

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 06/12/2016	Dossier complet le	N° d'enregistrement F01116P0203

1. Intitulé du projet

Démolition-reconstruction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux sur
la commune de MONTROUGE (92120)

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
n° 36	La SDP du bâtiment existant à démolir est d'environ 18 000 m ² La SDP estimée du projet est de 25 000 m ²

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 un "secteur à vocation économique privilégiée" du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de MONTROUGE.

La nature du projet consiste en une démolition-reconstruction avec extension de surface de bâtiments à usage de bureaux ne correspondant plus aux besoins du marché des utilisateurs et aux normes actuelles, notamment en termes d'accessibilité et de performance énergétique.

4.2 Objectifs du projet

Dans le cadre des dispositions du Règlement du Plan Local d'Urbanisme, 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 ;
- la construction d'un immeuble économe et performant avec certifications HQE et BREEAM en lieu et place de deux bâtiments obsolètes et amiantés ;
- le traitement des terres polluées ;
- l'introduction d'une nouvelle biodiversité (A noter que la parcelle actuelle est imperméabilisée à 90% et aucune espèce végétale remarquable n'est présente).

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 : curage, désamiantage, déconstruction et dépollution pour une durée de 12 mois environ
- Phase 2 : construction des nouveaux bâtiments pour une durée de 24 mois environ

Dans le cadre des diverses certifications visées, un soin particulier sera apporté à la phase chantier, en application d'une charte de faibles nuisances environnementales.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le bâtiment est prévu pour un usage de bureaux et de locaux d'accompagnement. Il accueillera à terme environ 1 870 postes de travail.

Suivants plans joints en annexe :

- Le bâtiment pourra être scindé en six lots indépendants par étage, permettant une flexibilité d'usage importante.
- Un hall par rue donnera accès aux différents espaces de bureaux.
- Des services à la personne seront prévus, notamment un restaurant inter-entreprises situé au rez-de-jardin ouvert sur un espace paysagé.

Afin d'inciter les occupants à emprunter les modes de transport doux un local vélo de 375 m² environ sera aménagé avec vestiaires et douches attenants.

Le site ayant une bonne desserte en transports en commun et en stations Vélib', le parking en infrastructure disposera de 280 places environ (1 pour 7 postes de travail environ).

Les livraisons se feront par une voie interne.

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 demande :

- de 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
- Surface réglementaire de plancher	- 25 000 m ²
- Hauteur des constructions côté avenue de la mame (bâtiment R+5)	- 24 m
- Hauteur des constructions côté avenue Pierre Brossolette (bâtiment R+7+E)	- 31 m
- Hauteur de la construction de liaison (bâtiment R+5+E)	- 26.25 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

173 avenue Pierre Brossolette
58 avenue de la Mame
92 120 MONTROUGE

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 30 ' 45 " 19 Lat. 48 ° 81 ' 45 " 19

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 ?

La parcelle d'une superficie réelle de 5 680 m² est occupée actuellement de la manière suivante :

- Emprise au sol bâtiment A (R+16) : 950 m² (16.7 %)
- Emprise au sol bâtiment B (R+4) : 650 m² (11.4 %)
- Parkings extérieurs et voiries diverses : 1 000 m² (17.6 %)
- Pelouse : 3 080 m² (54,2%)

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 approuvé le 27 septembre 2016

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"/>	

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé dans un rayon de moins de 500 m de la maison des arts de Malakoff à l'inventaire des Monument Historique. Le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
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"/>	Plan de prévention des risques naturels des Hauts de Seine Le seul risque identifié sur la parcelle est celui relatif à la présence d'anciennes carrières.
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Matériaux de démolition (préalablement désamiantés par une entreprise spécialisée) et de terrassements complémentaires qui devront être évacués.
	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"/>	Aucune biodiversité n'a été identifiée sur site. Le projet visera à recréer des espaces arborés et introduire une biodiversité. A cet effet, un paysagiste et un écologue accompagneront l'équipe de maîtrise d'oeuvre pour le choix des essences végétales
	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"/>	Il s'agit de bâtiments à usage de bureaux et de locaux d'accompagnement.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	Un acousticien est intégré dans l'équipe de maîtrise d'oeuvre pour valider le respect de la réglementation sur les émergences sonores et la prise en compte de l'environnement dans la définition de l'enveloppe du bâtiment
	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"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	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"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	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. En phase d'exploitation, la production de déchets sera celle d'une activité classique de bureaux.
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"/>	Le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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.

L'intégralité des impacts potentiels du projet tant en phase chantier (impacts temporaires) qu'en phase exploitation (impacts permanents) ont été identifiés.

En considérant les éléments ci-après énumérés :

- la surface de plancher créée est limitée à environ 7 000 m² SDP ;
- les travaux intégreront l'éradication des matériaux amiantés encore présents dans les bâtiments existants ainsi que leur mise en décharge
- le bâtiment existant en R+17 sera démoli au profit de bâtiments neufs moins élevés, limités à R+8 ;
- le projet aura l'ambition de recréer de la biodiversité sur la parcelle ;
- le projet architectural participera à la requalification urbaine de l'avenue de la Marne;

le projet n'aura pas d'impacts notables sur l'environnement, autres que positifs, et, à notre sens, ne relève pas de la nécessité d'une étude d'impact.

MAIRIE DE LA MARNE
30 avenue Jéber
77000 Fontainebleau
03 77 23 00 00
www.fontainebleau.fr

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
Etude écologique réalisée par Nat & Vie en mai 2016

9. Engagement et signature

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

Fait à

Paris

le,

30/11/2016

Signature

SCI AVENUE DE LA MARNE
 30 avenue Kléber
 75208 Paris Cedex 16
 SIREN 814 359 303



SCAU

58, AVENUE DE LA MARNE

92120 MONTROUGE

MAYRIE D'OUVRAGE
SCI Avenue de la Marne / FONCIERE DES REGIONES

PLAN DE SITUATION

PC CANTON	149	PHASE	APS	LOT	000	BATIL/ZONE	CEN	ECHELLE	1/25 000	DATE	03 11 2016	INDICE	0	CRETEUR	SCAU
-----------	-----	-------	-----	-----	-----	------------	-----	---------	----------	------	------------	--------	---	---------	------

ANNEXE 2

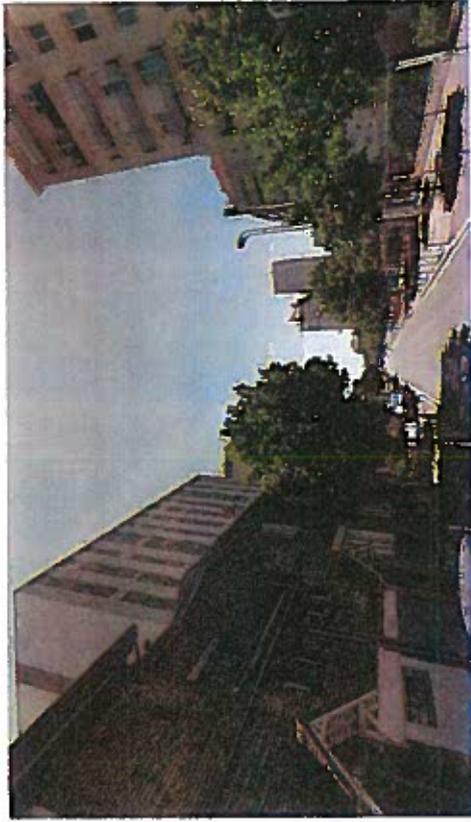
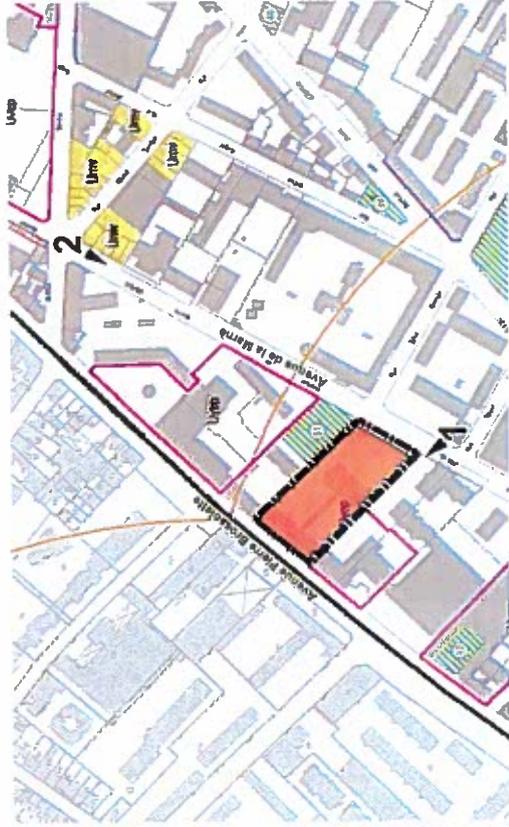


PHOTO 1



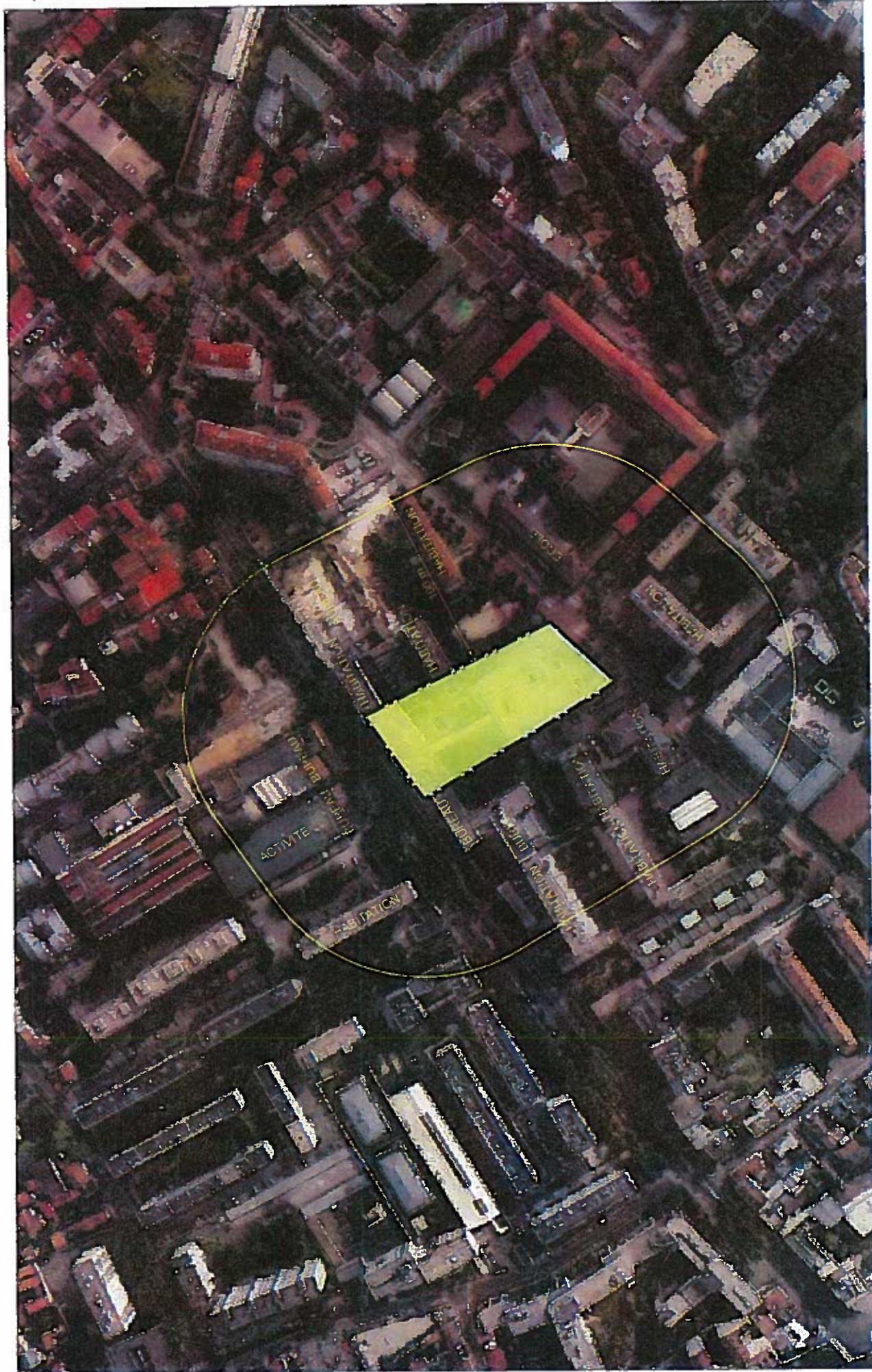
PHOTO 2





58, AVENUE DE LA MARNE		PLAN MASSE		ANNEXE 4	
92120 MONTROUGE		N° D'OUVRAGE 149	PHASE APS	LOT 000	DATE 03/11/2016
MAÎTRE D'OUVRAGE SCI Avenue de la Marne / FONCIÈRE DES RÉGIONS		DATE / ZONE GEN	ECHELLE 1/1000	INDICE 0	ÉMETTEUR SCAU

SCAU



SCAU

58, AVENUE DE LA MARNE

92120 MONTROUGE

autre ouvrage
SCI Avenue de la Marne / FONCIERE DES REGIONES

PLAN DES ABORDS DU PROJET

N° D'AFFAIRE 149	PHASE APS	LOT 000	BATIL/ZONE GEN	ECHELLE 1/2000	DATE 03 11 2018	INDEXE 0	EMETTEUR SCAU
---------------------	--------------	------------	-------------------	-------------------	--------------------	-------------	------------------

ANNEXE 5