

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 26/10/2016	Dossier complet le	N° d'enregistrement F01116P0182

1. Intitulé du projet

Démolition du bâtiment existant et Construction d'un bâtiment neuf à usage de bureaux d'une surface d'environ 15.000 m² SDP au 38 rue Roger Salengro à Fontenay-sous-Bois (94120)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

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

RCS / SIRET Forme juridique

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.	<ul style="list-style-type: none"> - opération localisée dans la commune de Fontenay-sous-Bois (94120), commune dotée d'un PLU - projet d'une surface SDP d'environ 15.000 m², comprise entre 10.000 et 40.000 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

- Démolition de l'immeuble existant sur site
- Construction d'un immeuble de bureaux neuf d'une Surface De Plancher (SDP) d'environ 15.000 m² SDP en R+4 sur Rez-de-Chaussé, Rez-de-Jardin et 2 niveaux de sous-sol
- le projet ne comporte pas d'ICPE



4.2 Objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans le développement du quartier tertiaire de la gare du Val de Fontenay.

Le choix de ce site est justifié par sa proximité directe avec la gare (450 m) et des bâtiments tertiaires voisins.

L'opération visera les certifications, label et performance énergétique suivants:

- HQE Bâtiment Tertiaire Millésime 2015, niveau excellent
- BREEAM niveau "very good"
- performance énergétique: RT2012 - 20%

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La réalisation de l'opération comportera deux phases:

- Phase 1: curage, désamiantage, déconstruction de l'immeuble existant pour une durée d'environ 4 mois
- Phase 2: terrassement/dépollution, fondations et construction Tous Corps d'Etats de l'immeuble neuf de bureaux pour une durée d'environ 20 mois

Le bâtiment sera conçu pour atteindre les performances énergétiques et environnementales d'un bâtiment inscrit dans la démarche de certification HQE Bâtiment Tertiaire Neuf 2015 (RT 2012 - 20%) niveau excellent, de la certification BREEAM niveau "very good".

Dans le cadre de la démarche HQE, les entreprises sélectionnées s'engageront dans le respect d'une démarche "chantier propre à faibles nuisances".

Le démarrage de l'opération est soumis à diverses conditions suspensives et devrait intervenir avant le 15/02/2018

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Compte tenu de sa conception l'immeuble pourra être occupé par un utilisateur unique ou plusieurs utilisateurs. Son effectif maximum est d'environ 1.250 personnes.

L'accès piéton se fait à l'angle des rues Roger Salengro et Fernand Léger.

L'accessibilité à l'immeuble est facilitée par une très bonne desserte en transport en commun, notamment grâce à la gare du Val de FONTENAY située à 450 m avec:

- RER A
- RER E
- future ligne 15 du grand Paris
- futur prolongement de la ligne 1 du métro

Les modes de déplacement doux sont favorisés grâce à la création d'un parc de stationnement vélos accessible depuis le rez-de-Jardin.

En voiture, l'opération est située à proximité de la bretelle de sortie de l'A86. L'immeuble dispose d'un parc de stationnement en sous-sol accessible par une rampe d'accès depuis la rue Fernand Léger.

Pour les livraisons une aire de livraison intégrée à la parcelle et accessible depuis la rue Fernand Léger facilitera les livraisons du bâtiment.

Un restaurant d'entreprise est prévu en Rez-de-jardin, donnant sur un grand espace vert situé en coeur d'îlot

Une cafétéria d'entreprise est prévue au rez-de-chaussée pour compléter les services de restauration de l'immeuble par une offre de restauration rapide.

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 autorisation préfectorale pour l'agrément Bureaux
- à la délivrance d'un Permis de Construire, valant également permis de démolir

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

Projet soumis à permis de construire à déposer

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
- superficie du terrain d'assiette du projet (m ²):	4.217 m ²
- surface de plancher du projet (m ² SDP):	~ 15.000 m ²
- nombre de niveaux en superstructure:	6 niveaux (RDJ, RDC + 4 niveaux)
- nombre de niveaux en infrastructure:	2 niveaux de sous-sol
- nombres d'emplacements de stationnement VL:	~250 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

FONTENAY-SOUS-BOIS (94120)
- 38 rue Roger Salengro

Coordonnées géographiques¹ Long. 48 ° 51 ' 02 " N Lat. 2 ° 29 ' 20 " E

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

4

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 ?

Une propriété comprenant :

- Un bâtiment à usage de club sportif et de bureaux d'une surface d'environ 2.300 m² composé de :
- au rez-de-chaussée : terrains de sports, hall, bureaux, sanitaires, placard, réserve,
 - au 1er étage : salle de danse, bureaux, dégagement, sanitaires,
 - 17 emplacements de stationnement extérieurs,

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 Fontenay-Sous-Bois:

- révisé par délibération du Conseil municipal le 17 décembre 2015 sur la base du dossier arrêté en Conseil municipal le 18 juin 2015 et mis à l'enquête publique du 26 septembre au 26 octobre 2015.
- initialement approuvé le 26 octobre 2007, modifié par délibération du conseil municipal du 27 juin 2013 et mis en compatibilité le 17 février 2014 par arrêté inter-préfectoral.

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"/>	Le Plan de Prévention à l'Exposition au Bruit (PPEB) du département de Val de Marne a été approuvé en 2012 L'opération concernée se situe dans le cadre du PPEB.

Y

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"/>	La ville de Fontenay-Sous-Bois souscrit a deux plans de prévention des risques (PPR) prescrits par arrêtés préfectoraux : - arrêté de prescription du PPR mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 09/07/2001; - arrêté de prescription de PPR mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain du 01/08/2001. Le site se situe dans une zone présentant un aléa moyen au risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une étude de sol préliminaire a identifié une légère problématique en antimoine sur éluat, fraction soluble et sulfate dans les remblais. Une étude de sol approfondie sera menée lors de la phase PRO/APD pour élaborer un maillage précis sur la parcelle. Dans le cadre du projet et de la création de deux niveaux de sous-sols, toutes les terres éventuellement polluées seront évacuées dans les filières adaptées conformément à la législation en vigueur.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

4

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"/>	Aucun prélèvement dans la nappe (pas de géothermie, ni de puisage)
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun impact sur les nappes d'eau souterraine prévu; le dallage le plus bas se situe au dessus de la nappe
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création du parc de stationnement en infrastructure impliquera des déblais de terres excédentaires. Les terres éventuellement polluées seront évacuées vers les filières adaptées.
	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 projet sera conforme au PLU en terme de respect des surfaces d'espaces verts. Etant situé dans un secteur très urbanisé, le projet portera le sujet de l'amélioration de la biodiversité urbaine; la création de terrasses et de patios végétalisées sur le projet permettra de diversifier et d'enrichir la flore et la faune sur le site pour la reconquête des habitats écologiques.
	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"/>	Le projet n'engendre pas la consommation d'espaces naturels.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Du fait de la nature du bâtiment et des activités qui s'y déroulent (bureaux, restauration) aucun risque technologique du à l'activité n'est à prévoir.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se situe dans une zone présentant un aléa moyen au risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Le géotechnicien et le BET structure décriront les caractéristiques des fondations qui permettront de garantir la stabilité du bâtiment.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Du fait de la nature du bâtiment et des activités qui s'y déroulent (bureaux, restauration) aucun risque sanitaire du à l'activité n'est à prévoir.
	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"/>	Des dispositions sont prises pour limiter le bruit des équipements installés en toiture, notamment dans le cadre de la certification HQE de l'opération.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concernée par les nuisances sonores dues à la proximité avec l'autoroute A86; les niveaux sonores maximum restent dans des limites raisonnables. Les façades concernées seront traitées en conséquence dans le respect de la démarche HQE, BREEAM et le PPBE du département de Val
	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"/>	Le projet n'engendre aucune vibration et tous les équipements tournants susceptibles de générer des vibrations solidiennes seront équipés de plots anti vibratiles et au besoin de massifs béton pour supprimer tout risque de propagation de ces vibrations.
Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

ly

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Emissions lumineuses liées au fonctionnement de l'immeuble de bureaux
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Etant situé dans un contexte urbain existant, le bâtiment sera concerné par les émissions lumineuses extérieures.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Pas de rejet polluant dus à l'activité de bureaux
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La période de travaux occasionnera la production de déchets de chantier qui seront traitées conformément à la réglementation. Dans le cadre de la certification HQE, la cible "chantier à faible impact environnemental" sera traitée au niveau Très Performant. Cela donne des exigences de tri et de valorisation des déchets allant bien au-delà de la réglementation. Ces exigences seront indiquées dans la charte de chantier propre qui fait partie des pièces du Marché à signer avec les entreprises. Dans le respect de la charte chantier à faible impact environnemental, tout rejet d'effluents liquides non traités sera interdit. En exploitation, il s'agira uniquement de déchets d'activités de bureaux, non dangereux
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Modification en terme de flux de personnes résolu par la qualité des transports en communs: RER A et E, future prolongement de la ligne 1 du métro et future ligne 15 du grand Paris ainsi que la qualité de desserte

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.

Le projet se situe à 450 m de la gare du Val de Fontenay.

Le quartier, dans un périmètre de 500 m autour de la gare est une zone très urbanisée, très bien desservie par les transports en commun, en voiture par l'A86 ainsi que par les futures projets de prolongement de la ligne 1 du métro et de création de la ligne 15 du Grand Paris.

L'ensemble de ces qualités font de ce site un emplacement idéal pour un projet de bureaux.

Les incidences du projet sur l'environnement ont été identifiées et seront limitées grâce au respect des normes en vigueur mais aussi par la fixation des objectifs allant bien au delà de la réglementation: avec les certifications environnementales HQE et BREEAM.

En conséquence, un étude d'impact ne nous parait pas nécessaire.

4

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
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) ;	X
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 ;	X
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 ;	X
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 ;	X

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

9. Engagement et signature

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

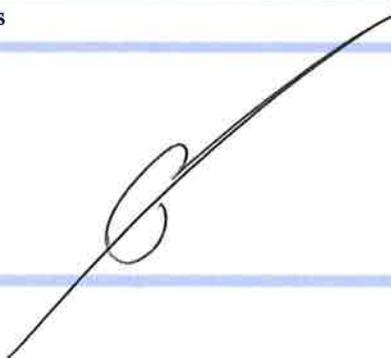
Fait à

Paris

le,

25/10/2016

Signature



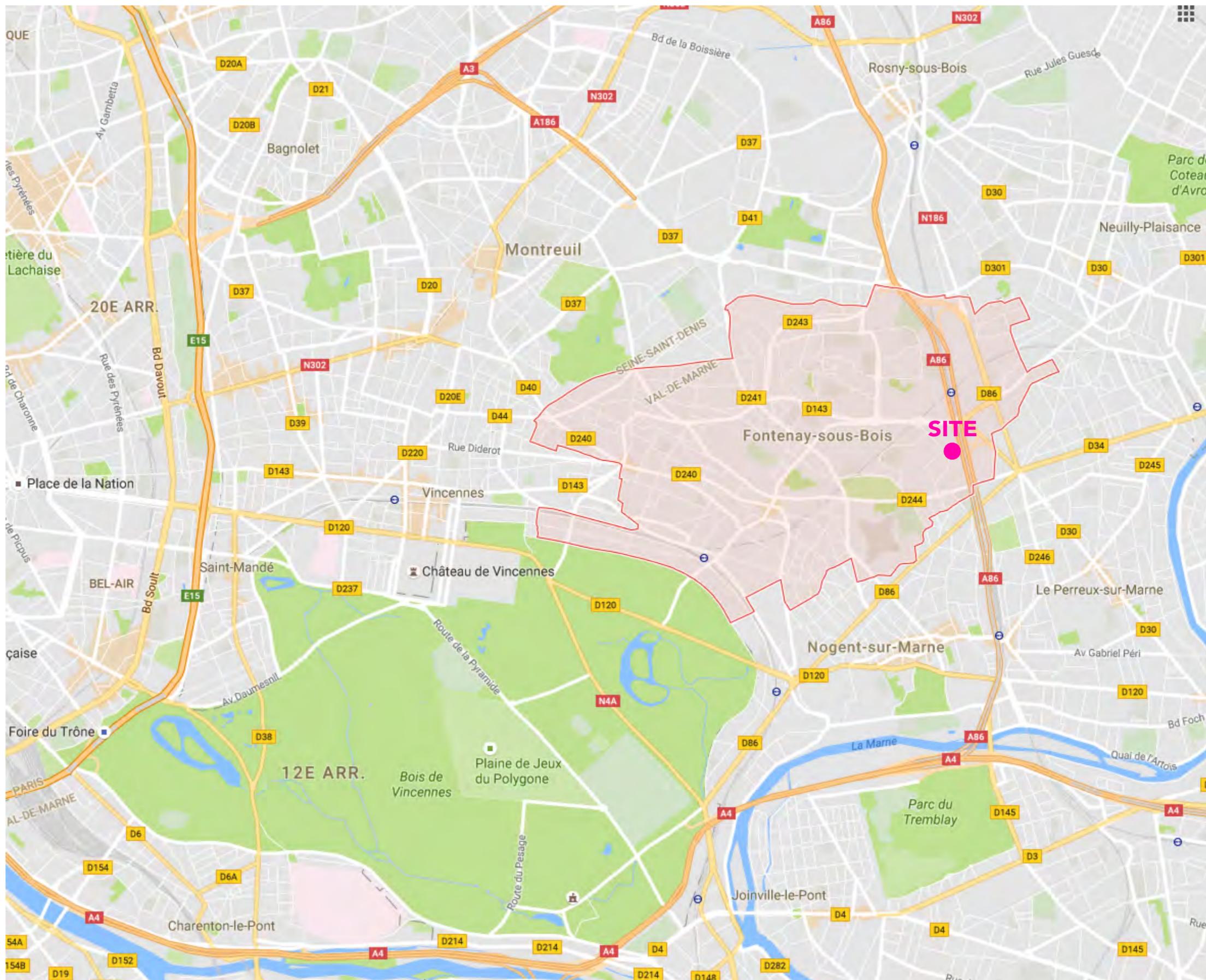
SNC MARIIGNAN RESIDENCES

Au capital de 38.125 €

Siège social : 70, rue de Villiers

92532 LEVALLOIS PERRET CEDEX

SIREN 419 750 252 - RCS NANTERRE



1.25000^{ème}

Immeuble de Bureaux
38 rue Roger Salengro
94120 Fontenay-sous-bois

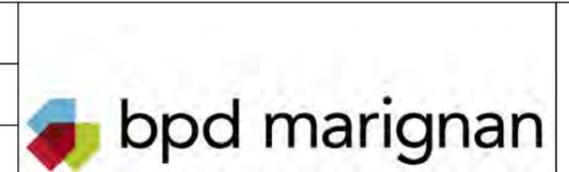
Annexe 2 - Plan de Situation

Examen au cas par cas, préalable à l' étude d'impact

PHASE : ESQ

02.1

Date : 24 OCT. 2016





Immeuble de Bureaux
38 rue Roger Salengro
94120 Fontenay-sous-bois

Annexe 3 - Plan de Repérage

Examen au cas par cas, préalable à l'étude d'impact

PHASE : ESQ

03.1

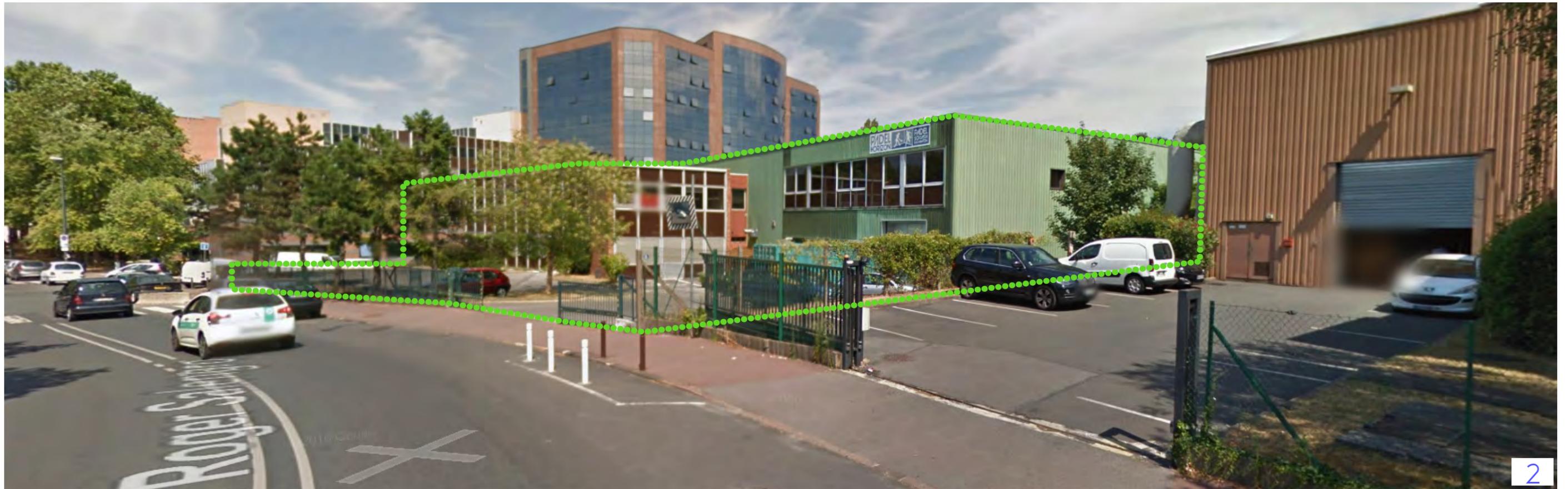
Date : 24 OCT. 2016

 bpd marignan

 QUADRI FIORE ARCHITECTURE



1



2

Immeuble de Bureaux
38 rue Roger Salengro
94120 Fontenay-sous-bois

Annexe 3 - Photographies du site vues lointaines

Examen au cas par cas, préalable à l'étude d'impact

PHASE : ESQ

03.2

Date : 24 OCT. 2016

 bpd marignan

 QUADRI FIORE ARCHITECTURE



Immeuble de Bureaux
 38 rue Roger Salengro
 94120 Fontenay-sous-bois

Annexe 3 - Photographies du site vues proches

Examen au cas par cas, préalable à l' étude d'impact

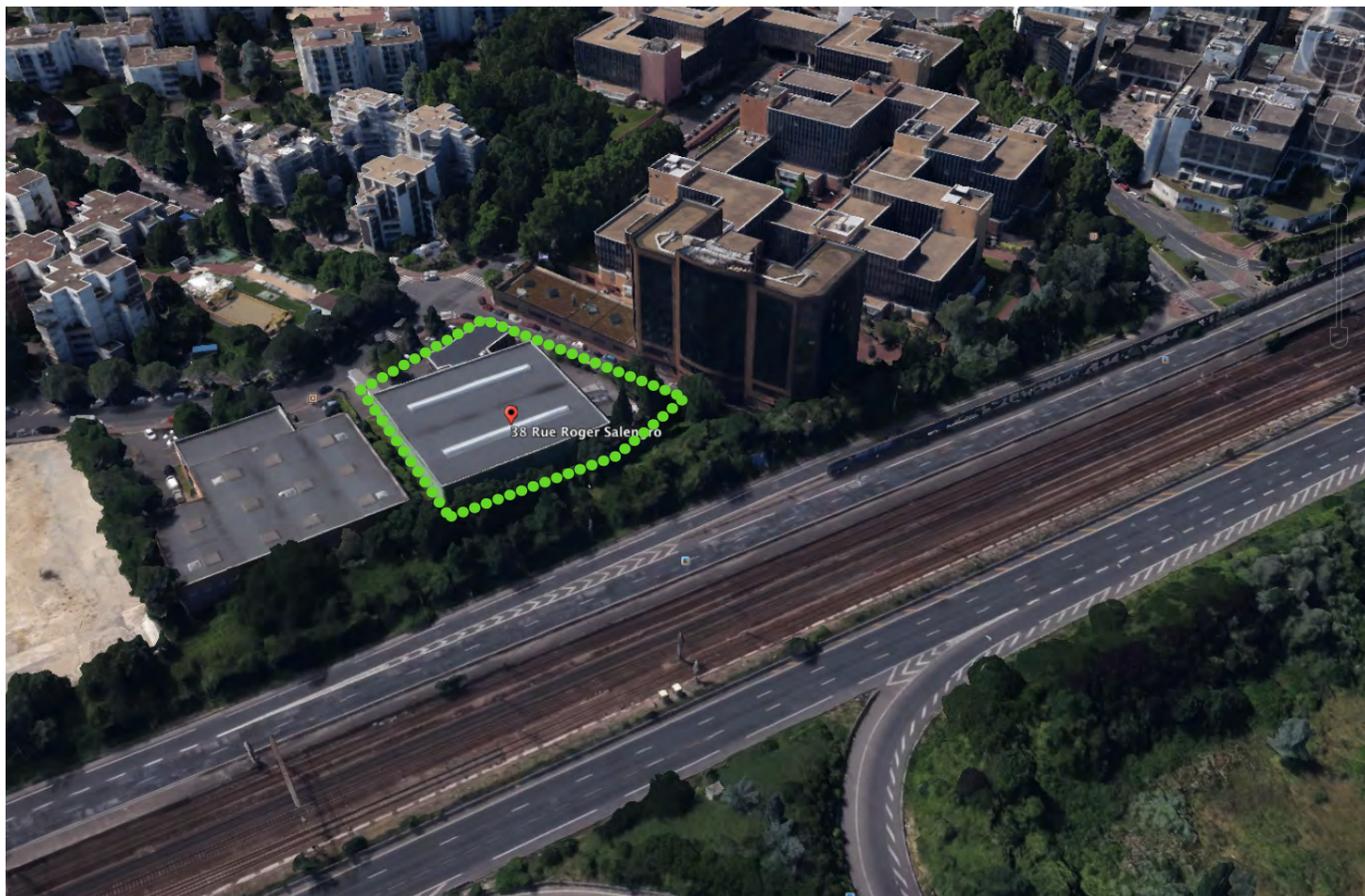
PHASE : ESQ

03.3

Date : 24 OCT. 2016

 bpd marignan

 QUADRI FIORE ARCHITECTURE



Immeuble de Bureaux
38 rue Roger Salengro
94120 Fontenay-sous-bois

Annexe 3 - Photographies du site vues côté A86

Examen au cas par cas, préalable à l'étude d'impact

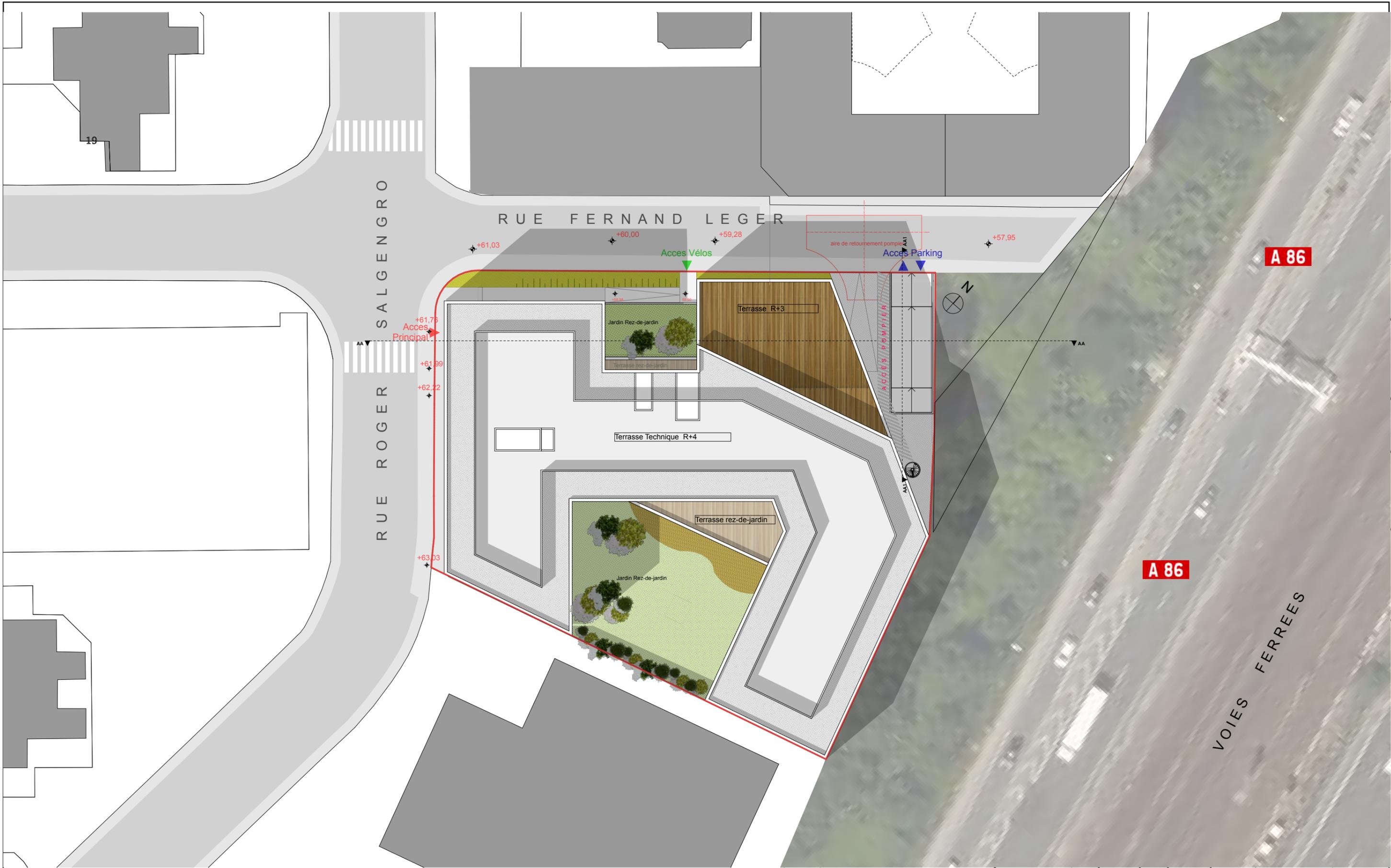
PHASE : ESQ

03.4

Date : 24 OCT. 2016

 bpd marignan

 QUADRI FIORE ARCHITECTURE



500^{ème}

Immeuble de Bureaux
38 rue Roger Salengro
94120 Fontenay-sous-bois

Annexe 4 - Plan de masse du projet

Examen au cas par cas, préalable à l'étude d'impact

PHASE : ESQ

04

Date : 24 OCT. 2016



bpd marignan





Immeuble de Bureaux
 38 rue Roger Salengro
 94120 Fontenay-sous-bois

Annexe 5 - Plan des abords

Examen au cas par cas, préalable à l'étude d'impact

PHASE : ESQ

05

Date : 24 OCT. 2016



1/3000^{ème}