

**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

N° 14734*03

*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 :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

11/03/18

1. Intitulé du projet

RESTRUCTURATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER EN RESIDENCE HOTELIERE ET BUREAUX, CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE ETUDIANTE

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

TERREIS

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

PAGET DOMET FABRICE

RCS / SIRET

4 3 1 4 1 3 6 7 3 0 0 2 4 2

Forme juridique SA

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.))
catégorie n°39	surface de plancher créée : 6563m ² surface de plancher créée par changement de destination : 4379m ² Superficie du terrain : 7444m ²

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

restructuration d'un ensemble immobilier

réhabilitation de l'immeuble St Raphaël :

changement de destination : immeuble d'activités transformé en résidence hôtelière, les plateaux de bureaux sont rénovés

Immeuble sur cour :

démolition de l'immeuble sur cour avec conservation des deux niveaux en infrastructure afin de servir d'assise à l'édification d'un nouvel immeuble en R+3,R+7 et R+11 (création de logements étudiants)

4.2 Objectifs du projet

Le terrain se situe au coeur et en dehors de la ZAC Ivry confluences. Les immeubles alentours ont été démoli.

L'immeuble St Raphaël, témoin de la période industrielle d'Ivry/Seine sera conservé et réhabilité. Transformé en bureaux dans les années 90, il est inoccupé depuis le départ de l'université Pierre et Marie Curie.

Le projet a pour objectif d'apporter une offre programmatique diversifiée dans un quartier en devenir, aujourd'hui désertique : espaces de co-working, logements et hôtel s'organisent autour d'une place centrale commune.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Réhabilitation du St Raphaël :

La rénovation des plateaux de bureau est prévu sur 6 mois

La partie transformée en hôtel est prévu sur 16 mois

Les travaux démarreront dès l'obtention du permis de construire purgé.

Construction de logements : 16 mois de travaux dès l'obtention du permis purgé.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Chaque entité à ses propres accès donnant sur l'espace public et pourra fonctionner en totale indépendance. Le parking commun comporte des accès indépendants également ou donnant sur des SAS dans le St Raphaël. L'espace extérieur central sera ouvert au public en journée.

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).

demande de permis de construire valant permis de démolir

dossier spécifique ERP

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
surface de plancher totale de l'opération	16975m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

61 quai Auguste Deshaies 94200
Ivry/Seine
section AY
numéro 36

Coordonnées géographiques¹

Long. ____° ____' ____" Lat. ____° ____' ____"

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)
et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d),
10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°,
38° ; 43° a), 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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) ?	☐	☒	Le projet se situe en zone urbaine
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Le projet se situe en zone urbaine
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Le projet se situe en zone urbaine
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	

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 ?	☐	☒	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☐	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site de Fontainebleau est à plus de 60km du projet
D'un site classé ?	☐	☒	

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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Démolition partielle de l'immeuble sur cour.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le site est entièrement minéral aujourd'hui. Le projet prévoit une nette amélioration de l'offre en espaces verts. Une partie du parking est démolie sur un niveau afin d'accueillir des plantations (1,5m de hauteur de terre). Le parking étant semi-enterré, ces plantations se trouveront au niveau de la rue (voir annexe 9 et 10). Au niveau 4 de la résidence étudiante une grande terrasse plantée sur 220m ² (1m de hauteur de terre) vient compléter l'offre en espaces verts du projet.
	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 ?	☐	☒	Le site classé Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 60km du projet

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	La parcelle existante est entièrement construite.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le projet est situé en zone PPRI. Aucun logement n'est situé en dessous de la côte des plus hautes eaux connues. Une étude hydraulique est en cours de réalisation par un expert.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☐	☒	L'offre en transport en commun est renforcée en prévision de l'émergence de la ZAC (TZen 5, re-déploiement des lignes de bus, prolongement de la ligne 10 du métro). Des places de parkings sont supprimées dans le projet (stationnement dans la cour centrale remplacé par une place publique plantée). Le projet prévoit plus de 500m ² de local à vélo.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☐	☒ ☒	Le quai de Seine dédié au trafic automobile aujourd'hui sera à terme réservé aux piétons et cyclistes.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	L'enseigne "St Raphaël" sera conservée et restaurée, elle est non-lumineuse
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☒	Des containers enterrés avec tri sélectif seront installés. Un emplacement de compostage de bio-déchets est prévu. Ce compost pourra être réutilisé pour les nombreuses aires de plantation prévues au projet.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	

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 :

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) :

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.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☒
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☒
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	☒
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 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 ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 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 ;	☒
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.	☒

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 7 : plan d'aménagement de la ZAC à terme (rubrique 4.2)
ANNEXE 8 : vues perspectives du projet (rubrique 4.1)
ANNEXE 9 : notice architecturale (rubrique 4.1 et 4.3)
ANNEX 10 : coupe état existant et état projeté (rubrique 4 et 6)

9. Engagement et signature

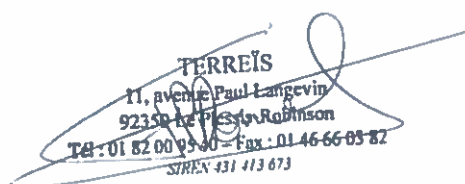
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à paris

le, 07/09/2018

Signature

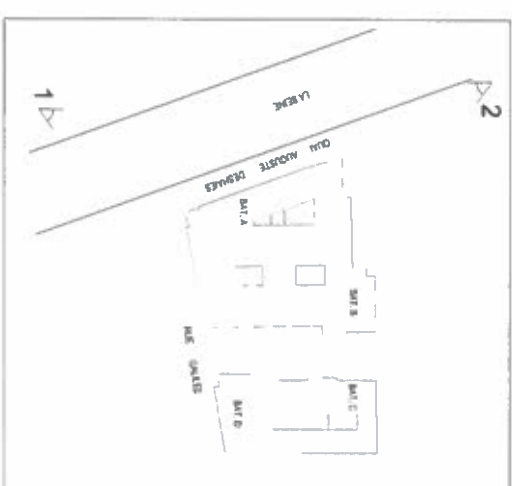

TERREIS
11, avenue Paul Langevin
92350 Le Plessis Robinson
Tel : 01 82 00 93 40 - Fax : 01 46 66 03 82
SIREN 431 413 673



Ensemble immobilier :
 "St Raphaël"
 61 Quai Auguste Deshaies
 94200 Ivry sur Seine



1

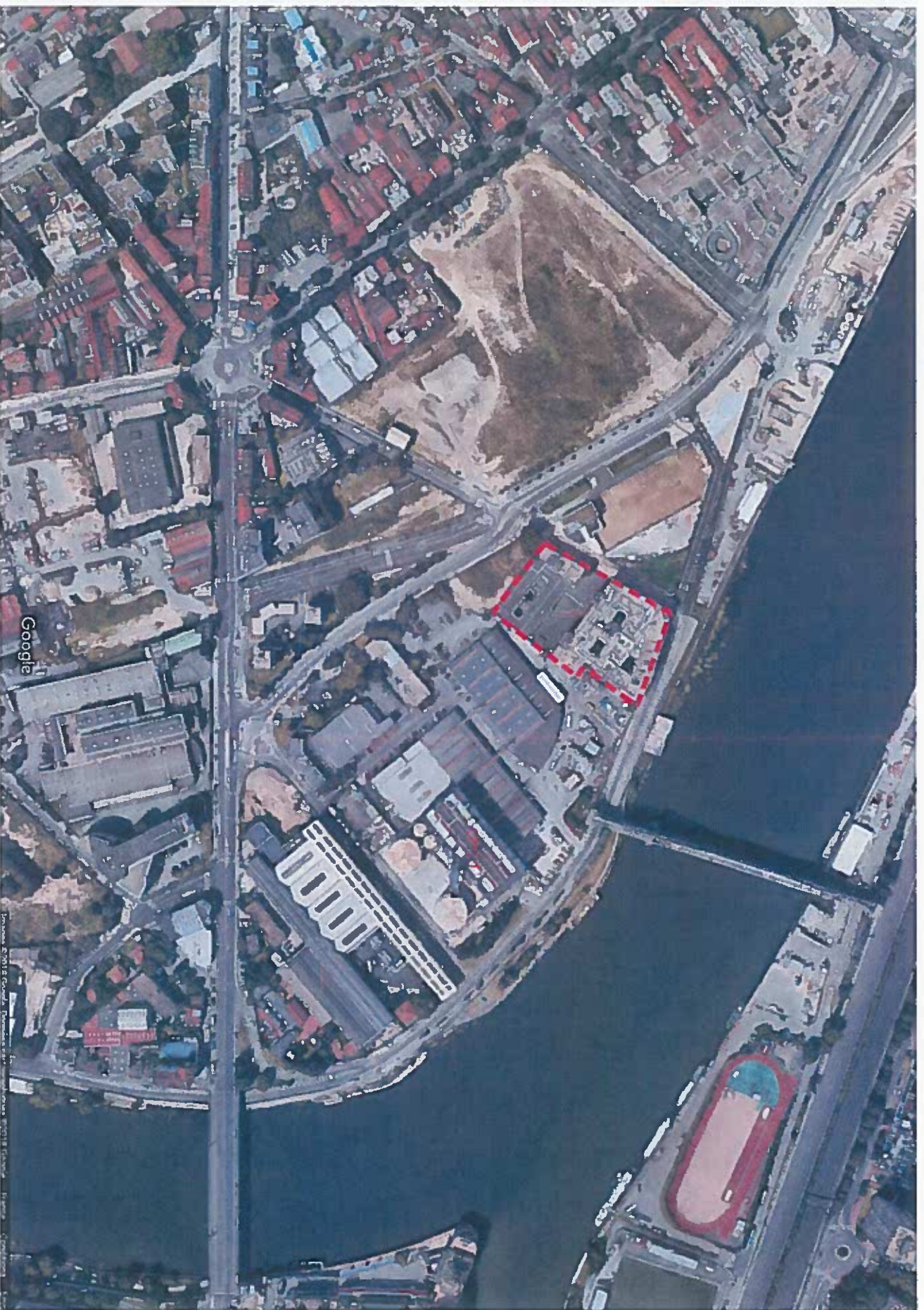


Ensemble immobilier :
 "St Raphaël"
 61 Quai Auguste Deshaies
 94200 Ivry sur Seine

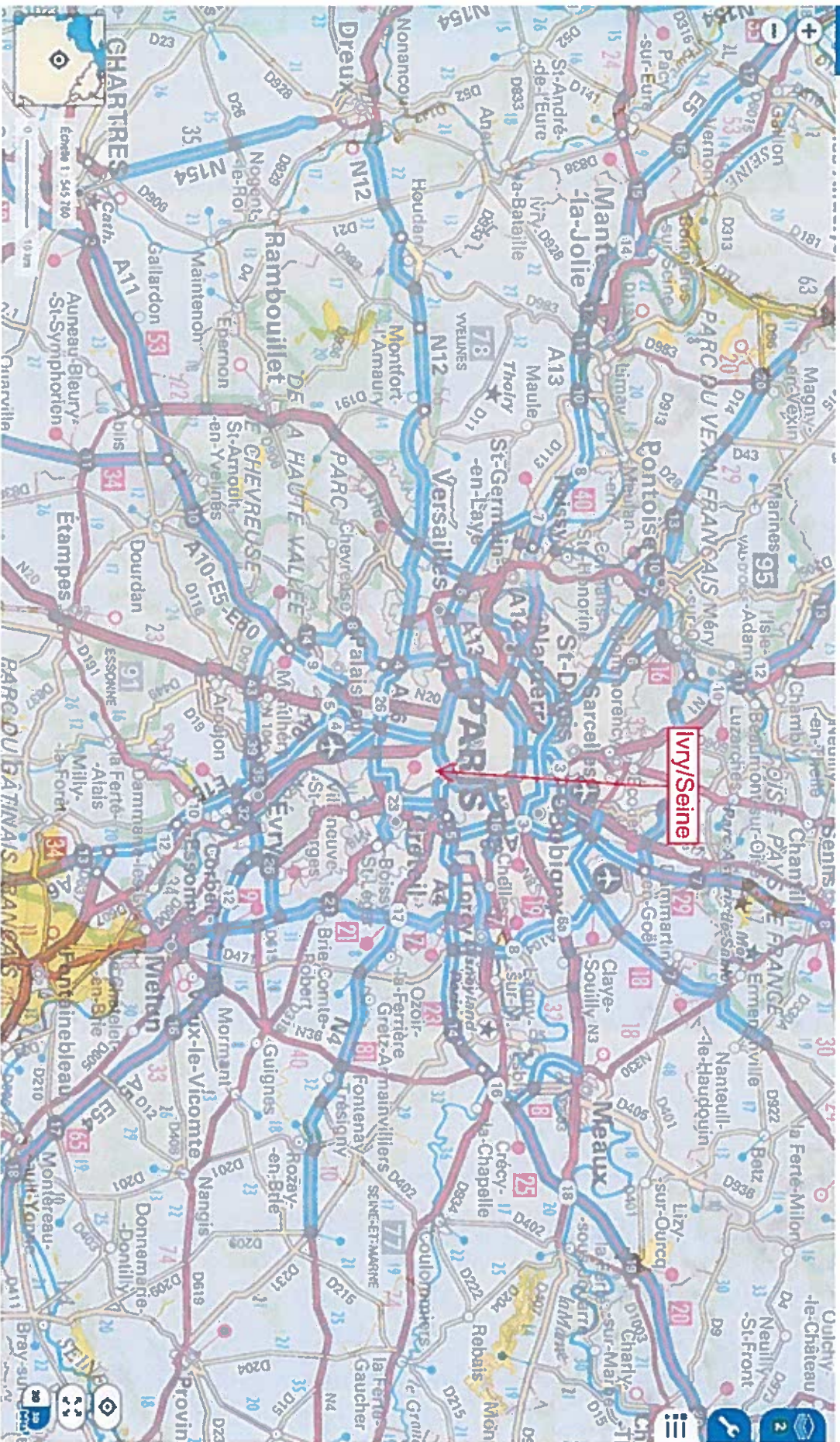


2





ANNEXE 5 -VUE AERIENNE



Données cartographiques : © IGN, MTS, NAVIG, IGN

Légende

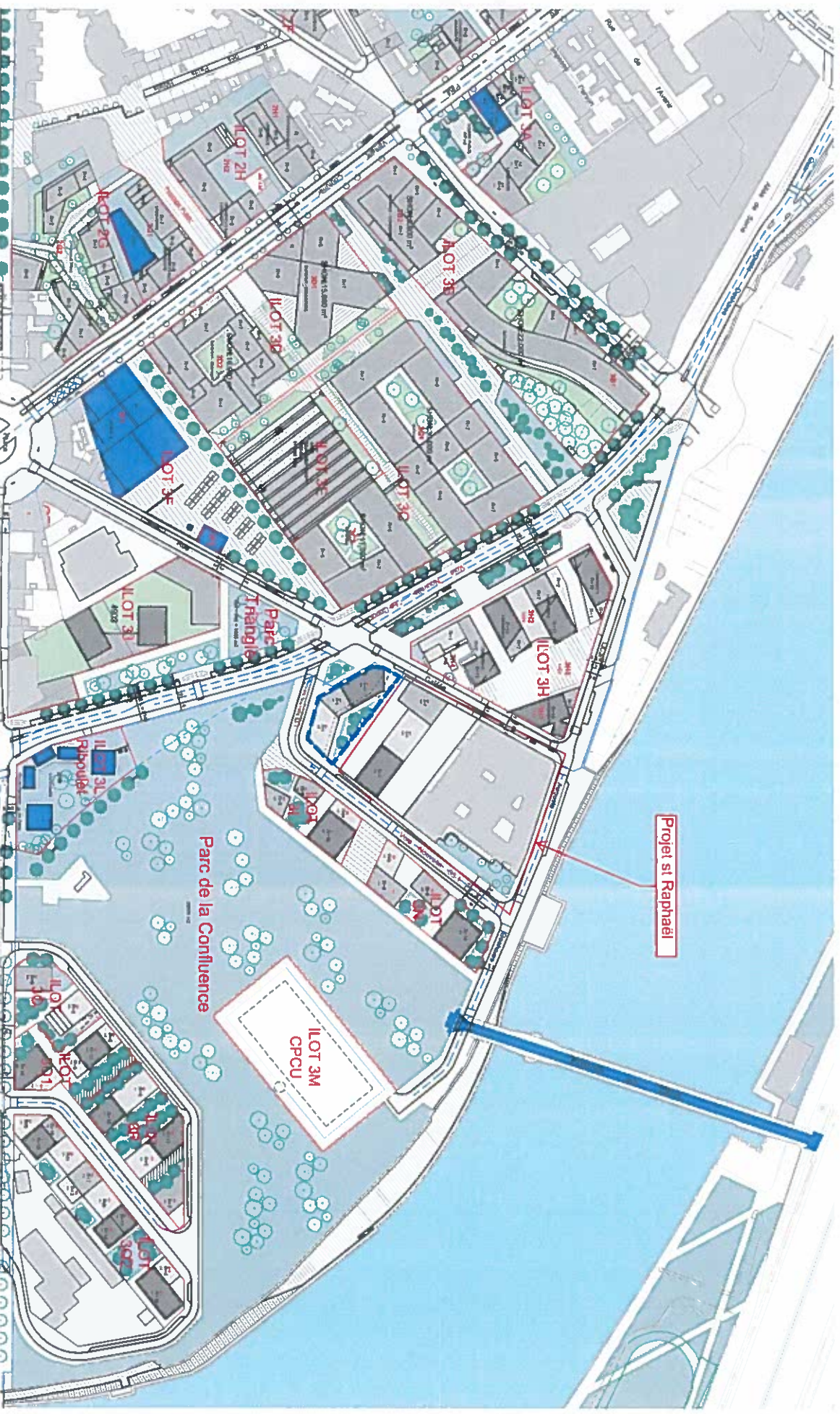
Scales NATURA 2000 (Directive Habitats)

Site d'importance communautaire (SIC)

Cartes IGN classiques

PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC (À TERME) A3. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SECTEUR 3

ECH : 1/2000E



Alfred
H



vue perspective depuis la piste cyclable bords de Seine Charenton

Alain
JP



vue perspective depuis la rue Gallée