

## 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

16/04/2013

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01113P0085

### 1. Intitulé du projet

Démolition-reconstruction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux sur  
la commune de MONTROUGE (92120)

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 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. 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
36° Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés.	Surface de plancher démolie : 12.680 m <sup>2</sup> Surface de plancher conservée : 0 m <sup>2</sup> Surface de plancher reconstruite : 16.700 m <sup>2</sup> maximum

### 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

Le projet est situé dans un "secteur à vocation économique privilégiée" du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de MONTROUGE.

La nature du projet consiste en une démolition-reconstruction avec extension de surface de deux bâtiments (A et B) à usage de bureaux ne correspondant plus aux besoins du marché des utilisateurs et aux normes actuelles, notamment en termes d'accessibilité et de performance énergétique.

## 4.2 Objectifs du projet

Dans le cadre des dispositions du Règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'objectif du projet est de requalifier la parcelle par un aménagement durable basé sur :

- la qualité de l'insertion du bâti dans l'environnement existant ;
- la construction d'un immeuble économe et performant avec certifications HQE et BREEAM en lieu et place de deux bâtiments obsolètes et amiantés ;
- le traitement des terres polluées ;
- l'introduction d'une nouvelle biodiversité (A noter que la parcelle actuelle est imperméabilisée à 90% et aucune espèce végétale remarquable n'est présente).

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

La réalisation du projet est prévue en deux phases :

- Phase 1 : curage, désamiantage, déconstruction et dépollution pour une durée de 8 mois environ
- Phase 2 : construction des nouveaux bâtiments pour une durée de 27 mois environ, en recouvrement partiel avec la phase 1

Dans le cadre des diverses certifications visées, un soin particulier sera apporté à la phase chantier, en application d'une charte de faibles nuisances environnementales.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le bâtiment est prévu pour un usage de bureaux et de locaux d'accompagnement. Il accueillera à terme environ 1 300 postes de travail.

Suivants plans joints en annexe 4 :

- Le bâtiment pourra être scindé en quatre lots indépendants par étage, permettant une flexibilité d'usage importante.
- Le hall principal sera situé au niveau de la rue de la Vanne et donnera accès aux différents espaces de bureaux.
- Un second hall sera créé en fond de parcelle et sera accessible en traversant une cour intérieure arborée.
- Deux halls secondaires seront créés dans les parties latérales du projet.
- Des services à la personne seront prévus, notamment un restaurant inter-entreprises situé au rez-de-chaussée ouvert sur l'espace piéton paysagé.

Afin d'inciter les occupants à emprunter les modes de transport doux un local vélo de 250 m<sup>2</sup> environ sera aménagé avec vestiaires et douches attenants.

Le site ayant une bonne desserte en transports en commun (stations de métro de la ligne 4 : Porte d'Orléans et Mairie de Montrouge) et en stations Vélib', le parking en infrastructure ne disposera que de 250 places environ (1 pour 5 postes de travail). L'accès au parking se fera par une voie dédiée accessible depuis la rue de la Vanne du côté de l'ensemble immobilier de bureaux voisin.

Les livraisons se feront par une voie périphérique dédiée.

#### 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 sera soumis à une demande :

- d'Agrément préfectoral pour le surplus de surface de bureaux et,
- de Permis de Construire valant permis de démolir.

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

Demande de 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
- Surface réglementaire de plancher (m <sup>2</sup> )	- 16.700 m <sup>2</sup> maximum
- Hauteur des constructions côté rue de la Vanne (bâtiment R+6/R+5)	- 24,1 m
- Hauteur des constructions côté aqueduc de la Vanne (bâtiment R+6)	- 24,1 m
- Hauteur des constructions latérales (bâtiments R+2)	- 10,5 m

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

21-23, rue de la Vanne  
92 120 MONTROUGE

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 2 ° 32 ' 88 " 12

Lat. 48 ° 81 ' 54 " 48

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 ?

<sup>1</sup> 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 ?**

La parcelle d'une superficie réelle de 7.091 m<sup>2</sup> (cadastrée section F n°56 pour 7.063 m<sup>2</sup>) est occupée actuellement de la manière suivante :

- Emprise au sol bâtiment A : 630 m<sup>2</sup> (8,9%)
- Emprise au sol bâtiment B : 700 m<sup>2</sup> (9,9%)
- Parkings extérieurs et voiries diverses : 5.046 m<sup>2</sup> (71,2%)
- Pelouse : 715 m<sup>2</sup> (10,0%)

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

PLU de MONTROUGE ayant fait l'objet d'une révision simplifiée en septembre 2010 et mis à jour le 27 juin 2011

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé dans un rayon de moins de 500 m de l'Eglise du Sacré coeur de GENTILLY classée Monument Historique. Le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
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 ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention des risques naturels des Hauts de Seine Le seul risque identifié sur la parcelle est celui relatif à la présence d'anciennes carrières.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'analyse historique du site a mis en évidence la présence de deux sources potentielles de pollution : - hydrocarbures - tétrachloroéthylène
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"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
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 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	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Matériaux de démolition (préalablement désamiantés par une entreprise spécialisée) et de terrassements complémentaires qui devront être évacués.
	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"/>	
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	Aucune biodiversité n'a été identifiée sur site. Le projet visera à recréer des espaces arborés et introduire une biodiversité. A cet effet, un paysagiste et un écologue accompagneront l'équipe de maîtrise d'oeuvre pour le choix des espèces végétales.
	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"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il s'agit de bâtiments à usage de bureaux et de locaux d'accompagnement.
	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"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Un acousticien est intégré dans l'équipe de maîtrise d'oeuvre pour valider le respect de la réglementation sur les émergences sonores. La qualité sonore du bâtiment aussi bien vis-à-vis des voisins que des usagers sera traitée dans le respect des certifications HQE et BREEAM.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	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"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pollutions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des déchets seront produits lors de la phase de chantier. Ils seront traités dans le cadre du chantier à faibles nuisances imposant aux entreprises de construction des objectifs de tri et de valorisation des déchets.</p> <p>En phase d'exploitation, la production de déchets sera celle d'une activité classique de bureaux.</p>
	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets 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.

L'intégralité des impacts potentiels du projet tant en phase chantier (impacts temporaires) qu'en phase exploitation (impacts permanents) ont été identifiés.

.

En considérant les éléments ci-après énumérés :

.

- la surface net réellement créée est limitée et au plus de 4.020 m<sup>2</sup> SDP ;
- les travaux intégreront l'éradication des matériaux amiantés encore présents dans les bâtiments existants ainsi que la mise en décharge des terres susceptibles d'être polluées ;
- les bâtiments existants en R+9 seront démolis au profit de bâtiments neufs moins élevés, limités à R+6 ;
- le projet aura l'ambition de recréer de la biodiversité sur la parcelle ;
- le projet architectural participera à la requalification urbaine de la rue de la Vanne ;

.

le projet n'aura pas d'impacts notables sur l'environnement, autres que positifs, et, à notre sens, ne relève pas de la nécessité d'une étude d'impact.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;	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	<b>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°</b> ; 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
Annexe 6 "Analyse des impacts environnementaux" réalisée par le bureau d'études Green Affair

## 9. Engagement et signature

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

Fait à ISSY-LES-MOULINEAUX

le, 15/04/2013

Signature



**Bouygues Immobilier**

ENTREPRISE ILE-DE-FRANCE  
 Sté Anonyme Capital 138 577 320 €  
 662 091 546 RCS Nanterre - NAF 4110A  
 3, Boulevard Gallieni  
 92445 Issy-les-Moulineaux



Paris- 14e

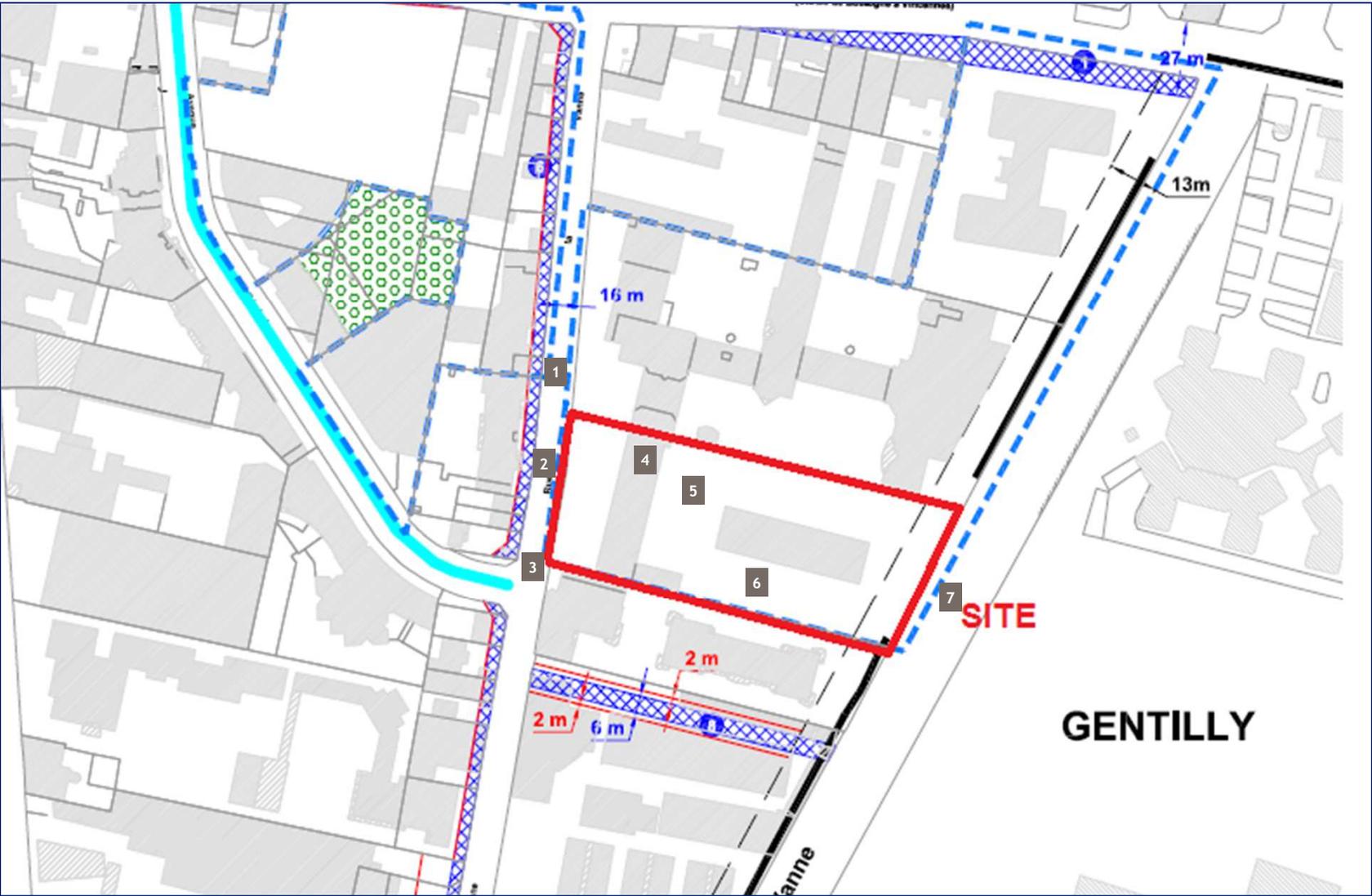
Montrouge

Gentilly

Arcueil

rem

# Environnement proche



Extrait plan de zonage du PLU

Date : 20/02/2013

Côté rue de la Vanne



Ensemble immobilier de bureaux voisin et Bâtiment A  
Intérieur de la parcelle



Bâtiment A



Bâtiment A et Immeuble de logements voisin



Vue depuis le dernier étage du bâtiment A



Bâtiment B



Bâtiment B et Bâtiment A (au fond)

Côté promenade paysagé



Immeuble de logements voisin et pignon du Bâtiment B

# Paysage lointain

Date : 18/07/2012

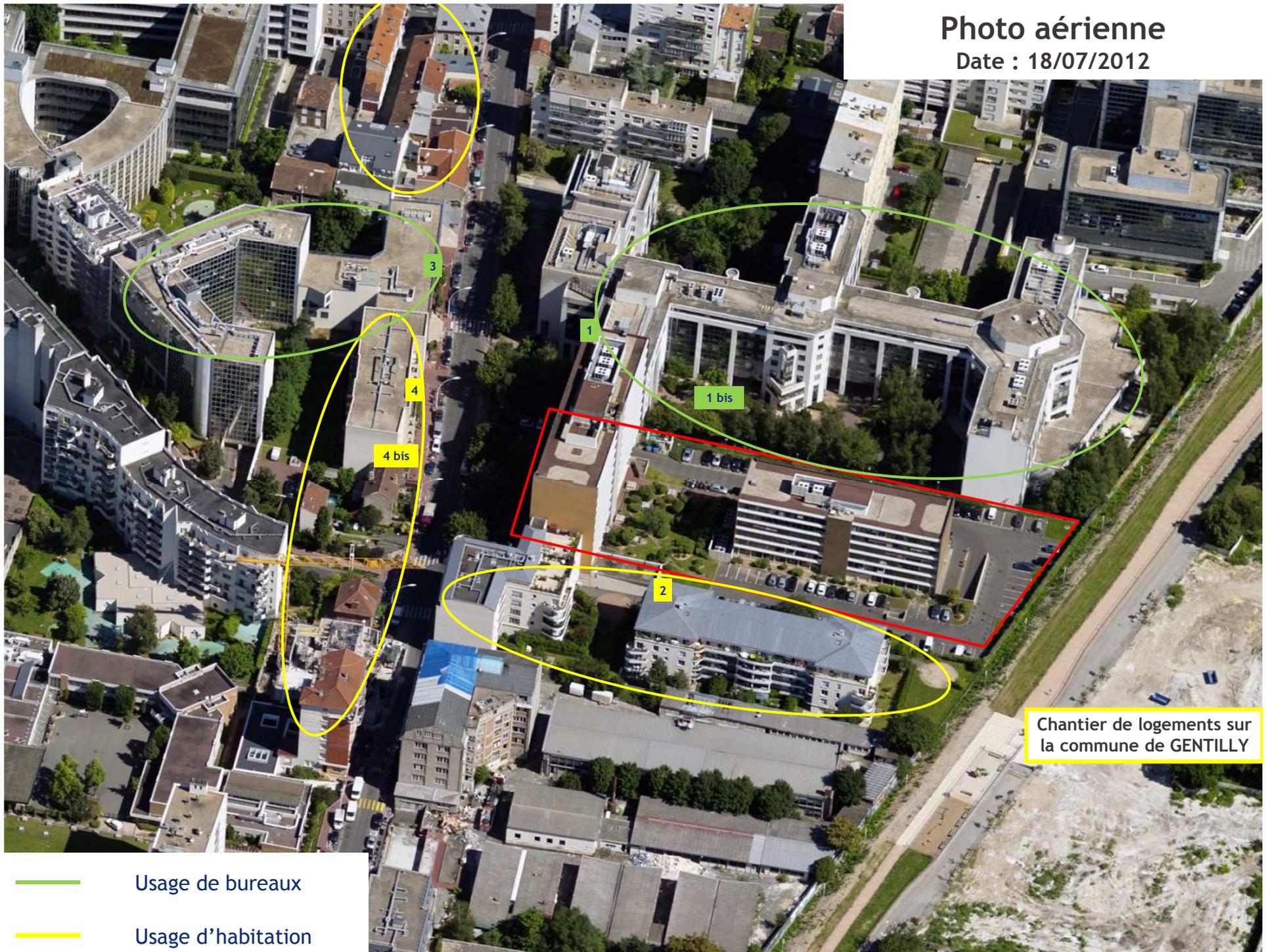


Urbimap



# Photo aérienne

Date : 18/07/2012



Usage de bureaux



Usage d'habitation

# Photos

Date : 20/02/2013



1  
Ensemble immobilier de bureaux voisin  
(11-19, rue de la Vanne)



1 bis  
Vue depuis Bâtiment A



2  
Immeuble de logements voisin  
(27, rue de la Vanne) depuis le Bâtiment A



3  
Immeuble de bureaux d'en face  
(18, rue de la Vanne)



4  
Immeuble de logements d'en face  
(20, rue de la Vanne)



4 bis  
Immeuble de logements d'en face et pavillon (28,  
rue de la Vanne)