

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

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

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat compétente en
matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :

27/08/2012

Dossier complet le :

28/08/2012

N° d'enregistrement :

F01112P0048

1. Intitulé du projet

Réalisation d'une opération mixte de logements, bureaux et commerces sur la commune de Chatenay-Malabry (92).

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

BOUYGUES IMMOBILIER

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

David MARGNY

RCS / SIRET

Nanterre 562 091 546 / 562 091 546 01009

Forme juridique

Société Anonyme

Joignez à votre demande le document CERFA n° 14734*01

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
33.	Le projet immobilier a pour objet de créer deux bâtiments à usage de bureaux ainsi que deux bâtiments à usage de logements et un commerce à rez-de-chaussée pour une surface de plancher totale de 10 700 m² (dont 915 m ² en ZAC), répartis comme suit : - Bureaux Tranche 1 (R+4): 3 000 m ² surface de plancher (dont 5 m ² en ZAC) - Bureaux Tranche 2 (R+4): 4 600 m ² sdp (dont 60 m ² en ZAC) - Logements A1a (R+3): 650 m ² sdp (en ZAC) - Logements A1b (R+4/R+5): 2 300 m ² sdp (dont 200 m ² en ZAC) - Commerce en pied de logement A1b : 150 m ² sdp (hors ZAC)
36.	

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

Le projet consiste en la réalisation de deux bâtiments à usage de bureaux ainsi que deux bâtiments à usage de logements et commerce à rez-de-chaussée pour une surface de plancher totale de **10 700 m²** avec parkings en sous-sols. L'ensemble fera l'objet d'une demande de permis de construire valant division.

4.2 Objectifs du projet

Le projet de renouvellement urbain du secteur Appert Justice porté par le Syndicat Mixte de Chatenay Malabry consiste à conforter le pôle d'activité développé le long de l'axe majeur de la ville. Le projet de mixité fonctionnelle entre les bureaux, logements et commerces s'inscrit dans la volonté de dynamiser le secteur en le transformant en une nouvelle unité urbaine à dominante tertiaire (bureaux et activité).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet sera réalisé en deux tranches.

- Tranche 1 : 6 100 m² sdp. Cette tranche comprend les 3 100 m² sdp de logements et commerce à rez-de-chaussée et un immeuble de bureaux pour 3 000 m² sdp. Les travaux de cette tranche sont prévus d'une durée de 25 mois avec un démarrage au 3^{ème} trimestre 2013.

- Tranche 2 : 4 600 m² sdp. Cette tranche comprend un immeuble de bureaux pour 4 600 m² sdp. Les travaux de cette tranche sont prévus d'une durée de 25 mois avec un démarrage au plus tard au 2^{ème} trimestre 2016.



4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Dans leur phase d'exploitation, les bâtiments résidentiels et tertiaires vont fonctionner de manière indépendante. La capacité des immeubles de bureaux est d'environ 620 personnes et le projet comporte également 42 logements du T1 au T5. Le stationnement est intégré à l'opération en infrastructure.

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 est soumis à une procédure de demande de permis de construire valant division (PCVD).

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

Le présent formulaire d'examen au cas par cas est réalisé préalablement à la demande de permis de construire valant division (PCVD).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie du terrain d'assiette : 5 030 m ²	
Surface totale du projet : 10 700 m ² SdP (surface de plancher)	
Hauteur max des bâtiments : 20 mètres (n.c. locaux techniques en toiture)	
Etages : de R+3 à R+5 et 1 à 2 niveaux de sous-sols	
Stationnements : 200 places (145 sous la partie bureaux et 55 sous la partie logement)	

4.6 Localisation du projet

Adresse

386 Avenue de la Division Leclerc
92290 CHATENAY MALABRY

Coordonnées géographiques¹

Long. 02 ° 15 ' 24 " E Lat. 48 ° 45 ' 57 " N

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 ?

Voir plus bas la description du programme

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

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

Aujourd'hui l'emprise du projet est occupée par 3 bâtiments à usage de logement social qui doivent être démolis pour permettre la réalisation du programme. Il s'agit de deux tours en R+7 et un foyer en R+4 avec au maximum un niveau de sous-sols. Le site est déjà urbanisé sur le terrain d'assiette comme à ses alentours.

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

Le projet fait partie d'un programme d'ensemble qui comporte deux lots séparés par un passage public qui sera réalisé par l'Aménageur le Syndicat Mixte de Chatenay Malabry.

- **Lot A1** : Objet de la présente demande préalable – 10 700 m² sdp avec 200 places de parking en sous-sol.
 - Deux immeubles de bureaux en R+4 - 7 600 m² surface de plancher
 - Deux immeubles de logements de R+3 à R+5 – 2 950 m² surface de plancher
 - Commerce à rez-de-chaussée de logements – 150 m² surface de plancher
- **Lot A2** : lot à vocation de logements et de commerces – 5 100 m² sdp avec 90 places de parking en sous-sol.
 - Immeubles de logements de R+2 à R+4 – 4 600 m² surface de plancher
 - Commerces à rez-de-chaussée sur l'Avenue de la Division Leclerc – 500 m² surface de plancher

Voir page suivante la description du PLU

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

L'emprise du projet se situe en zone Uta et en zone Uzb du plan de zonage de Chatenay-Malabry (voir découpage en annexe).
- La zone Ut est une zone urbaine en mutation qui doit pouvoir permettre la densification du tissu urbain. Le règlement d'urbanisme applicable à la zone Ut est un POS.
- La zone Uz est une zone urbaine à caractère d'habitats et d'activités correspondant à la ZAC des Friches et des Houssières. Le règlement d'urbanisme applicable à la zone Uz est un PAZ.

Un Plan Local d'Urbanisme de Chatenay-Malabry est en cours d'élaboration. Il sera soumis à enquête publique entre le 17 septembre et le 19 octobre 2012. Il doit ensuite être validé par délibération du conseil municipal le 20 décembre 2012.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est en cours d'élaboration dans la vallée de la Bièvre mais l'emprise du projet ne se situe pas en zone humide ni en zone de terres argileuses.
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'a pas enregistré d'activité industrielle par le passé et seules des sources ponctuelles de pollution sont enregistrées sur les couches de remblai supérieures selon le rapport préliminaire.
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"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est le parc naturel de la haute vallée de Chevreuse à plus de 30 kms.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	No n	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"/>	Le projet de mixité fonctionnelle n'engendrera pas de prélèvements d'eau directement dans la nappe ou les sous-sols et sera raccordé au réseau de distribution de la commune.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y aura pas de drainage des masses d'eau souterraines. Par ailleurs les bâtiments seront pourvus de cuves de récupération d'eaux de pluie pour éviter les rejets massif dans les réseaux de la ville et servir ainsi de « tampons ».
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La déclivité naturelle du terrain ainsi que les terrassements à réaliser pour les niveaux d'infrastructures (1 à 2) vont générer des extractions et mise en décharge de matériaux. Il sera apporté le plus grand soin à la qualification des terres et à leur retraitement.
	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"/>	
	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 projet se situe en zone urbanisée, dans le centre de la ville de Chatenay-Malabry et qui plus est le long de la départementale D986. Le gabarit des tours de logements existantes en R+7 est plus impactane sur l'environnement immédiat que ne le sera le projet qui s'élève sur 5 niveaux au maximum. De plus un espace public paysager à vocation de circulation douce piétonne sera réalisé par l'aménageur.
Milieu naturel	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"/>	La situation en zone urbaine du projet n'engendre aucune consommation d'espaces protégés ou sensibles.

Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ville de Chatenay-Malabry n'est concernée par aucun des PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) du département des Hauts de Seine.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ville de Chatenay-Malabry n'est pas concernée pas les risques naturels que ce soit les inondations ou les catastrophes naturelles. Le risque sismique est classé niveau 1 : très faible.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les émergences de bruit des immeubles respecteront le cadre de la réglementation afin de ne pas nuire à l'environnement du projet. Le terrain d'assiette du projet est situé en bordure de la RD 986 qui est classée catégorie 3 au bruit, les bâtiments seront isolés en conséquence.
	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"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durant leurs phases d'exploitation, les bâtiments ne prévoient que l'éclairage extérieur minimum nécessaire à la bonne circulation des personnes. L'éclairage intérieur des bureaux sera asservi à la présence de sorte qu'ils soient éteints durant la nuit. Les sources lumineuses pouvant impacter les immeubles sont celles de l'éclairage public.
	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aucun rejet hydraulique d'activité ne sera fait dans le milieu naturel. Les bâtiments de bureaux ainsi que de logement seront raccordés aux réseaux d'eaux usées de la ville de Chatenay-Malabry. Les eaux pluviales feront l'objet d'une limitation du débit de fuite .
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La production de déchets non dangereux en phase d'exploitation de bâtiments correspond classiquement à celle de logements, de commerces et de bureaux. Les installations, déclarées en Mairie de Chatenay-Malabry seront prises en charge par le réseau de tri et de ramassage de la commune.
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"/>	L'environnement immédiat du projet est très urbanisé et le terrain d'assiette du projet est construit depuis de nombreuses années. En ce sens le patrimoine naturel et paysager n'est pas remis en question. Le travail des architectes dans le respect des règles d'urbanisme garantissent une bonne intégration du projet dans le patrimoine architectural de la ville.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain en concertation avec l'aménageur et la ville. Le projet va créer de la mixité fonctionnelle et apporter ainsi davantage d'activité (bureaux et commerces).

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 :

Les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées avec l'autre partie du programme à savoir le lot A2 (logements et commerces) présenté en 4.8.

Ce lot représente une surface totale de 5 100 m² sdp, il comporte des bâtiments de logements et des commerces à rez-de-chaussée. Il participe à l'équilibre de la mixité et permet une parité entre logements et bureaux.

Son impact sur l'environnement est sensiblement le même que celui du lot A1 qui fait l'objet de la présente demande d'examen préalable.

En effet ces deux terrains se situent de part et d'autre de la circulation douce réalisée par l'Aménageur de Chatenay-Malabry. Les immeubles de logement du lot A2 seront de même nature que ceux du lot A1 : même architecture, même conception, même labellisation environnementale.

Le cumul des deux projets aura un impact faible sur le trafic routier, les réseaux de la ville (eau, électricité, déchets) et également l'urbanisme du secteur : la création de l'espace public central entre les deux lots va favoriser les circulations piétonnes.

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.

Au regard du formulaire, nous pouvons estimer que le projet ne nécessite pas la réalisation préalable d'une étude d'impact. En effet le terrain d'assiette du projet ainsi que ses environs immédiats sont déjà urbanisés et ceinturés par des voies de circulation. Les bâtiments à construire répondent au projet urbain de l'Aménageur et de la ville, leur impact sur l'environnement immédiat (trafic routier, flux de personnes...) sera limité et sensiblement le même que celui des bâtiments déjà existants. Le projet consistera en la démolition de tours anciennes au profit de plus de mixité urbaine en introduisant dans ce quartier de l'activité et du commerce.

D'autre part, le projet ne s'inscrit dans aucune des zones de protection du patrimoine naturel, urbain ou paysager ni dans les zones sensibles au titre de l'humidité, de la pollution ou des risques naturels et technologiques. Le caractère urbanisé du site en un élément clé de cette démarche préalable.

En outre, il sera apporté un grand soin à la phase d'exécution comme d'exploitation des bâtiments :

- Le label « chantier vert » est visé afin de limiter les impact du chantier sur son environnement (bruit, déchets...).
- Pour la phase d'exploitation, les certifications HQE tertiaire et logement BBC garantissent une qualité environnementale et une performance énergétique des bâtiments.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet
<input checked="" type="checkbox"/>	Un plan de situation 1/25 000 ou, à défaut, au 1/50 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;
<input checked="" type="checkbox"/>	Des photographies datées (2 ans maximum) de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des différentes prises de vue ;
<input checked="" type="checkbox"/>	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 ;
<input checked="" type="checkbox"/>	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 ;

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
Cartographie du classement au bruit – Localisation du patrimoine naturel – Mouvements de terrain

Retraits et gonflements des sols – Risque inondation – Risque TMD

Risque industriel – TMD par canalisations – Zones humides

9. Engagement et signature

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



Fait à

Issy les Moulineaux

le,

26/08/2012

Signature

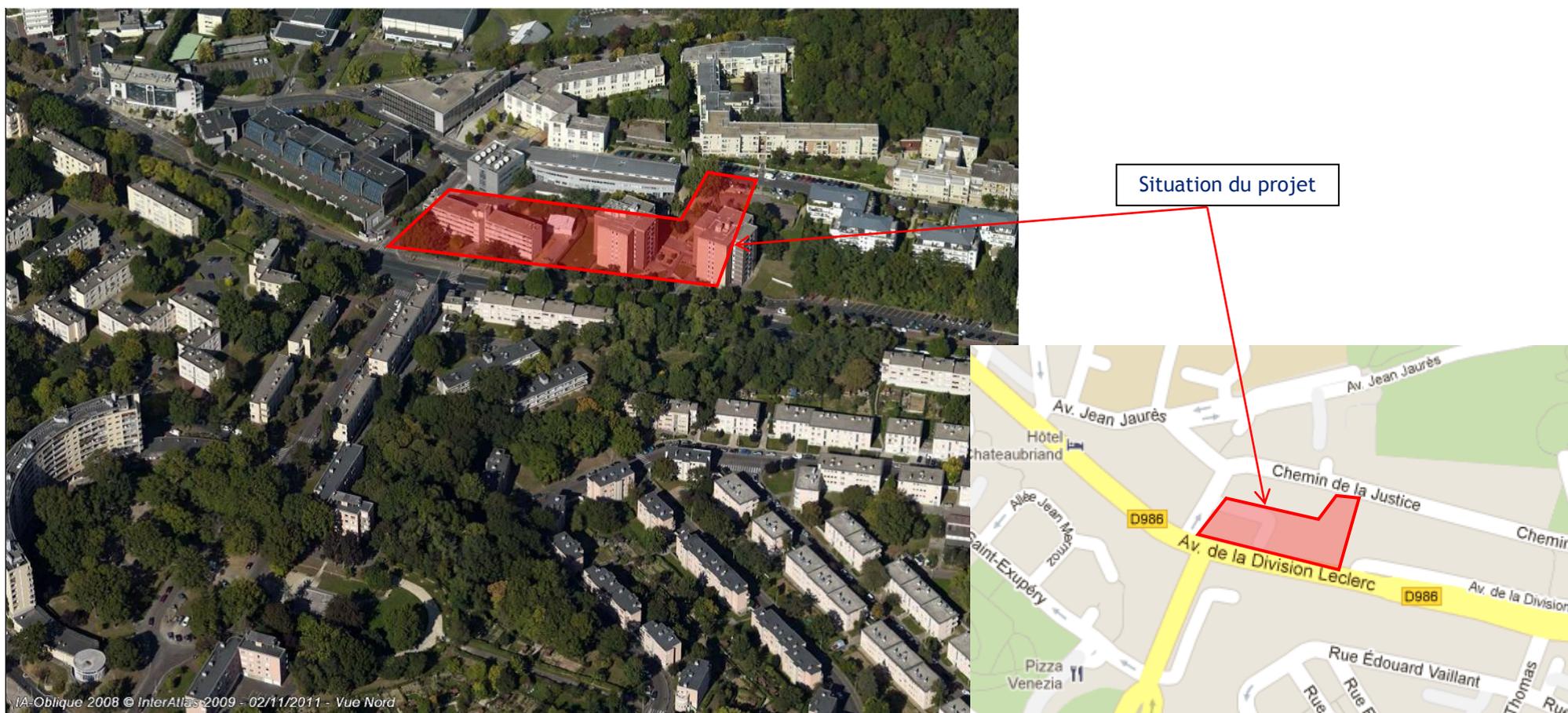
Bouygues Immobilier
ENTREPRISE ÎLE DE FRANCE
Sté Anonyme Capital 138 577 320 €
562 091 546 RCS Nanterre - NAF 4110A
3 boulevard Gallieni
92445 Issy-les-Moulineaux

David PARIGNY

Projet Appert Justice à CHATENAY MALABRY - lot A1

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

Annexe n°2 : Photographies de la zone d'implantation



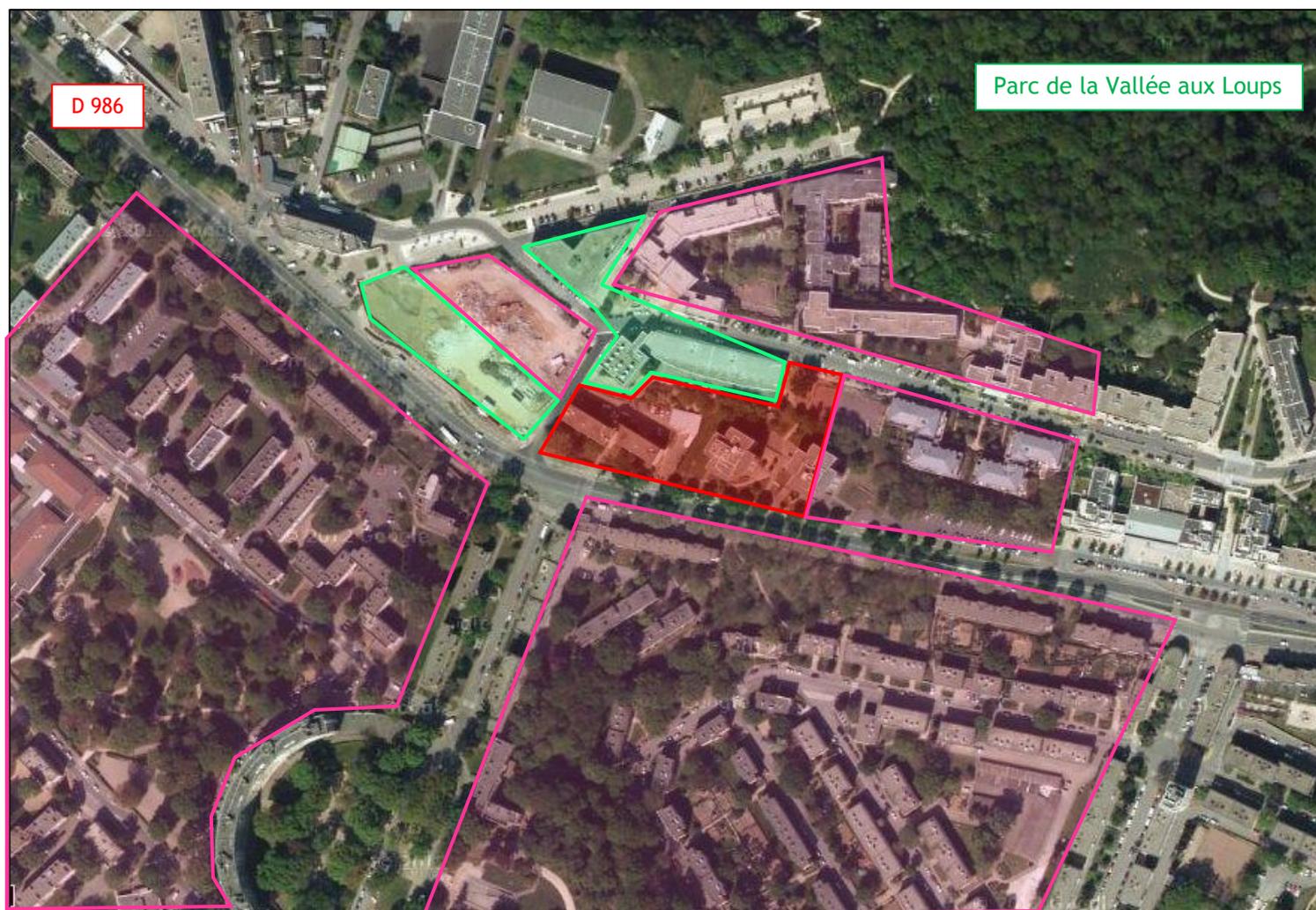
IA-Oblique 2008 © InterAllés 2009 - 02/11/2011 - Vue Nord

Vue aérienne n° 1

Projet Appert Justice à CHATENAY MALABRY - lot A1

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

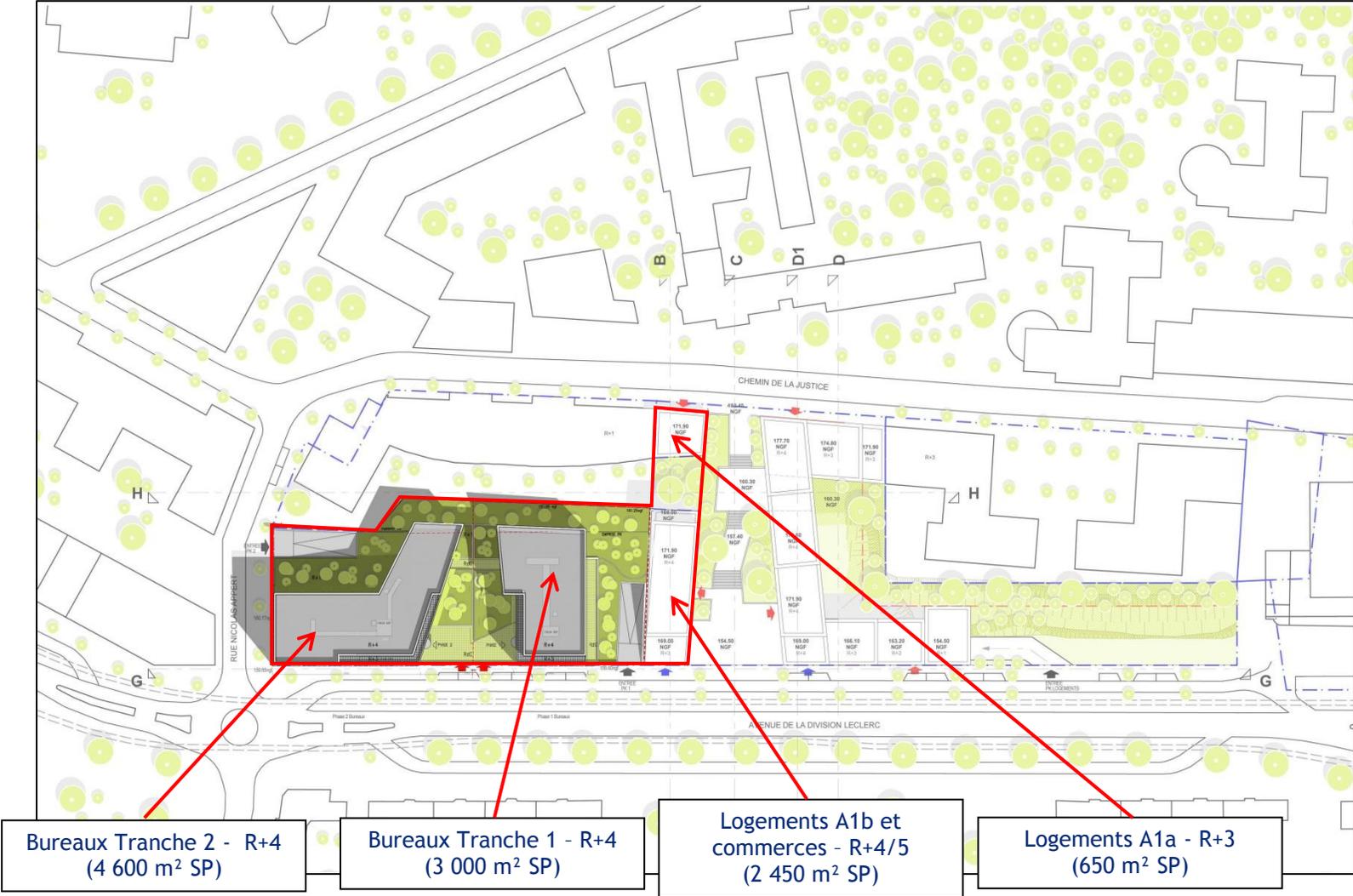
Annexe n° 4 : Les abords du projet



-  Zone de logements
-  Zone de bureaux
-  Emplacement du projet

Projet Appert Justice à CHATENAY MALABRY - lot A1
 Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Annexe n°3 : Plan masse du projet



Projet Appert Justice à CHATENAY MALABRY - lot A1

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

Annexe n°5 : Plan de programme lot A1 et A2

Il est important de rappeler que la présente demande porte sur le permis de construire du lot A1, partie intégrante d'un programme plus vaste qui comporte également un lot A2.

