

**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 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

23/09/2013

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01113P0181

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

BOUYGUES IMMOBILIER

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

CHAMPEAUX André, Directeur Développement Activité REHAGREEN

RCS / SIRET

562 091 546 RCS NANTERRE

Forme juridique

Société Anonyme

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 ² Surface de plancher conservée : 0 m ² Surface de plancher reconstruite : 14.126 m ² 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 la zone UF du Plan d'Occupation des Sols de la Ville de MONTROUGE, "zone d'activités à vocation d'industrie, d'entrepôts et d'activités tertiaires".

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 d'Occupation des Sols, 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 10 mois environ
- Phase 2 : construction des nouveaux bâtiments pour une durée de 25 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 1 000 postes de travail.

Le bâtiment pourra être scindé en quatre lots indépendants par étage, permettant une flexibilité d'usage importante.

Une galerie couverte en double hauteur sur la rue assure la desserte des deux halls.

Des espaces de services seront prévus, notamment une cafétéria et un restaurant d'entreprises qui viennent se raccorder à la galerie couverte.

Des plantations autour du bâtiment permettront l'intégration du site dans son environnement, des jardins sont créés et une partie des toitures terrasses seront végétalisées.

Afin d'inciter les occupants à emprunter les modes de transport doux un local vélo d'environ 210 m² sera aménagé à RDC et des vestiaires et douches prévus.

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 parc de stationnement disposer du minimum de places réglementaires soit 303. 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.

P
q

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? ☐ ☒ Est-il concerné par des émissions lumineuses ? ☐ ☒		
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? ☐ ☒		
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? ☐ ☒ Si oui, dans quel milieu ?		
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? ☒ ☐		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. En phase d'exploitation, la production de déchets sera celle d'une activité classique de bureaux.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? ☐ ☒		Le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? ☐ ☒		

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 ²)	- 14.126 m ² maximum
- Hauteur du bâtiment côté rue de la Vanne (R+3)	- 13,8 m
- Hauteur du bâtiment au centre (bâtiment R+5)	- 20,6 m
- Hauteur des ailes en "peigne" (R+2)	- 10,4 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

21, rue de la Vanne
92 120 MONTROUGE

Coordonnées géographiques¹

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 ?

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 ?

La parcelle d'une superficie cadastrée section F n°56 pour 7.063 m² est occupée actuellement de la manière suivante :

- Emprise au sol bâtiment A : 630 m² (8,9%)
- Emprise au sol bâtiment B : 700 m² (9,9%)
- Parkings extérieurs et voiries diverses : 5.018 m² (71,1%)
- Pelouse : 715 m² (10,1%)

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

POS de MONTROUGE en date de novembre 2000

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 ?	☐	☒	
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☒	☐	Le projet est situé dans un rayon de moins de 500 m de l'Eglise du Sacré Cœur 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 ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	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 ?	☒	☐	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 ?	☐	☒	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

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 ?

Veuillez 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 ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	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 ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	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 ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Il s'agit de bâtiments à usage de bureaux et de locaux d'accompagnement.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	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 ?	☒	☐	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

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 1.446 m² SDP ;
- les travaux intégreront l'éradication des matériaux amiantés encore présents dans les bâtiments existants ainsi que le traitement des terres susceptibles d'être polluées ;
- les bâtiments existants en R+9 seront démolis au profit de bâtiments neufs moins élevés, limités à R+5 ;
- le projet aura l'ambition de recréer de la biodiversité sur la parcelle ;
- le projet architectural participera à la requalification urbaine de ce quartier de MONTROUGE ;

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

P
G

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 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 ;
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 ;

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

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

Objet
Annexe 6 "Analyse des impacts environnementaux" réalisée par le bureau d'études Green Affair

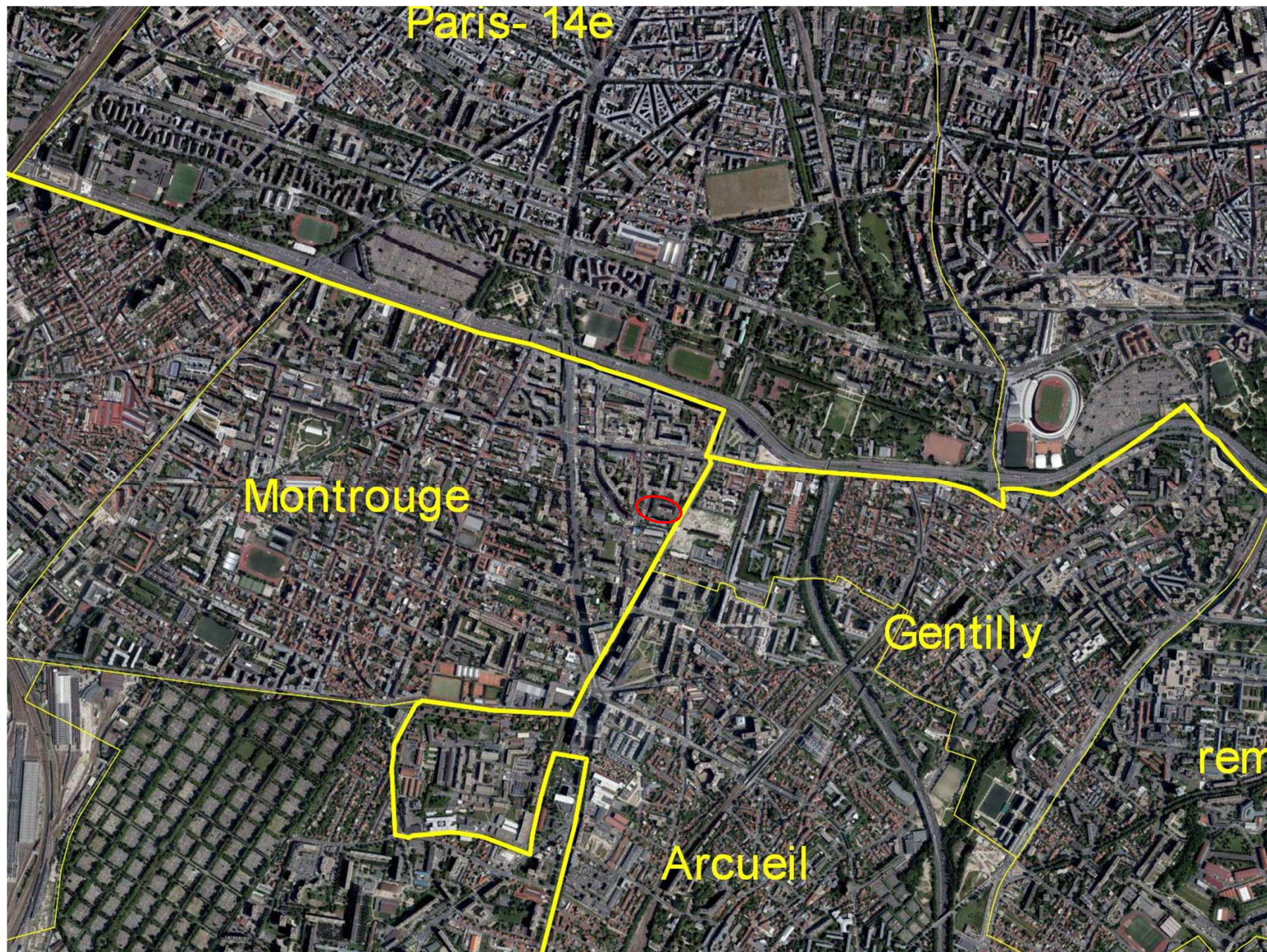
9. Engagement et signature

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

Fait à ISSY-LES-MOULINEAUX

le, 20/09/2013

Signature



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)

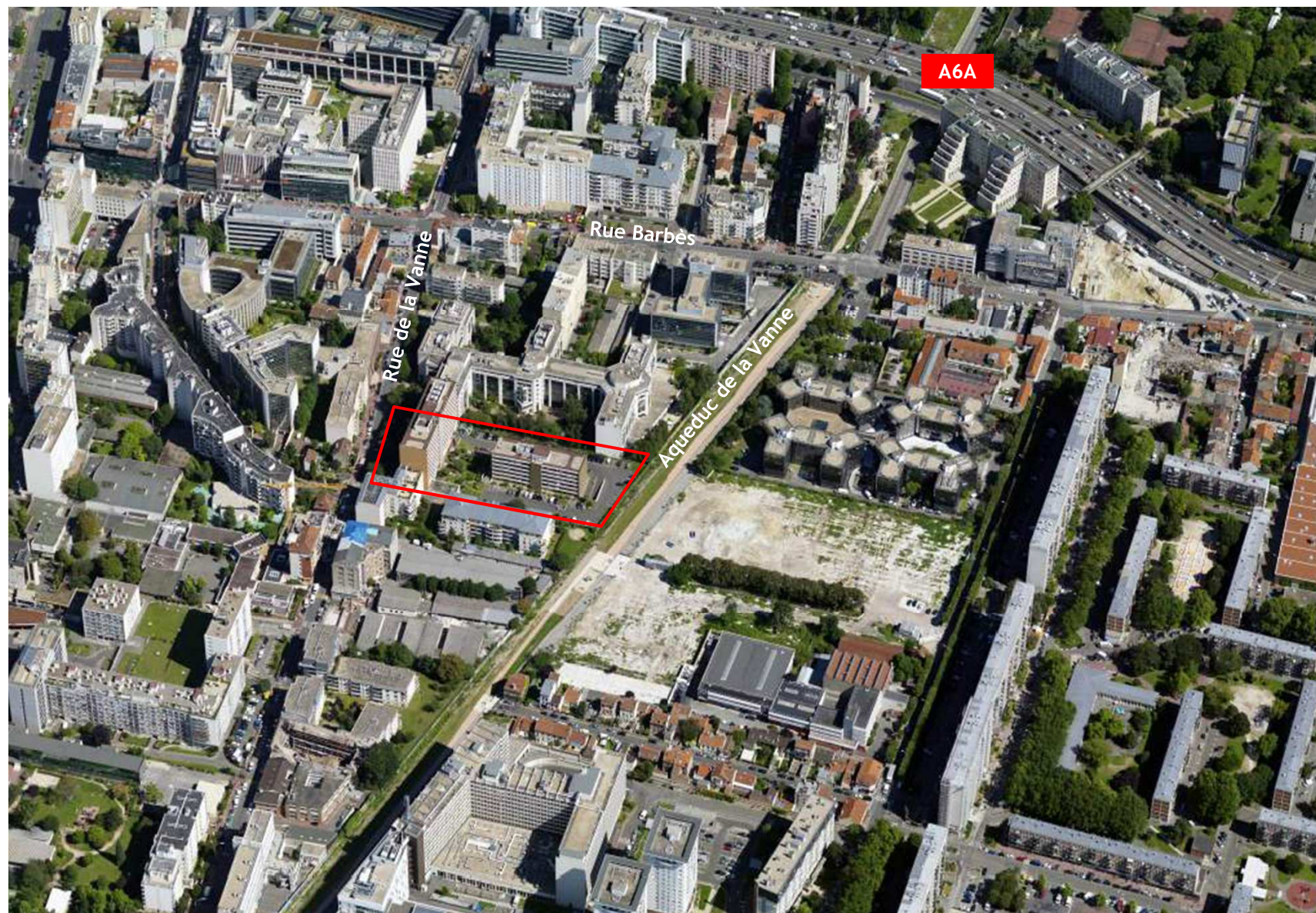
Côté promenade paysagé



Immeuble de logements voisin et pignon du Bâtiment B

Paysage lointain

Date : 18/07/2012



Urbimap

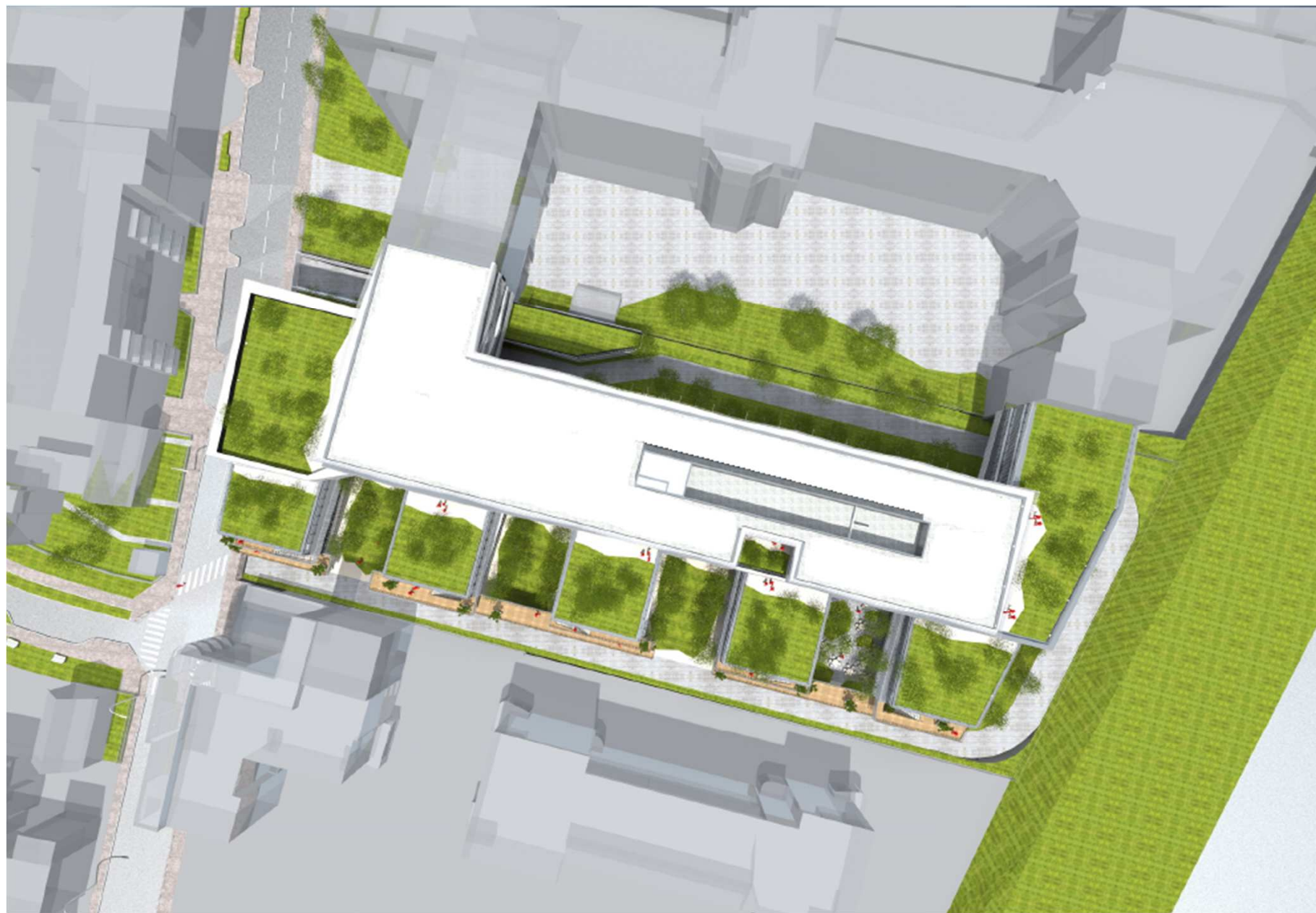
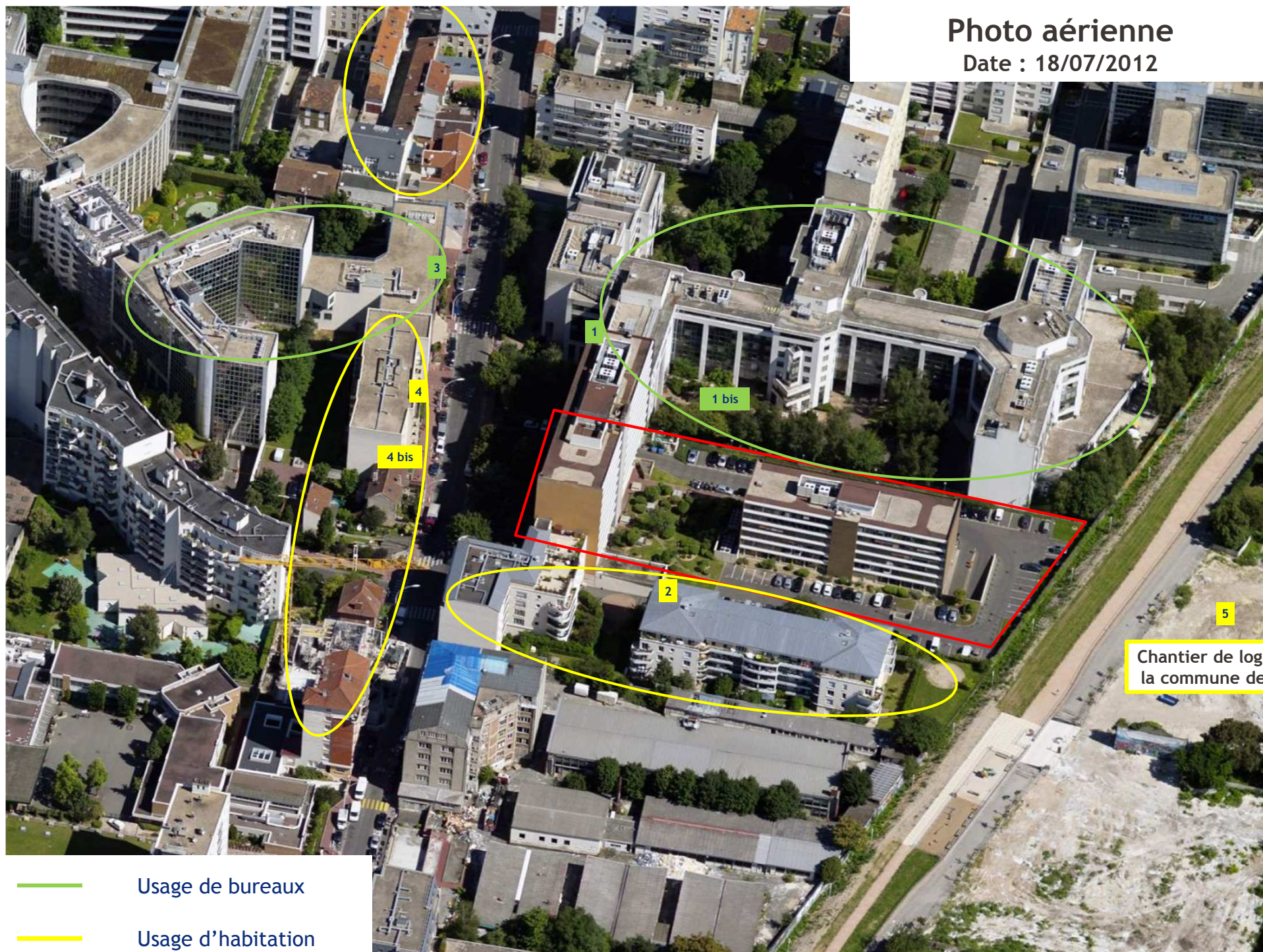
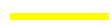


Photo aérienne

Date : 18/07/2012



Usage de bureaux



Usage d'habitation