

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 : Dossier complet le : N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Construction d'un ensemble de bureaux et d'un hôtel de tourisme classé 3 étoiles

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

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. 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 en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares

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

Le projet initial prévoyant la construction de deux hôtels représentant 11 734 m² de SDP a fait l'objet d'une dispense d'étude d'impact sur décision de la DRIEE du 22/11/2016.

Nous étudions un nouveau projet suite aux désistements des investisseurs sur le projet hôtelier après les difficultés que connaît le secteur avec la crise de la COVID19.

Ce nouveau projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier constitué d'un hôtel de tourisme de 183 chambres d'une surface 5 430m², de 5 210 m² SDP de bureaux et deux commerces représentant 790 m², l'ensemble élevé sur deux niveaux de sous-sol comprenant 115 places de parking. Ce projet représente une surface de plancher inférieure ainsi que des performances énergétiques plus élevées que le projet initial.

L'îlot B1d objet de la présente demande, fait partie de la ZAC Aragon qui a fait l'objet d'une étude d'impact en février 2016.

Les travaux de démolition ont été effectués par l'aménageur de la ZAC Aragon, la SADEV 94. Toutes les parcelles de l'opération sont à ce jour nues de construction, et sont la propriété de la SCIC HOMVA.

4.2 Objectifs du projet

En créant la ZAC Aragon, la ville de Villejuif et la SADEV94 répondent à un souhait de revitaliser tout un quartier de ville bordant la route départementale majeure (RD 7) et d'anticiper les évolutions liées aux nouveaux modes de transport en communs. Les ensembles immobiliers sont, pour ceux déjà réalisés, et seront pour les îlots à venir, de qualité, présentant une bonne fonctionnalité, et de très hautes performances thermiques et acoustiques (voies départementales à proximité). C'est une opération d'urbanisme d'envergure qui s'articule autour de la station Louis Aragon, ligne de métro n°15 du Grand Paris Express.

Les enjeux du projet sont l'insertion de l'opération dans son environnement urbain plutôt hétérogène, la gestion de l'énergie (privilégier les apports en énergie renouvelable et réduire les consommations énergétiques), la mise en place de principes d'architecture bioclimatique (favoriser les expositions Sud et Ouest), la maîtrise du confort sonore (étude acoustique - annexe 8) et le recours à un mode de production énergétique performant par le respect des certifications suivantes :

- NF HQE Bâtiment Tertiaires – Niveau EXCELLENT
- BREEAM® NC 2016 - niveau VERY GOOD

Par ailleurs la RT2012 - 20% sera atteinte sur l'ensemble du projet.

Le projet présente une forte ambition environnementale de part ces certifications qui surpassent celles du projet initial. Il permet également de créer des zones d'activité à proximité de la future gare multimodale de la ligne 15, la station de métro Louis-Aragon se situant à proximité immédiate du site.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La réalisation de l'opération se fera en une tranche pour une durée prévisionnelles de 30 mois. Le chantier sera en partie concomitant au chantier de l'îlot B1 b & c, programme de bureaux représentant une surface de 29 000m² de SDP, jouxtant l'îlot B1d.

L'étude de pollution réalisée le 22/10/2019 a permis de s'assurer de l'absence de pollution. Une étude complémentaire en fond de fouille sera réalisé après terrassement.

Afin d'appréhender au mieux le terrain, une étude géotechnique G2 PRO, a été réalisée. Pour répondre au cahier des charges du Grand Paris, en vue du passage prochain de la ligne 15 à proximité du site, les bâtiments sont fondés sur des pieux profonds.

Par ailleurs, une démarche de chantier propre sera mise en œuvre lors de la réalisation de l'opération dans le respect du programme environnemental mis en place avec notre BET spécialisé.

Afin de garantir l'implication des entreprises dès la signature des marchés, les conditions de l'appel d'offres préciseront les objectifs environnementaux à poursuivre pour le chantier, notamment par l'intermédiaire d'un programme environnemental réalisé par un Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) HQE.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Après les livraisons, le projet comprendra 183 chambres pour l'hôtel 3* d'une surface de 5 430m² de SDP, 5 210 m² de SDP pour les bureaux et 790 m² de SU pour les commerces.

Le nombre de places de stationnement réglementaire du PLU est le suivant :

- 8 places pour les commerces,
- 58 places pour les bureaux,
- 19 places pour l'hôtel,

soit un total de 85 places. Le projet en prévoit 115 dont 23 seront desservies par des fourreaux permettant la recharge de véhicules électriques. Le projet précédent prévoyait 121 places de stationnement.

Les bâtiments disposeront d'un local vélos en sous-sol représentant une surface de 80 m², dimension supérieure à celle imposée par le PLU.

Le terrain est très bien desservi par les transports en commun. Il est situé à 250 m environ de la station Villejuif-Louis Aragon qui dessert la ligne de métro n°7 et la ligne de tramway T7. La gare Villejuif-Louis Aragon distribue également les lignes n° 162, 172, 180, 185, 285, 286, 293, 580, V7, DM8, N15 et N22. Le trajet des bus 162, V7 et 185 desserts le site le long du boulevard Maxime Gorki. Le trajet des bus 172 et 180 desserts le site le long de l'avenue Louis Aragon. Enfin, à l'horizon 2025, la gare de métro Louis-Aragon sera desservie également par la nouvelle ligne 15 du métro en création, renforçant encore la desserte du site.

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).

Le projet sera soumis à une demande de permis de construire dans le cadre de la ZAC Aragon.

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	11 430 m ²
Hauteur	32 m au plus haut
Surface au sol de la superstructure	2 062 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Boulevard Maxime Gorki
Avenue Louis Aragon
Rue de la Commune
94800 Villejuif

Parcelles :
V 143, 148, 280, 281, 334, 336, 338,
340,

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 2° 36' 90" 62 Lat. 4 8° 78' 88" 97

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

Sans objet

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
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"/>	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. Les mesures réglementaires sont prises en compte dans la réalisation du projet (annexe 7).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'opération se situe à 380 mètres de l'Hôtel de la Capitainerie des Chasses (inscrit en 1996).
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 (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"/>	Cf annexe 8
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne présente pas, suivant les analyses approfondies, de pollution.
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'opération se situe à 380 mètres de l'Hôtel de la Capitainerie des Chasses (inscrit en 1996).
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"/>	cf annexe 6
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ?	<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"/>	Les constructions sont situées au-dessus de la nappe phréatique située à 92.00 NGF
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La construction de l'ensemble immobilier inclue la réalisation de 2 niveaux de sous-sol, impliquant par conséquent une évacuation de terre (notamment en phase travaux de terrassement).
	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"/>	Les pavillons présents sur le site ont été démolis par l'aménageur de la ZAC, la SADEV94. Le terrain est nu, sans faune ni flore.
	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"/>	Annexe 6

	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"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Pendant les activités de chantier, les émissions de bruits évolueront avec l'avancement des travaux (provenant des engins, matériels et trafic du chantier) .</p> <p>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.</p>

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des vibrations pourraient être transmises par les structures des constructions en phase de terrassement-fondation et de gros-œuvre.</p>
	<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>Une étude vibratoire a été effectuée afin de mesurer les impacts de la ligne 5 du métro sur la future construction et d'intégrer les mesures conservatoires nécessaires.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production 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	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une étude de circulation a été réalisée par la Société CIRCAM dans le cadre de la ZAC Aragon (annexe 10). Cette étude a pour objet d'examiner l'impact de la réalisation de la ZAC Aragon sur la circulation à Villejuif.

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 construction de l'ensemble immobilier objet de la présente, s'inscrit dans le cadre de la réalisation de ZAC Aragon composée de plusieurs lots, représentant une surface de plancher globale de 75 000 m² environ et destinée à la construction de logements, de bureaux, de restaurants, d'hôtels et commerces.

Le chantier de l'ilot B1d objet de la présente demande est prévu au 4ème trimestre 2022.

Les livraisons sont prévues :

- Ilot C 4ème trimestre 2020 - 52 logements et 2 commerces à rez-de-chaussée
- Ilot D 4ème trimestre 2020 - 58 logements et 2 commerces à rez-de-chaussée
- Ilot G 2ème trimestre 2021 - 158 studios pour étudiants et 2 commerces à rez-de-chaussée
- Ilot B1b&c 1er trimestre 2022 - 13 900 m² de bureaux
- Ilot F
- Ilot A Courant 2023 - 150 à 200 logements
- Ilot E

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) :

cf annexe 9

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.

Cf annexe 15

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°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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<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
ANNEXE 7 - Études acoustiques hôtel et bureaux ANNEXE 8 - Situation de la commune PPRN & PPRT ANNEXE 9 - Description des mesures ERC ANNEXE 10 - Étude de circulation ANNEXE 11 - Présentation du projet ANNEXE 12 - Étude d'impact réalisée sur ZAC Aragon ANNEXE 13 - Avis de la DRIEE suite à l'étude d'impact de la ZAC Aragon ANNEXE 14 - 1ère dispense d'étude d'impact de l'ilot B1d ANNEXE 15 - Auto évaluation

9. Engagement et signature

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



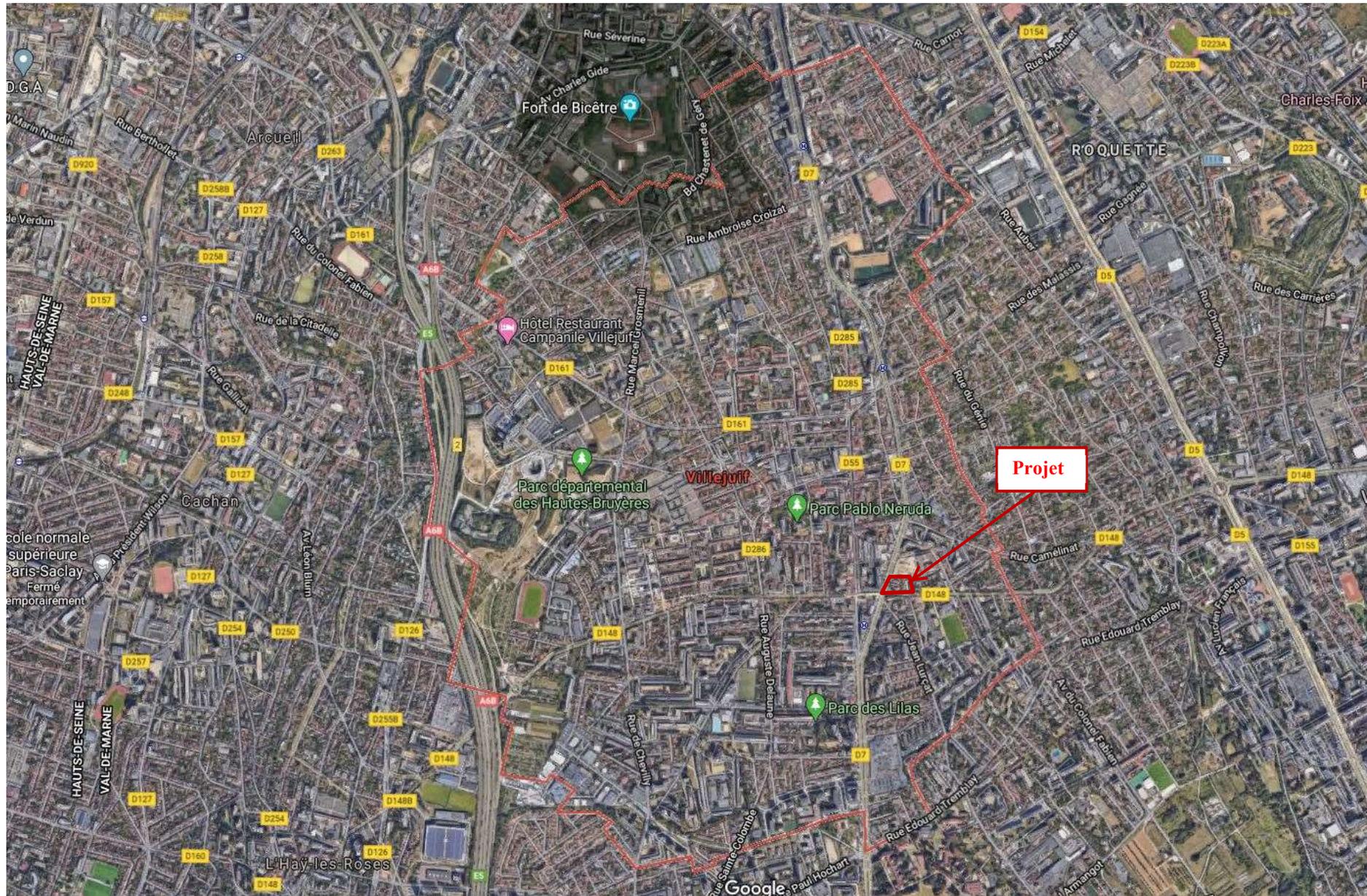
Fait à EVRY

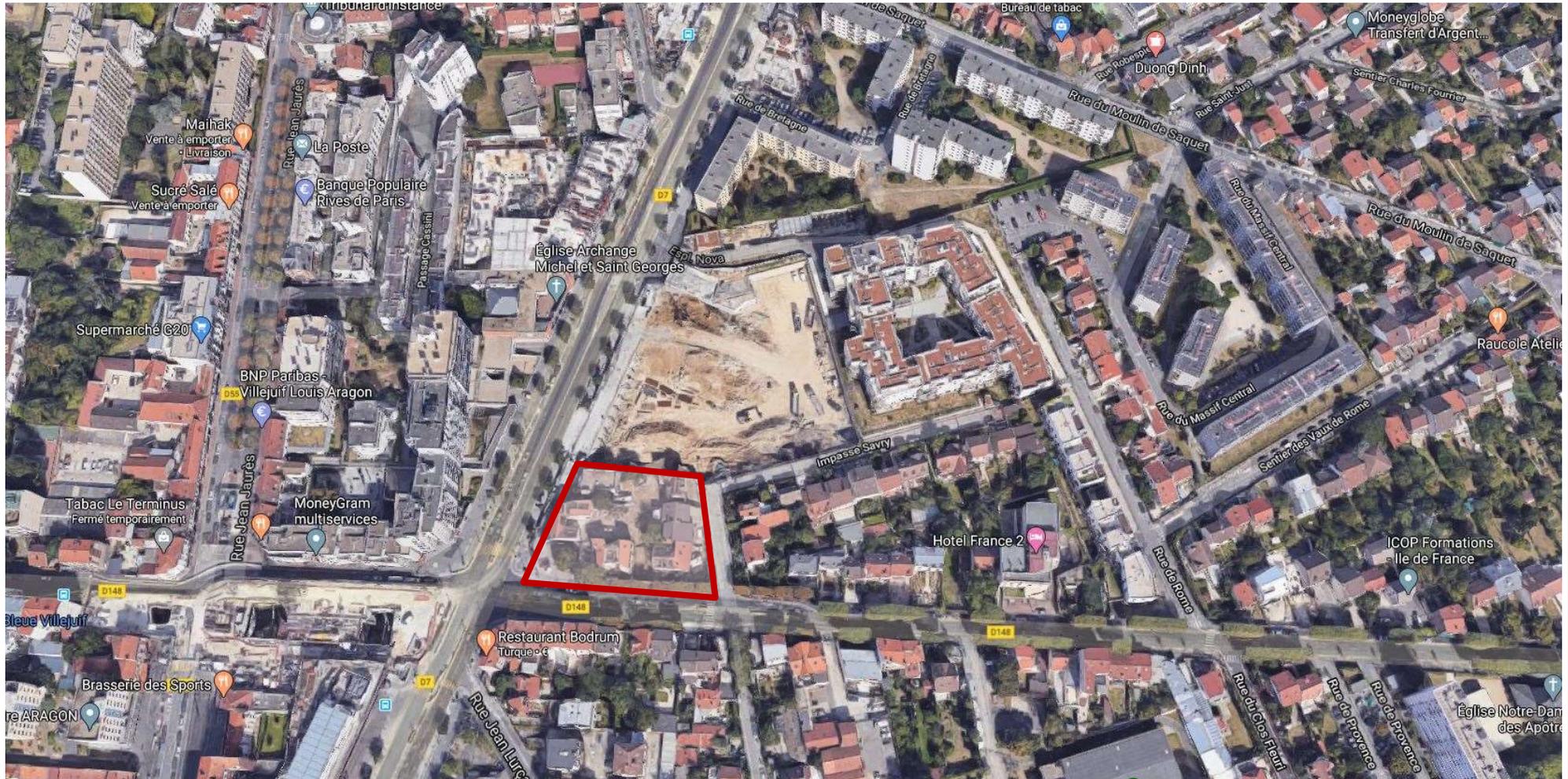
le, 2 novembre 2020

Signature



ANNEXE 2 - PLAN DE SITUATION DU TERRAIN





ANNEXE 3 - ENVIRONNEMENT LOINTAIN



PHOTO N°1



PHOTO N°2



PHOTO N°3



PHOTO N°4



ANNEXE 3 - ENVIRONNEMENT PROCHE



PHOTO N°1



PHOTO N°2



PHOTO N°3



PHOTO N°4





PHOTO N°5



PHOTO N°6



PHOTO N°7



PHOTO N°8



ANNEXE 5 - AFFECTATION DES CONSTRUCTIONS ET TERRAINS AVOISINANTS



Légende :

- | | | | | | |
|---|----------------------|---|---|---|-------------------|
|  | Logements collectifs |  | Logements individuels |  | Bureaux/activités |
|  | Equipement public |  | Equipement spécifique (station métro, Eglise) | | |

ANNEXE 6 – SITUATION DU PROJET AU REGARD DES SITES NATURA 2000

