



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

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



N° 14734*02

*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 :
27/11/2013

Dossier complet le :
12/012/2013

N° d'enregistrement :
F01113P0220

1. Intitulé du projet

Lot 07 de la ZAC Clichy Batignolles – Secteur Ouest – Paris 17^e

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

EMERIGE

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

DUMAS Laurent - Président

RCS / SIRET

| 3 5 0 |

| 4 3 9 |

| 5 4 3 |

Paris

Forme juridique

SAS

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 n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation	Travaux ou constructions réalisées en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 m ² et inférieure à 40 000 m ² Le projet se développe sur le lot 07 de la ZAC Clichy-Batignolles et comporte environ 24 200 m ² de surface de plancher au total dont 23 050 m ² de bureaux et 1 150 m ² de commerces.

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 lot 07 consiste en la construction d'un immeuble de bureaux et commerces en pied, sur une dalle existante construite par l'aménageur de la ZAC.

Il s'inscrit dans une emprise foncière de 4.540 m² sur dalle et est desservi par une voie créée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC (voie Nord-Sud).

Le projet comporte un rez-de-chaussée essentiellement à usage commercial (commerces sur rue, café contemporain et salle de fitness), un premier étage avec le restaurant d'entreprises, une terrasse et des bureaux, puis 6 étages à usage exclusif de bureaux. Le huitième et dernier étage comprend essentiellement des locaux techniques mais aussi des mezzanines bureaux.

Le projet prévoit également des terrasses et toitures pour partie végétalisées et équipées de panneaux photovoltaïques.

4.2 Objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans le programme de travaux de la ZAC Clichy-Batignolles, située dans le 17^e arrondissement de Paris. Il participe aux objectifs de requalification d'un territoire longtemps dédié aux activités ferroviaires et logistiques.

Le projet répond aux exigences environnementales fixées sur la ZAC Clichy-Batignolles (Engagement environnemental du MOA et rappel des principales exigences du Cahier des Prescriptions Environnementales et Développement Durable - CPEDD - joints en annexe 6), particulièrement volontaires en termes de maîtrise des consommations énergétiques, d'utilisation des énergies renouvelables d'origine locale, de gestion de l'eau et de préservation de la biodiversité.

En parallèle, une démarche de certification environnementale est engagée par le maître d'ouvrage, certification dont le profil sera développé en priorité sur les mêmes thématiques que celle du CPEDD.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet est réalisé sur une dalle déjà construite, il n'induit donc pas de terrassements.

Durée du chantier : 24 mois.

Organisation du chantier : Le chantier du projet se déroule à l'intérieur de la ZAC, sur des emprises aménagées, afin de limiter les nuisances pour les riverains (voies de chantier aménagées à l'intérieur de la ZAC, plan de circulation visant à limiter les impacts des flux liés aux chantiers sur les voiries existantes, zone chantier éloignée des habitations) (cf. annexe 7).

Coordination générale : Afin de gérer la simultanéité des chantiers menés par des maîtres d'ouvrage différents, sur un même secteur, la Ville de Paris et l'aménageur ont mis en place un dispositif de coordination et de pilotage général à l'échelle de la ZAC (sécurité générale, gestion des emprises de chantier, principes d'approvisionnement et circulations).

Chantiers à faibles nuisances : Une charte spécifique à la ZAC Clichy Batignolles «Charte des chantiers à faibles nuisances, à faibles impacts environnementaux et responsables sur le secteur Clichy-Batignolles» a été établie par la Ville de Paris et l'aménageur (cf. annexe 8).

Cette charte vise à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains, en minimisant l'impact des chantiers sur l'environnement et en permettant le développement de l'insertion par l'emploi pour les personnes les plus fragiles.

Les travaux seront réalisés dans le respect des exigences fixées par la «Charte des chantiers à faibles nuisances, à faibles impacts environnementaux et responsables sur le secteur Clichy-Batignolles».

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Plusieurs outils sont mis en œuvre dans le but de maîtriser les impacts du projet sur l'environnement, notamment sur les aspects suivants :

Sobriété énergétique : exigences supérieures de 20% à la RT2012 pour la consommation en énergie primaire, conception bioclimatique des bâtiments (Mise en place de panneaux photovoltaïques sur la toiture et les façades Sud-Ouest bénéficiant d'un ensoleillement important, optimisation de l'accès au soleil en limitant par exemple la profondeur des bâtiments), performance énergétique des bâtiments (compacité, isolation extérieure avec traitement des points thermiques, réduction des surfaces vitrées et protections solaires pour les façades Sud-Ouest plus exposées, ensoleillement des patios limités par une orientation Nord-Est, absence de climatisation traditionnelle).

Végétalisation du bâtiment : création d'espaces extérieurs permettant de participer à la gestion des eaux pluviales, la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain et à maintenir une certaine biodiversité.

Gestion des eaux pluviales : maîtrise et réduction des rejets d'eau au réseau (végétalisation des toitures et des terrasses pour atteindre cet objectif) (cf. annexe 9).

Circulations : le programme est conforme aux hypothèses prises en compte dans l'étude d'impact de la ZAC pour évaluer les impacts du projet urbain sur les déplacements et la circulation (cf. annexe 10).

Biodiversité : le choix des essences respecte la palette végétale de la ZAC. Les espaces végétalisés comportent plusieurs strates végétales avec un minimum de 10 espèces végétales indigènes, préférablement choisies dans la liste de la "flore favorable à la faune sauvage" de la Ville de Paris. Les espèces choisies sont des espèces locales, favorisant le développement de niches écologiques (zones en toiture avec essences de prairies, zones arborées avec strates herbacées et arborescentes (cf. annexe 9).

Paysage : une attention particulière portée en phase de conception (ateliers de l'aménageur) au paysage et à la silhouette urbaine; coordination et mise en cohérence des projets, rapport harmonieux des volumes et hauteurs (cf. annexe 11).

Gestion des déchets : une collecte standard est envisagée pour assurer un tri optimal des déchets de bureaux à la source.

Confort acoustique et protection aux vibrations : le projet respectera les seuils acoustiques réglementaires et les obligations liées au classement sonore du faisceau ferroviaire en provenance de Saint-Lazare. Le lot 07 étant situé au-dessus de la base travaux associée au faisceau ferroviaire de la gare Saint-Lazare, le programme intègrera cette contrainte.

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 aux procédures administratives suivantes :

- Dossier de Permis de construire,
- Dossier de demande d'agrément bureaux.

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

La présente demande d'étude au cas par cas est réalisée dans le cadre de la demande du 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
Parcelle de	4.540 m ²
Surface de plancher de bureaux	23.050 m ²
Surface de plancher de commerces	1.150 m ²
Hauteur toiture	variable, de 27,10 m à 37,80 m
Dimensions en plan	134 m par 42 m environ

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

« Lot 07 de la ZAC
Clichy-Batignolles »
75017 Paris

Coordonnées géographiques¹

Long. 2° 18' 42" E Lat. 48° 53' 26" N

Four 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 ?

Le projet s'inscrit dans le programme des travaux de la ZAC Clichy-Batignolles qui a fait l'objet d'une étude d'impact mise à disposition au public en juin/juillet 2011.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

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 ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- PPRI de 2003 révisé en 2007 et approuvé le 19/04/2007 (secteur non concerné par le PPRI). - PPRN sur les risques liés aux carrières et au gypse antéludien. L'ensemble fait l'objet d'un arrêté de risques majeurs du 14/06/2006. Il n'y a pas de PPRT. (cf. Annexe 12 : Etat des Risques Naturels et Technologiques)
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site inscrit Ensemble urbain de Paris (arrêté du 06/08/1975)
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 celui du parc départemental de l'île Saint Denis situé à 5,7 km du site du projet.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas d'interception du périmètre de protection d'un monument historique classé. Le monument historique classé le plus proche est l'Ecole Normale de Musique Alfred Cortot. On se situe dans le périmètre des Ateliers de Décors de l'Opéra, inscrits à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 9 avril de 1990.

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 ?

Le projet se développe sur une dalle, qui est située à environ 10 mètres du sol naturel. Sous cette dalle, des activités ferroviaires (entretien, maintenance) liées au réseau ferré de la Gare Saint Lazare (base travaux) sont installées.

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 la Ville de Paris du 19/08/2013.
Le projet est inscrit dans le périmètre du secteur Ouest de la ZAC Clichy-Batignolles.

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"/>	PPBE en cours d'élaboration Le PPBE pour les infrastructures ferroviaires de l'Etat a été approuvé le 06/07/2012

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 ?	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le lot 07 est aménagé au-dessus de voies ferrées existantes.
	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"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence potentielle de gypse antéludien.
	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"/>	Le projet est concerné par la circulation routière et ferroviaire.
	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"/>	Vibrations potentielles liées à la présence du faisceau ferroviaire et à la base travaux associée à la gare Paris Saint-Lazare.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>Eclairage nocturne ayant un impact limité (éclairage intérieur de l'immeuble, et au maximum éclairage des façades)</p> <p>Emissions lumineuses du quartier et du faisceau ferroviaire.</p>
Pollutions	<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 ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eau de pluie récupérée pour arrosage des toitures notamment. Respect du débit de fuite conformément au cahier des prescriptions environnementales de la ZAC. Rejet dans le réseau d'assainissement de la Ville de Paris des eaux résultantes.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eaux usées et eaux vannes rejetées dans le réseau d'assainissement de la Ville de Paris. En cours de chantier, production de DIB, DI, DID, triés et envoyés vers des filières adaptées.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Contribution à la création d'un nouveau quartier.</p>

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 :

L'étude d'impact de la ZAC Clichy Batignolles identifie les incidences cumulées de l'ensemble des projets.

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.

Le contexte de ce projet est spécifique puisqu'il s'inscrit dans une ZAC qui a fait l'objet d'une étude d'impact mise à disposition du public en juin/juillet 2011.

Les Lots 01 à 05 ont fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas qui a conclu à la non nécessité d'une étude d'impact.

La nature des travaux du lot 07 étant similaire à celle des lots 01, 03 et 05, la réalisation d'une étude d'impact ne devrait donc pas être nécessaire mais quelle que soit la conclusion de la procédure :

- nous confirmons que le projet constitué par le lot 07 répond exactement aux objectifs environnementaux de la ZAC ;
- le management environnemental du projet tient compte dès la phase de conception et à toutes les étapes de réalisation / exploitation des problématiques environnementales et de développement durable afin de limiter les impacts du projet.

f

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

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

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

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

Objet
6 - Engagement environnemental du maître d'ouvrage et rappel des principales exigences du PEDD
7 - Impacts des chantiers sur l'environnement - Extrait étude d'impact de la ZAC Clichy Batignolles
8 - Charte chantiers à faibles nuisances, à faibles impacts environnementaux et responsables sur le secteur Clichy Batignolles
9 - Notice Environnementale
10 - Impact sur les déplacements - Extrait étude d'impact de la ZAC Clichy Batignolles mars 2011
11 - Notes d'intentions architecturales et paysagères
12- Etat des risques naturels et technologiques

9. Engagement et signature

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

Fait à

Paris

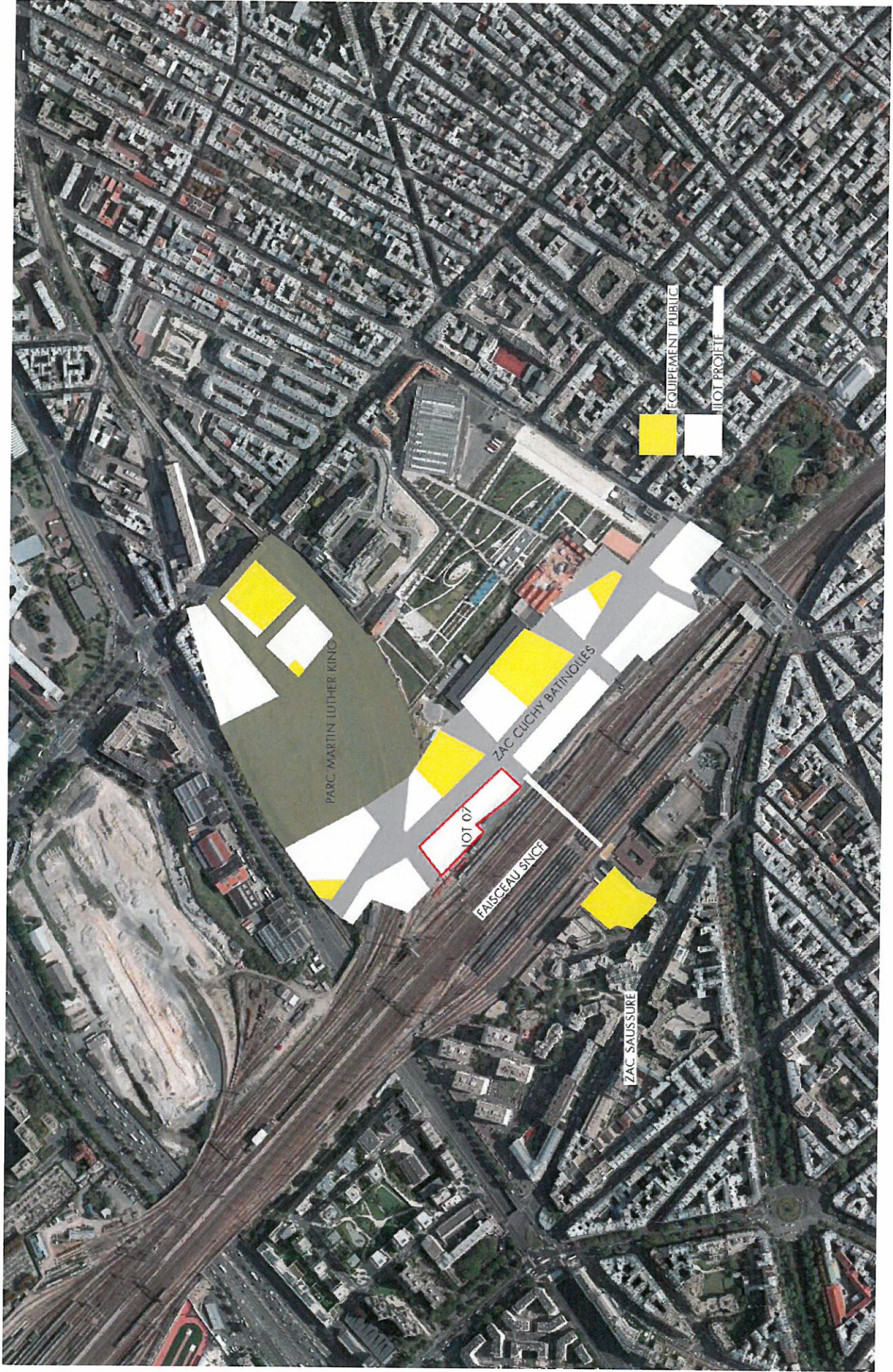
le,

25/11/2013

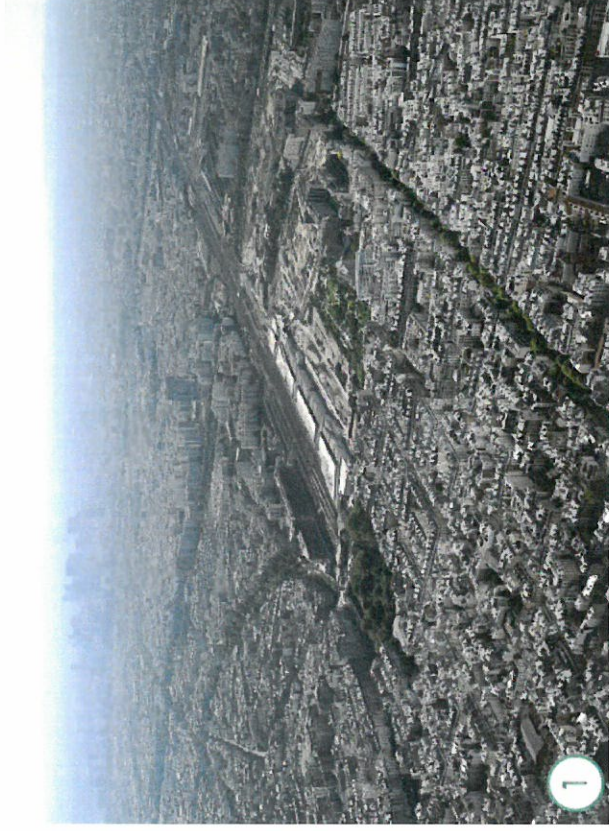
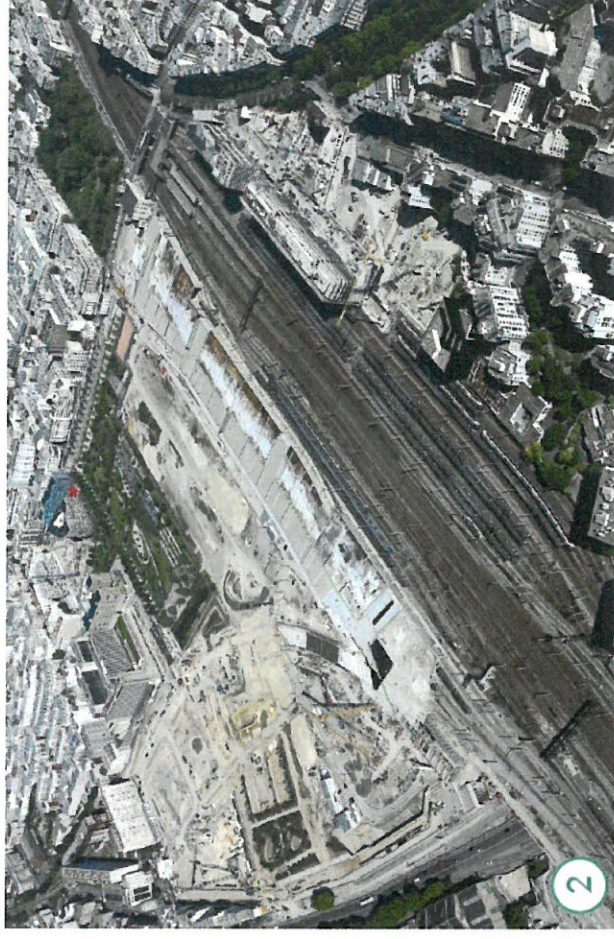
Signature



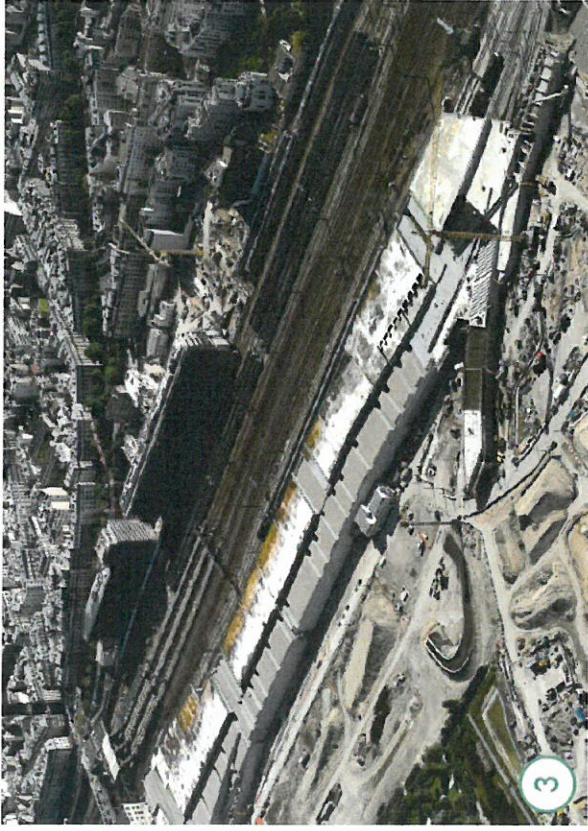
ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS AU 1/5000



ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE D'IMPLANTATION



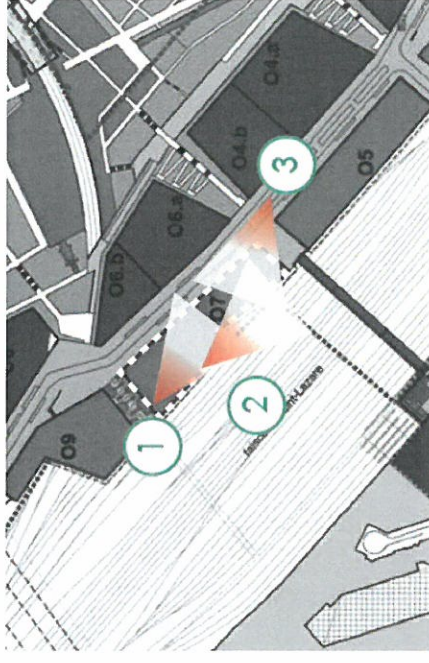
PRISES DE VUE 04-06-2013 PAR AIR IMAGE PRODUCTION



Photographies situant le paysage lointain du projet (Prises de vue du 04-06-2013 par Air Image Production)

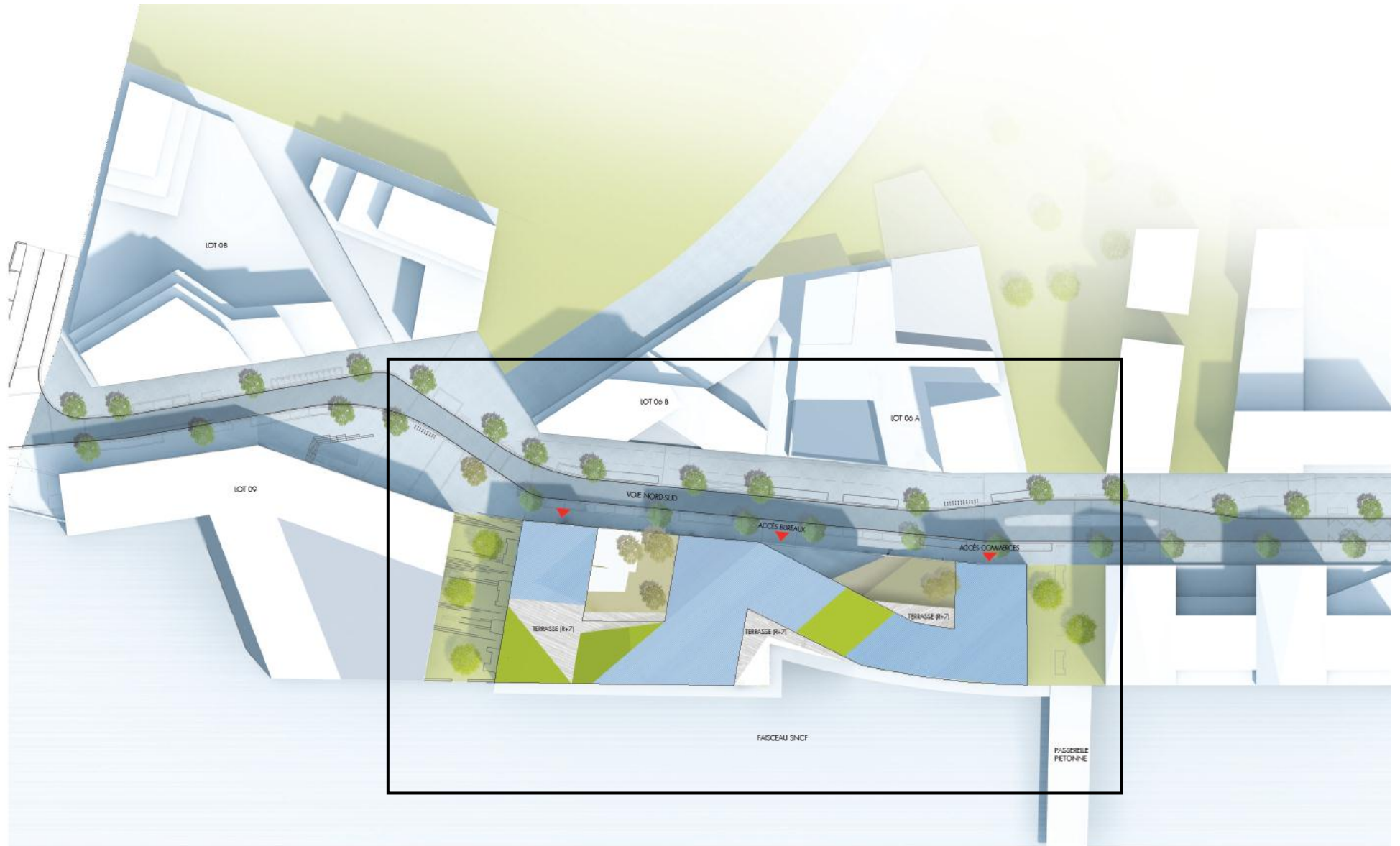


PRISES DE VUE 26-06-2013

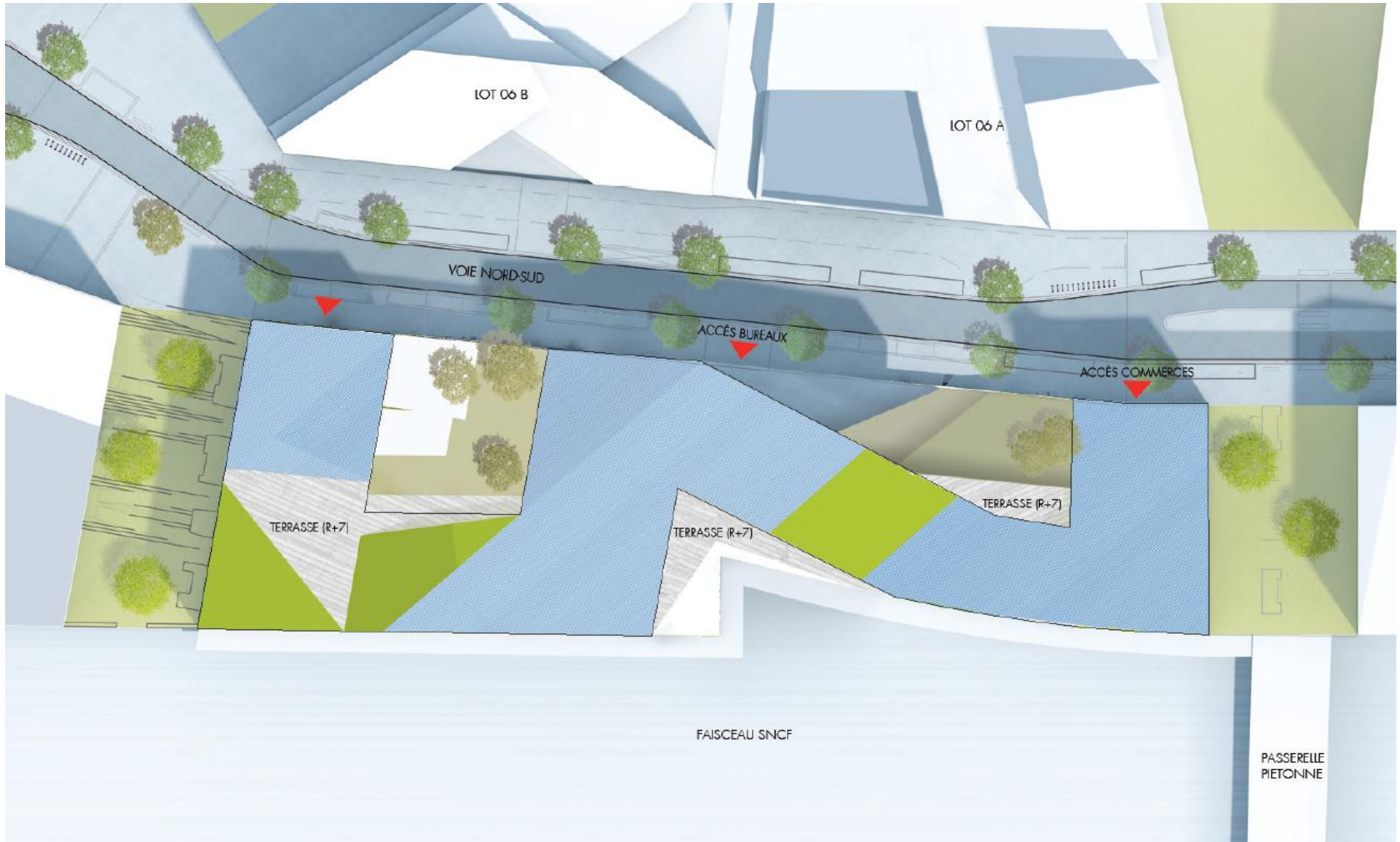


Photographies situant l'environnement proche du projet (Prises de vue du 26-06-2013)

ANNEXE 4 : PLAN DU PROJET

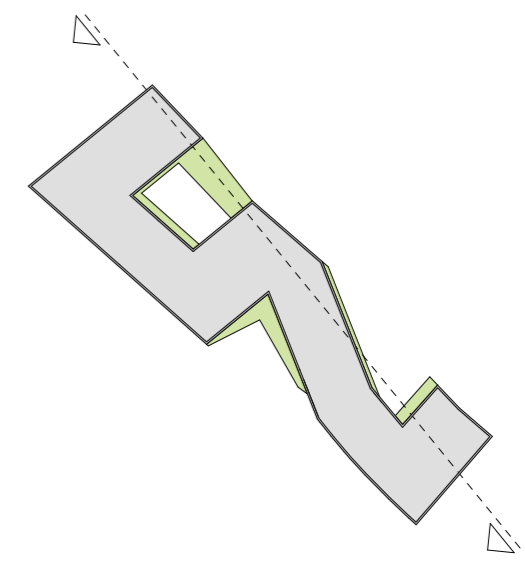
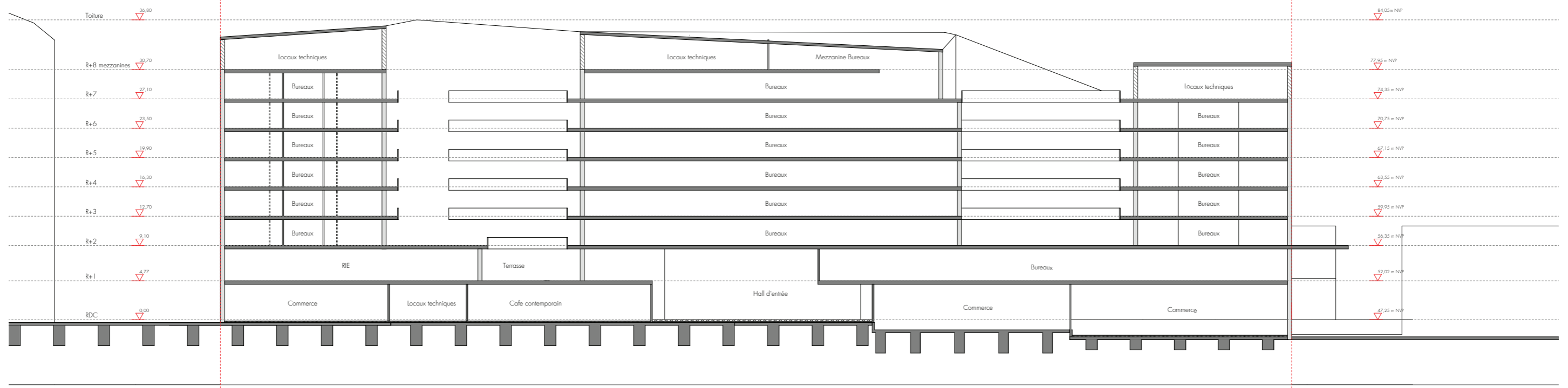


Plan de masse 1/500



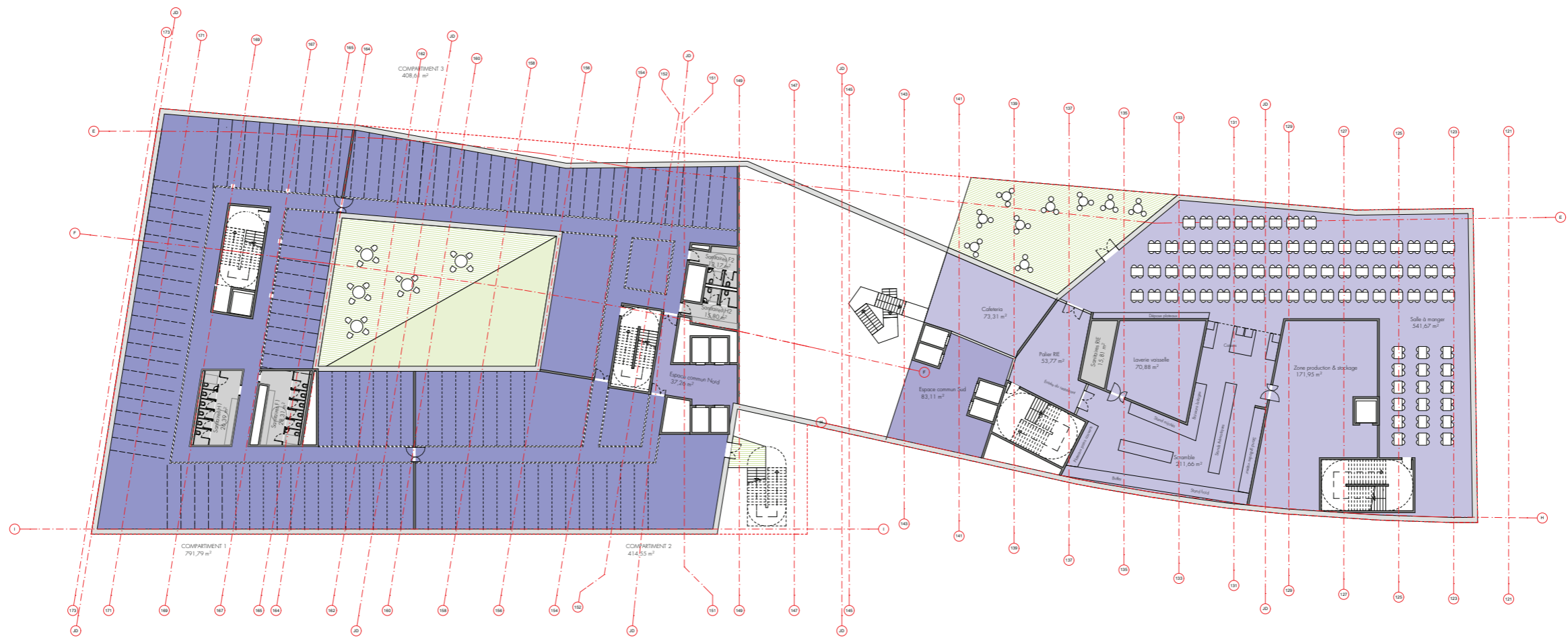
Zoom sur le lot 07

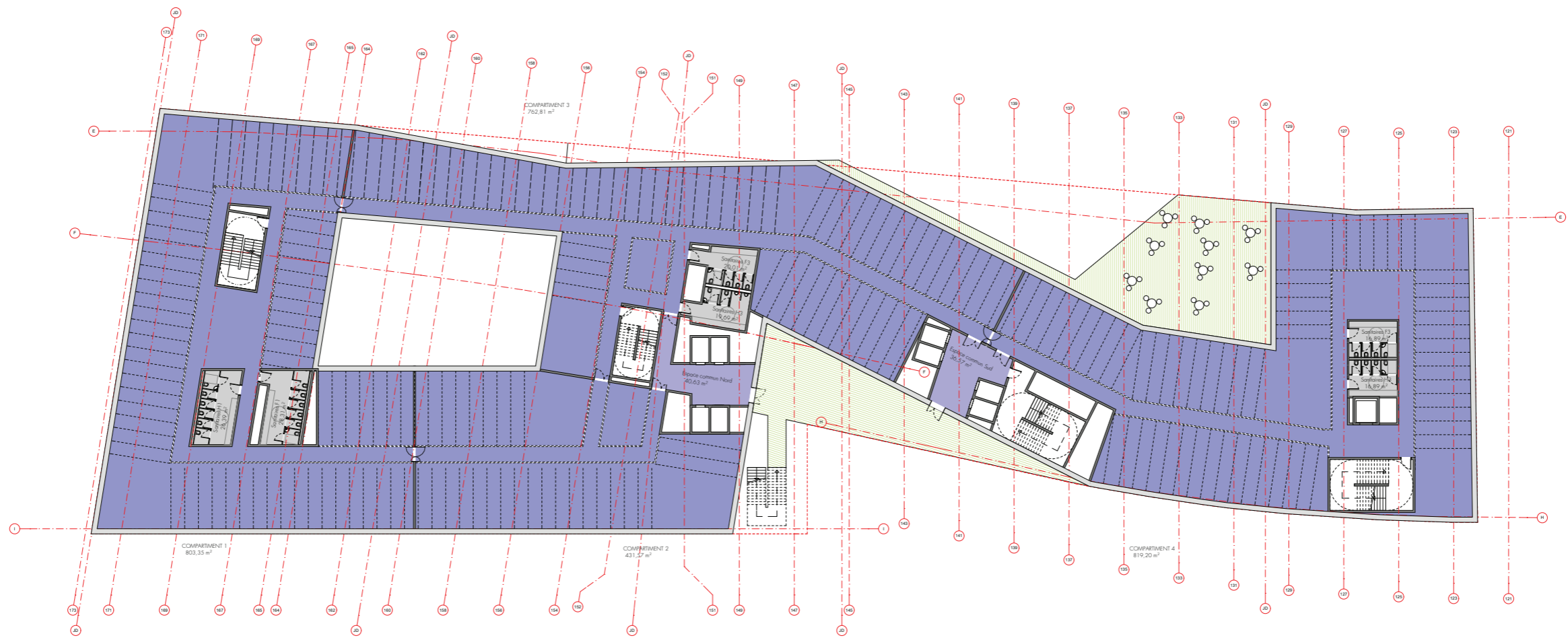
LOT 07

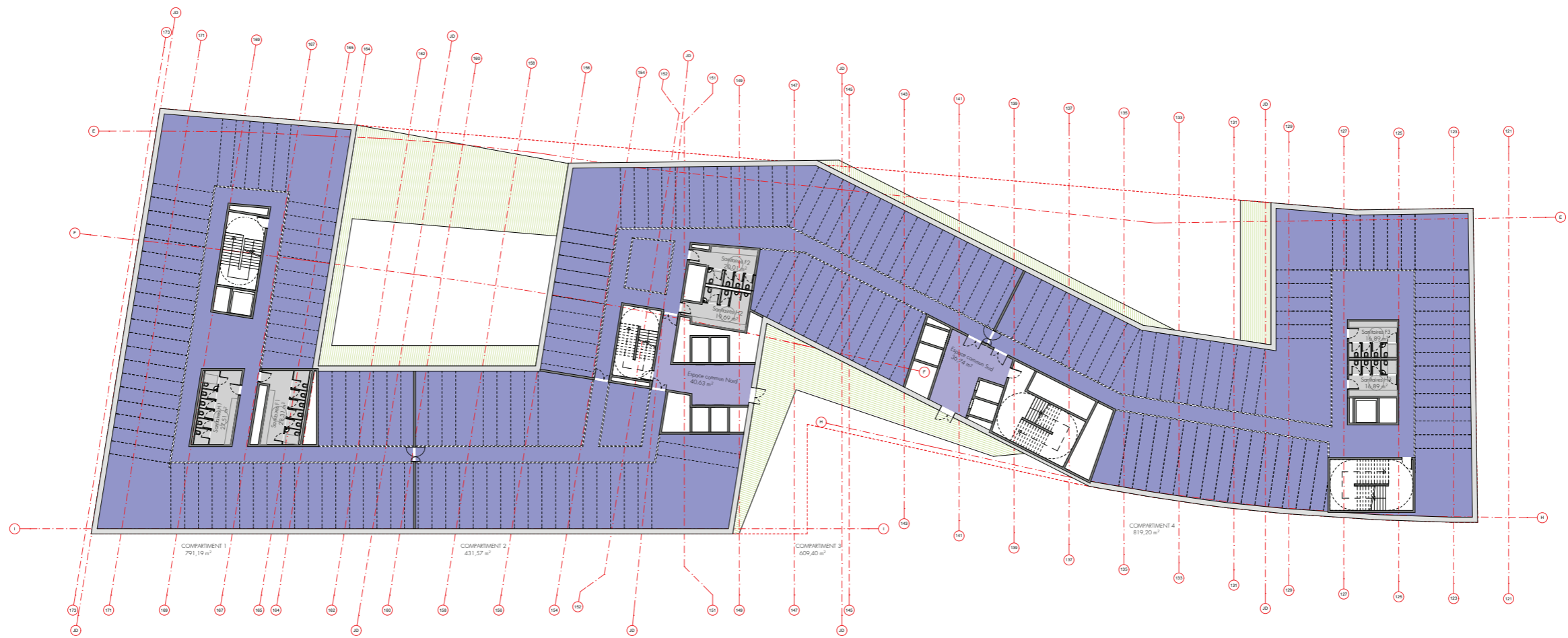


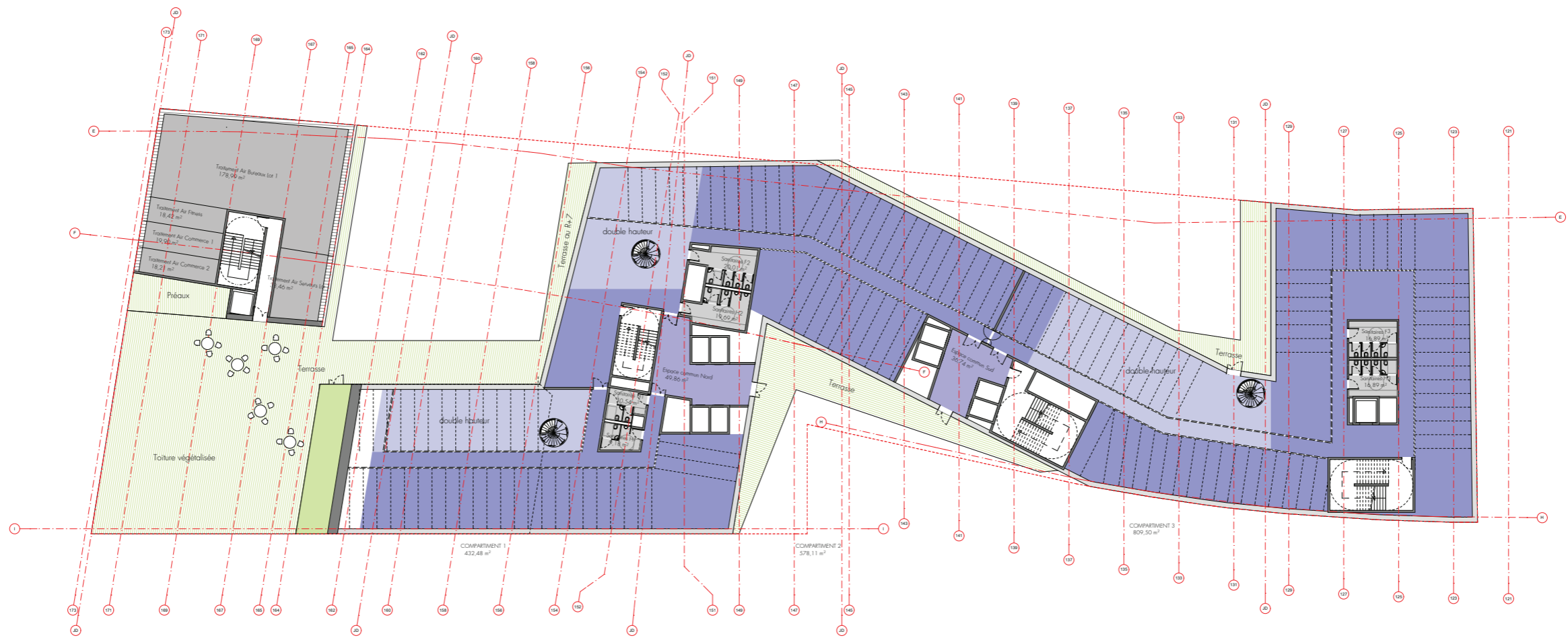
COUPE LONGITUDINALE

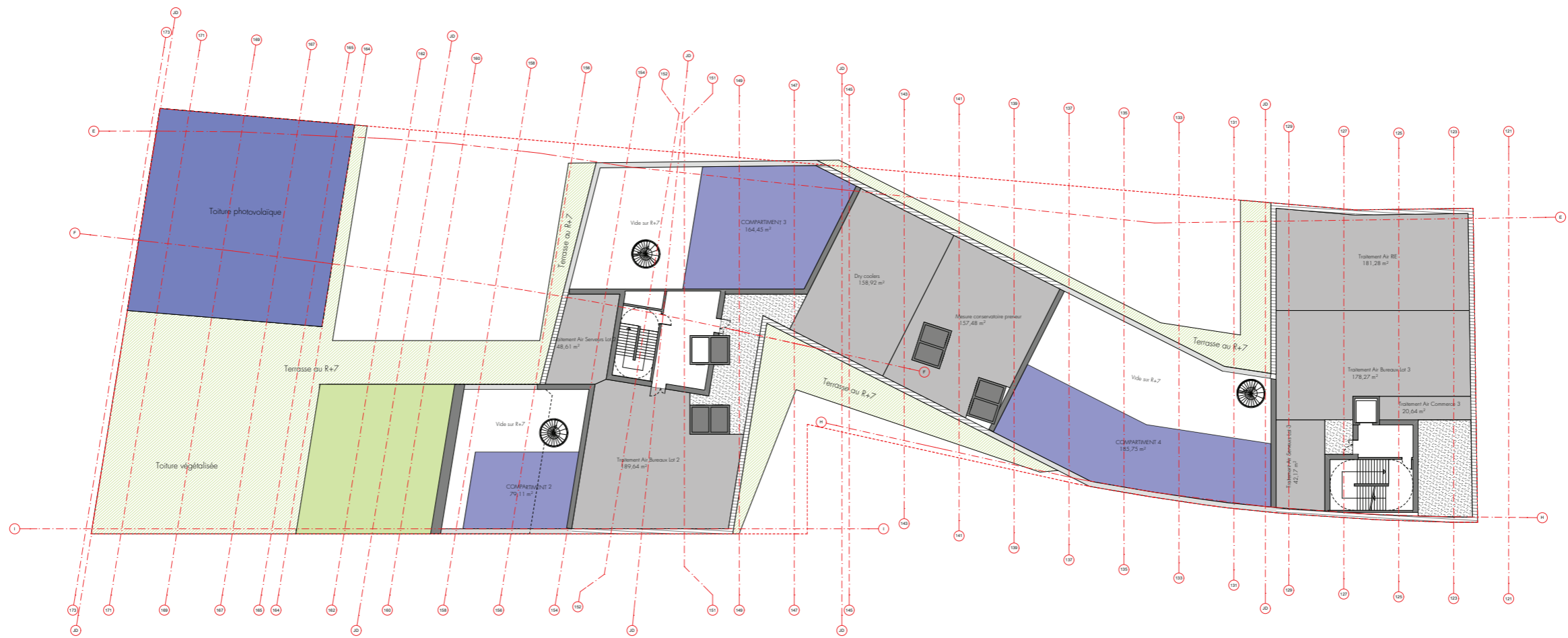


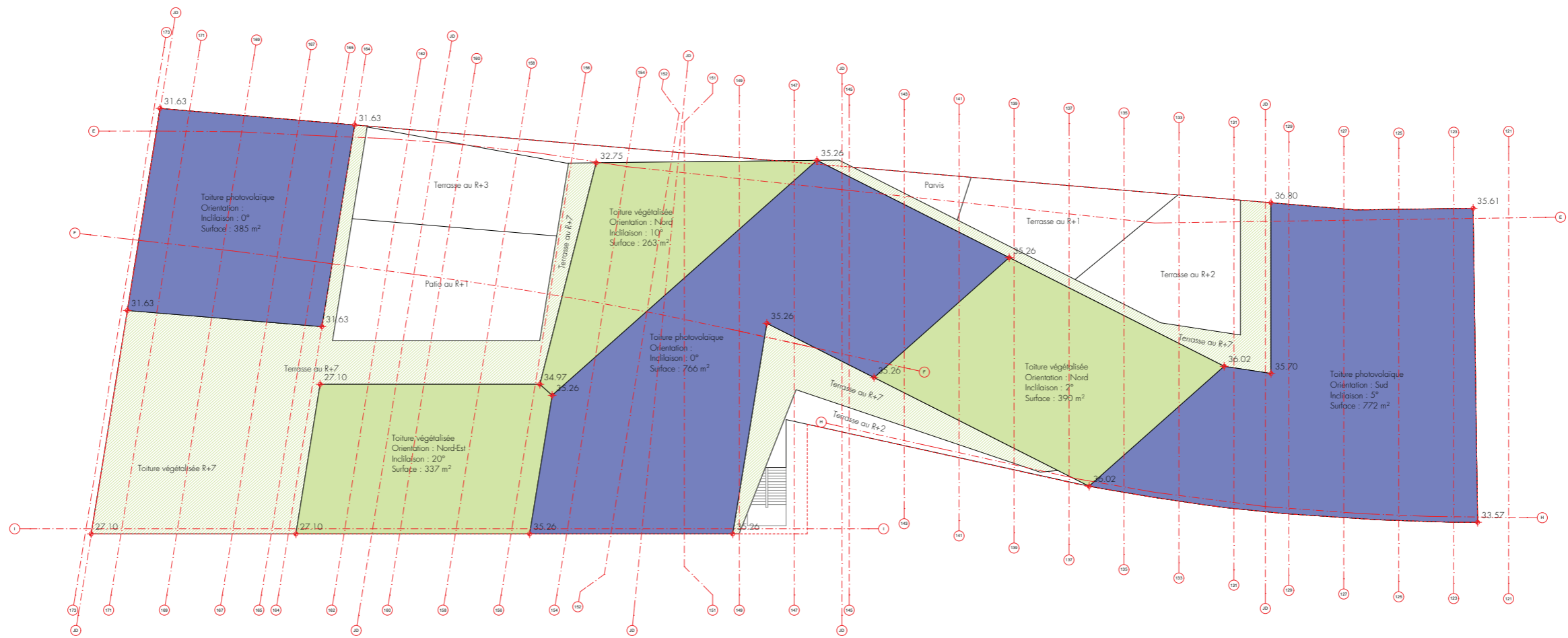












Total surface photovoltaïque : 1923 m²