



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé
de l'environnement

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

Edited by Foxit Reader
Copyright (C) by Foxit Corporation, 2005-2010
For Evaluation Only



N° 14734*02

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 complété 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

16/01/2013

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01113P0015

1. Intitulé du projet

**CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER A USAGE DE BUREAUX
DE LOGEMENTS ET DE COMMERCES, D'UNE CRÈCHE ET D'UN PARC DE STATIONNEMENT
PRIVE**

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale **L'IMMOBILIÈRE PYRAMIDE**

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale **Mme Michèle GIARDINA**

RCS / SIRET **484742416 RCS PARIS** Forme juridique **S.A.R.L.**

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

**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
N°36 - CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE SITUÉES SUR LE TERRITOIRE D'UNE COMMUNE DOTÉE D'UN P.L.U.	CONSTRUCTIONS RÉALISÉES EN DEUX PHASES CRÉANT UNE SURFACE DE PLANCHER SUPÉRIEURE A 10.000 m² MAIS INFÉRIEURE A 40.000 m² (PROCÉDURE CAS PAR CAS)

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

VOIR PARAGRAPHE 4.1 NOTICE ANNEXÉE

4.2 Objectifs du projet

VOIR PARAGRAPHE 4.2 NOTICE ANNEXÉE

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

VOIR PARAGRAPHE 4.3.1 NOTICE ANNEXÉE

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

VOIR PARAGRAPHE 4.3.2. NOTICE ANNEXÉE

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).

- PERMIS DE CONSTRUIRE
- DEMANDE D'AGREMENT POUR LA PARTIE BUREAUX

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

- PERMIS DE CONSTRUIRE

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Assiette foncière : Parcelle unique de 3.232 m ² cadastrée 000 A 3 21 correspondant à un îlot du quartier du PONT-DE-SÈVRES, bordé de trois voies : - avenue du général Ledere - rue de Sèvres - rue du square du PONT-DE-SÈVRES	8.189 m ² de bureaux 700 m ² de commerces (show-room) 3.482 m ² de logements 100 m ² de commerce (brasserie) - 339 m ² de clubs de sport - 358 m ² de vide 7072 m ² de parking (235 places)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

126, avenue du général Ledere
88/100, rue de Sèvres
92100 BOULOGNE - BILLANCOURT

Coordonnées géographiques¹

Long. 48° 49' 48" N Lat. 2° 13' 50" E

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 :

BOULOGNE - BILLANCOURT

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 PARAGRAPHE 4.1

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative



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 ?

- OCCUPATION URBAINE
- DEUX IMMEUBLES EXISTANTS PREVUS DE MOUS DANS LE CADRE DU PROJET

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

Oui Non

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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
BOULOGNE-BILLANCOURT

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VOIRIE CLASSEE



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	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rabatement de nappe phréatique (4 niveaux de sous-sol à aérer)
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Création d'une infrastructure générant des déblais d'excavation (près de 20.000 m ³ de terre)
	est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	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"/>	
	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"/>	

D

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bien qu'il se situe à proximité de la Seine, le site n'est pas inclus dans le périmètre du P.P.R.F.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Classement de la voirie (avenue du général Leclerc)
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	à priori non, à noter toutefois la création d'un parc de stationnement privé souterrain de 235 places (non classé)
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	à priori non, raccordement à l'équip public
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	- Raccordement à l'équip public - Traitement des eaux de ruissellement du parking par séparateur hydrocarbure
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) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Création d'un équipement collectif (la crèche) - Augmentation du nombre de logements sur une zone déjà fortement urbanisée (42 créés pour 28 existants démolis), - Augmentation des surfaces tertiaires

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"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	P.P.R.I. de la Seine (approuvé)
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?			
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	MANUFACTURE DE SEVRES (≈ 500m) de l'autre côté de la Seine

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 :

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 contexte de l'opération, de sa situation urbaine et de son environnement bâti, des documents d'urbanisme qui réglementent et balisent étroitement les possibilités d'aménagement du site, de l'occupation actuelle de la parcelle qui est totalement construite... Il apparaît au pétitionnaire que les caractéristiques de son projet ne sont pas de nature à rendre indispensable une étude d'impact...

D

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

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

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

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

	Objet

9. Engagement et signature

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

Fait à

Paris

le,

06 décembre 2012

Signature



D

**DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS PREALABLE A
LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT**

06 décembre 2012
PHASE Permis de construire

Projet :

**CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
A USAGE DE BUREAUX, DE LOGEMENTS ET DE COMMERCES,
D'UNE CRECHE ET D'UN PARC DE STATIONNEMENT PRIVE**
126, avenue du Général Leclerc - 88/100, rue de Sèvres
91100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Maître d'ouvrage :

S.A.R.L. L'IMMOBILIERE PYRAMIDE
représentée par Mme Michèle GIARDINA
88, avenue des Ternes
75 017 PARIS

Maître d'œuvre :

Thierry BORDERIE - architecte d.p.l.g.
Sylvain MAZABA, architecte associé
44, rue des Perchamps
75016 PARIS
Tél. : 01 45 25 26 60
Fax : 01 45 25 26 89
E-mail : thierry.borderie@wanadoo.fr

4 – CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET

4.1 NATURE DU PROJET

La présente demande concerne **la construction d'un ensemble immobilier** occupant la totalité d'un îlot urbain situé sur la commune de BOULOGNE- BILLANCOURT, dans le quartier du Pont-de-Sèvres, au 124/ 126 de l'avenue du Général Leclerc et au 88/100 de la rue de Sèvres.

Cet ensemble est constitué de **trois corps de bâtiment indépendants** abritant le programme suivant :

- un immeuble de bureaux locatifs sur huit étages, totalisant environ 8 200 m² de plancher, comprenant à R.D.C. un hall d'accueil et un hall d'exposition à vocation commerciale,
- un immeuble d'habitation d'une quarantaine de logements, comprenant également une brasserie à R.D.C. et un club de sport en sous-sol,
- un équipement privé d'intérêt collectif, à savoir une crèche de 35 berceaux avec ses espaces dédiés.
- Cet ensemble surplombera un parc de stationnement souterrain privé de 235 places exclusivement dédié à l'opération: bien que la trémie d'accès soit commune, il sera divisé en deux entités fonctionnellement indépendantes en infrastructure.

L'ensemble immobilier ainsi projeté occupera la totalité **d'une parcelle unique de 3 232,00 m² – cadastrée 000 AJ 21** – située en ZONE UCb du P.L.U. approuvé de la commune.

Le maître d'ouvrage, promoteur et pétitionnaire de la présente demande est unique pour l'ensemble de cette opération : il s'agit de la **S.A.R.L. « L'IMMOBILIERE PYRAMIDE »**.

Le programme immobilier envisagé par le maître d'ouvrage portera sur une surface de plancher totale de **13 251 m²** ventilée de la façon suivante :

- 8 189,00 m² pour les bureaux,
- 700,00 m² pour le show-room d'exposition commercial,
- 3 482,00 m² pour les logements,
- 351,00 m² pour la crèche privée,
- 190,00 m² pour le commerce brasserie en R.D.C. de l'immeuble d'habitation,
- 339,00 m² pour le club de sport en sous-sol du même immeuble,
- Le parc de stationnement précité totalisant 7 072,00 m², commun à l'ensemble de l'opération mais séparé en deux entités présentant une capacité respectivement de 85 places pour les logements et 150 places pour les bureaux.

4.2 OBJECTIFS DU PROJET

Conformément aux orientations fixées par le P.L.U. pour la valorisation de ce quartier et au-delà, pour la commune dans le cadre de la région capitale, par le contrat de développement territorial GRAND PARIS SEINE OUEST, le programme du Maître d'ouvrage a souhaité répondre pleinement aux objectifs de développement équilibré pour ce territoire, à savoir la mixité habitat –

activités, et ce, dans le cadre d'opérations harmonieuses privilégiant l'aménagement durable et donc bien desservies par les transports collectifs.

Placé au cœur d'un maillage exceptionnel qui sera évoqué plus loin, cet îlot, de part la vocation du quartier qui l'entoure, constituait donc une formidable opportunité de mettre en pratique les objectifs ambitieux de ce C.D.T. sur une opération « urbaine pilote ».

L'immeuble de bureaux

Concernant l'immeuble de bureaux, la volonté du maître d'ouvrage est de proposer des locaux modernes et performants, de véritables outils tertiaires vecteurs d'image et d'identité fortes pour les entreprises qu'ils vont abriter. Ce sont en effet des entreprises génératrices d'emplois et positionnées sur des secteurs d'innovations de pointe qui sont visées ici.

Basé sur la prise en compte des impératifs environnementaux, le programme envisagé ambitionne d'atteindre un niveau de performances énergétiques élevé (voir notices thermique et de travaux) tout en assurant une qualité de vie et un confort améliorés pour les utilisateurs.

Le parti retenu a donc été de proposer un immeuble compact et épais, offrant toutes les souplesses possibles au niveau de son aménagement (système du compartimentage).

Il a été conçu pour un utilisateur unique, mais la configuration des plateaux permettra cependant la possibilité d'installer deux occupants par niveau, l'ensemble étant de toute façon géré par un gestionnaire unique qui aura la responsabilité de la maintenance et de l'entretien des équipements et installations communes, notamment de sécurité.

Après une étude de marché prenant en compte également la demande des entreprises sur le secteur, les concepteurs ont retenu un parti de plateaux indépendants « livrés libres » mais parfaitement pré-équipés, autorisant de part leur configuration des possibilités d'aménagement variées.

L'immeuble de logements

Concernant l'immeuble de logements, la volonté du maître d'ouvrage était d'aller bien au-delà de la « simple restitution » des lots de copropriété dans le cadre d'une opération de densification urbaine...

Le souhait était de proposer ici un immeuble moderne, convivial, innovant dans sa façon d'investir l'espace urbain, tout en restant ancré dans le tissu urbain qui l'entoure, fortement marqué par l'urbanisme radical des années soixante.

L'enjeu principal de ce programme de rénovation urbaine, par-delà l'opportunité foncière qu'il représente immanquablement, réside dans sa capacité à offrir une réponse architecturale pertinente à la mixité « activités-habitat-équipement » que les aménageurs appellent si souvent de leurs vœux mais qu'il est rarement aisé de mettre en œuvre en pratique.

Cette réponse est d'autant plus attendue, par les copropriétaires qui ont approuvé le projet quasiment à l'unanimité, par les riverains qui ont été également consultés, qu'elle intervient dans le contexte dense et profondément perturbé par l'omniprésence de la voiture que constitue « la tête du Pont de sèvres ».

Le programme de logement se devait donc de concilier également deux problématiques distinctes, portant en elles une certaine forme d'antinomie : ménager les vues tout en protégeant des nuisances... Préserver la qualité de vie indéniable de « l'habitat en hauteur » sans « étouffer » la vie sociale en pied de bâtiment...

Un **parvis piétonnier** largement ouvert sur l'espace urbain occupera la partie centrale de l'îlot et desservira l'ensemble des bâtiments. La vocation de ce parvis sera de fédérer des liens sociaux tout en contribuant à la synergie entre les différentes composantes du programme.

L'équipement collectif, les commerces et les espaces communs

La ville, en corrélation avec le Conseil Général, le Syndicat des Transports d'Ile de France, la DDE 92, la R.A.T.P. soutient un projet de remodelage complet de l'échangeur du Pont de Sèvres visant à pacifier les flux automobiles, à requalifier la RN 10, restructurer le pôle multimodal en y favorisant l'accès des piétons...

Bien entendu, en tant qu'acteur privé de l'aménagement de cet îlot si stratégiquement placé, l'Immobilière Pyramide et ses concepteurs ne pouvaient ignorer cet ambitieux programme si indispensable à la vie du quartier.

Le programme du maître d'ouvrage et pétitionnaire de la présente demande a donc aussi pour ambition de réussir une intégration parfaite aux objectifs affichés :

- Recomposition du paysage de l'entrée de ville, notamment par rapport aux nouveaux espaces publics envisagés à la place des « espaces interstitiels » laissés par l'échangeur routier, le programme se devait donc de favoriser l'insertion de ces futurs espaces en créant des pieds d'immeuble vivants et attractifs.
- Restitution de la perspective urbaine maîtrisée de l'entrée de ville, notamment par rapport au profond déséquilibre qu'elle subit aujourd'hui vue depuis le pont, entre les tours de bureaux IGH du forum sur la droite, les copropriétés résidentielles et le R+1 bureaux sur la gauche... Le programme se devait donc de promouvoir des constructions « aux limites du gabarit autorisé »...
- Prolonger l'esplanade paysagée envisagée au-dessus du pôle multimodal, par le parvis largement ouvert de l'îlot facilitant sa porosité aux échanges commerciaux. Il est donc prévu, dans ce cadre, le renforcement du caractère attractif et stratégique de la brasserie, considéré comme un lieu hautement vecteur d'animation, la création de la salle de sport, susceptible de drainer une clientèle participant à la vie locale, et bien sûr la création de la crèche fortement plébiscitée par les riverains...

4.3 DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

4.3.1. Dans sa phase de réalisation :

Le propriétaire actuel de la parcelle est la copropriété du « 124, avenue du Général Leclerc » qui comprend **deux immeubles existants prévus démolis dans le cadre de la présente opération** : l'un de bureaux, actuellement désaffecté car très obsolète, totalise 1 030 m² de plancher. Il constitue un lot unique (N°205) appartenant à la Fondation des Arts et Métiers. L'autre d'habitation, datant de la fin des années 60, entièrement occupé, totalise 2 800 m² environ de surface de plancher. Il regroupe actuellement une trentaine de copropriétaires.

L'IMMOBILIERE PYRAMIDE, titulaire d'une promesse de vente sur le lot 205 a passé un accord avec l'ensemble des copropriétaires concernés dans le but de réaliser une opération de valorisation urbaine de qualité sur l'assiette complète de l'îlot. Il est donc prévu, dans le cadre d'une opération-tiroir soigneusement phasée, **la démolition-reconstruction complète** des deux immeubles, le relogement des habitants sur place dans un ensemble neuf aux standards actuels de sécurité et de confort et la restitution des lots de copropriété à leurs détenteurs actuels.

4.3.2. Dans sa phase d'exploitation :

Comme précisé plus haut, la ville soutient le vaste projet de réaménagement du carrefour et de la gare routière R.A.T.P., qui prépare l'arrivée du futur « super métro ligne rouge ».

Ce projet est au cœur de la requalification de la R.N. 10 inscrite au contrat de plan état/ région, compte tenu de l'importance de cette voie d'accès sur Paris et de la « porte d'entrée » qu'elle constitue pour le nouveau quartier de Billancourt et de l'Île Seguin.

Si la vocation de ce quartier est assurément de conserver sa mixité habitat/ commerce/ activités tertiaires, encouragée par la ville avec la rénovation du forum en cours, il convient de remarquer que celle-ci ne peut valablement être pérennisée que si l'environnement immédiat possède les infrastructures de transport en commun nécessaires, et que le quartier conserve une échelle humaine et une âme qui lui font un peu défaut aujourd'hui...

Or ce site présente des atouts majeurs que l'on peut brièvement rappeler, nonobstant les infrastructures routières que l'on vient d'évoquer... : situé au cœur d'une zone qui fût durant une grande partie du siècle dernier l'une des plus grande zone d'activité de France, la ville de Boulogne est dotée d'un excellent maillage de transports en commun. Le site bénéficie en effet d'une desserte diversifiée en matière de transports collectifs (autobus L123 et L126, tramway T2, métro lignes 10/9, futur « super métro du Grand Paris »).

Cette offre sera de nature à séduire les utilisateurs de bureaux dont la volonté d'implantation repose aussi sur les facilités d'accès pour leurs salariés non motorisés (ce qui constitue la majorité du personnel de production de services). Cette tendance ne pourra que s'accroître compte tenu des enjeux environnementaux.

Les nouveaux bâtiments, disposés en « peigne » ont donc été implantés sur la profondeur de la parcelle, en conformité avec les dispositions du P.L.U.

Cette implantation a le double avantage de préserver totalement les échappées visuelles vers l'intérieur de l'îlot d'une part et de préserver les vues depuis les barres adjacentes vers la future esplanade d'autre part. Elle permet également de gérer une transition plutôt harmonieuse avec les barres d'habitation voisines dont l'altimétrie est beaucoup plus élevée : R + 10.

Comme vu précédemment, en dehors des deux bâtiments précités, le terrain de l'opération est occupé actuellement par un parking extérieur d'une cinquantaine de places et quelques espaces verts limités à des pelouses ponctuées de massifs arbustifs. Le projet prévoit bien sûr une réappropriation piétonne des pieds de bâtiment, un parvis minéral agrémenté d'arbres d'alignement en prolongement de la future esplanade et des espaces plantés autour des bâtiments, dont le jardin de la future crèche. Les places de stationnement seront restituées en sous-sol.

Curieusement, le site, bien qu'étant situé à proximité immédiate de la Seine, est totalement épargné par le risque d'inondation... Les prescriptions du P.P.R.I. ne s'appliquent donc pas au terrain.

Le front urbain constitué par les nouveaux bâtiments a été conçu en ordre discontinu, afin de les inscrire dans une trame urbaine qui n'a pas de raison objective d'évoluer notablement dans les décennies qui viennent et afin de préserver les percées visuelles précitées vers le cœur d'îlot.

Le projet prévoit trois corps de bâtiment articulés autour d'un parvis central dimensionné à l'échelle de l'opération. Au-delà de sa fonction purement distributive, le rôle assigné à cet espace urbain dont le traitement participera grandement à la réussite de l'opération comportera trois objectifs dans sa phase d'exploitation :

- Fédérer des liens sociaux : l'insertion de ce « micro-quartier » repose en effet sur une bonne prise en compte des flux piétonniers en reliant les espaces publics existants aux pieds

d'immeubles dont la vocation est essentiellement commerciale : brasserie, hall d'exposition, club de sport ou sociale : crèche...

- Créer des synergies entre les différents programmes de l'opération : la mixité urbaine ne serait qu'un vœu pieux sans une bonne complémentarité des fonctions : les usagers des bureaux doivent être encouragés à fréquenter la brasserie, qui exploitera « en terrasse » une bonne partie du parvis, ils pourront également utiliser les services de proximité comme la salle de sport où la crèche « sur le lieu de travail », comme c'est la tendance actuelle pour les salariés ayant des temps de transport raisonnables, etc...
- Assurer un accès correct, apaisé et sécurisé aux bâtiments en privilégiant les modes de transports doux : piétons, cycles et en les protégeant de la circulation urbaine qui a toutes les chances de demeurer perturbante malgré le réaménagement de l'esplanade...

Le bâtiment principal est l'immeuble de bureaux totalisant huit niveaux sur un R.D.C. commercial : hall d'exposition dont l'utilisateur n'est pas encore arrêté et dont la surface de vente sera de 300 m².

Le bâtiment d'habitation est destiné en premier lieu au relogement des copropriétaires « déplacés », il a été implanté du côté de la plus belle orientation de l'îlot : sud-ouest/ sud-est, face à la Seine et au pied du square du Pont de Sèvres qui sera restructuré avec la future esplanade.

Cette position stratégique lui confère un rôle majeur dans la composition architecturale et urbaine de la « future porte de ville »... Son architecture a bien sûr été travaillée dans ce sens, sans oublier les usagers qui sont, il convient de le rappeler, aux deux/tiers les copropriétaires de l'immeuble actuel et qui ont plébiscité, à l'unanimité, le projet de rénovation.

Ceux-ci, fortement attachés à l'architecture de « balcons filants », ont souhaité que ce système de façade, éminemment représentatif du « standing » Boulonnais pour l'habitat résidentiel, soit reconduit sur les orientations les plus favorables...

Les concepteurs ont donc exaucé ce vœu en lui conférant cependant une interprétation plus moderne et une animation sculpturale que l'immeuble actuel n'était pas en mesure d'exprimer (voir impact visuel).

Entre ces deux bâtiments, la crèche vient parachever la composition. De part sa fonction d'équipement privé d'intérêt hautement collectif, elle se devait d'occuper une occupation singulière au regard de l'espace public.

Par rapport à une solution « d'intégration » au sein du R.D.C. du bâtiment d'habitation, les concepteurs ont préféré lui donner une certaine lisibilité en lui octroyant un statut de corps de bâtiment à part entière « clairement identifiable »...

Facilement accessible depuis la rue du Square-du-pont-de-Sèvres, l'entrée du bâtiment est équipée de places « dépose-minute », aménagées sur l'emprise de la parcelle. En retrait des nuisances urbaines engendrées par la sur-fréquentation automobile des rues adjacentes, elle ferme la composition du parvis et assure une transition harmonieuse entre ce-dernier et les barres d'habitation R+10 qui composeront le « fond de décor » de l'ensemble de l'opération...

Conformément aux souhaits des services de la ville, la rue du Square-du-pont-de-Sèvres recevra un traitement adapté à sa future fonction de liaison privative de cœur d'îlot. Ce traitement privilégiera une « circulation douce » pour les riverains : circulation à vitesse réduite pour les véhicules motorisés, stationnement de surface limité (un seul côté), espaces piétons à dominante minérale mais largement ponctués par des arbres d'alignement et du mobilier urbain qualitatif et adapté : plots et bornes, bancs publics, racks à cycles, etc.

Prévus labellisés H.Q.E. et RT 2012, un soin particulier a été porté à l'isolation des bâtiments : les menuiseries aluminium à rupture de pont thermique, les encadrements de fenêtres doublés,

les volets coulissants extérieurs isolants, l'isolation par l'extérieur, un dispositif constructif à base de rupteur de pont thermique pour les balcons filants, assureront la garantie d'une enveloppe thermique homogène, performante et pérenne pour la structure en béton. Ces dispositifs permettront d'obtenir une meilleure inertie du bâtiment pour le confort d'été et des économies d'énergie pour l'hiver...

En matière d'espaces paysagés, il est envisagé les plantations suivantes :

- 9 arbres à grand développement : (espace libre de 450 m²) situés sur le parvis de cœur d'îlot,
- 9 arbres à moyen développement : (espace libre de 225 m²) situés dans es marges de retrait entre l'alignement et les pieds de façade,
- Total : **18 sujets** à rapprocher des obligations réglementaires (1 778/ 100),
- NOTA : les espaces verts existants ne comportent pas de sujets remarquables,
- 4 arbres à petit développement : (espace libre de 30 m²) situés au droit des pelouses devant les pieds de bâtiments.

Viendront compléter ces sujets, les autres éléments de la composition paysagère : gazon, écrans de haies vives, en bordure des cheminements piétonniers, quelques massifs d'essence horticole à floraison décorative, plantes tapissantes ou grimpantes.

Dans tous les cas, les essences locales seront privilégiées :

- G.D. : Platane, érable, cèdre, marronnier,
- M.D. : Poirier d'ornement, pommier à fleur, aubépines,
- P.D. : Troène, épicéa nain, rhododendrons, azalées.

Les toitures-terrasses végétalisées (bâtiment d'habitation et crèche, respectivement 347 + 174 m²) seront aménagées de la façon suivante :

- Mise en œuvre, selon les localisations indiquées sur le plan de la toiture terrasse, de bacs drainants à réserve d'eau « pré-cultivés à base de sédum » comprenant :
- Des bacs de type « hydropack » adaptés à la pente de 3%,
- Pré-culture à base de différentes variétés de sédum mélangées pour obtenir un couvert ras et d'aspect uni,
- La sous-face alvéolaire du bac associera rétention pour les besoins des végétaux (32 l/m²) et drainage pour l'évacuation de l'eau excédentaire par rapport au débit de fuite recommandé (à hauteur d'environ 50% de la rétention).

* *

*



Construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, de logements et de commerces, d'une crèche et d'un parc de stationnement privé

126, avenue du Général Leclerc, 88/100 rue de Sèvres 92 100 BOULOGNE-BILLANCOURT

DEMANDE D'EXAMEN PREALABLE ETUDE D'IMPACT – 06 12 2012

PERSPECTIVE DE L'ETAT PROJETE



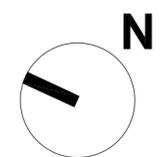
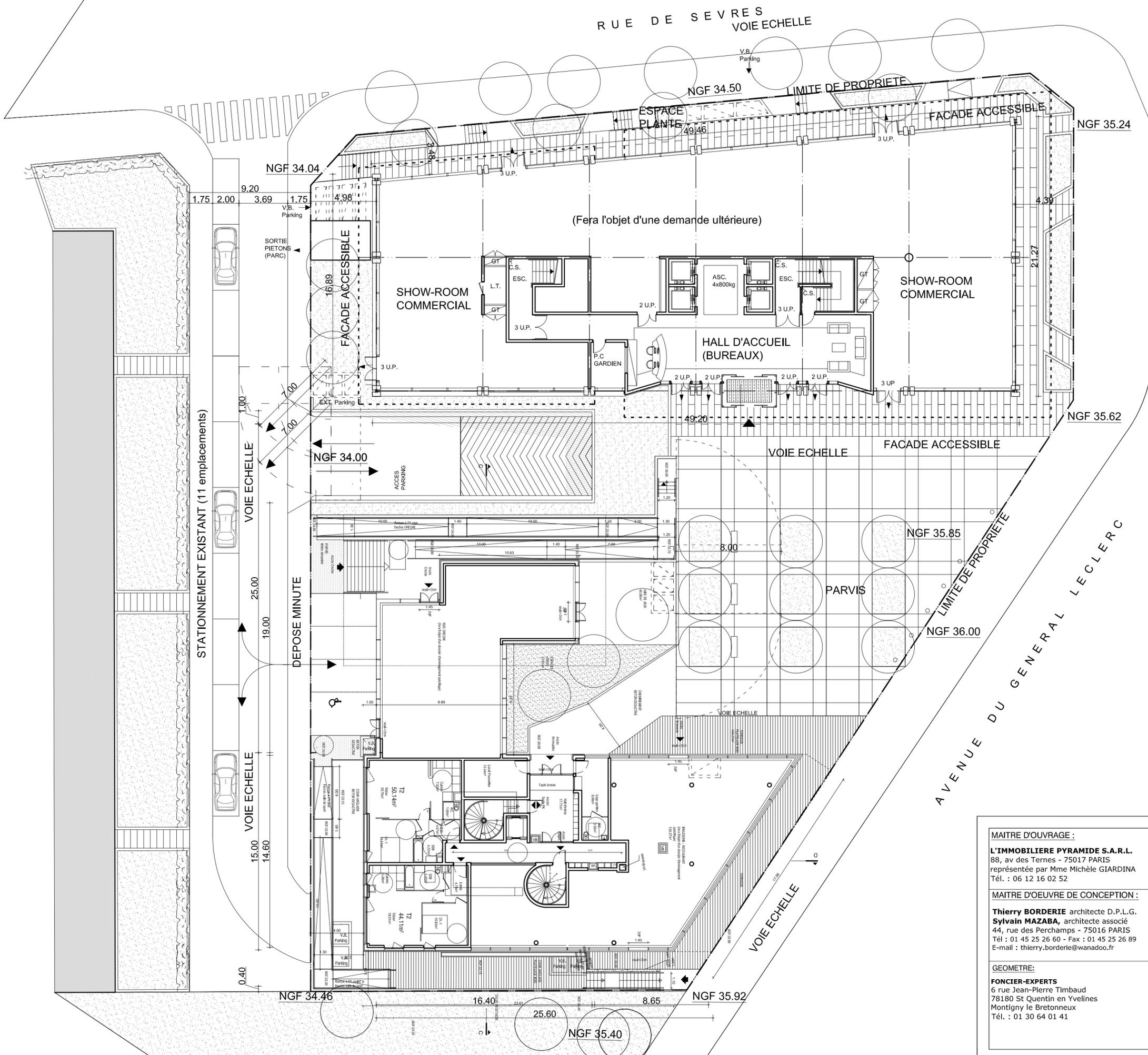
Etat projeté



Etat existant

Maître d'Ouvrage :
L'IMMOBILIERE PYRAMIDE S.A.R.L.

Maître d'Œuvre :
Thierry BORDERIE – Architecte D.P.L.G.
Sylvain MAZABA – Architecte associé



MAITRE D'OUVRAGE :
L'IMMOBILIERE PYRAMIDE S.A.R.L.
 88, av des Ternes - 75017 PARIS
 représentée par Mme Michèle GIARDINA
 Tél. : 06 12 16 02 52

MAITRE D'OEUVRE DE CONCEPTION :
Thierry BORDERIE architecte D.P.L.G.
Sylvain MAZABA, architecte associé
 44, rue des Perchamps - 75016 PARIS
 Tél : 01 45 25 26 60 - Fax : 01 45 25 26 89
 E-mail : thierry.borderie@wanadoo.fr

GEOMETRE:
FONCIER-EXPERTS
 6 rue Jean-Pierre Timbaud
 78180 St Quentin en Yvelines
 Montigny le Bretonneux
 Tél. : 01 30 64 01 41

COMMUNE de BOULOGNE-BILLANCOURT
 92100 (HAUTS-DE-SEINE)
CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER A USAGE DE BUREAUX, DE LOGEMENTS ET DE COMMERCES, D'UNE CRECHE ET D'UN PARC DE STATIONNEMENT PRIVE
 126, avenue du Général Leclerc, 88/100 rue de Sèvres
 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Dossier de permis de construire

06 **Plan des abords à R.D.C.**

(état projeté)
 indice A: 30/ 11/ 2012 (recalage projet)

DATE	ECHELLE
30-09-2012	1/200°

Construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, de logements et de commerces, d'une crèche et d'un parc de stationnement privé

126, avenue du Général Leclerc, 88/100 rue de Sèvres 92 100 BOULOGNE-BILLANCOURT

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PERSPECTIVE DE L'ETAT PROJETE



Etat projeté



Etat existant

Maître d'Ouvrage :
L'IMMOBILIERE PYRAMIDE S.A.R.L.

Maître d'Œuvre :
Thierry BORDERIE – Architecte D.P.L.G.
Sylvain MAZABA – Architecte associé

Construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, de logements et de commerces, d'une crèche et d'un parc de stationnement privé

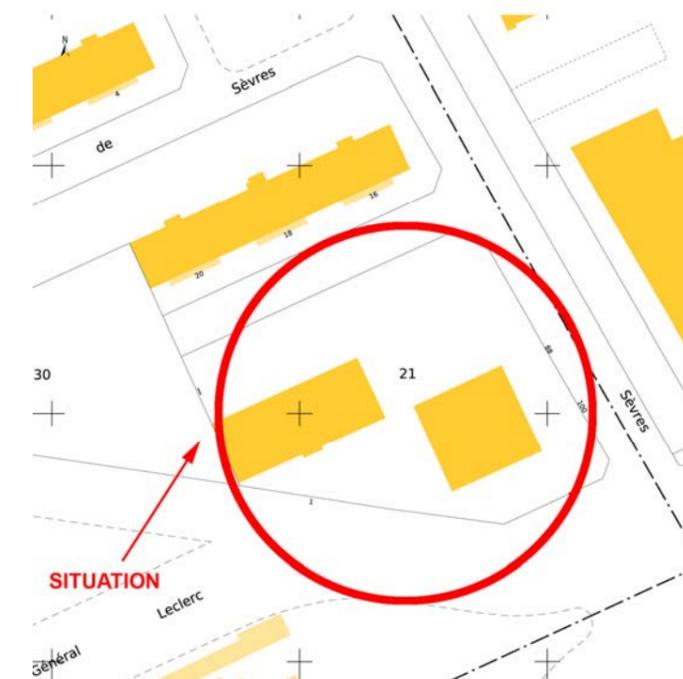
126, avenue du Général Leclerc _ 88/100, rue de Sèvres 92 100 BOULOGNE-BILLANCOURT

DEMANDE D'EXAMEN PREALABLE ETUDE D'IMPACT – 06 12 2012

SITUATION



Plan de situation



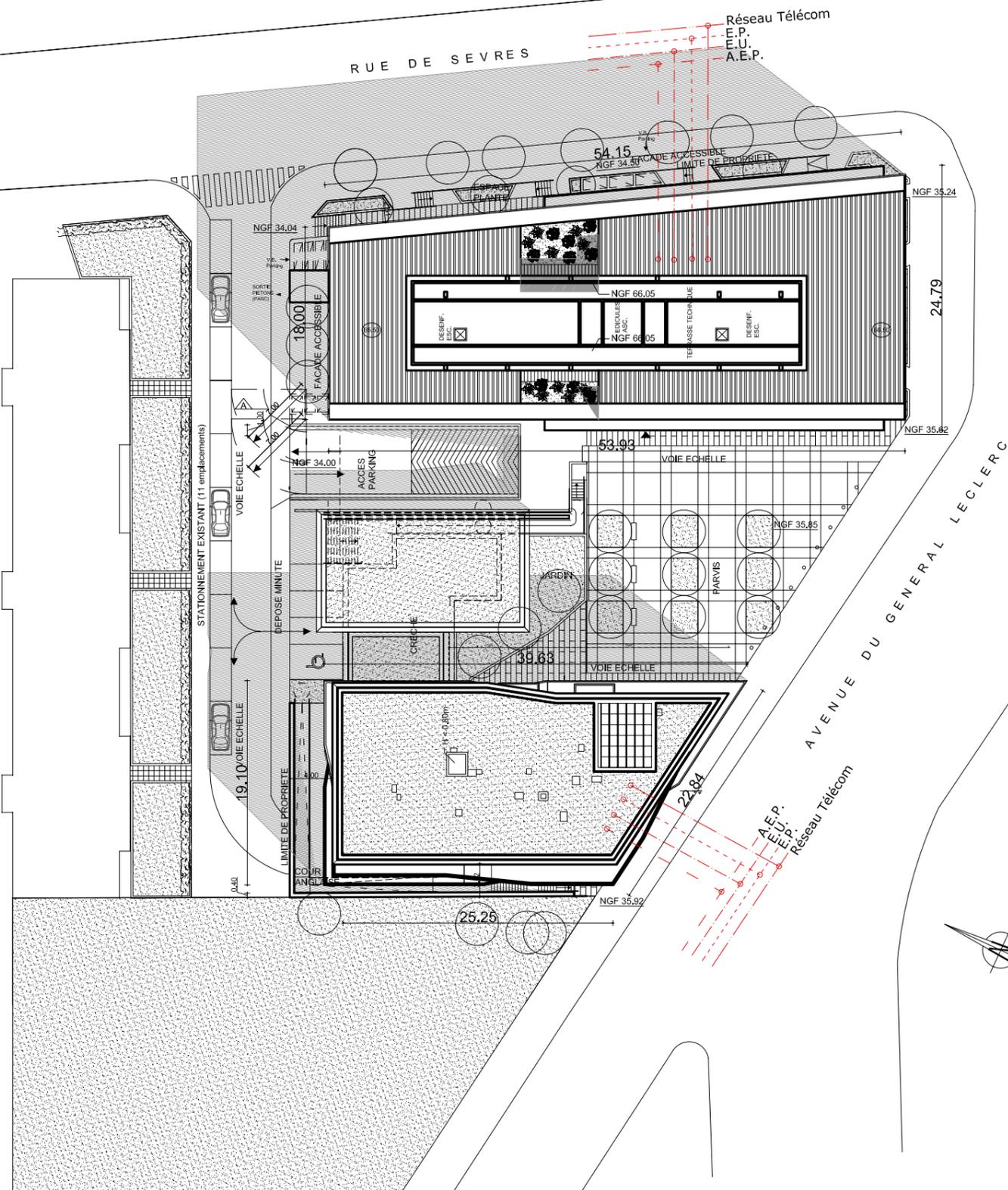
Plan de cadastre



Vue aérienne

Maître d'Ouvrage :
L'IMMOBILIERE PYRAMIDE S.A.R.L.

Maître d'Œuvre :
Thierry BORDERIE – Architecte D.P.L.G.
Sylvain MAZABA – Architecte associé



MAITRE D'OUVRAGE :

L'IMMOBILIERE PYRAMIDE S.A.R.L.
 88, av des Ternes - 75017 PARIS
 représentée par Mme Michèle GIARDINA
 Tél. : 06 12 16 02 52

MAITRE D'OEUVRE DE CONCEPTION :

Thierry BORDERIE architecte D.P.L.G.
Sylvain MAZABA, architecte associé
 44, rue des Perchamps - 75016 PARIS
 Tél : 01 45 25 26 60 - Fax : 01 45 25 26 89
 E-mail : thierry.borderie@wanadoo.fr

GEOMETRE:

FONCIER-EXPERTS
 6 rue Jean-Pierre Timbaud
 78180 St Quentin en Yvelines
 Montigny le Bretonneux
 Tél. : 01 30 64 01 41

COMMUNE de BOULOGNE-BILLANCOURT
 92100 (HAUTS-DE-SEINE)
CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER A USAGE
DE BUREAUX, DE LOGEMENTS ET
DE COMMERCES, D'UNE CRECHE ET
D'UN PARC DE STATIONNEMENT PRIVE

126, avenue du Général Leclerc, 88/100 rue de Sèvres
 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Dossier de permis de construire

01

Plan de masse d'ensemble

DATE	ECHELLE
30-09-2012	1/500°

(état projeté)
indice A: 30/ 11/ 2012 (recalage projet)