

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

23/07/2015

Dossier complet le

N° d'enregistrement

F01115P0109

1. Intitulé du projet

Démolition d'un immeuble existant de bureaux et construction d'un hôtel 4 étoiles sur la commune d'ISSY-LES-
MOULINEAUX (92130).

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

ALIOS Développement

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

DELANOË Henri - Directeur des Opérations

RCS / SIRET

809 374 705 000 14

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
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 surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés.	Surface de plancher démolie : 5.100 m2 Surface de plancher reconstruite : 13.897 m2

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

La nature du projet consiste en une démolition d'un immeuble vieillissant à usage de bureaux avec conservation du volume d'infrastructures, suivi d'une construction d'un bâtiment à usage d'hôtel classé 4 étoiles, d'une capacité de 350 chambres.

HT

4.2 Objectifs du projet

Dans le cadre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ISSY-LES-MOULINEAUX, 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,
- l'introduction d'une nouvelle biodiversité en maximisant la végétation sur la parcelle et en diminuant le coefficient d'imperméabilisation (plantation d'arbres de moyenne et de haute tige, réalisation de larges terrasses végétalisées),
- la construction d'un immeuble économe et performant, en lieu et place d'un ensemble immobilier obsolète et amianté.

En outre, la création d'un hôtel 4 étoiles est en adéquation avec l'actuelle opération de rénovation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, qui vise à ouvrir ses portes vers les villes d'Issy-les-Moulineaux et de Vanves avec la réception de visiteurs supplémentaires nécessitant des structures hôtelières d'accueil.

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 : désamiantage, curage et déconstruction,
- phase 2 : construction d'un hôtel 4 étoiles de 350 chambres en R+7 sur deux niveaux de sous-sols existants.

Ces deux phases de démolition et de construction seront soumises à une charte de chantier à faibles nuisances pour en limiter l'impact sur l'environnement et les riverains.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le bâtiment est prévu à terme pour un usage d'hôtel et de locaux d'accompagnement. Il accueillera au final environ 350 chambres. L'accès principal piéton de l'hôtel sera situé côté rue Ernest Renan.

Des services à la personne seront prévus, comme un restaurant situé à rez-de-chaussée et donnant sur une cour intérieure paysagée largement plantée.

Les accès pour les livraisons se feront sur une aire de livraison dédiée et située à l'arrière de l'immeuble, coté rue Marcel Fournier. Une aire de stationnement pour autocars est prévue également à l'arrière de l'hôtel, par un accès depuis la rue Marcel Fournier. L'accès au parking VL se fait également depuis cette rue.

Le projet prévoit, dans sa phase d'exploitation, de limiter sa consommation en ressources énergétiques et en eau par la mise en place de systèmes énergétiques performants, de systèmes hydro-économes et par l'utilisation d'énergie renouvelable.

L'utilisation de la voiture personnelle sera minimisée par la mise en avant de l'utilisation des transports en commun et des mobilités douces, le site disposant d'une très bonne desserte (métro, tramway, vélib...). Le nombre de places de parking VL sera réduit et passera de 78 (places existantes) à 40.

HT

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 est soumis à l'obtention d'un Permis de Démolir et d'un Permis de Construire.

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
- Superficie de l'assiette :	3.480 m ²
- Surface de plancher :	13.897 m ²
- Niveaux de superstructure :	R + 7

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s)
d'implantation**

5 rue Ernest Renan
92130 Issy-les-Moulineaux

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 17 ' 01 " 77

Lat. 48 ° 49 ' 46 " 95

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 ?

HT

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 ?

L'usage actuel du sol est un bâtiment de bureaux quasiment entièrement imperméabilisé, et des places de parking réparties sur deux niveaux de sous-sols.

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 commune d'ISSY-LES-MOULINEAUX approuvé le 8 décembre 2005, et modifié le 3 juillet 2014 - zone applicable au projet : 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 ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	La communauté d'agglomération du Grand Paris Seine Ouest possède un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

HT

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 se situe dans le périmètre des 500 m de protection autour de la Maison de Plaisance de JJ Huve, monument historique classé.
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 approuvé le 9 janvier 2004.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	- Maison de Plaisance de JJ Huve à 430 m (MH classé) - Domaine du Séminaire de Saint Sulpice à 350 m (MH classé) - Corps de logis du XVIIème à 410 m (MH classé) - Séminaire de Saint Sulpice à 730 m (MH classé)

HT

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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
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 ?	☐	☒	
	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 ?	☐	☒	Le site actuel étant quasiment entièrement imperméable, sa valeur écologique est quasiment nulle. Le projet prévoit un développement de la biodiversité avec la mise en place de larges et nombreuses toitures végétalisées, ainsi que la plantation de plusieurs arbres de moyenne et de haute tige.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

HT

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Aucun risque existant selon le PLU, et aucun risque ajouté par le projet.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le projet est concerné par le risque d'inondations par remontées de la nappe.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Les équipements de production énergétique pouvant générer du bruit seront positionnés en toiture ou en infrastructure ; un acousticien au sein de l'équipe de conception validera le respect de la réglementation sur les émergences sonores. En outre le projet améliore le confort acoustique des riverains car il supprime des places de parking et diminue la circulation.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Le projet est situé à proximité du boulevard périphérique, classé en catégorie 1, et est donc concerné par les nuisances sonores.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☒	☐	Le projet est situé à proximité du boulevard périphérique, qui peut être à la source de nuisances olfactives.
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

HT

	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 ?	☐	Eaux pluviales : rejetées dans le réseau de la Ville à un débit de fuite inférieur à 2 litres/s/ha grâce à la mise en place de nombreuses surfaces végétalisées. Eaux usées : rejetées dans le réseau de la Ville.
	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.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? ☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? ☐	☒	H.D.

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.

Les impacts du projet ont été analysés dans le cadre d'une étude spécifique jointe en annexe 6 du présent formulaire.

Ainsi le projet de construction d'un hôtel de 350 chambres n'est pas générateur de risques pour l'environnement :

- la nature des activités ne perturbera pas l'éco-système existant,
- le débit de fuite du projet est maîtrisé grâce à une végétalisation importante (à plus de 50 %) de la parcelle,
- le chantier sera suivi de manière à limiter les nuisances sur l'environnement et les riverains.

Le projet aura essentiellement des impacts positifs sur son environnement :

- le projet ambitionne de recréer de la biodiversité sur la parcelle par la plantation d'arbres de moyenne et de haute tige, et par la végétalisation de la cour intérieure ainsi que de nombreuses terrasses,
- les mobilités douces et les transports en commun seront mis en avant, et la place de la voiture minimisée,
- le projet architectural permettra d'offrir aux riverains une vue sur un aménagement urbain de grande qualité.

L'intégralité des impacts potentiels du projet tant en phase chantier (impacts temporaires) qu'en phase exploitation (impacts permanents) ayant été identifiés, il ne nous apparaît pas nécessaire que le présent projet fasse l'objet d'une étude d'impact.

HT

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 » du 15 juillet 2015, 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

PARIS

le,

21 juillet 2015

Signature



ALIOS Développement
SAS au Capital de 50 000 €
Espace 18
18 Ave Franklin Roosevelt
75008 PARIS
RCS Paris 809 374 705





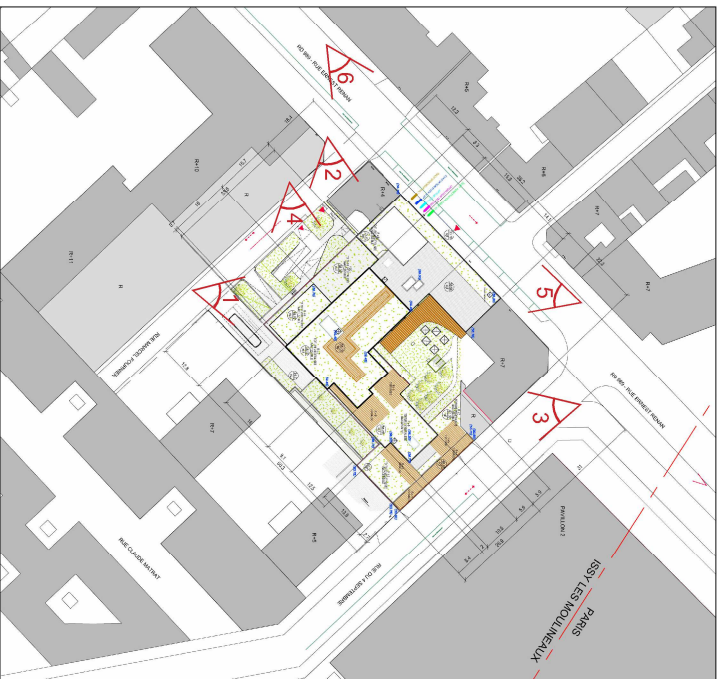
Date:
2015.07.17

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

Echelle:
1/25000

Plan de Situation

Annexe:
2



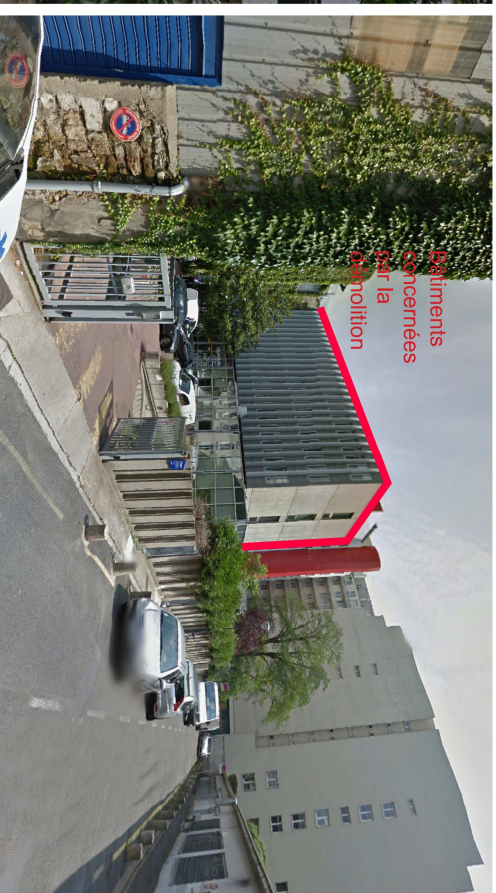
Repérage photographique



Vue lointaine depuis le périphérique



1



2

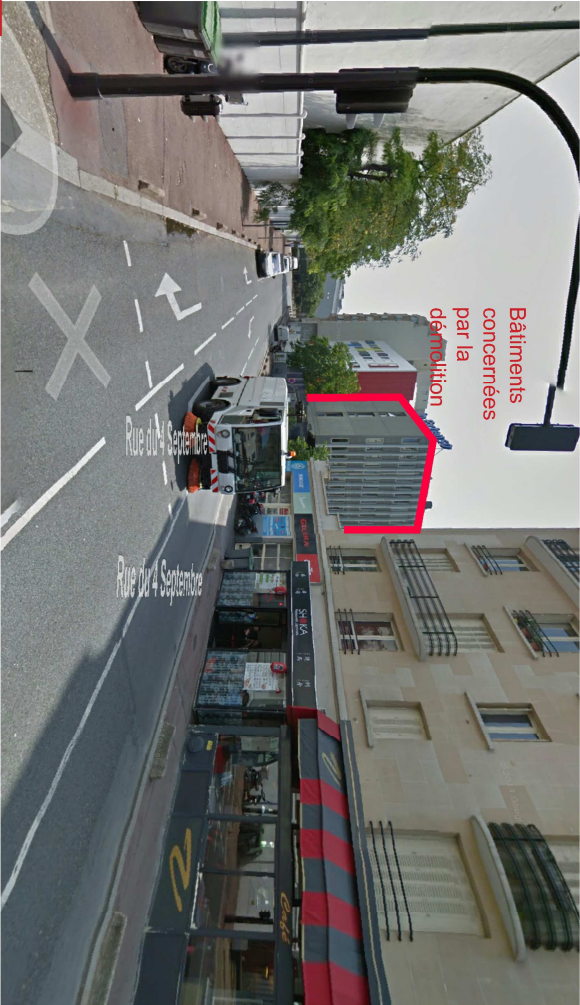
Date:
2015.07.17

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

Echelle:

Photos de la zone d'implantation 1/2

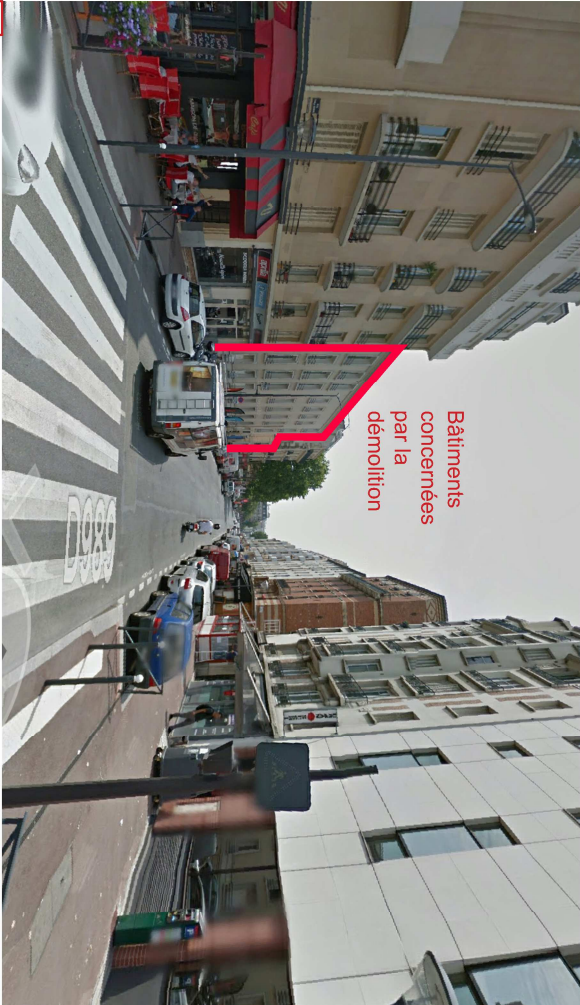
Annexe:
3



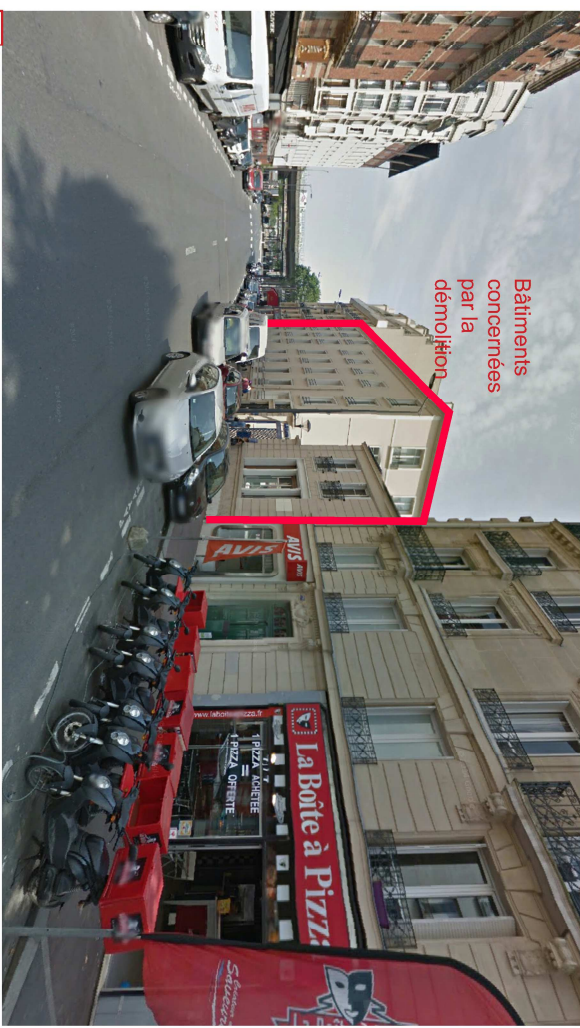
3



4

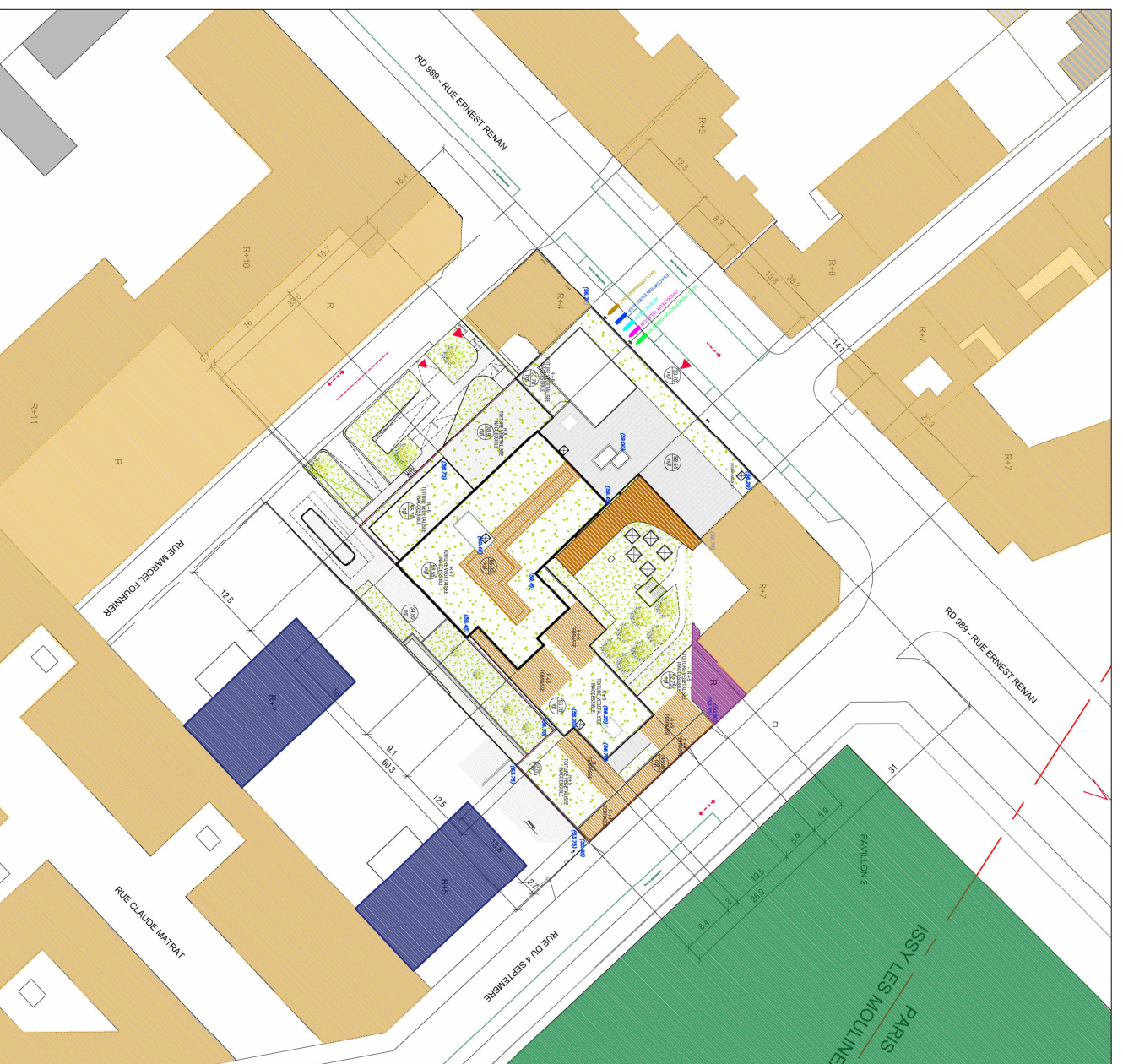


5



6





LEGENDE

- Commerces
Bureaux
Logements
Paris Expo