



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
07/01/2015

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01115P0005

1. Intitulé du projet

ISSY GRENELLE

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

FONCIERE DES REGIONS

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

RAHN-HELLER Laetitia responsable de projets

RCS / SIRET

3 6 4 8 0 0 0 6 0

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°	Réhabilitation et extension d'un bâtiment à usage de bureaux pour une surface de plancher totale supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés

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 prévoit la réhabilitation totale et l'extension d'un immeuble existant de 7 470 m² construit dans les années 1989-1990. Ce bâtiment est actuellement composé de trois niveaux de sous-sol à usage de parkings, d'un rez-de-chaussée de bureaux avec un restaurant d'entreprise surmonté de 4 à 6 étages ponctuellement. Le projet prévoit un curage de toutes les installations intérieures et un changement total des façades. Seule la structure du bâtiment sera conservée. L'extension est une uniformisation de la hauteur du bâtiment, le tout étant porté à R+8. De plus une extension de l'aile nord du bâtiment se fera jusqu'en limite de propriété à l'ouest. L'emprise au sol de cette extension est de 167 m², avec un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée et 8 étages. L'ensemble du projet produira alors une surface de plancher d'environ 11111 m².

4.2 Objectifs du projet

Création d'environ 4 228m² de bureaux de haute qualité environnementale (double certification HQE et BREEAM visée) portant le bâtiment à un total d'environ 11 111m² SDP.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

- Phase 1 : 3eme trimestre 2015
Curage de l'immeuble
- Phase 2 : 4eme trimestre 2015 et 2016
Construction de l'extension et réhabilitation
- Phase 3 : 1er trimestre 2017
Livraison des bureaux

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet sera dédié à un usage de bureaux. Il disposera d'un restaurant d'entreprise.

Au niveau du stationnement les 163 places de parking existantes sont conservées, il est créé lors de l'extension de nombreux locaux vélos (173 m² dédié au stationnement vélos) pour favoriser les déplacements doux.

Ae

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).

Demande d'agrément

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

Demande de Permis de Construire et de Permis de Démolir (pour les façades et l'escalier extérieur)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface de la parcelle	3339 m ²
Surface de plancher du projet	11 111m ²
Espaces vert en pleine terre	458 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

terrain sis :
3, allée de Grenelle
Issy les Moulineaux (92)

Coordonnées géographiques¹ Long. 2 ° 15' 51.505°E Lat. 48 ° 49 '41.38' °N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

- 4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non
- 4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ? Oui Non
- 4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?
- 4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ? Oui Non
- Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

Ac

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 ?

Immeuble de bureau (6112 m²) et d'activité (1358 m²)

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 d'Issy les Moulineaux approuvé le 8 décembre 2005
Modifié le 11 décembre 2008
Modifié et Révisé le 15 avril 2010
Mis en compatibilité le 20 décembre 2010
Modifié le 10 février 2011
Mis en compatibilité le 29 mars 2011
Mis en compatibilité et révisé le 12 avril 2012
Zone UFa

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"/>	

Ac

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"/>	Le site se trouve en zone inondable. Il est soumis au règlement du PPRI des Hauts de Seine adopté le 9 janvier 2004. voir l'analyse en annexe .
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 type="checkbox"/>	Le site est dans le rayon des 500 m de protection d'un monument historique: La Tour aux Figures de Jean Dubuffet sur l'île St Germain. Une demande d'agrément sera faite auprès de l'Architecte des Bâtiments de France au cours de l'instruction du PC. Voir l'analyse en annexe

Ac

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"/>	La démarche de certification HQE et BREEAM incite aux économies d'eau potable
	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"/>	La démarche de certification HQE et BREEAM incite à l'utilisation de matériaux à faibles impacts environnementaux
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"/>	
	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"/>	Parcelle déjà urbanisée
	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site en zone inondation (voir l'analyse en annexe). Le projet respectera les prescriptions applicables issues du règlement du PPRI des Hauts de Seine
	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 sera source de bruit uniquement en phase de chantier. Les bruits générés par le chantier seront essentiellement dus : <ul style="list-style-type: none"> • à la circulation routière des poids lourds et engins de chantier, • aux opérations de réhabilitation et de construction des bâtiments. Tout sera mis en œuvre pour limiter ces nuisances : <ul style="list-style-type: none"> • la vitesse de circulation des engins sera limitée, • le cheminement des camions et engins sera canalisé, • les horaires de chantier seront compatibles avec l'activité de l'environnement, • les engins de chantiers seront conformes aux exigences réglementaires en termes de niveau sonore. Le projet est exposé au bruit de l'héliport de Paris. Voir analyse en annexe.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>	

Ac

	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"/>	
	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La démarche BREEAM et HQE incite au choix énergétiques performants, avec de faibles émissions de CO2
Pollutions	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eaux pluviales : Rétention de 110 m3 et rejet dans le réseaux communal d'eaux pluviales avec un débit max. de 2 litres/sec/Ha, conformément au PLU. Eaux sanitaires : rejet dans le réseau communal puis en station d'épuration
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet produira des déchets inertes uniquement en phase chantier. Le stockage des déchets tout au long du chantier sera organisé de façon à séparer les matériaux selon leur destination finale. Dans tous les cas la valorisation sera privilégiée. Le projet fera l'objet d'une charte de chantier vert dans le cadre de ses certifications environnementales
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"/>	Les modifications seront positives par la mise à disposition de nouveaux bureaux à proximité immédiate de transports en communs (gare RER C et TC2 Issy Val de Seine).

Ac

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.

Compte-tenu que le projet consiste essentiellement en la réhabilitation d'un îlot urbain existant
Compte-tenu que le projet s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale exemplaire
en visant une double certification HQE et BREEAM,
la nécessité d'une étude d'impact sur l'environnement ne paraît pas justifiée.

Ae

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 <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; <input checked="" type="checkbox"/>
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

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
Prise en compte du risque d'inondation
Analyse de l'imperméabilisation des sols
Analyse de l'exposition au bruit de l'héliport de Paris
Analyse du périmètre de protection des bâtiments historiques
Analyse de la situation vis à vis des transports en commun
Démarche de certification HQE et BREEAM

9. Engagement et signature

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

Fait à Paris

le, 23/12/2014

Signature

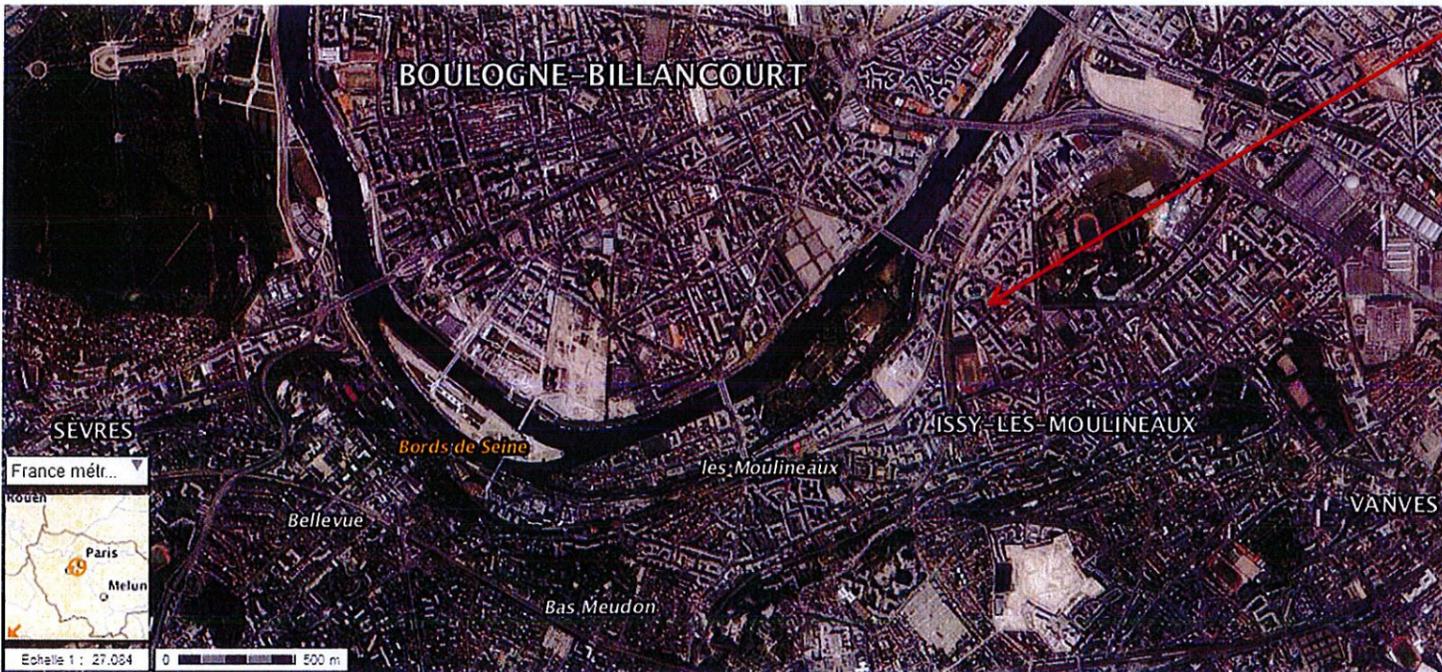
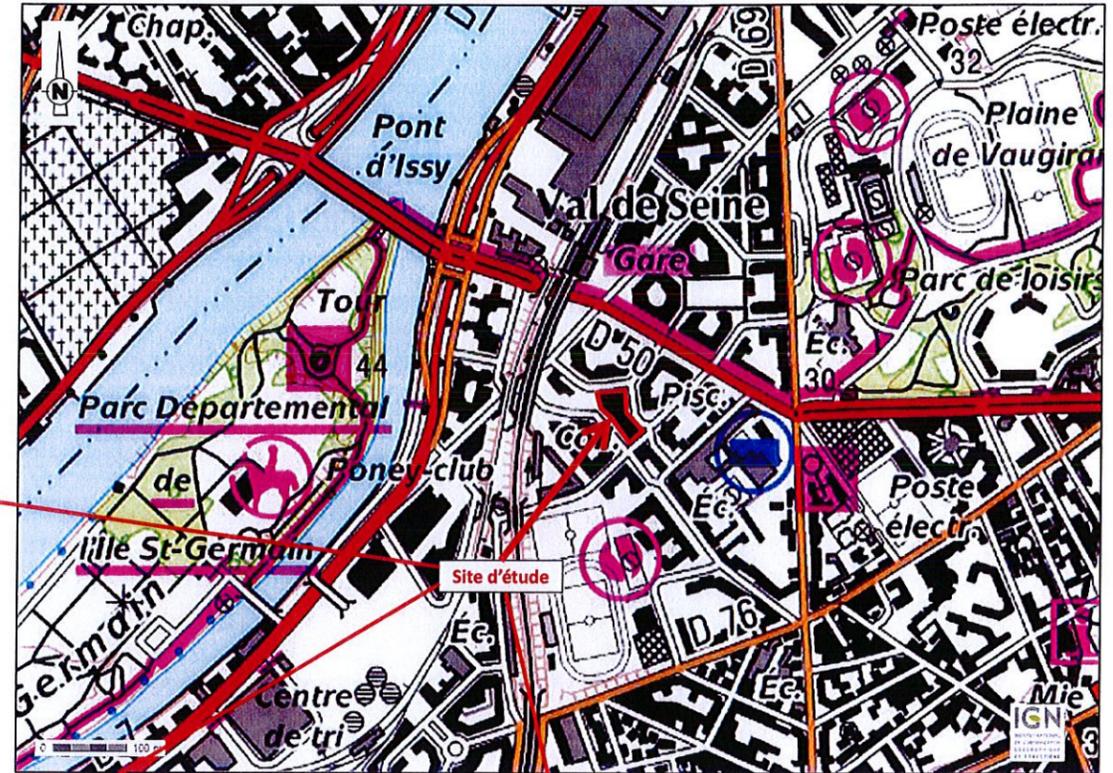
FONCIERE DES REGIONS
18 avenue François Mitterrand
57000 METZ
Tél. : 03 87 39 55 00
RCS Metz 364 800 060

3.2 Plan de situation

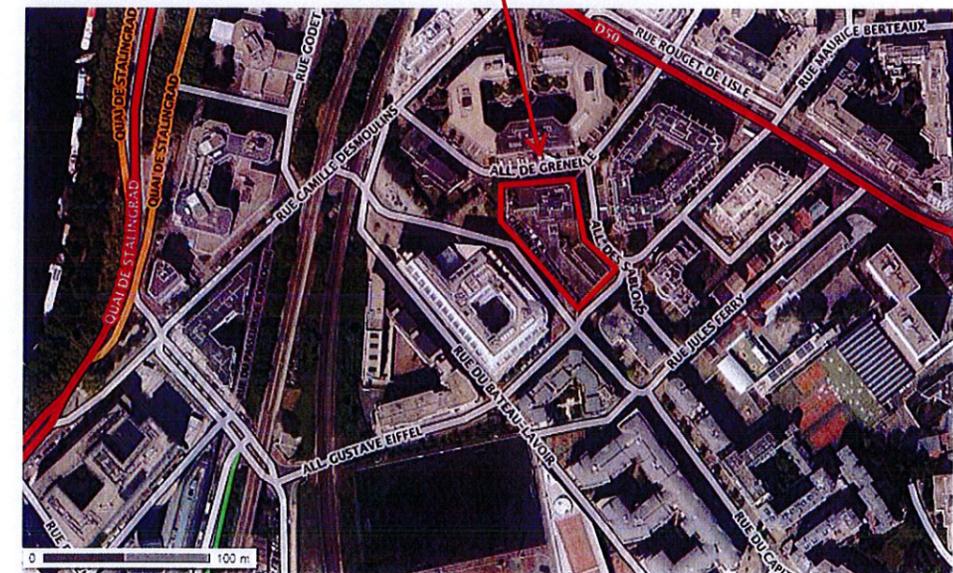
Le projet est situé sur la commune d'Issy les Moulineaux, dans le département des Hauts de Seine, au Sud-Ouest de Paris.



Les plans de situation du projet à l'échelle urbaine (entre 1/16000 et 1/64000) sont fournis ci-dessous et ci-contre. Ils permettent la localisation du site d'étude dans son contexte urbain.



Le site est situé au 3, allée de Grenelle :



Ac

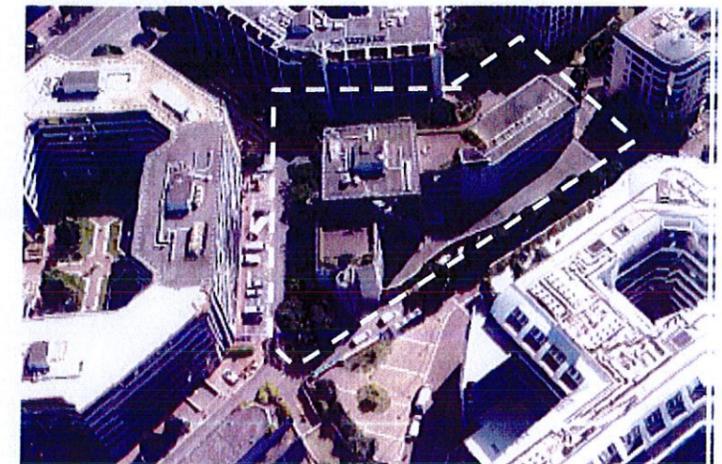
Les photos aériennes ci-dessous (décembre 2014) permettent de localiser le site dans son environnement éloigné :

3.3 Photographies de la zone d'implantation

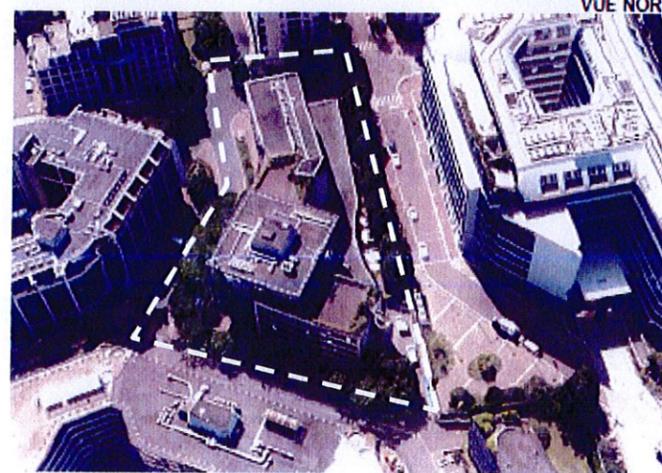
Le site est actuellement occupé par un bâtiment, ancien siège de la société Yves Rocher. La vue ci-dessous montre le bâtiment existant dans son environnement proche, depuis l'allée de Grenelle (en décembre 2014)



VUE NORD / EST



VUE OUEST

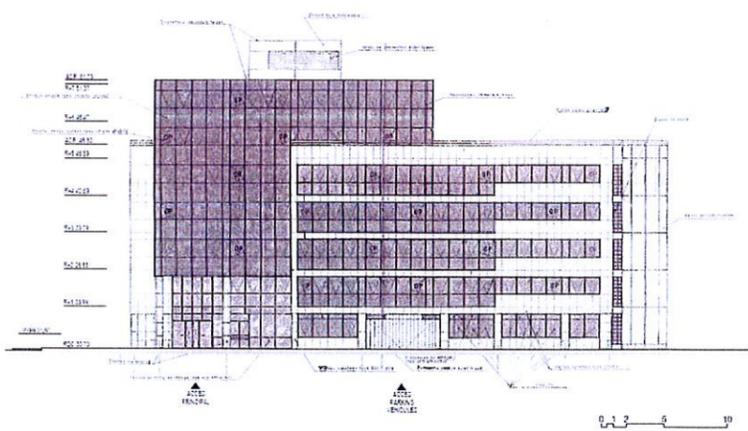


VUE NORD

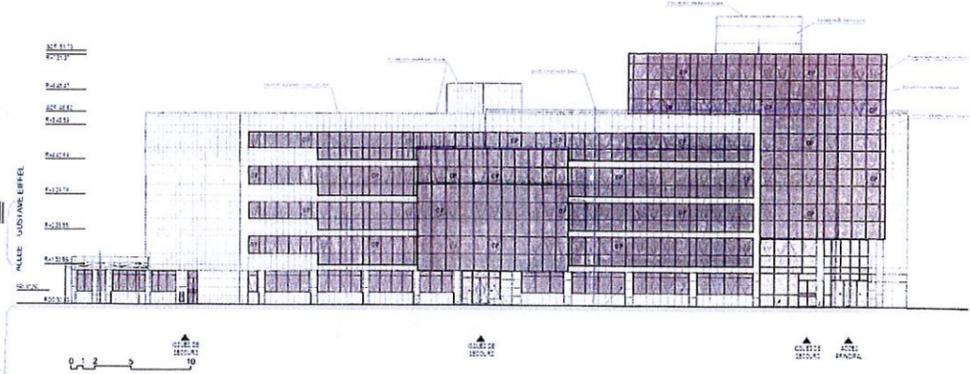
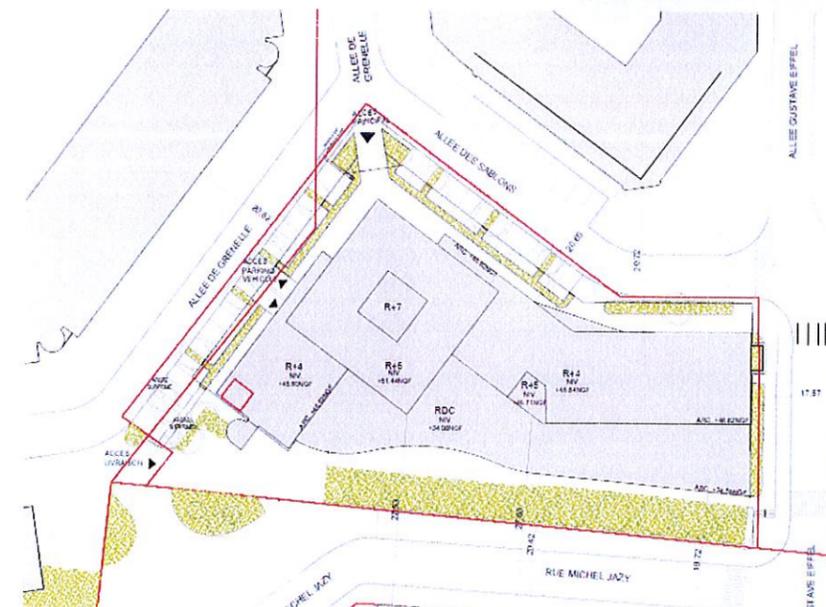


VUE SUD / EST

Le plan masse de l'existant et les dessins des façades ci-dessous montrent les différents niveaux du bâtiment :



Façade de l'existant, allée de Grenelle.



Façade de l'existant, rue des Sablons.

Ae

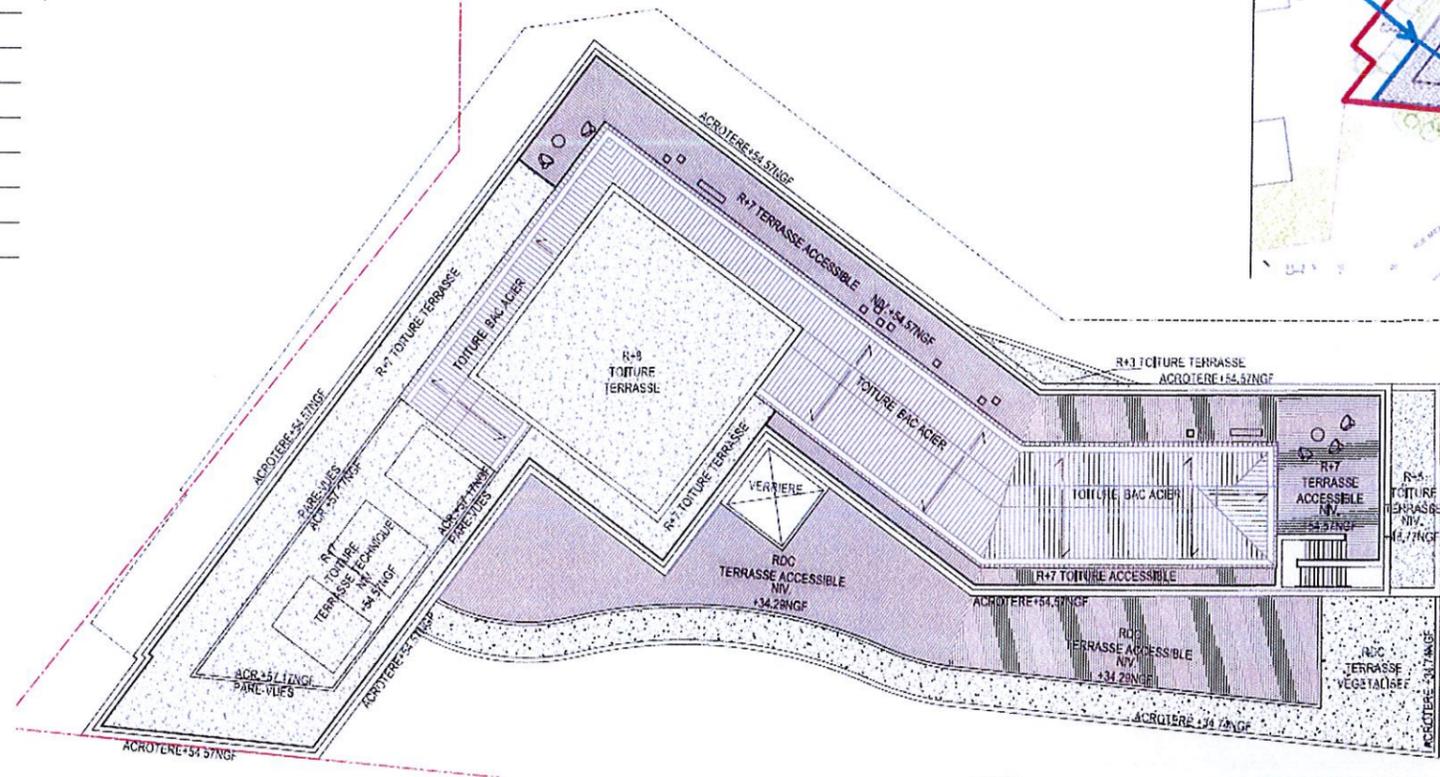
3.4 Description et plans du projet

Le projet architectural recherche un dessin épuré, avec une homogénéisation de la hauteur du projet à 8 étages.

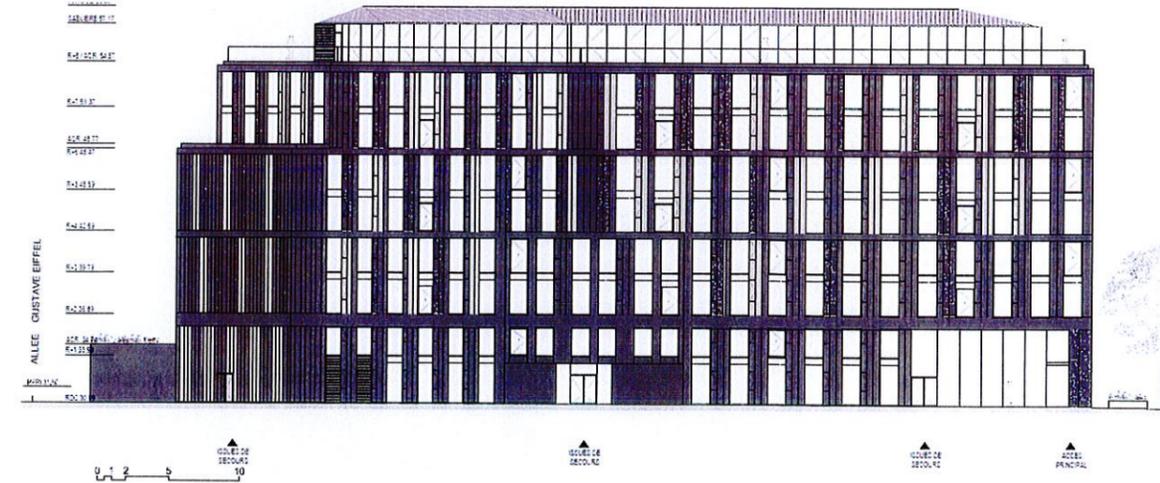
La parcelle fait environ 3340 m². Aujourd'hui construite en superstructure sur environ 1900 m², une **extension** sera rajouté allée de Grenelle sur 167 m², portera l'emprise construite en superstructure à environ 2100 m². Les espaces verts seront favorisés, leur surface passant de 412 m² à 458 m².

	Places de parking
RdC	22 places
1 ^{er} sous-sol	51 places
2 ^{ème} sous-sol	44 places
3 ^{ème} sous-sol	46 places
Total	163 places
Vélos	173 m ²
2 roues	73 m ²
Total	246 m²

Etage	SDP
8 ^{ème}	347 m ²
7 ^{ème}	1199 m ²
6 ^{ème}	1287 m ²
5 ^{ème}	1314 m ²
4 ^{ème}	1325 m ²
3 ^{ème}	1340 m ²
2 ^{ème}	1340 m ²
1 ^{er}	1223 m ²
RdC	1737 m ²
Total	11111 m²



Façade du projet, allée de Grenelle.

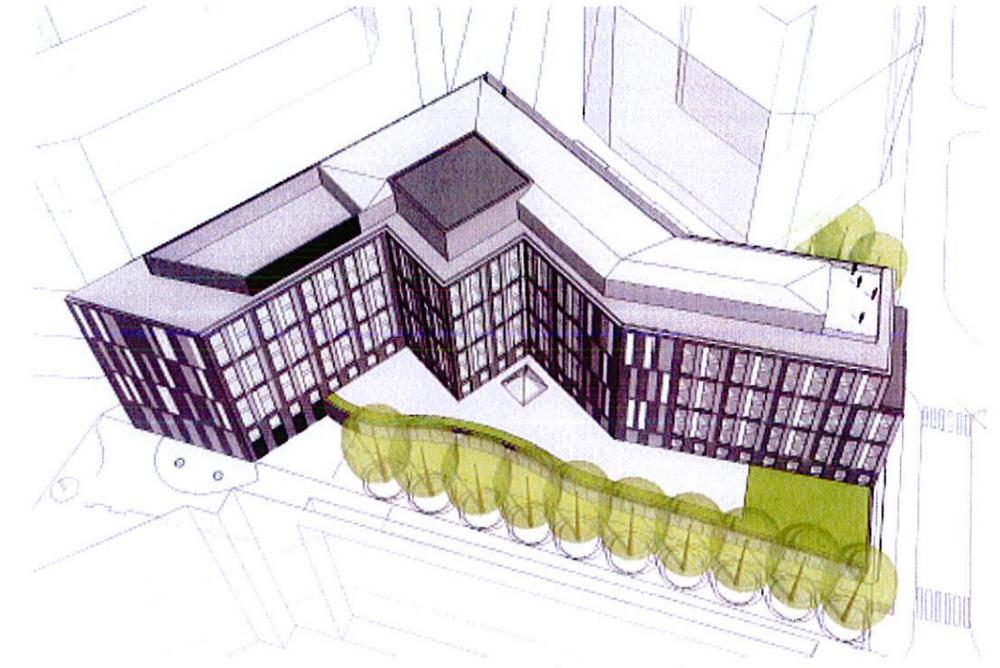


Façade du projet, rue des Sablons.

Ac

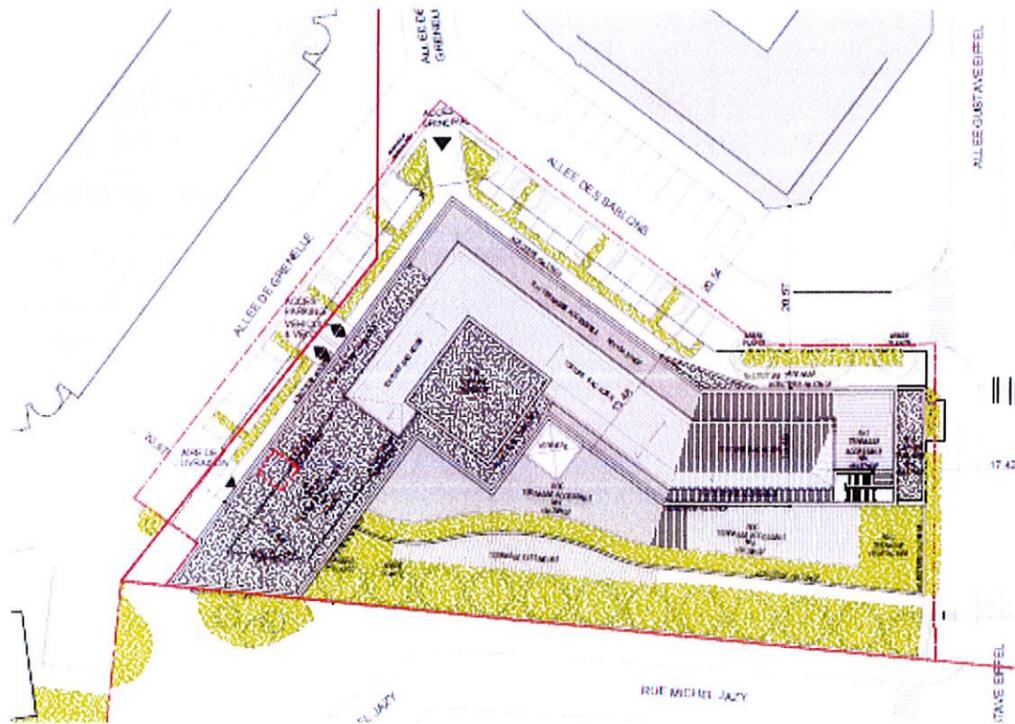


Vue du projet depuis l'allée de Grenelle

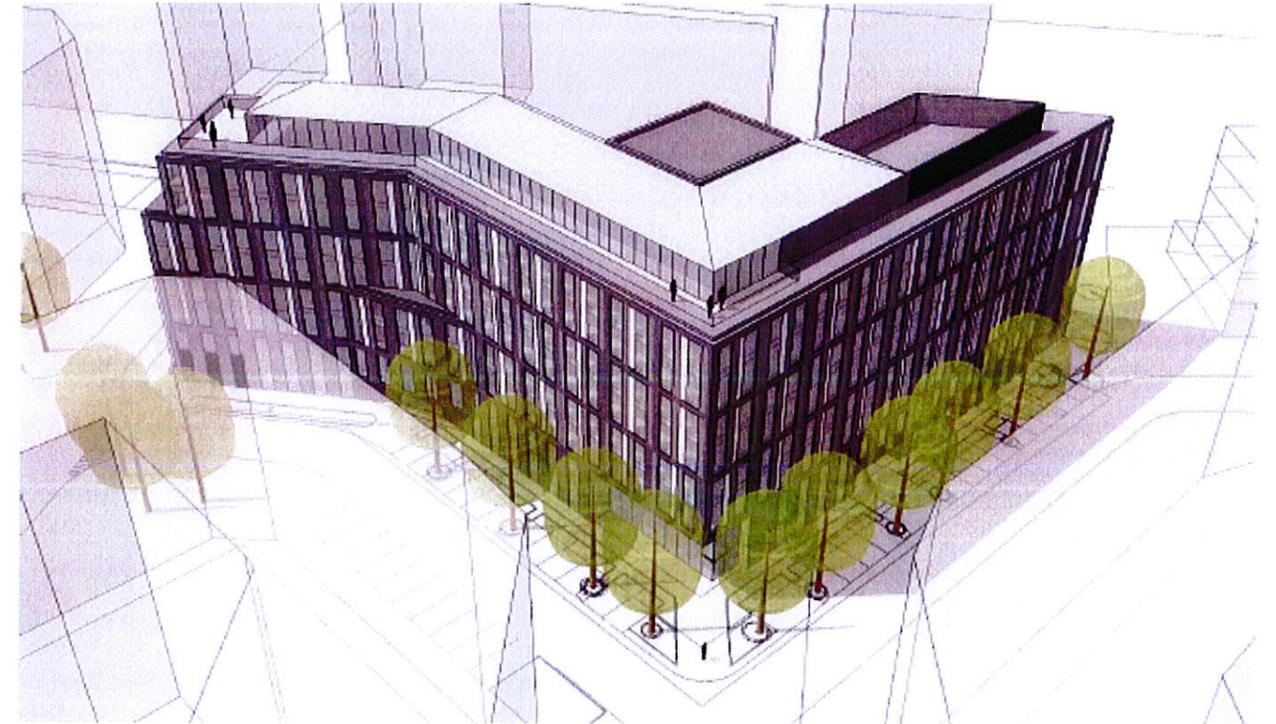


vue axonométrique Sud-Ouest depuis rue Michel Jazy

vue axonométrique Nord-Est depuis allée de Grenelle

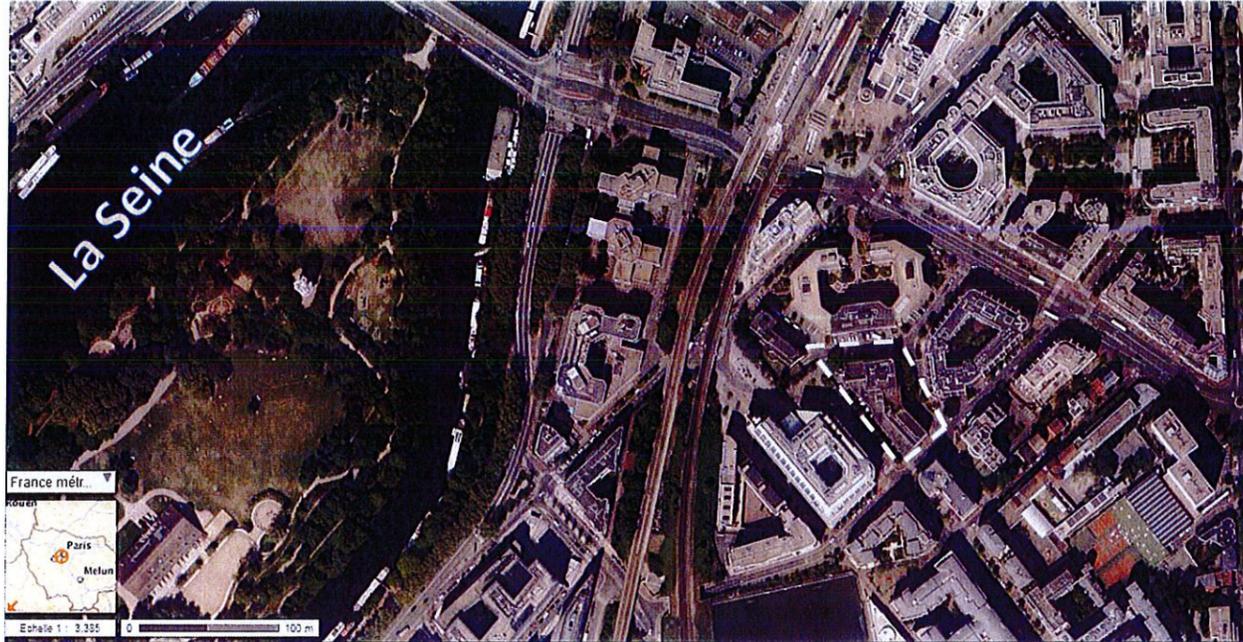


Plan masse du projet



3.5 Abords du projet et insertion paysagère du projet dans son environnement

Consistant en la réhabilitation d'un immeuble existant, le projet s'insère dans le quartier constitué d'immeubles de bureaux, comme le montre la photographie aérienne ci-dessous (échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000) :



Les alignements existants sur les allées de Grenelle et des Sablons seront respectés et maintenus. L'extension à l'Ouest s'inscrit dans l'alignement de l'allée de Grenelle.

Les arbres existants seront conservés ou replantés.

L'insertion du projet dans son environnement a fait l'objet d'une étude particulière. Elle respecte son contexte urbain et respecte les règles locales d'urbanismes.

Le projet utilisera les mêmes accès que l'immeuble actuel :

- Les accès des employés se fera par le hall, à l'angle des allées des Sablons et de Grenelle, voies privées d'Axe Seine II mais d'accès libre, qui permettent une liaison piétonne aisée avec la gare d'Issy Val de Seine (situé à environ 300 mètres)
- Les accès aux parkings souterrains se feront sur l'allée de Grenelle. Des rampes dédiées sont prévues pour les vélos et les véhicules motorisés. Il est prévu 163 places de parking pour les voitures et 246 m² de stationnement pour les 2 roues (dont 173 m² pour les vélos).
- L'accès livraison est conservé en Extrémité Nord Ouest du bâtiment, sur l'allée de Grenelle. Une aire de livraison sera créée sur le domaine privé du projet pour ne pas impacter la circulation sur l'allée de Grenelle.

La surélévation (1 à 4 niveaux) créée sur l'existant permettra une homogénéisation de la ligne des toitures en R+8.

