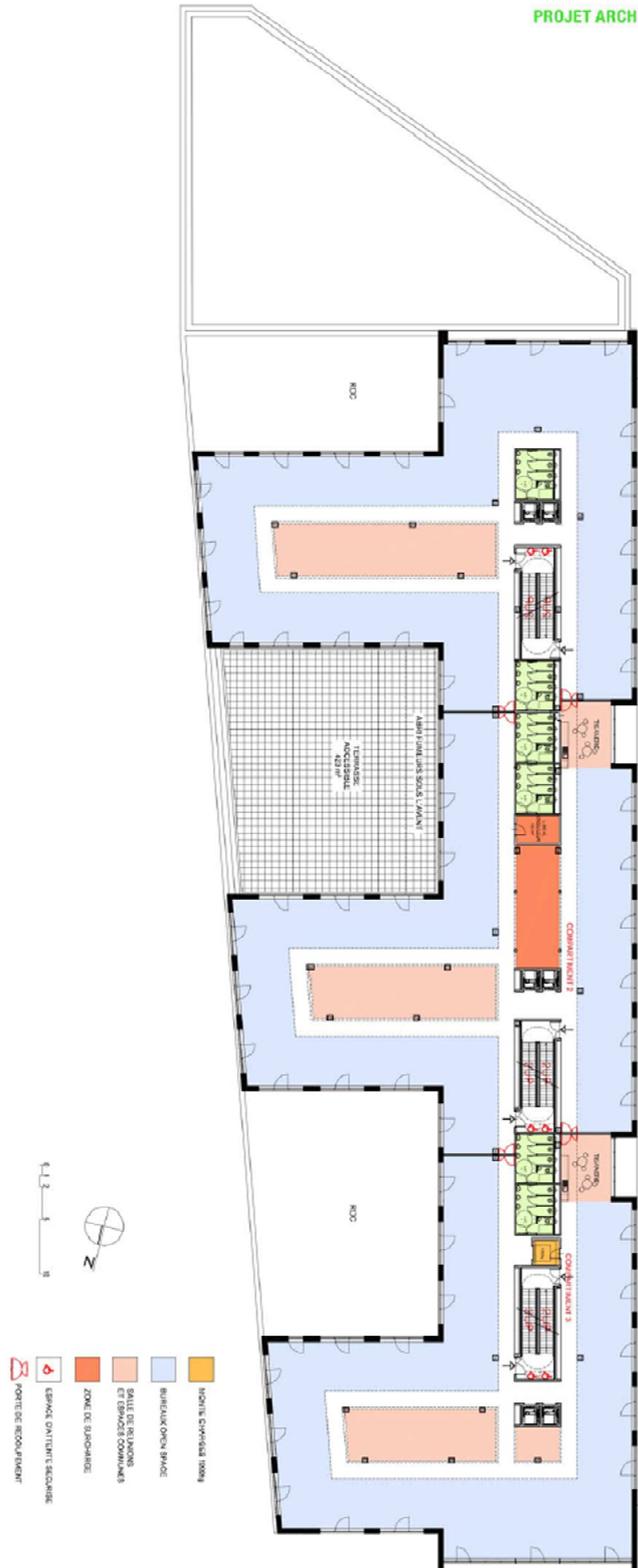


Figure 9 : Plan étage courant en élévation

Figure 10 : Insertion architecturale de l'immeuble de bureaux (îlot Sud du site)



3.5 Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site

La cartographie ci-dessous est tirée des données accessibles à partir de deux visites sur site et d'une analyse aérienne de l'occupation du sol.

Les fonds cartographiques sont dépôt de l'IGN©. Ils sont accessibles sur le site www.geoportail.gouv.fr.

L'échelle de la carte au 1/5 000ème respecte les préconisations édictées.

Figure 11 : Abords du projet



3.6 Annexe obligatoire n°6 : situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 »

La zone « NATURA 2000 » la plus proche du projet correspond à la ZPS des Sites de Seine Saint Denis (Directive Oiseaux), et plus particulièrement au Parc départemental Jean Moulin – Les Guilands sur la commune de Bagnolet.

Compte tenu de la distance, et d'absence de lien hydrographique entre ces sites et le projet, ce dernier n'aura **aucune incidence** sur les enjeux « oiseaux », qui ont motivé le classement de cette entité au titre du réseau NATURA 2000.

La localisation est indiquée sur la carte ci-après.

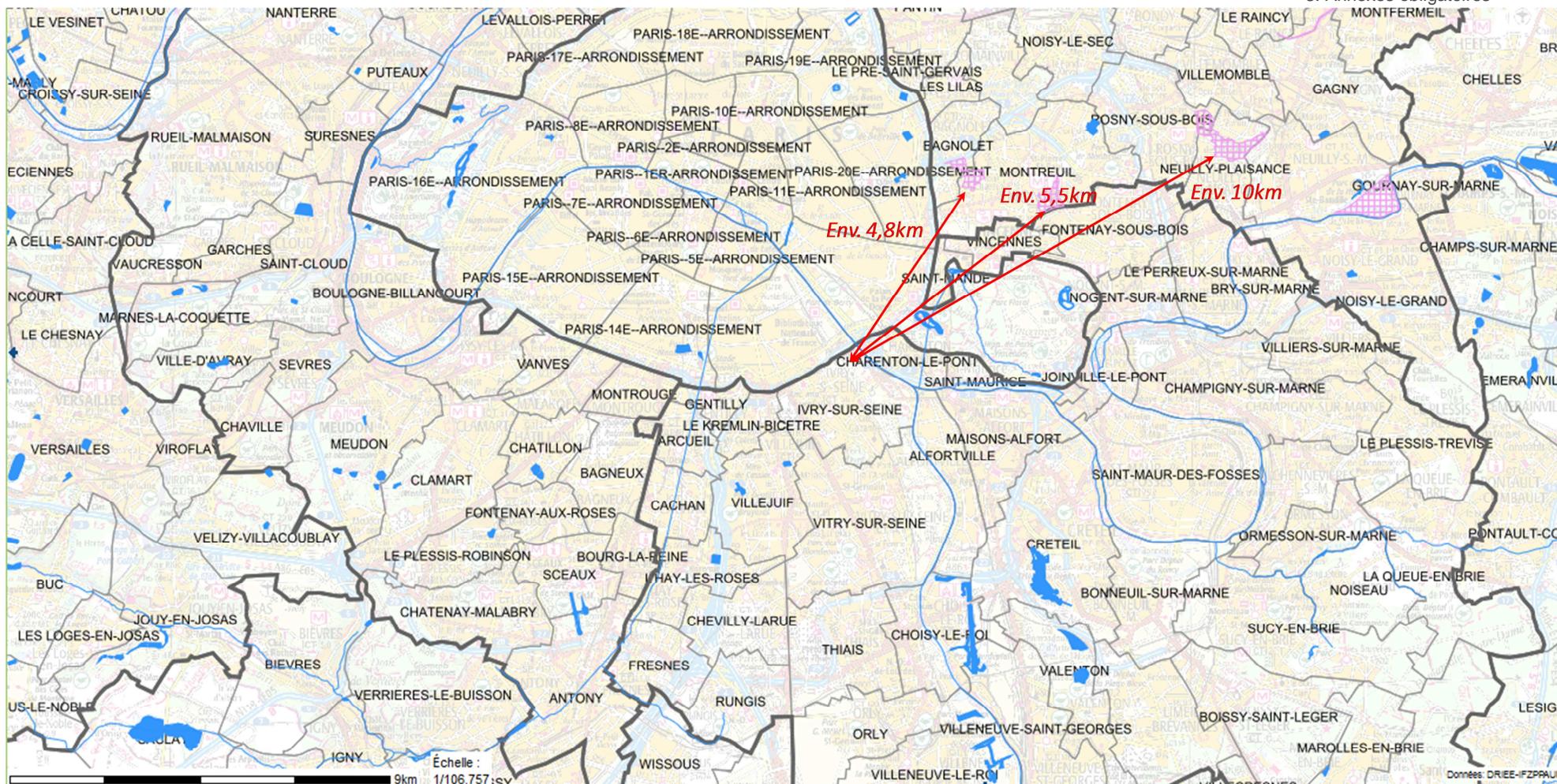


Figure 12: Localisation des entités Natura 2000 les plus proches