

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 05/01/2016	Dossier complet le	N° d'enregistrement F01116P0002

1. Intitulé du projet

Projet de réhabilitation lourde et d'extension en superstructure d'un ensemble
immobilier à destination de bureaux sur la commune d'Issy-les-Moulineaux.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale SAS ISEULT

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale Zaki MARDINI, directeur des produits Bureaux, France

RCS / SIRET 4 1 4 9 4 5 5 3 5 0 0 0 4 8 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
n°36	Extension de l'immeuble existant d'environ 15.000 m ² de surface de plancher supplémentaire.

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 le quartier d'Issy Guynemer sur la commune d'Issy-les-Moulineaux. La propriété est composée
de deux bâtiments:

- Le bâtiment 1 dit « Nouvel Air » a été rénové en 2011.
 - Le bâtiment 2 de 31 000m² SDP (R+5) environ n'a subi aucune modification structurelle depuis sa création en 1992.
- Le projet consiste en une réhabilitation lourde du bâtiment 2 de bureaux ainsi qu'une extension de deux niveaux
supplémentaires afin de porter la surface initiale de 31 000 m² à 45 500 m² SDP environ. Le bâtiment rénové
comportera 8 niveaux en superstructure (R+7)
le bâtiment 2 comporte en infrastructure 2 niveaux de parking de 571 places de stationnement.

4.2 Objectifs du projet

L'immeuble construit en 1992 est aujourd'hui vieillissant et a besoin d'être remis en valeur, notamment en atteignant les objectifs suivants:

- ancrer l'immeuble dans son contexte urbain
- rationaliser, clarifier et identifier les accès de l'immeuble
- animer la façade, rompre la monotonie par des jeux de rythmes architecturaux
- créer une extension formant un attique accueillant
- faire preuve d'une grande qualité environnementale (Label HQE & BREEAM visés)

Le projet améliorera considérablement l'offre de service par la réalisation d'un Business Center, d'une offre de restauration variée, d'une cafétéria d'immeuble, et d'une conciergerie.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux prévus pour une durée de 25 mois seront séquencés en deux phases.

La première phase consistera au curage, désamiantage et déshabillage pour une durée de 3 mois environ.

La seconde phase permettra la réhabilitation lourde du bâtiment ainsi que son extension pour une durée de 21 mois environ.

Au titre de la certification HQE, la cible 3 (chantier propre) est traitée au niveau très performant, ce qui implique la mise en place d'une charte chantier à faibles nuisances qui sera contractualisée avec toutes les entreprises.

Sur la base des diagnostics à effectuer, les déchets liés aux curage, au désamiantage, au déshabillage et à la déconstruction partielle seront traités conformément à la réglementation.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le bâtiment de bureaux pourra être occupé à terme par 3700 personnes environ (Effectif défini suivant la réglementation en matière de sécurité incendie). Il bénéficie d'une très bonne desserte que ce soit à pied, à vélo, en voiture ou en transport en commun.

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).

Ce projet sera soumis aux demandes suivantes:

Agrément préfectoral Bureaux en Ile de France

Permis de Construire

Permis de Démolir

Un dossier de déclaration ICPE sera également communiqué.

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

Le présent formulaire est rempli dans le cadre d'une 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 de plancher avant projet:	31 000 m ² de SdP
Surface de plancher après projet:	45 500 m ² de SdP
Hauteur de l'immeuble avant projet:	21.00 m (R+5)
Hauteur de l'immeuble après projet:	27.50 m (R+7)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

34/48 rue Guynemer, 92130
ISSY-LES-MOULINEAUX

Coordonnées géographiques¹

Long. 48 ° 82' 94" 55

Lat. 2 ° 27' 58" 21

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 ?

Le terrain de l'ensemble immobilier (bâtiment 1 et 2) est composé des parcelles cadastrales suivantes:

- Section X2, X102, X103,
- Section Z42, Z43, Z45, Z46

Le terrain du projet est occupé par le bâtiment existant objet de la réhabilitation lourde. Ce bâtiment existant repose lui-même sur deux niveaux de parking en infrastructure.

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

Règlement applicable à la zone du projet: UF (zone urbaine) selon le PLU de la ville d'Issy-les-Moulineaux approuvé le 17 décembre 2015.

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 ?	☐	☒	Le projet se situe à proximité de l'héliport d'Issy-les-Moulineaux mais il se situe en dehors de la zone "D" du plan d'exposition au bruit.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
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 ?	☒	☐	Le projet est localisé en zone "B" (centre urbain) du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine, approuvé par arrêté préfectoral le 09/01/2004.
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	
dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le projet se situe dans la zone de répartition des eaux Albiens
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 ?	☒	☐	Le site est localisé dans le périmètre de protection des monuments classés ou inscrits suivants: Séminaire Saint Sulpice (25 à 35 rue du général Leclerc) Ancienne manufacture des Tabacs (17 rue Ernest Renan) Toutefois le projet n'aura aucun impact sur les vues depuis ces monuments.

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 ?	☐	☒	
	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 ?	☐	☒	
	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 ?	☐	☒	
	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 ?	☐	☒	
	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 ?	☐	☒	

	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 missions de diagnostics et de repérage ont été effectuées ou seront effectuées sur les principaux déchets ou matériaux polluants et dangereux éventuellement présents sur le bâtiment 2: - Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition - Constat de risque d'exposition au plomb avant travaux. Sur la base des diagnostics et constats effectués, les déchets seront traités conformément à la réglementation. Pour la phase construction, les déchets seront traités conformément à la cible 3 "chantier propre" de la certification HQE.
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) ?	☐	☒	

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 :

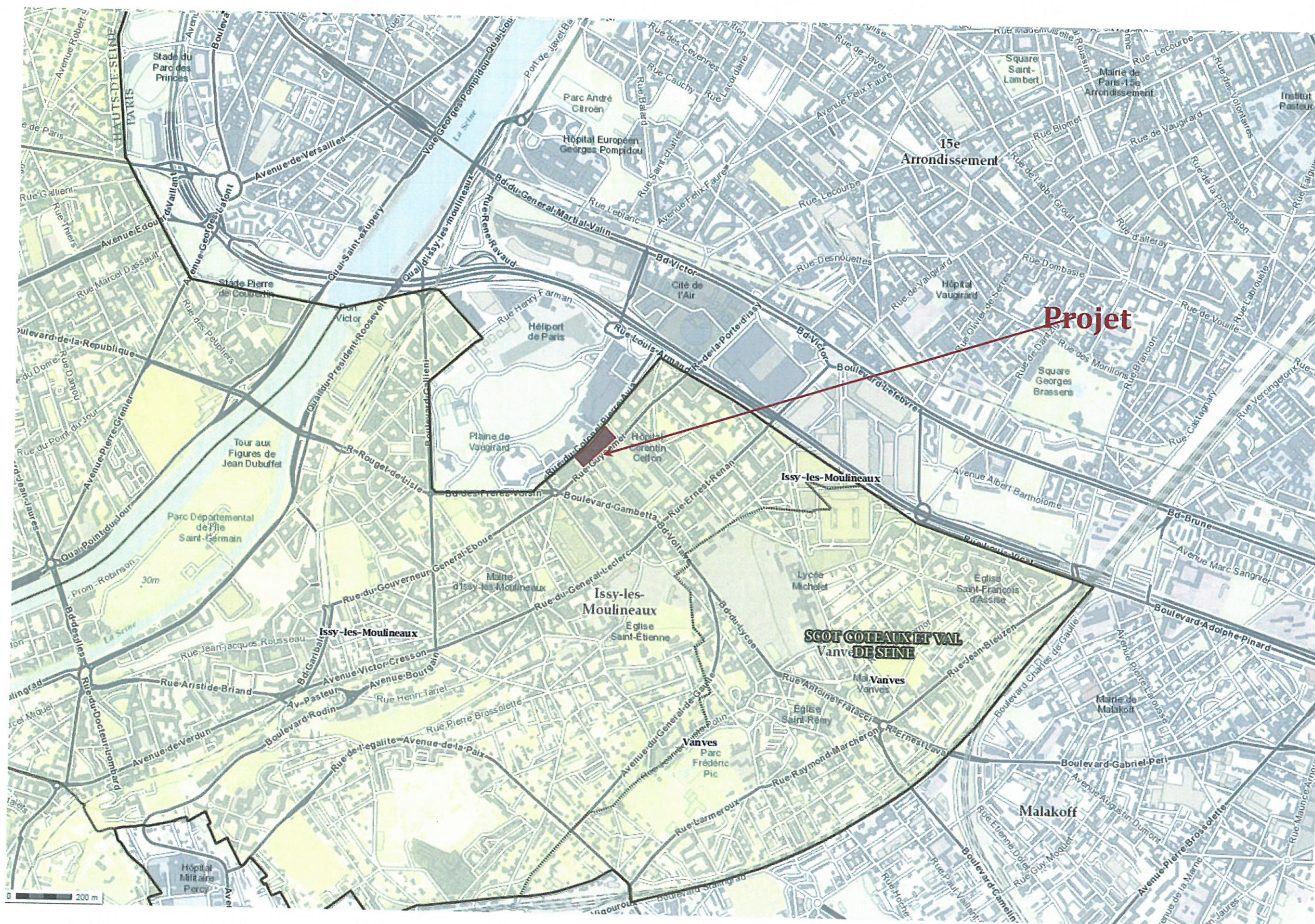
6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

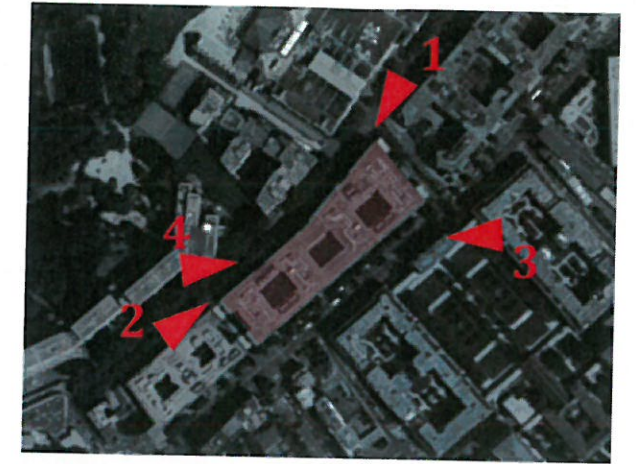
7. Auto-évaluation (facultatif)

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.

Annexe 2 : Plan de situation



Annexe 3: Photographie du bâti existant



1



2

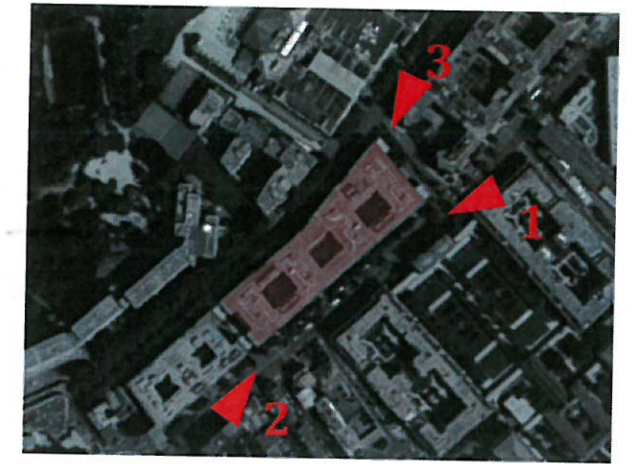


3



4

Annexe 3: Photographie du bâti existant



1

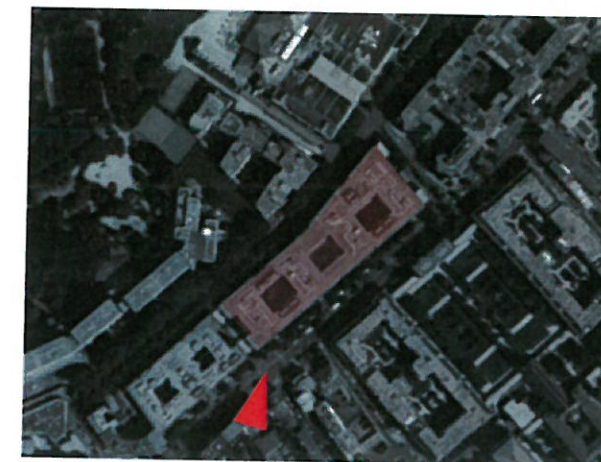


2



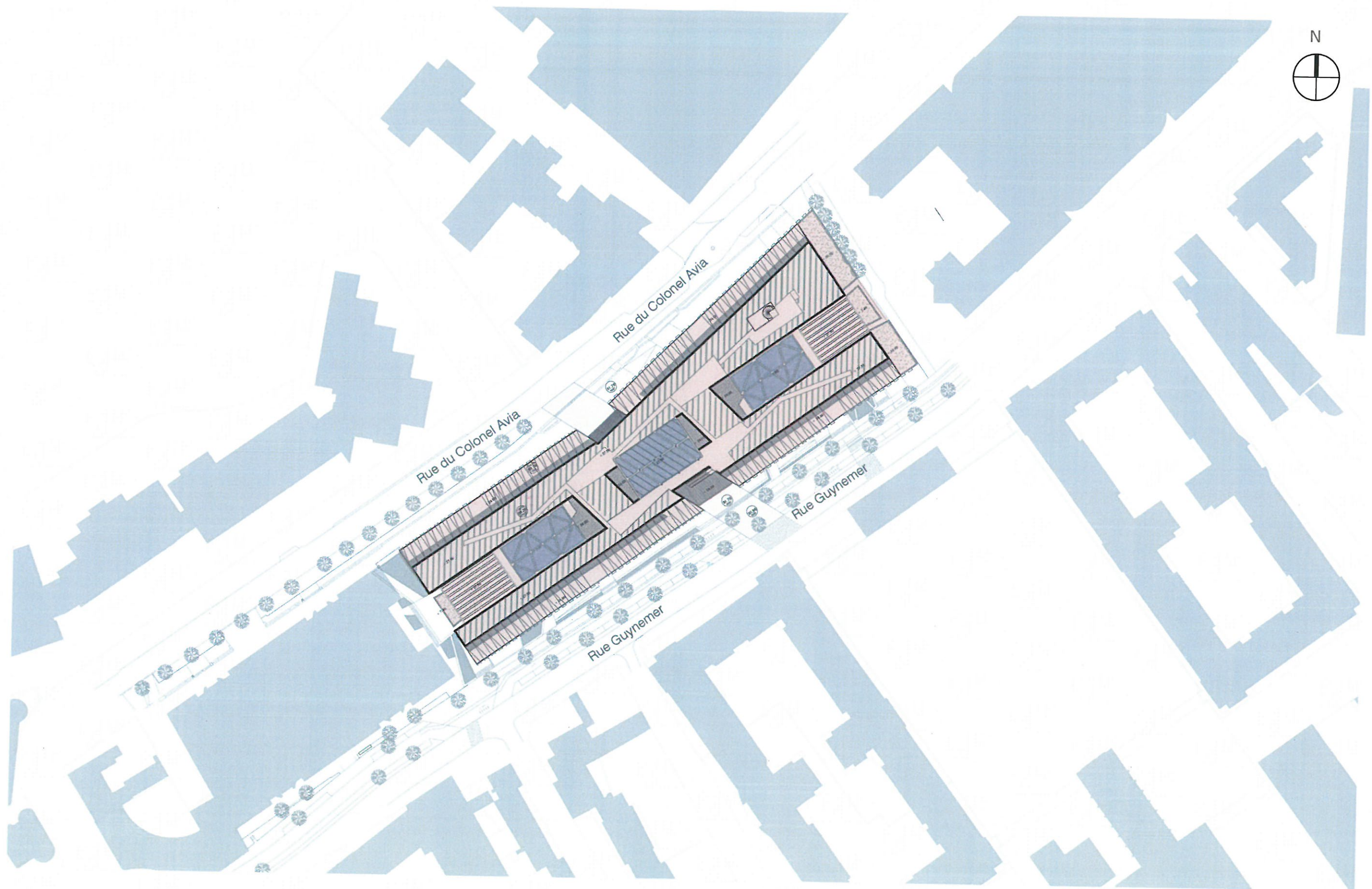
3

Annexe 3: Photographie du bâti existant

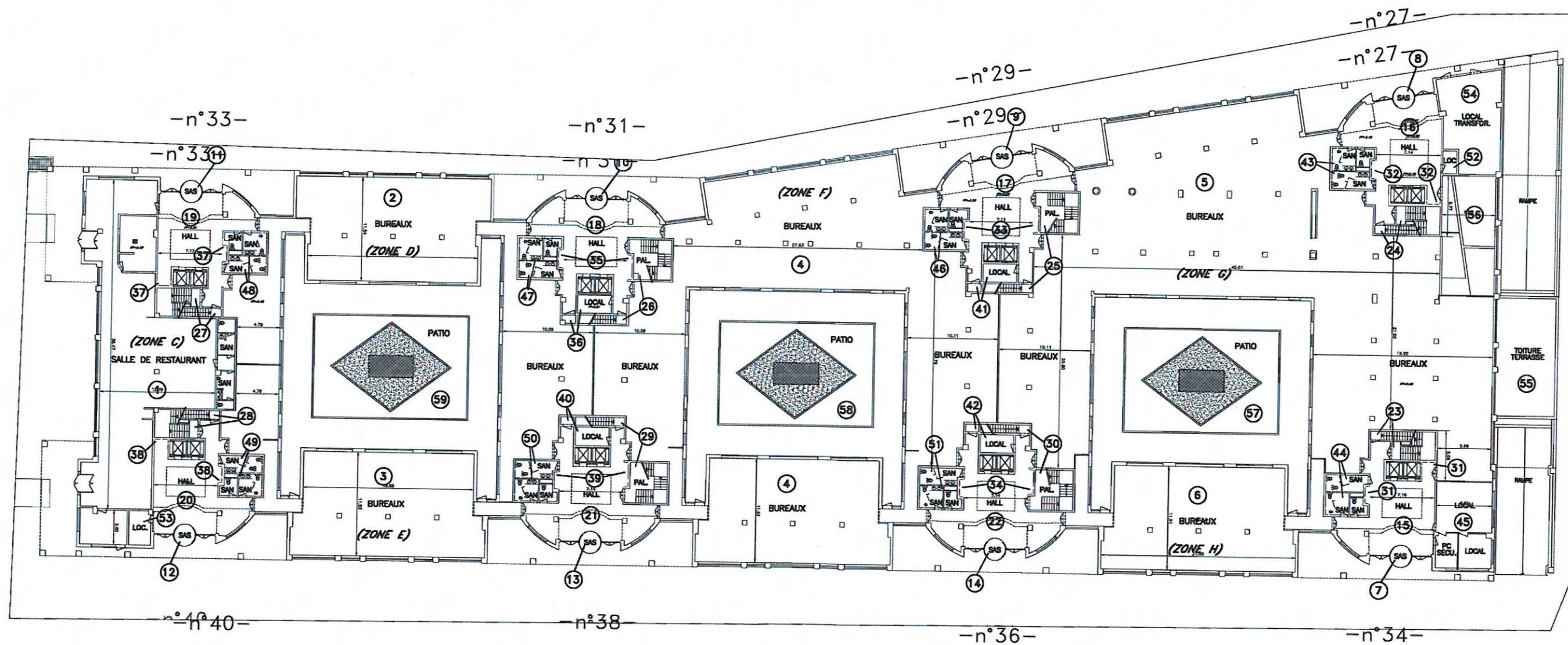


Vue depuis la rue Guynemer

Annexe 4a: Plan masse du projet

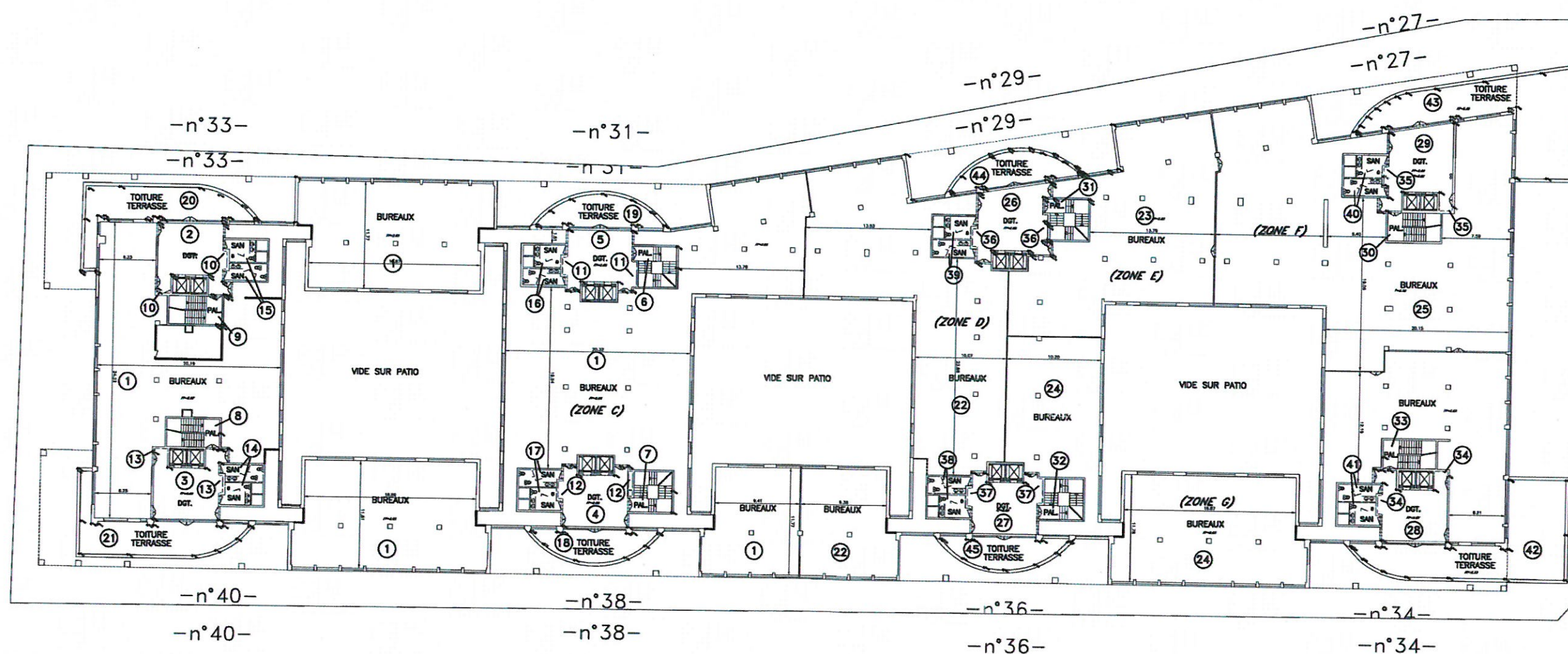


Annexe 4b: Plan du RDC existant

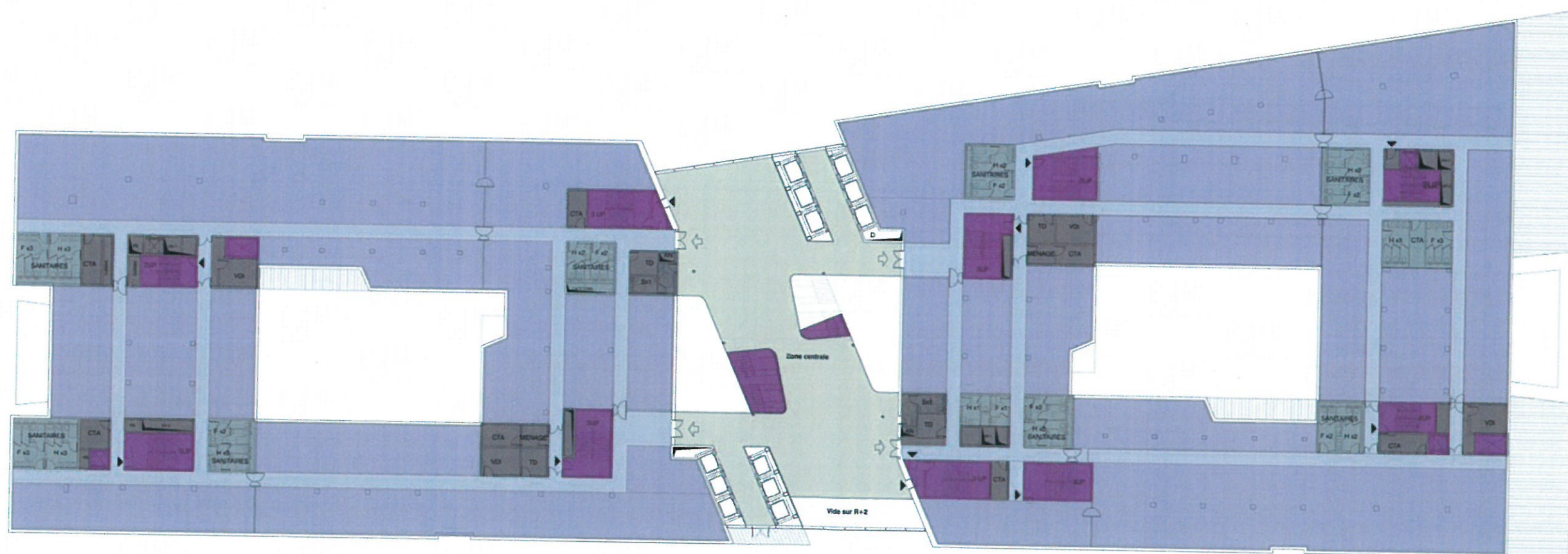




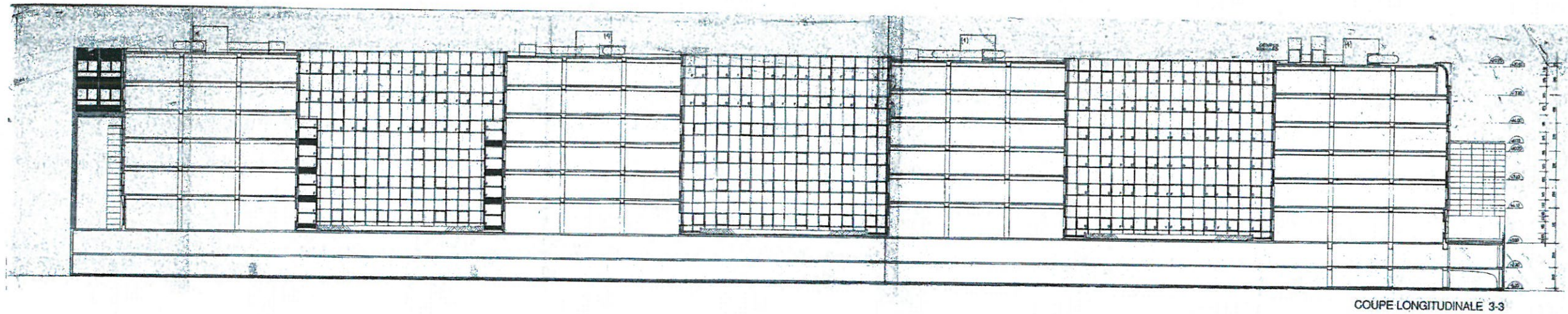
Annexe 4c: Plan de l'étage courant existant (R+3)



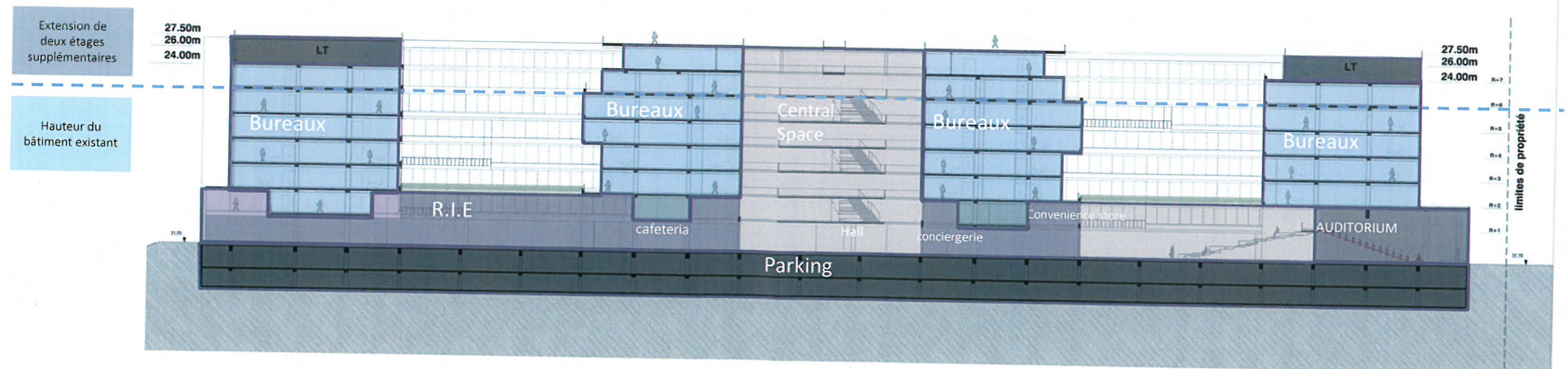
Annexe 4c: Plan de l'étage courant projeté (R+3)



Annexe 4d: Coupe transversale



Coupe transversale existante (R+3)

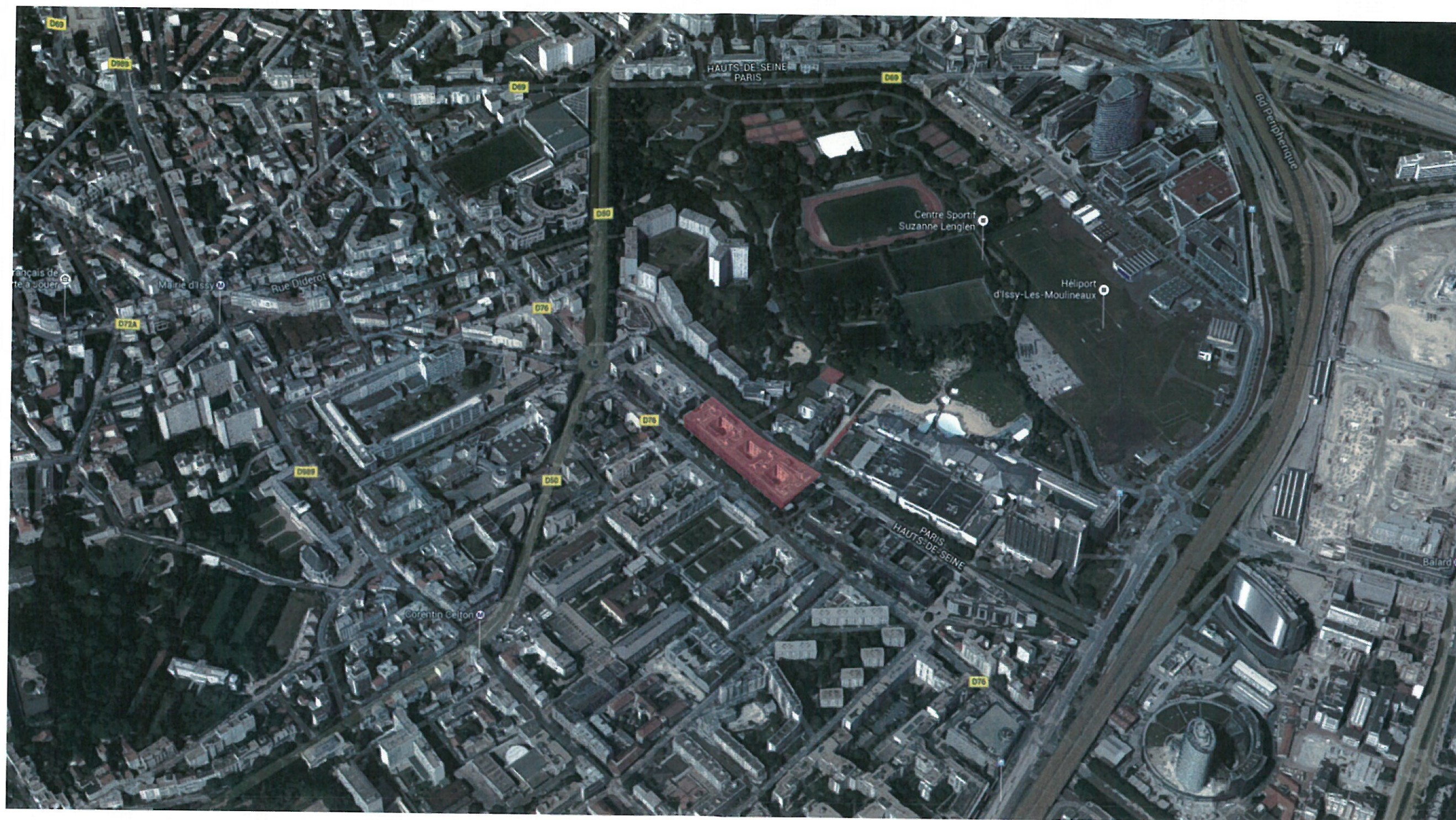


Coupe transversale projetée (R+3)

Annexe 5a : Plan des abords du projet



Annexe 5b : Vue aérienne des abords du projet



Vue en direction du Sud
Prise au dessus de PARIS

Annexe 5c : Vue aérienne des abords du projet



Vue en direction du Nord
Prise au dessus de ISSY-LES-MOULINEAUX