

**Demande d'examen au cas par cas préalable
à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale**

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

31/07/17

Dossier complet le :

31/07/17

N° d'enregistrement :

F01117P0176

1. Intitulé du projet

Surélévation de l'immeuble CB3 à COURBEVOIE (92) - Quartier d'affaires de La Défense

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SAS DEFENSE CB3 représentée par la société AEW CILOGER

Nom, prénom et qualité de la personne

ZAKHARIA Nicolas (AEW CILOGER)

habilitée à représenter la personne morale

Directeur Technique

RCS / SIRET

4 0 9 0 3 9 9 1 4

Forme juridique

Société par Actions Simplifiée (SAS)

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(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 catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Catégorie n°39	Création d'une Surface de Planchers (SdP) supplémentaire de 16 963 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, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet objet de la présente demande présenté en détail dans l'annexe n°4 consiste en :

- la rénovation des niveaux existants du rez-de-Rue jusqu'au niveau D+7 ;
- la surélévation de 5 niveaux (D+8 à D+12) au-dessus des niveaux existants ;
- la reprise de la façade pour en améliorer les performances énergétiques, le confort et répondre aux exigences acoustiques et environnementales. Les nouvelles façades intégreront une spirale de loggias afin de développer en complément des surfaces d'agrément ouvertes sur l'extérieur (loggias de 3,50 m de profondeur).

La réalisation de ces travaux impliquant une surcharge des fondations existantes nécessitent soit de les élargir, soit de les renforcer par des micropieux. Les modalités de ces interventions seront définies précisément par le bureau d'études Structure.

L'immeuble après travaux, classé IGH de type W2, développera une Surface de Planchers (SdP) complémentaire de 16 963 m². Avec la rénovation des niveaux existants, l'immeuble totalisera une Surface de Planchers (SdP) de 48 360 m².

4.2 Objectifs du projet

L'examen approfondi de l'immeuble actuel a permis à la Maîtrise d'Ouvrage, en collaboration permanente avec les services de l'EPADESA, de DEFECTO et de la mairie de Courbevoie, d'identifier les principaux éléments à améliorer (un manque de lumière naturelle dans le hall et le RIE notamment, des difficultés d'accès au RIE et au patio central, une toiture technique sans qualité, etc). Ce constat a permis de définir quatre enjeux essentiels :

- la redéfinition des proportions de l'immeuble et ses façades ;
- la requalification des niveaux bas (Rez-de-rue (RDR), Rez-de-dalle (RDD)) ;
- la rénovation des niveaux de plateaux de bureaux (D+1 à D+7) pour en améliorer la qualité ;
- l'offre de nouveaux espaces extérieurs dont un traitement qualitatif et paysager de la toiture terrasse.

Les réponses apportées par le projet à ces enjeux, objets d'une présentation détaillée dans l'annexe n°4, traduisent les principaux objectifs poursuivis par le Maître d'Ouvrage, à savoir :

- Développer une jonction entre la dalle de la Défense et la ville de Courbevoie ;
- Améliorer l'intégration de l'immeuble dans son environnement (ouvertures des façades, transparences sur la dalle, espaces verts, création de commerces, ...)
- Intégrer la performance énergétique et viser les meilleures certifications et labels environnementaux ;
- Faire de l'immeuble un lieu où il fait bon travailler, grâce à l'offre de services aux occupants.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Le délai global du chantier nécessaire au projet est estimé à 24 mois environ à compter de l'Ordre de Service (OS) de Travaux. Ainsi, selon le planning prévisionnel élaboré à ce stade d'avancement de définition du projet et joint dans l'annexe n°4, la réception des travaux est envisagée en Juin 2020.

Ces travaux sont décomposés selon les phases principales suivantes (lesquelles se chevauchent partiellement dans le temps) :

- Travaux de structure (renforcement de la structure existante et du plancher haut du 7ème étage, création de patios et d'ascenseurs, surélévation, etc) : 10 à 11 mois ;
- Travaux d'étanchéité (niveau D+13, patios) : 5 à 6 mois ;
- Travaux de façade (curage de la façade existante, mise en place de la façade neuve) : 16 mois ;
- Travaux des Corps d'Etat Technique (CET) / Corps d'Etat Architecturaux (CEA) : 13 mois.

Ces travaux sont précédés d'une phase de curage et de désamiantage du bâtiment existant (travaux en cours devant s'achever courant Septembre 2017) et d'une phase pour la réalisation des travaux préparatoires au chantier.

Durant la phase chantier, tous les intervenants, du démarrage des travaux jusqu'à la livraison du bâtiment, seront tenus de respecter les dispositions contenues dans le Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances (C.C.F.N.) rédigé spécifiquement pour le projet par l'E.P.A.D.E.S.A., aménageur de La Défense.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet s'inscrit dans une démarche volontaire forte du Maître d'Ouvrage en matière de développement durable, caractérisée par la recherche d'une triple certification :

- Certification HQE Bâtiment Durable 2016 - Passeport « Très Performant »,
- Certification BREEAM International New Construction 2016 niveau « Excellent » voire « Outstanding »,
- Certification WELL Building Standard, version de Janvier 2017 Core and Shell, niveau Silver.

Cette démarche s'accompagne de l'objectif d'obtention du label BBC EFFINERGIE +, synonyme en particulier d'une performance énergétique élevée (gain de consommation d'au moins 40 % par rapport à la RT2012).

Après travaux, l'immeuble CB3, présenté en détail dans l'annexe n°4, comprendra (du bas vers le haut) :

- un niveau en sous-sol (S1) comprenant divers locaux techniques et archives ;
- un niveau Rez-de-Rue (RDR) dans lequel seront disposés un RIE et un Food Court ;
- un niveau Rez-de-Dalle (RDD) avec un hall principal, un auditorium d'environ 190 m², un espace de restauration rapide, une salle de cours et deux coques commerciales indépendantes ;
- des étages de bureaux (D+1 à D+12) avec salles de réunion et des terrasses accessibles ;
- un jardin intérieur développé dans le patio en D+2 et des terrasses cumulant 1 000 m² au niveau D+12.
- un dernier niveau (D+13) avec locaux techniques.

4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Demande de permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise au sol (définie au niveau de la dalle du quartier d'affaires) :	5 000 m ² environ
Surface de Planchers (SdP) créée / SdP après travaux :	16 963 m ² / 48 360 m ²
Cote maximale (au niveau de l'acrotère haut des locaux techniques) :	+ 112,52 NGF
Hauteur supplémentaire par rapport à l'existant :	+ 19,32 m environ
Nombre de niveau en sous-sol :	1 (inchangé par rapport à l'existant)
Nombre total de place de stationnement automobiles / :	120 (en concession)
(nombre supplémentaire par rapport à l'existant)	+21 (en concession)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

170, Place Henri Régnauld
COURBEVOIE (92) / La Défense

Coordonnées géographiques¹

Long. _ 2 ° 14 ' 3 1 " E Lat. 4 8 ° 5 3 ' 3 6 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b)
et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b),
22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et b) de
l'annexe à l'article R. 122-2 du
code de l'environnement :

Point de départ :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Point d'arrivée :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

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 évaluation
environnementale ?

Oui ☐

Non ☒

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les
différentes composantes de votre projet et
indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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) ?	☐	☒	Le site est localisé à près de 2 km des Z.N.I.E.F.F. les plus proches situées dans le Bois de Boulogne (cf. annexe n°8).
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 territoire de COURBEVOIE est traversé par des voiries objets du PPBE des infrastructures routières de l'Etat dans les Hauts-de-Seine adopté le 22 janvier 2013. Le site de l'immeuble CB3 est localisé en dehors des zones de dépassement des valeurs limites de bruit. Le territoire de COURBEVOIE est également concerné par le projet de P.P.B.E. arrêté le 12 décembre 2016 par le Département des Hauts-de-Seine sur son patrimoine routier et non encore approuvé définitivement (cf. annexe 9).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Cf. annexe n°10

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La commune de COURBEVOIE est partiellement couverte par : - le P.P.R. Inondation de la Seine approuvé par arrêté préfectoral DRCT/1 n°2004-01 du 9 janvier 2004 dans les Hauts-de-Seine ; - le périmètre de risques lié à d'anciennes carrières défini par arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 (pris en application de l'ancien article R 111-3 du Code de l'Urbanisme) : ce périmètre a valeur de P.P.R. Mouvements de Terrain. Le site objet de la présente demande n'est concerné ni par le P.P.R. Inondation ni par le périmètre de risques lié à d'anciennes carrières (cf. annexe n°11) .
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	cf. annexe n°12
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le site est localisé dans une des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) du bassin Seine-Normandie listées à l'article R.211-71 du Code de l'Environnement, à savoir la Z. R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (cf. annexe n°13).
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	cf. annexe n°14
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le site est localisé à environ 1 300 m (à vol d'oiseau) du Site Inscrit le plus proche soit l'« Ensemble des quartiers urbains » lequel s'étend sur une partie de NEUILLY-SUR-SEINE et du 16ème arrondissement de PARIS (cf. annexe n°10).
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site est localisé à environ 8 km du Parc départemental de l'Ile-Saint-Denis représentant l'entité du site NATURA 2000 le plus proche à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR 1112013) (cf. annexe n° 6).
D'un site classé ?	☐	☒	Le site est localisé à un peu moins de 1 200 m (à vol d'oiseau) du Site Classé le plus proche soit le Parc Lebaudy présent sur le territoire de PUTEAUX, à proximité du Pont de Neuilly (cf. annexe n°10).

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	La réalisation du projet impliquant une surcharge des fondations, il conviendra soit de les élargir soit de les renforcer (par des micropieux). Ces options sont actuellement en cours d'étude par le bureau d'étude Structure.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Conduisant notamment à surélever le bâtiment existant de 5 niveaux, le projet implique nécessairement un apport de matériaux (ces niveaux supplémentaires disposant d'une structure légère en métal). La réalisation du projet ne nécessite pas d'utiliser 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 ?	☐	☒	La végétation fait partie de la composition du bâtiment, depuis le hall, au travers des patios, du jardin au D+2 jusqu'aux toitures et des édifices techniques au D+12, en passant par les loges aménagées en façade. Ainsi, l'effet du projet sera positif au regard de la biodiversité et des continuités écologiques locales (le secteur de La Défense ne comprenant aucune des continuités écologiques identifiées dans la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, cf. annexe n°17).
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Comme illustré dans l'annexe n°6, le site est très éloigné du site NATURA 2000 le plus proche (à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS »). En conséquence, le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact sur un habitat ou sur une espèce inscrite au Formulaire Standard de données pour ce site.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☐	Comme illustré dans l'annexe n°15 : - le site n'est pas localisé au voisinage d'une qu'I.C.P.E. relevant des régimes de l' "Autorisation" et de l' "Enregistrement" ; - le site n'est pas localisé au voisinage d'un des vecteurs de T.M.D. sur le territoire de COURBEVOIE (et de celui de la commune voisine de PUTEAUX).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Comme illustré dans l'annexe n°15 : - le site a une sensibilité moyenne à faible au phénomène de remontée de nappe dans les sédiments ; - il est faiblement exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles ; - il est situé dans la zone où le risque sismique est le plus faible.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Induisant des travaux sur les niveaux existants, le projet implique nécessairement le retrait des matériaux contenant de l'amiante tels qu'ils ont pu être reconnus (cf. annexe n°16). Ces travaux sont actuellement en cours et devraient se terminer en Septembre 2017.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	En retrait du Boulevard Circulaire (d'environ 120 m), le projet bénéficiera par ailleurs de la couverture créée par le projet Trinity (en cours de travaux) au-dessus de l'avenue de la Division Leclerc, limitant ainsi son exposition aux rejets polluants des trafics automobiles sur ces axes.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Le projet aura toutefois un impact faible en termes de trafics automobiles au regard de l'excellente desserte en transports en commun de La Défense disposant avec « Cœur Transport » d'un véritable pôle d'échanges (Transilien, RER, métro, tramway, bus). Utilisés par une majorité des salariés (86,9 % selon l'étude Mobilité Transport de 2014), ces transports sont encore amenés à se développer via de nouvelles lignes de desserte (prolongement du RER E en 2022 accessible à proximité du CNIT, ligne 15 du Grand Paris Express en 2027).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☐	☐ ☒	Une étude acoustique, notamment prévue dans le cadre de la certification BREEAM recherchée, sera réalisée pour s'assurer du respect des émergences réglementaires en phase d'exploitation (cf. annexe n°4). En phase chantier, comme tout projet immobilier développé à La Défense, l'intensité du bruit susceptible d'être généré par les engins utilisés pour les travaux sera encadrée suivant les dispositions prévues par le Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances (CCFN) rédigé par l'EPADESA (cf. annexe n°4).

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☐	☐ ☒	En phase chantier, comme tout projet immobilier développé à La Défense, l'intensité des vibrations susceptibles d'être générées sera encadrée suivant les dispositions prévues par le Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances (CCFN) rédigé par l'EPADESA (cf. annexe n°4). Le site est éloigné des différentes voies des différents modes lourds de transports en commun desservant actuellement La Défense ainsi que des futurs tunnels prévus pour le passage de la ligne E du RER prolongée depuis Haussmann Saint-Lazare (cf. annexe n°3).
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☐	☒ ☒	En phase d'exploitation, les utilisateurs des surfaces du projet seront tenus de respecter les dispositions réglementaires relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels visant à limiter à la fois les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie. En phase chantier, les dispositifs d'éclairages nécessaires (projecteurs, etc.) seront implantés et orientés de façon à éviter d'éblouir les riverains.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	Le projet ne prévoit pas d'installations techniques susceptibles d'entraîner (dans des conditions normales d'exploitation) des rejets de polluants atmosphériques. Les groupes électrogènes de secours prévus ne sont susceptibles de créer ce type de rejet que lors des essais réglementaires. Les déplacements automobiles supplémentaires peuvent également être à l'origine de ce type de rejets. Toutefois, compte tenu de leur faiblesse (au regard de l'excellente desserte en transports en commun de La Défense, cf. précédemment), ces rejets seront extrêmement limités.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Une partie des eaux de pluie sera récupérée pour l'arrosage des espaces verts développés dans le projet. Les eaux pluviales résiduelles seront rejetées dans le réseau public d'assainissement. Les eaux de pluie seront rejetées dans le respect des différentes prescriptions contenues dans le règlement du Service Départemental de l'Assainissement des Hauts-de-Seine (et notamment celle imposant de ne pas dépasser un débit de fuite de 2 litres/seconde/hectare (l/s/ha)).
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les eaux usées (désignant à la fois les "eaux vannes" (eau des toilettes) et les "eaux grises" (eaux issues des lavabos, des cuisines, des douches)) seront rejetées dans le réseau public d'assainissement. Les eaux usées dites "grasses" (issues de certains équipements de restauration) seront dirigées vers des séparateurs à graisses.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase d'exploitation, les déchets produits par les surfaces de bureaux, stockés dans des locaux réservés au tri sélectif et dimensionnés en fonction des flux de ces déchets, seront essentiellement des Déchets Industriels Banals (DIB, tels que papier, carton, plastique, verre, etc) c'est à dire des déchets ni inertes, ni dangereux. En phase chantier, les déchets produits seront également triés et envoyés dans des filières de traitement adaptées. Le projet, développé au-dessus du parking Coupole-Regnault, ne nécessite pas d'excavation de terres.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Cf. annexe 10.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	☐	☒	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☒ Non ☐ Si oui, décrivez lesquelles :

Localisé dans le quartier Coupole-Regnault de La Défense (sur le territoire de Courbevoie), le projet se situe dans un des plus anciens secteurs du quartier d'affaires dans lequel, comme le montre l'annexe n°3, plusieurs projets d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) sont actuellement en cours de travaux dont le projet de la "Tour TRINITY" (hauteur : 140 m environ), la rénovation des espaces publics de la Coupole ou vont prochainement démarrer, notamment le projet d'IGH dénommé "Tours SISTERS" (hauteur : 200 m maximum environ).

A noter également, que dans le quartier Carpeaux, proche du site, d'autres projets sont actuellement en cours d'étude dont le projet de "La rue La Défense" et la "Tour AVA" (hauteur : 142 m environ) ; les dates de lancement de ces deux derniers projets ont été décalées à une échéance inconnue à ce jour, et qui devrait être postérieure à l'achèvement des travaux de l'immeuble CB3.

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 :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet a permis de lancer des travaux de désamiantage de l'immeuble, actuellement en cours (cf. annexe n°16).

Développé au sein d'un milieu urbain dense, il n'aura aucun impact sur les différents espaces naturels protégés localisés par ailleurs à des distances relativement éloignées du site (cf. annexes n°6 et n°8).

Il permet également le développement sur le site de nouveaux espaces extérieurs végétalisés (patios, loges, terrasses, toiture, cf. annexe n°4) favorables, compte tenu de l'échelle de l'immeuble au milieu de plusieurs IGH de hauteurs plus importantes, à la perception paysagère du secteur et à la biodiversité locale.

Le projet ambitionne, grâce notamment à une enveloppe améliorée, l'obtention du label EFFINERGIE + synonyme d'un niveau de performance énergétique excédant très largement les exigences de la RT 2012 (cf. annexe n°4).

Les eaux de pluie seront rejetées dans le respect du débit de fuite de 2 l/s/ha imposé par le règlement d'assainissement des Hauts-de-Seine. Les effluents seront pré-traités le cas échéant.

Comme pour les autres projets immobiliers développés à La Défense, les travaux pendant la phase chantier seront réalisés dans le cadre des dispositions d'un Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances (C.C.F.N.) rédigé spécifiquement pour le projet par l'E.P.A. D.E.S.A. (aménageur de La Défense) et visant, en particulier, à éviter voire à limiter les éventuelles nuisances sonores, vibratoires et visuelles et à préserver la qualité de l'air.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet s'inscrit dans un secteur dans lequel plusieurs nouveaux IGH (non encore réalisés) ont été autorisés après un examen de leur étude d'impact sur l'environnement et la santé par l'autorité environnementale compétente (Avis DRIEE du 02/02/2012 pour la Tour TRINITY, Avis DRIEE du 28/09/2016 pour les Tours SISTERS). A l'image de ces différents projets, pourtant d'une consistance et d'un gabarit nettement plus conséquents, le projet de l'immeuble CB3, conduisant notamment à la surélévation de seulement 5 niveaux d'un immeuble existant comportant 8 niveaux au-dessus de la dalle du quartier d'affaires (et 2 niveaux en dessous), s'inscrit dans une démarche environnementale particulièrement ambitieuse associant une triple certification HQE, BREEAM et WELL et un label EFFINERGIE+ traduisant la volonté du Maître d'Ouvrage de maîtriser les effets du projet sur l'environnement et la santé. Il n'apparaît donc pas nécessaire de réaliser une étude d'impact pour ce projet.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	☒
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 catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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 ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

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
Annexe 7 : Historique du site et de ses environs
Annexe 8 : Les Zones Naturelles d'Interêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)
Annexe 9 : Le P.P.B.E. des infrastructures routières de l'Etat dans les Hauts-de-Seine
Annexe 10 : Le patrimoine
Annexe 11 : Les Plans de Prévention des Risques (P.P.R.)
Annexe 12 : Les sites BASIAS et BASOL
Annexe 13 : Les Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.)
Annexe 14 : Les captages d'eau potable
Annexe 15 : Les risques naturels, technologiques et industriels
Annexe 16 : Le retrait des matériaux amiantés
Annexe 17 : Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) d'Ile-de-France
Annexe 18 : Etude d'ensoleillement

9. Engagement et signature

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



Fait à

PARIS

le,

31 Juillet 2017

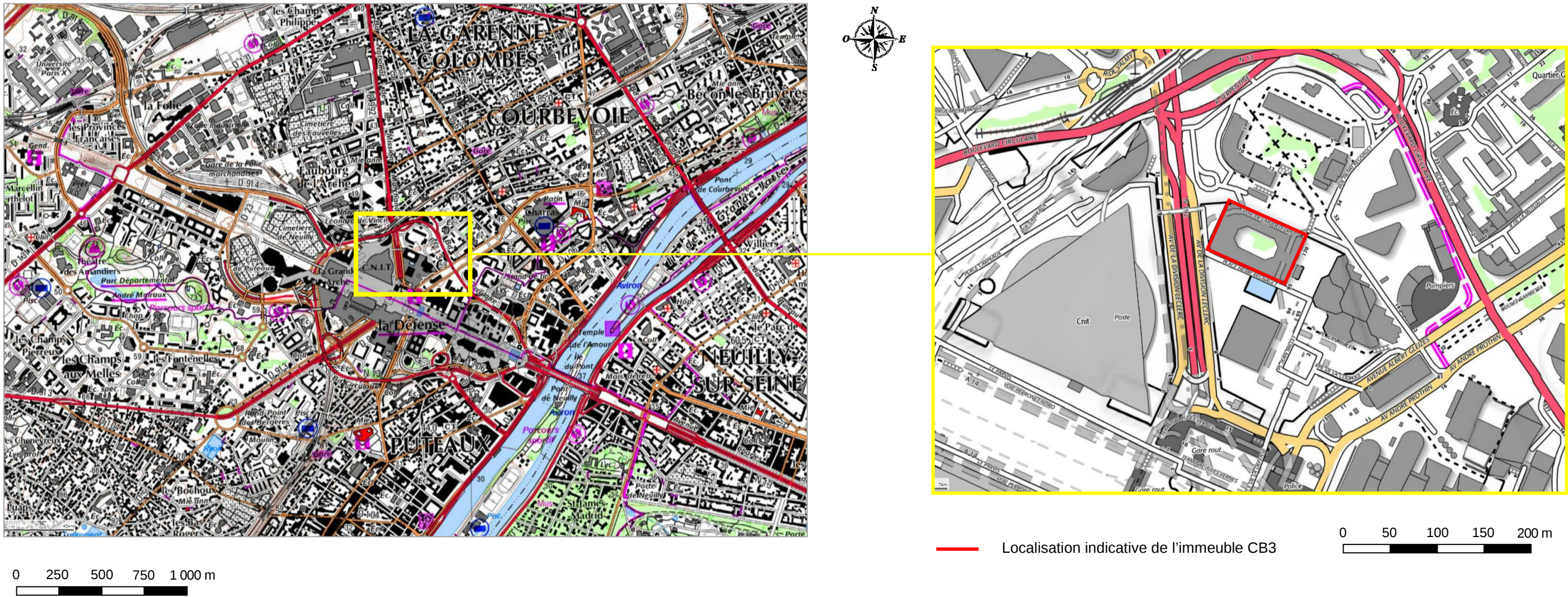
Signature

AEVI EUROPE
8-12 rue des Pirogues de Bercy
75012 PARIS
409 039 914 RCS PARIS

Nicolas ZAKHARIA

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

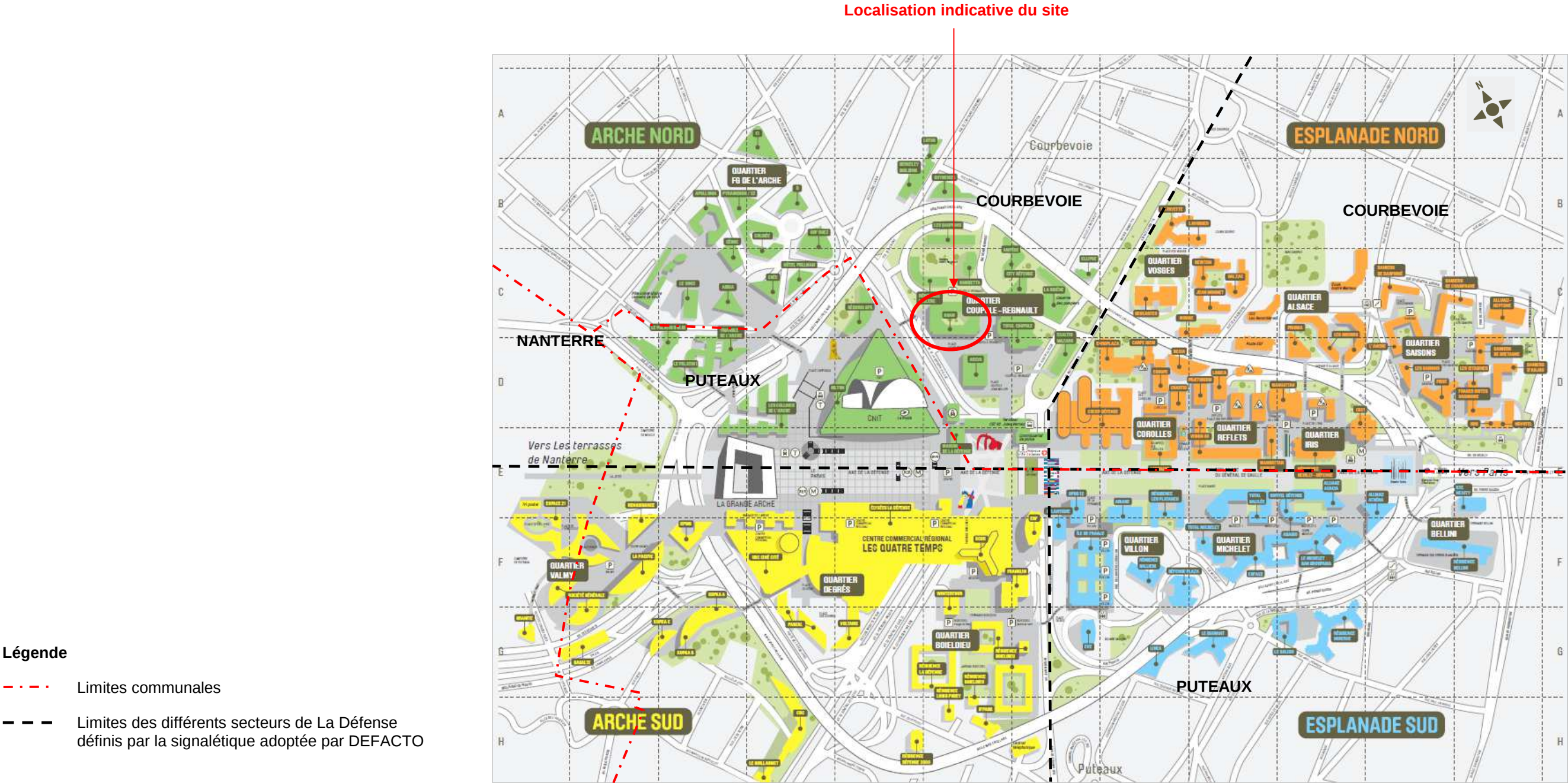
Annexe 2 - Plan de situation



Le site est localisé à l'intérieur du périmètre de l'Opération d'Intérêt National (O.I.N.) de La Défense dans lequel intervient l'Etablissement Public pour l'Aménagement de la Défense - Seine Arche (E.P.A.D.E.S.A.)¹.

¹ L'E.P.A.D.E.S.A. a été créé par décret n°2010-743 du 2 juillet 2010 avec pour mission « de procéder à toute opération de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et social et le développement durable » des espaces compris à l'intérieur d'un territoire d'une superficie globale d'environ 564 hectares intégrant les périmètres des O.I.N. de la Défense (comprenant une partie des communes de PUTEAUX et de COURBEVOIE) et Seine Arche (comprenant une partie de la commune de NANTERRE) ainsi qu'une partie de la commune de LA GARENNE-COLOMBES.

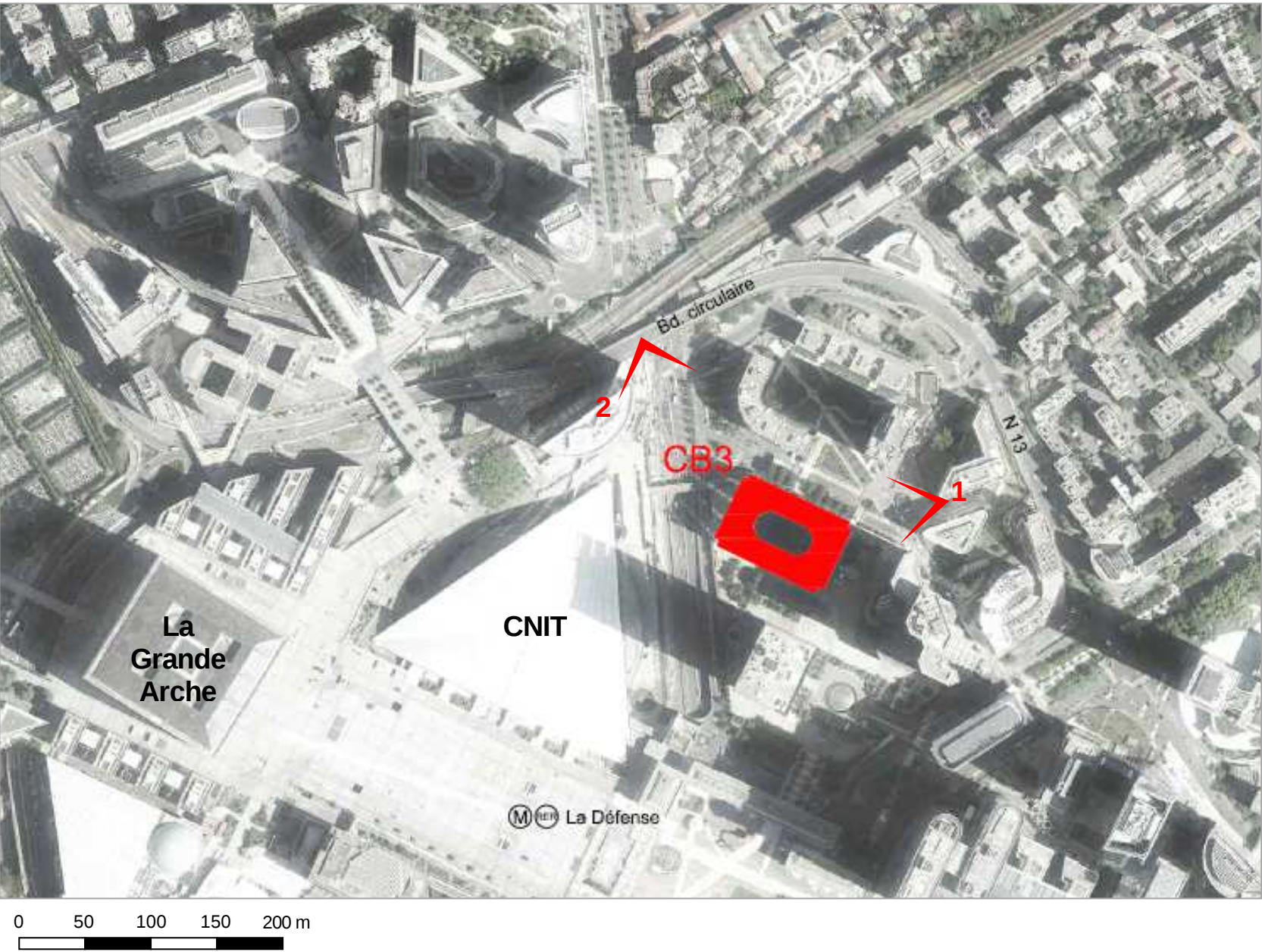
Localisation indicative de l'immeuble CB3 dans le découpage géographique issu de la signalétique propre au quartier d'affaires de La Défense



Plus localement, comme l'illustre l'image ci-avant, il est situé à l'intérieur du secteur dit de l'« Arche Nord » défini par la signalétique adoptée définitivement début 2011 et s'appuyant sur un découpage en 4 grands secteurs du quartier d'affaires de La Défense. De par cette localisation, le site bénéficie ainsi d'une double appartenance : au quartier d'affaires de La Défense, d'une part, et au territoire de la commune de COURBEVOIE, d'autre part.

Annexe 3 - Localisation du site du projet dans l'environnement

Situé au 170, Place Henri Regnault à COURBEVOIE, l'immeuble CB3 est localisé sur l'Esplanade du quartier d'affaires de La Défense, à proximité du CNIT et aux pieds de tours emblématiques du quartier (telles que la Tour AREVA au Sud et la Tour TOTAL au Nord-Est).



Vue sur l'immeuble CB3 depuis le bâtiment AMPERE E+



Vue sur l'immeuble CB3 depuis le Boulevard Circulaire



Le secteur dans lequel s'inscrit le site, c'est-à-dire le quartier Coupole-Regnault et ses abords, fait l'objet, depuis plusieurs années, de nombreux travaux de restructuration et de modernisation. Des projets, actuellement en cours ou qui vont prochainement démarrer, continuent de faire évoluer ce secteur parmi les plus anciens du quartier d'affaires. Présentés succinctement ci-après, les projets objets de ces travaux bien qu'à dominante tertiaire portent également sur des surfaces commerciales et hôtelières, sur des infrastructures de transport et sur l'amélioration et/ou la création d'espaces publics.

4-2 - La présentation illustrée du projet

Perspectives

Principaux acteurs du projet

Maîtrise d'Ouvrage :
SAS Défense CB3

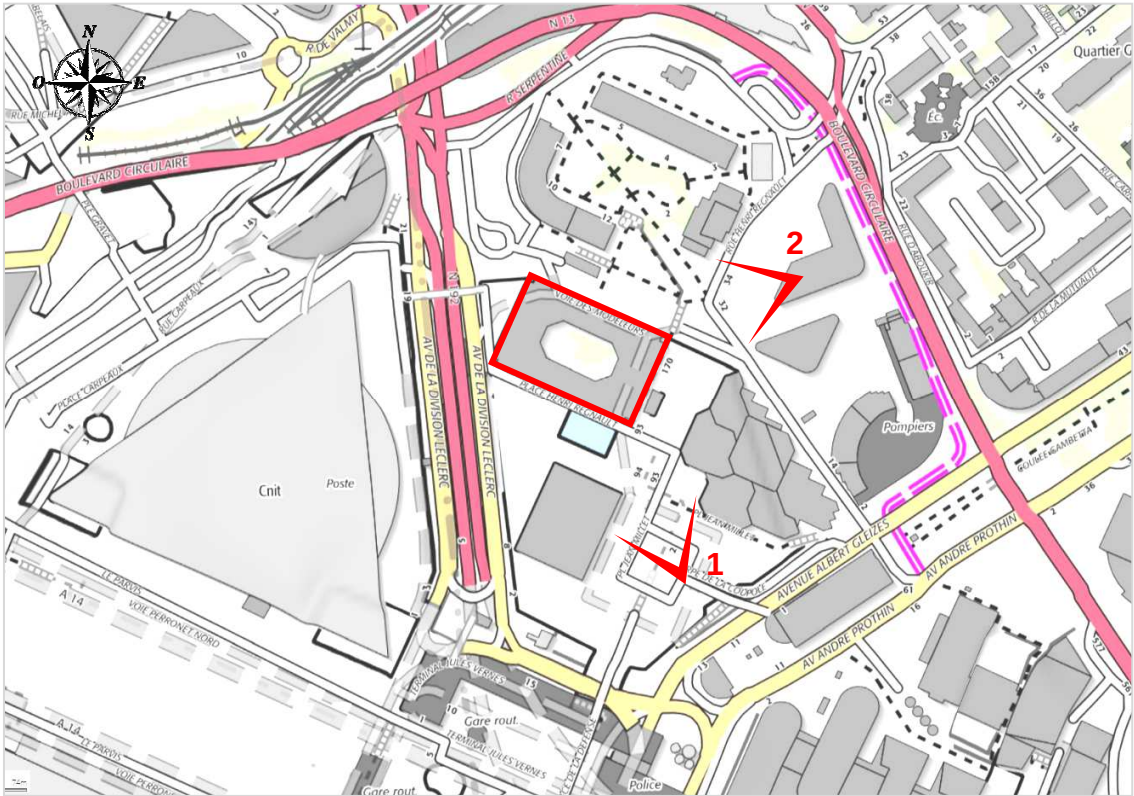
Maîtrise d'Ouvrage Déléguée :
AEW CILOGER
8-12 rue des Pirogues
de Bercy
75012 PARIS

Maîtrise d'Œuvre :
**2/3/4/ Architecture -
Urbanisme - Paysage**
234 rue du Faubourg
Saint Antoine
75012 PARIS



1 - Perspective
depuis la Place Jean MILLIER
(au niveau du parvis)

2 - Perspective
depuis le bâtiment AMPERE E+
(depuis un étage)



Localisation indicative de l'immeuble CB3

0 50 100 150 200 m

Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

Description du projet

Le projet objet de la présente demande a été développé en concertation avec les services de l'EPADESA, de DEFECTO et de la Mairie de Courbevoie.
Il consiste en :

- La rénovation des niveaux existants en étage (D+1 à D+7) ;
- la surélévation de 5 niveaux (D+8 à D+12) ;
- la rénovation des niveaux existants bas (Rez-de-Rue (RDR) et Rez-de-dalle (RDD)) avec la création de patios d'éclairage et de doubles hauteurs ;
- la reprise de la façade pour en améliorer les performances énergétiques, le confort et répondre aux exigences acoustiques et environnementales et modification avec mise en place d'espaces d'agréments extérieurs (aménagements de loges de 3,50 m de profondeur).

Programme de l'immeuble projeté

L'immeuble après travaux développera **une Surface de Planchers (SdP) totale d'environ 48 360 m².**

Considérant un ratio d'occupation maximum de une personne pour 10 m² de SdP, son effectif théorique maximum est estimé à 4 836 personnes. Sur la base du même ration théorique, l'immeuble existant permet d'accueillir un effectif de près de 3 200 personnes.

Classification de l'immeuble projeté

Après travaux, l'immeuble sera classé Immeuble de Grande Hauteur (I.G.H.) de type W2¹.

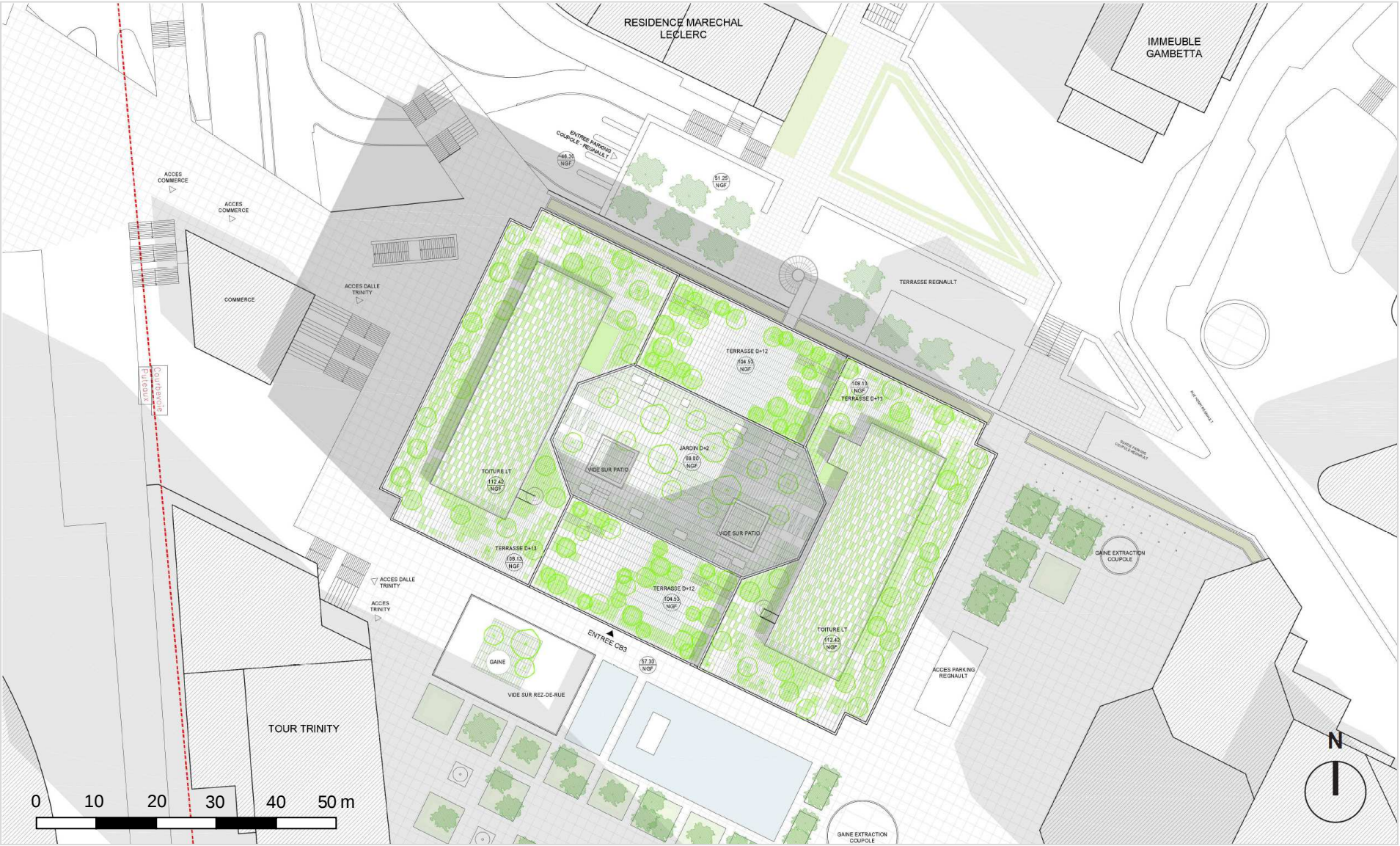
Il disposera également de plusieurs Etablissements Recevant du Public (E.R.P.) :

- 2 commerces indépendants au niveau Rez-de-Dalle (RDD) classés E.R.P. de type M,
- un auditorium au niveau RDD classé E.R.P. de type L,
- un espace de restauration rapide au niveau RDD classé E.R.P. de type N,

Plan de masse

- un R.I.E. au niveau Rez-de-Rue (RDR) classé E.R.P. de type N.

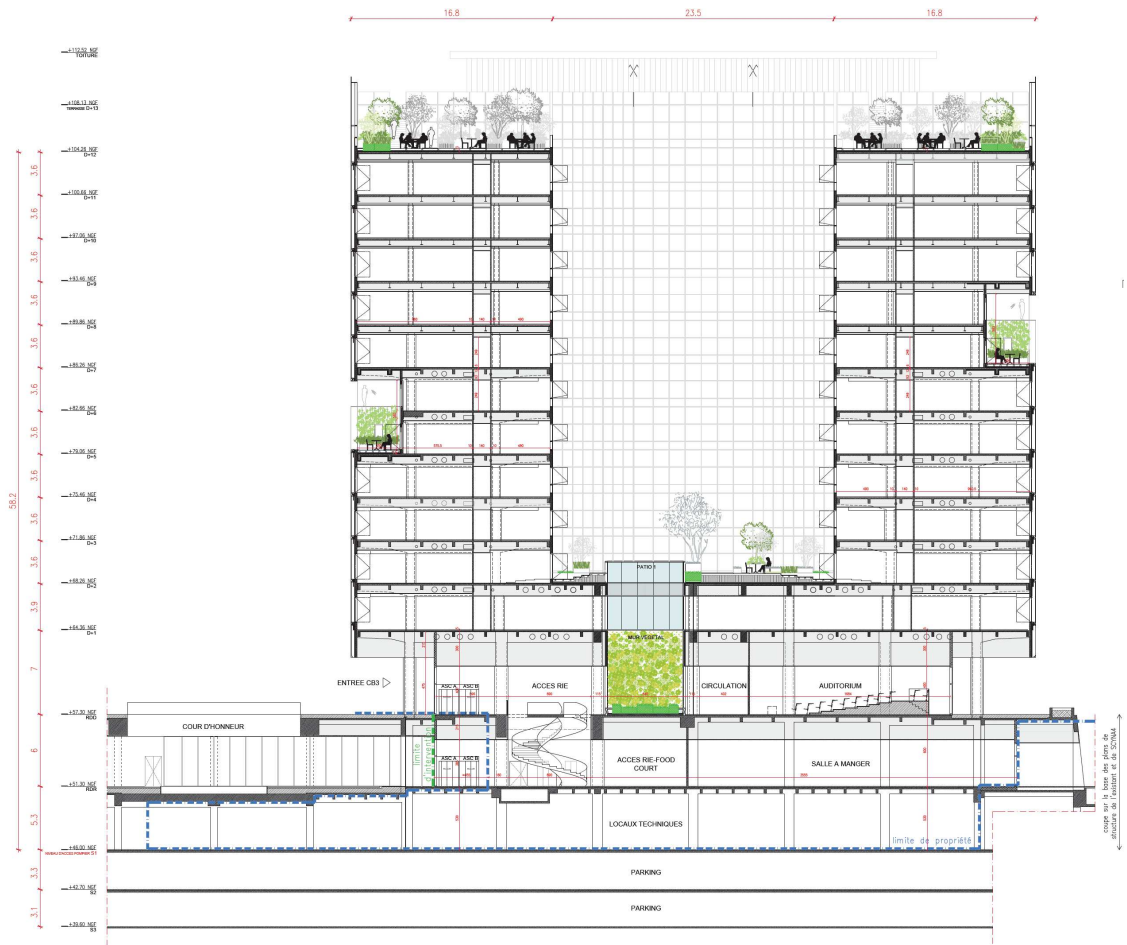
¹ Immeuble à usage de bureau dont la hauteur du plancher bas du dernier niveau est supérieure 50 mètres



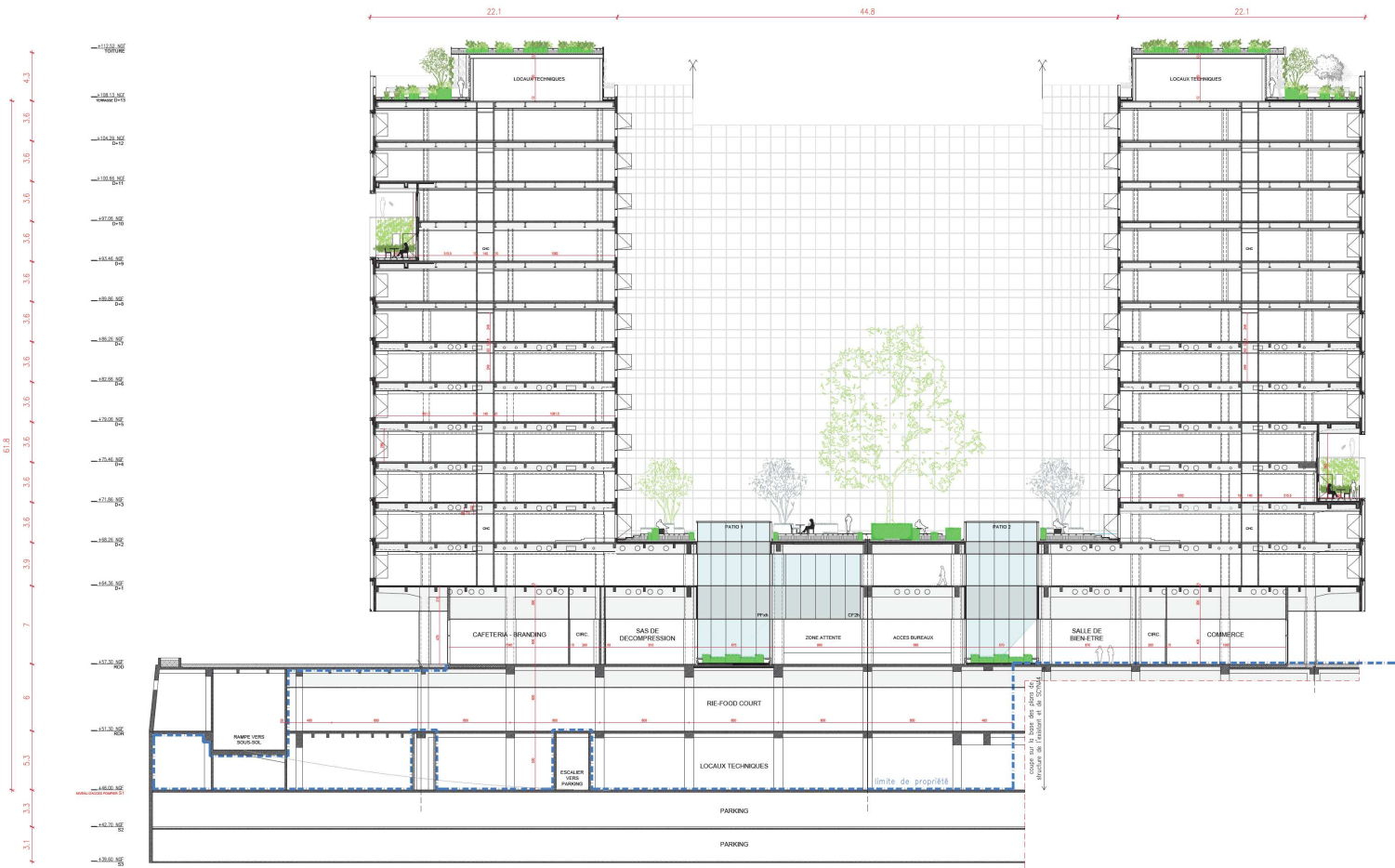
Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

Coupes

Coupe transversale



Coupe longitudinale



Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

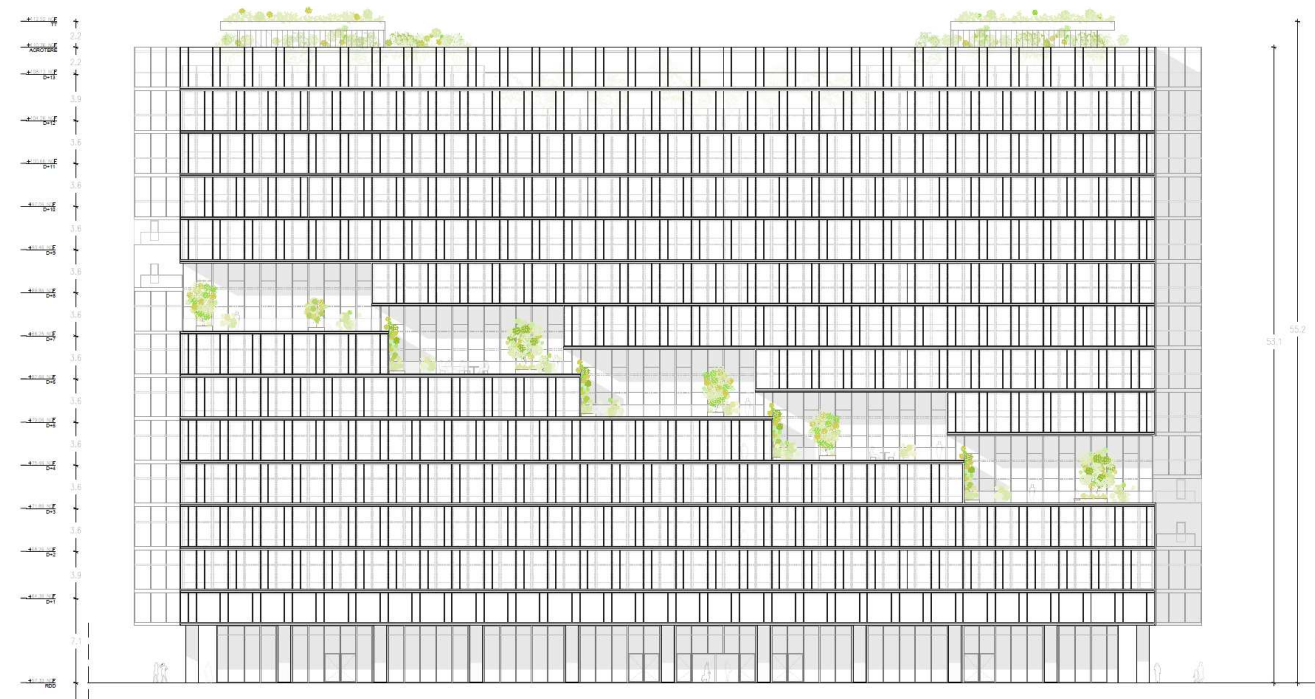
Après travaux, l'immeuble CB3 comprendra (du bas vers le haut) :

- un niveau en sous-sol (S1) comprenant divers locaux techniques ;
- un niveau Rez-de-Rue (RDR) dans lequel seront disposés un RIE et un Food Court ;
- un niveau Rez-de-Dalle (RDD) avec un hall principal, un auditorium d'environ 190 m², un espace de restauration rapide, une salle de cours et des coques commerciales indépendantes ;
- des étages de bureaux (D+1 à D+12) en open-space avec salles de réunion ;
- un dernier niveau (D+13) avec locaux techniques et terrasse accessible.

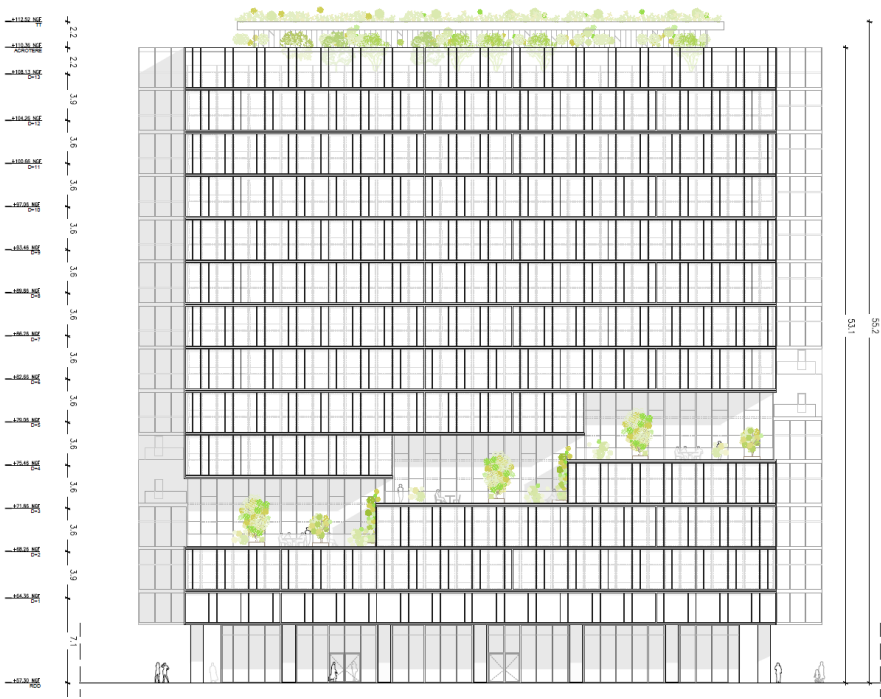
En outre, l'immeuble CB3 disposera de 141 places de stationnement dans le cadre d'une concession de longue durée dans le parking Coupole-Regnault, soit 21 places de stationnement supplémentaires par rapport à l'existant.

Façades

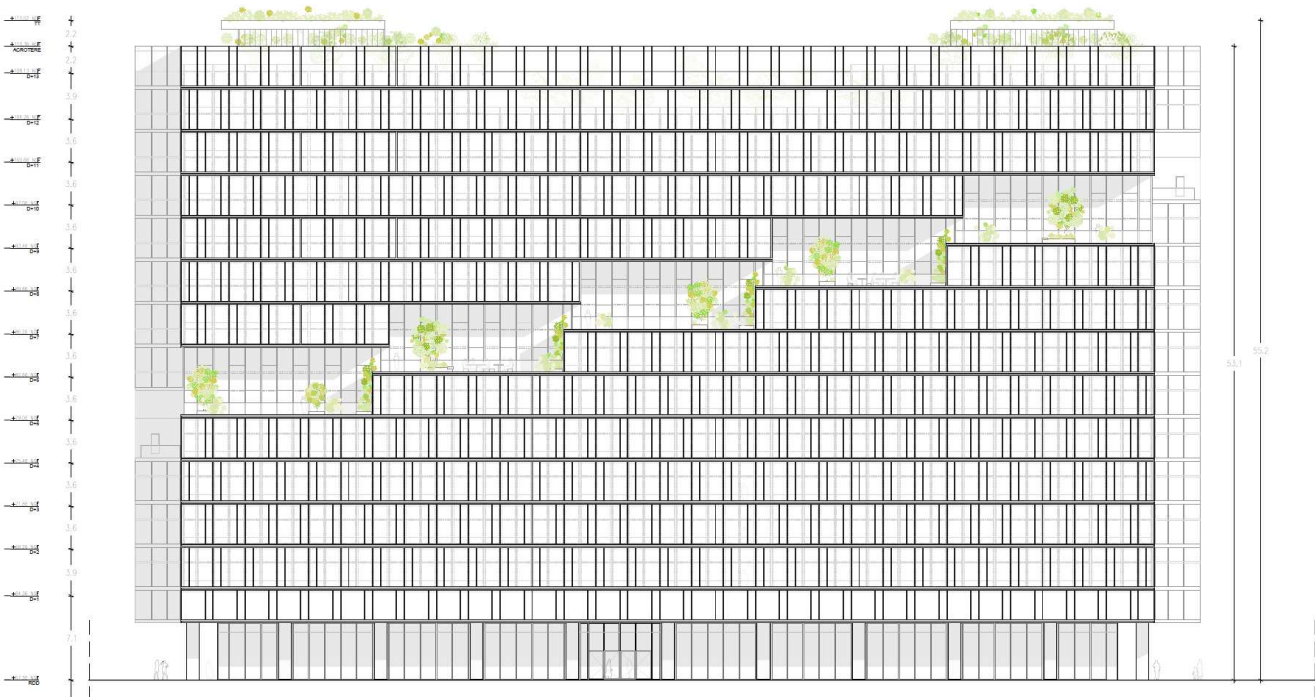
Façade Sud-Ouest



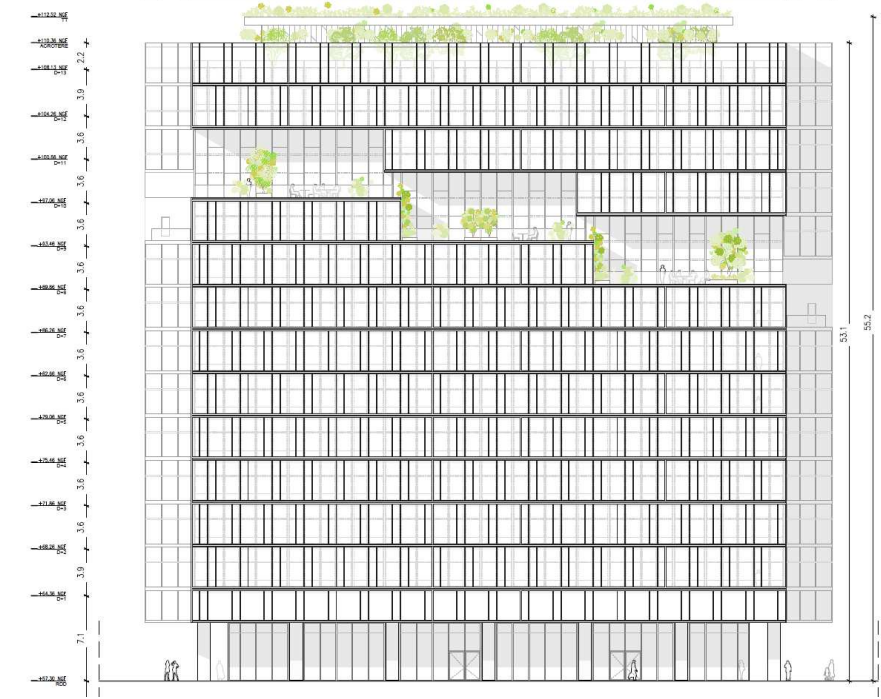
Façade Sud-Est



Façade Nord-Est



Façade Nord-Ouest



Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

1 - La redéfinition des proportions de l'immeuble et de ses façades

L'immeuble existant est surélevé de 5 niveaux supplémentaires (D+8 à D+12) composés de poutres métalliques et de dalle mince en béton armé connectées.

Les porteurs verticaux seront réalisés en structure métallique. La trame des poteaux sous-jacents existants sera respectée. Tous les poteaux et voiles existants seront prolongés, de façon à répartir uniformément la charge ajoutée.

Sur les façades extérieures du bâtiment, une double peau largement ventilée est mise en place offrant ainsi une protection à la première peau accueillant des ouvrants.

Des loges sont disposées en façade (deux loges par niveau dans les étages de l'immeuble) formant ainsi une spirale autour du bâtiment.

Ces loges permettent également de réduire les profondeurs de plateaux et donc d'améliorer l'éclairage naturel des plateaux.

Ces loges présentent une façade respirante en arrière-plan, intégrant des ouvrants de confort et d'accès.

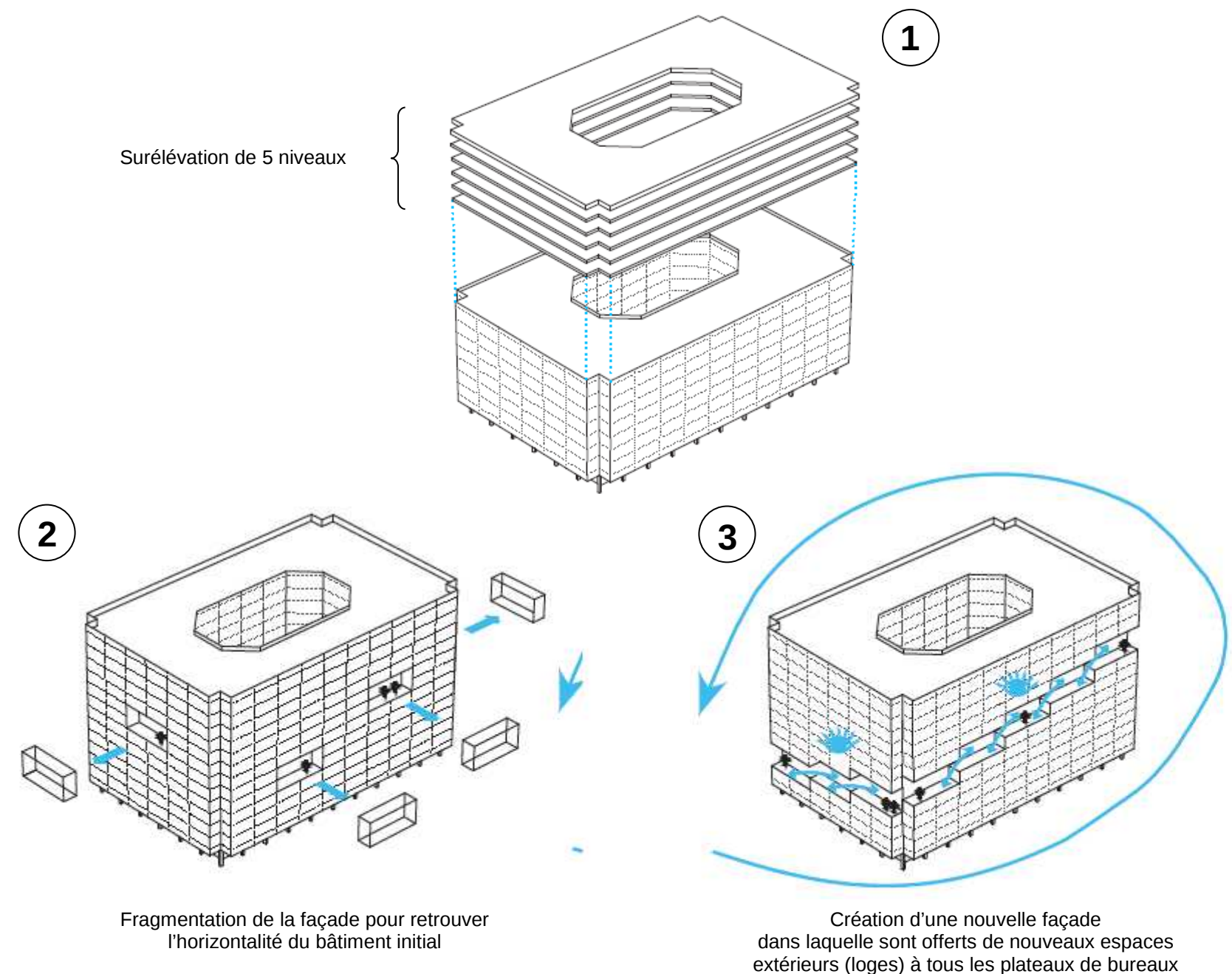
Les garde-corps des loges sont traités en verre pour disparaître de la lecture de la façade.

Des murs accueillant une végétalisation verticale animent les loges et renforcent la spirale.

Des bacs, positionnés de façon aléatoire, accueillent des arbres ou plantations pour offrir aux plateaux de bureaux un premier plan végétalisé aux vues lointaines des skylines de tours de bureaux. Ces loges peuvent offrir des aménagements différents, des postes de travail isolés jusqu'à une véritable salle de réunion extérieure, ou lieu de convivialité.

Les façades sur jardin sont traitées plus simplement et sont de type mur-rideau bloc, avec un remplissage vitré ouvrant à l'anglaise pour le confort et des stores vénitiens intérieurs.

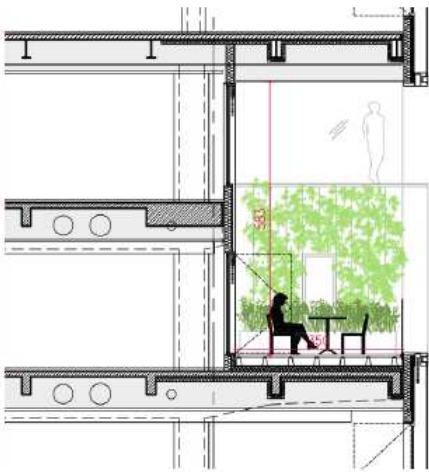
Les grands principes de la redéfinition des proportions de l'immeuble et de ses façades



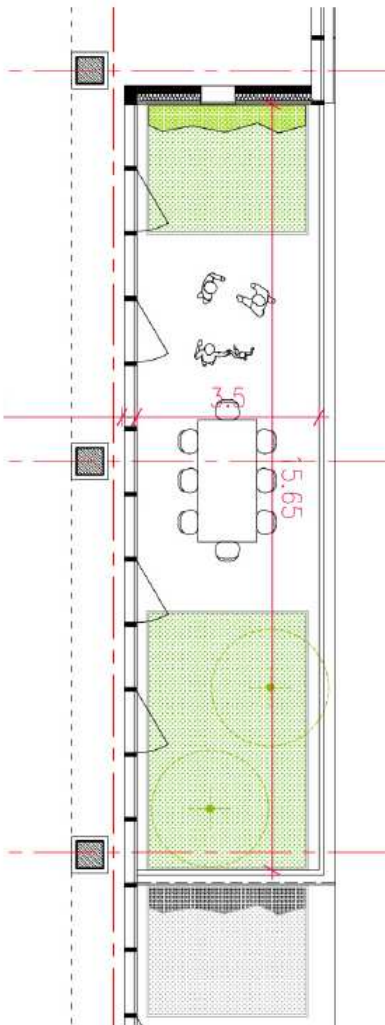
Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

Loge type
(3,50 m de profondeur)

Vue en coupe



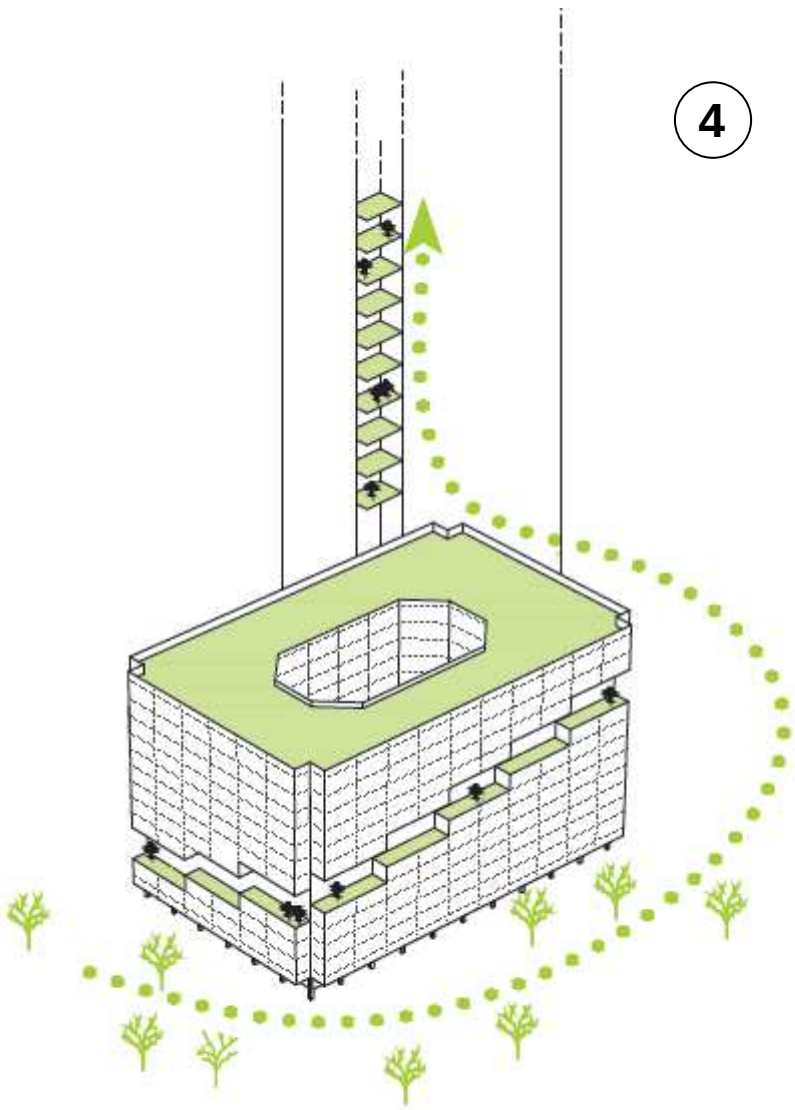
Vue en plan



Perspective indicative



4



Création d'une continuité végétale du bas vers le haut
en accompagnement de la future Tour TRINITY

Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

2 - La requalification des niveaux bas (Rez-de-rue (RDR), Rez-de-dalle (RDD)) en leur offrant confort, qualité de travail, fluidité de déplacements et une capacité d'évolution

Le socle du bâtiment est aujourd'hui relativement fermé sur lui-même, présentant une façade presque opaque à l'espace public de la dalle.

Le projet comprend plusieurs dispositions qui permettront de reconnecter le hall à l'espace public et de redonner une qualité urbaine au bâtiment, ainsi qu'une liaison revalorisée vers la ville de Courbevoie:

Niveau Rez-de-Dalle (RDD) - Etat après travaux

- Le projet dispose des espaces au **Rez-de-Dalle (RDD)** de l'immeuble vers l'espace public de la dalle :
 - Un commerce type cafétéria s'ouvre dans l'angle Sud-Ouest du bâtiment, face à la tour TRINITY, créant ainsi des échanges entre les deux socles des bâtiments.
 - Un autre commerce est mis en place, de l'autre côté du hall, à l'angle Sud-Est du bâtiment, ouvrant en direction du futur centre de la Coupole, et s'adressant aux Tours TOTAL et AREVA.
 - Un espace de restauration rapide, destiné aux utilisateurs de l'immeuble est mis en vitrine, à l'angle de la Terrasse Regnault et des escaliers conduisant à la future Tour TRINITY (à l'angle Nord-Ouest du bâtiment).
 - A l'angle Nord-Est du bâtiment, un espace de services est mis à disposition des utilisateurs, en vitrine sur la dalle.

De nouveaux services s'implantent également sur ce niveau, aisément accessibles, à l'interface entre l'espace public et l'espace de l'entreprise : un sas de décompression, des services à la personne, une salle de bien être, un espace fitness (avec sauna, hammam), la conciergerie, par exemple.

La requalification de la façade du côté de la dalle Regnault en particulier, en la transformant en vitrine permet de repositionner l'immeuble dans son environnement, de recréer du lien avec le quartier résidentiel proche, et de créer une prolongation de l'activité mise en place au pied de la tour TRINITY.

La façade du restaurant, et la mise en place d'un espace extérieur permettent de mettre en valeur le socle. La périphérie rendue lisible, permet de redonner à lire un ensemble depuis le Rez-de-Rue (RDR) jusqu'au toit de la tour CB3, et de lui offrir une image claire et identifiable.

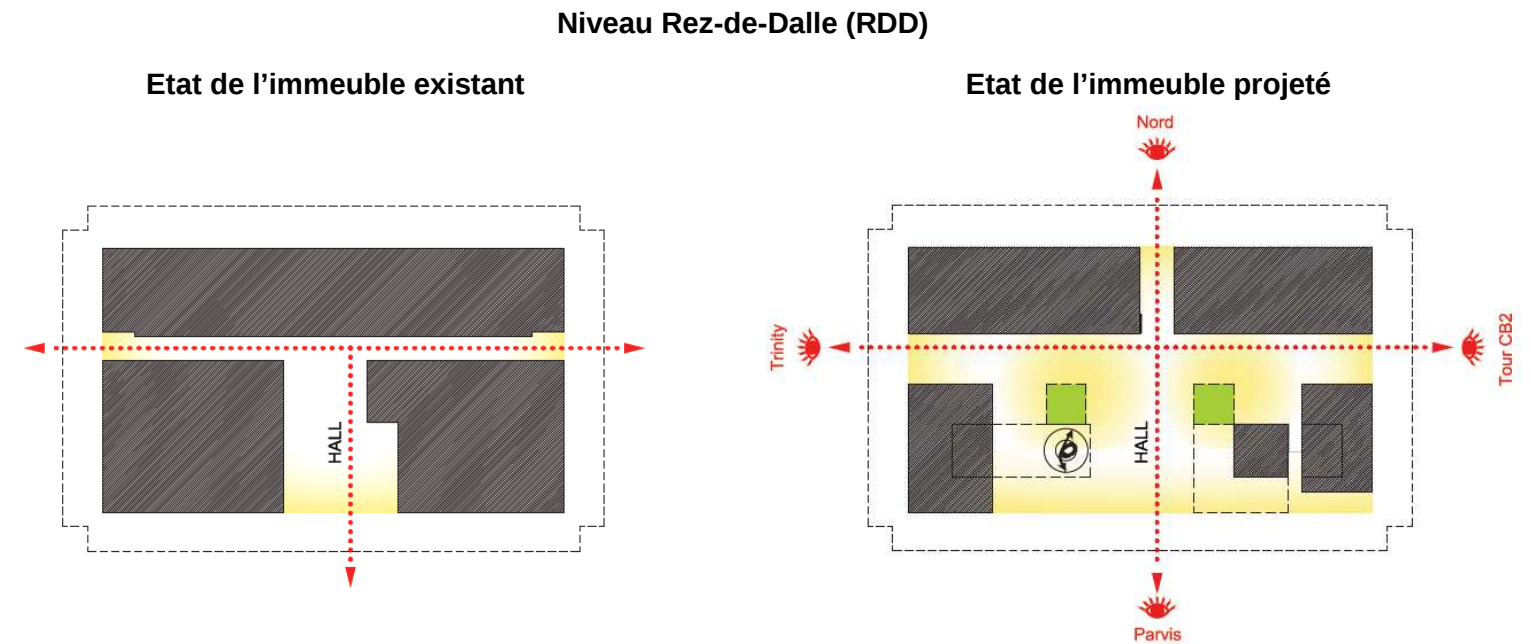


Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

- Toujours au **niveau Rez-de-Dalle (RDD)**, deux axes dans le hall sont renforcés et prolongés jusqu'aux façades, offrant ainsi des perspectives sur le paysage environnant depuis le hall, mais également donnant à voir le hall depuis la dalle de l'Esplanade de la Défense grâce à l'apport de lumière naturelle.

Entièrement vitré sur l'extérieur, le hall d'accès depuis le parvis accueille une première grande circulation traversante d'Est en Ouest, reliant les 4 noyaux accueillant les circulations verticales permettant d'accéder aux plateaux de bureaux.

Un deuxième axe perpendiculaire, Nord-Sud, réalisé en supprimant plusieurs locaux (formation, vestiaires et bureaux pouvant être relocalisés), vient renforcer la lisibilité de l'organisation, l'apport de lumière naturelle, et permet une liaison visuelle entre la Dalle de La Défense (Sud) et la ville de Courbevoie (Nord).



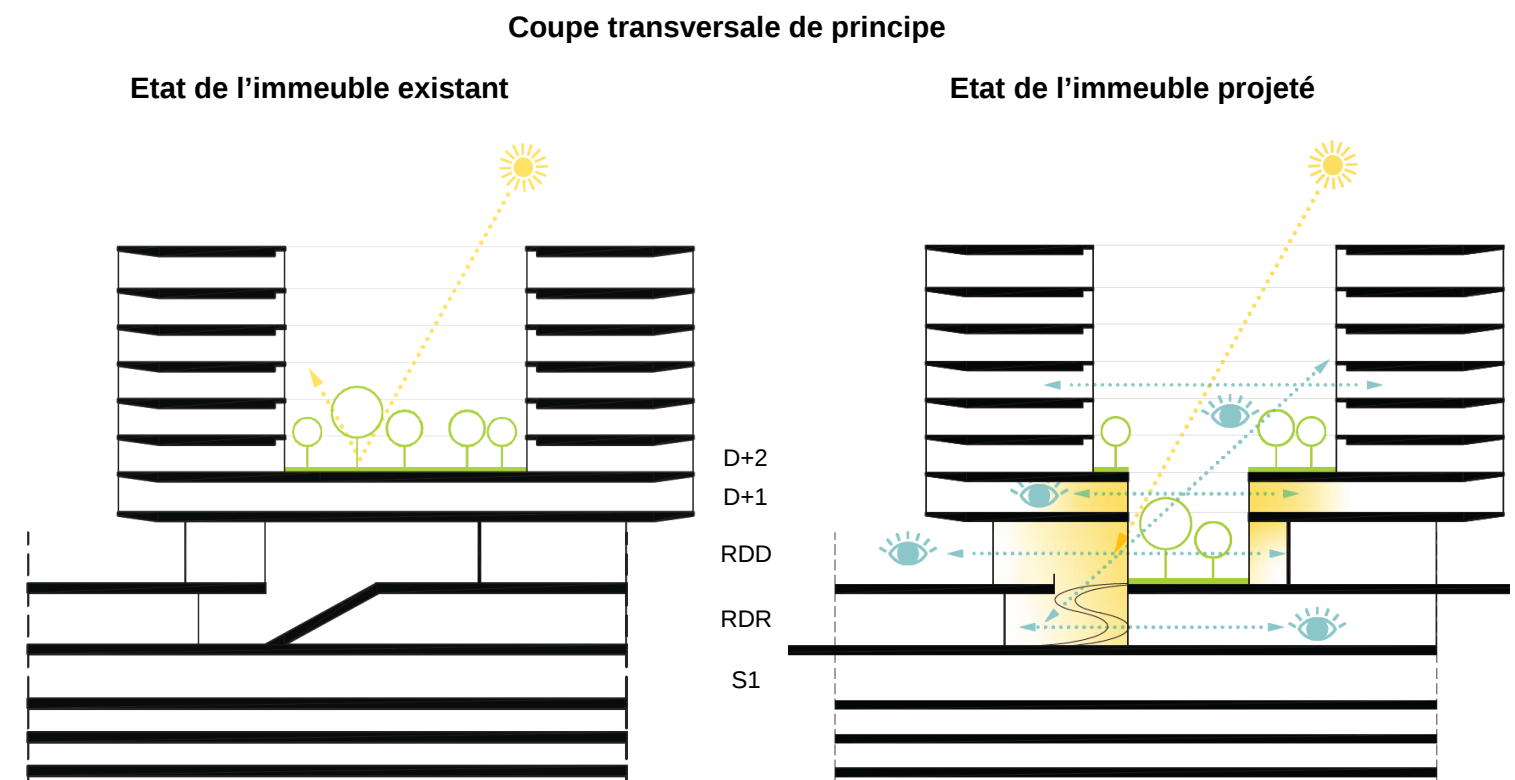
Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

De plus, par une série d'évidements, et en introduisant des patios, la lumière du jour est introduite au plus bas.

La circulation Est-Ouest est ainsi soulignée par les deux patios créés, mettant en valeur le mur délimitant cet espace. Le cœur du hall est ainsi mis en relation avec le ciel, et la végétation du jardin. Les patios, soulignés par la mise en place d'un mur végétal, éclairent généreusement sans éblouir les circulations.

Le jardin du D+2, aujourd'hui totalement confidentiel, est ainsi visible depuis le hall au même titre que les façades intérieures de l'immeuble.

Autre évidement : la double hauteur vers le niveau Rez-de-Rue (RDR) qui accueille le restaurant et le food court, liaison renforcée par la mise en place de 2 ascenseurs entre le RDD et le RDR.

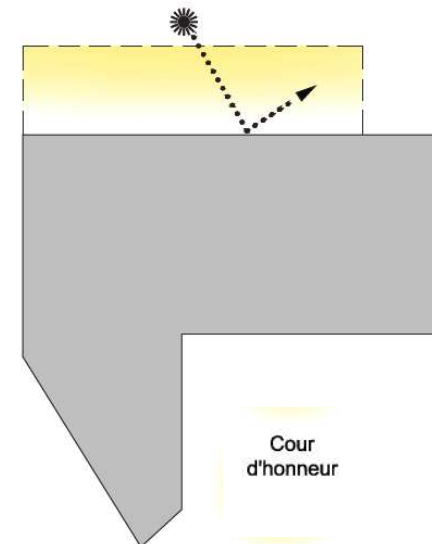


Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

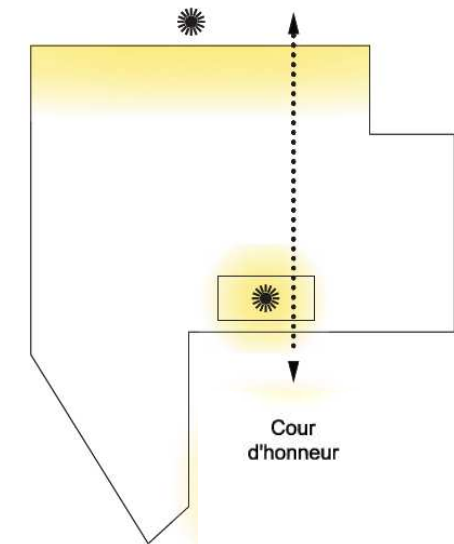
- Le niveau Rez-de-Rue (RDR) est entièrement remodelé. L'organisation du restaurant est ainsi revue :
 - la salle de restaurant est positionnée côté Terrasse Regnault, permettant à la fois d'offrir une vitrine visible à la ville de Courbevoie, tout en offrant une terrasse potentiellement aménageable pour le restaurant ;
 - le Back office (cuisines) est positionné le long de la cour d'honneur permettant un apport de lumière naturelle à ces espaces de travail depuis celle-ci.
- Le projet requalifie la liaison depuis le sol de la rue Henri Regnault (RDR) jusqu'au niveau de la dalle (RDD), par la mise en place d'un escalier hélicoïdal reliant ainsi le hall (au niveau RDD) au restaurant et au food-court (au niveau RDR). La double hauteur ainsi créée par cet escalier sculptural permet d'apporter de la lumière naturelle notamment au niveau du restaurant également éclairé par sa façade sur la Terrasse Regnault. L'escalier est doublé par deux ascenseurs qui offrent un accès aux Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.). Les flux sont ainsi fluidifiés et les deux niveaux RDD et RDR connectés depuis l'extérieur.

Niveau Rez-de-Rue (RDR)

Etat de l'immeuble existant
Absence de lumière naturelle



Etat de l'immeuble projeté
Lumière naturelle zénithale



Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

3 - La rénovation des niveaux de plateaux de bureaux (D+1 à D+7) pour en améliorer la qualité

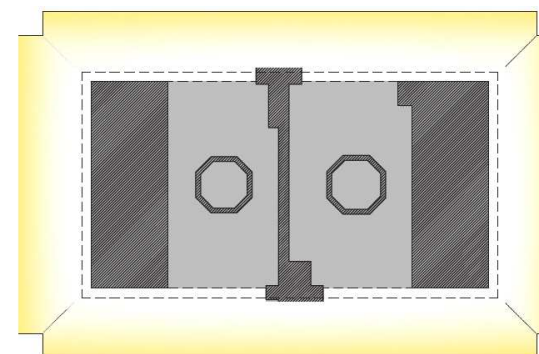
Dans le projet, le centre du niveau D+1 - à ce jour aveugle - accueille des espaces aux dimensions variées, variables et modulables, de la « bulle de travail » à des salles de réunion fermées, en passant par des espaces partagés de co-working, ou à des activités particulières.

Les patios créés pour apporter de la lumière naturelle au hall bénéficient directement à ce niveau, en y apportant de la lumière au cœur du plateau. Ils créent des points de repères pour se situer dans l'espace, et des transparences favorisant les échanges et les rencontres.

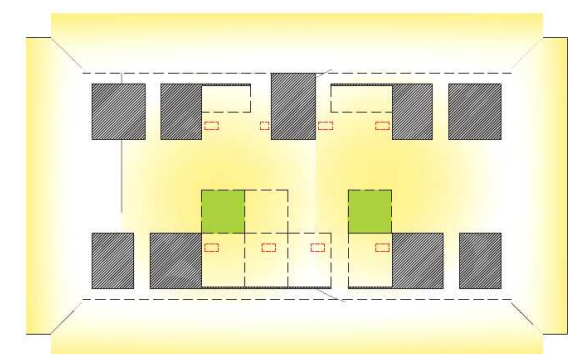
En complément de ces patios, des puits de lumière apportent de la lumière zénithale aux autres salles de réunion. Tous les espaces sont ainsi baignés de lumière naturelle.

Niveau D+1

Etat de l'immeuble existant
Cœur du bâtiment sans lumière naturelle



Etat de l'immeuble projeté
Lumière naturelle au centre du plateau



Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

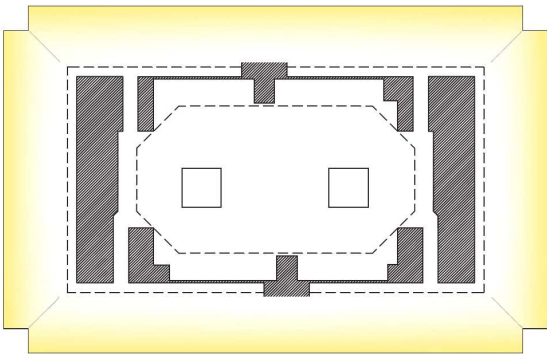
Les surfaces des niveaux d'étages courants sont optimisées afin notamment d'amener de la lumière naturelle dans les circulations horizontales très longues. En particulier, le bloc sanitaire positionné entre les deux noyaux est supprimé permettant ainsi de libérer des surfaces éclairées en premier jour. Les sanitaires sont repositionnés à l'arrière des noyaux. Les escaliers centraux sont également supprimés.

Donnant également à lire l'ensemble de la profondeur de l'espace par transparence, des châssis vitrés sont mis en place de façon ponctuelle pour assurer la luminosité de ces circulations horizontales.

Etages courants

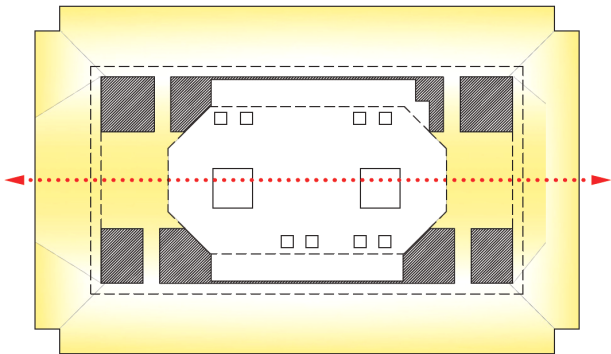
Etat de l'immeuble existant

Circulations horizontales sans lumière naturelle



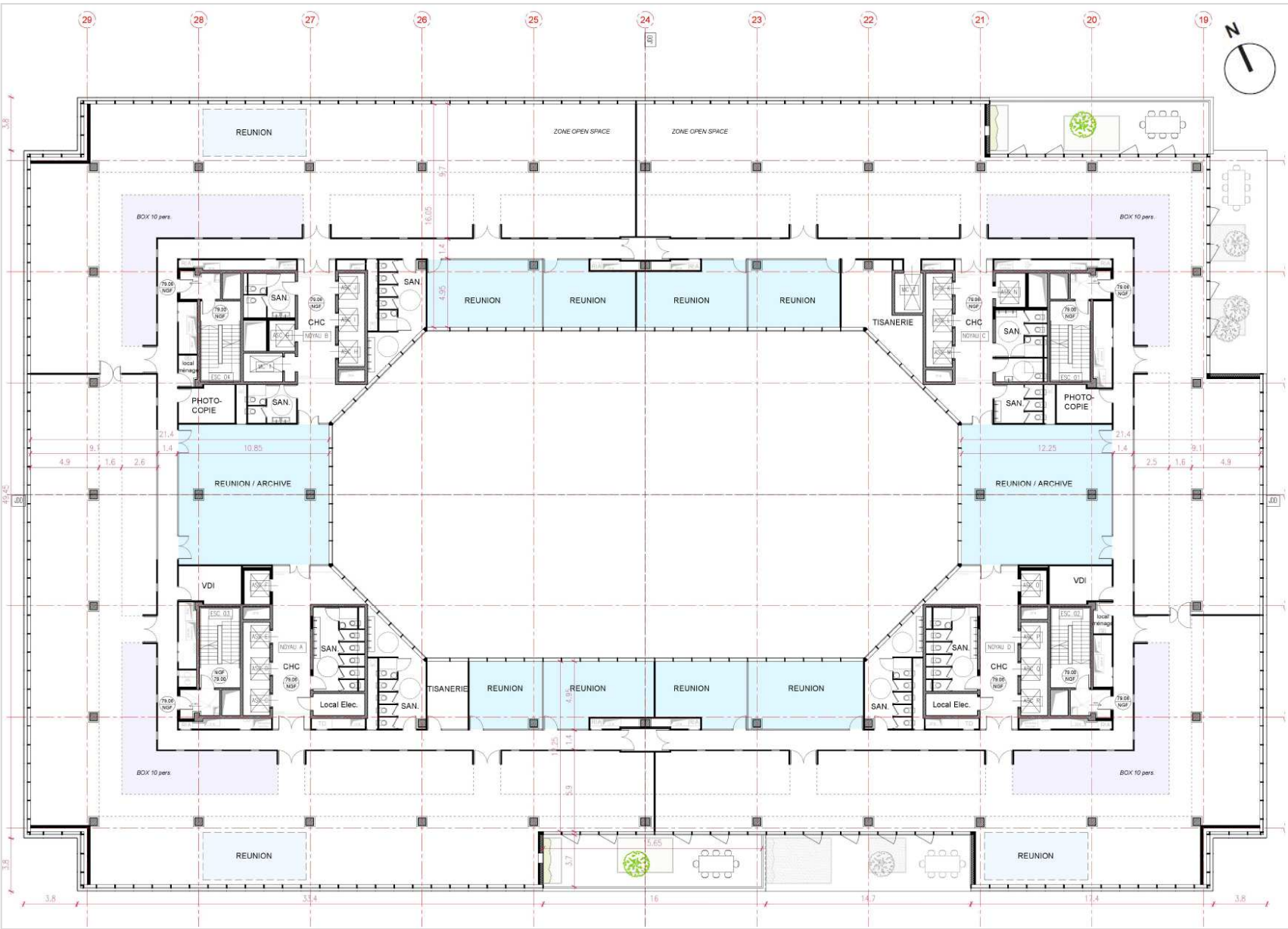
Etat de l'immeuble projeté

Lumière naturelle dans les circulations horizontales



Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

Etat projeté



Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

4 – L'offre de nouveaux espaces extérieurs

Le bâtiment actuel ne disposant que d'un jardin en position centrale, le projet prévoit, en complément, plusieurs aménagements afin d'enrichir l'offre en espaces extérieurs dont pourra profiter l'ensemble des occupants du futur immeuble mais également ceux des immeubles avoisinants à travers une perception dans le paysage largement valorisée par de nouveaux espaces végétalisés :

- **Aménagements du patio central (niveau D+2) accessible à l'ensemble des utilisateurs**

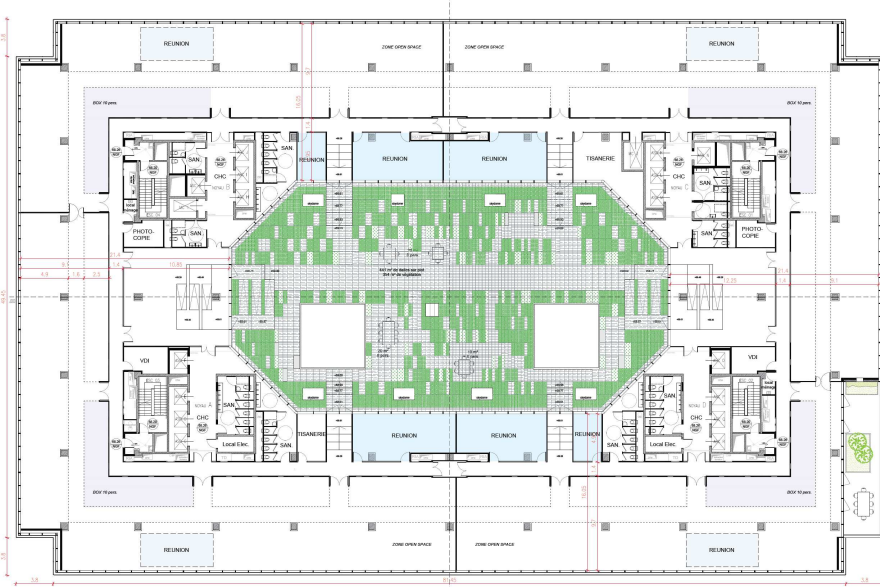
Les aménagements sont constitués d'un sol unitaire dont les dimensions répondent à la trame des façades et de jardinières graphiques mis en relief dans cette trame.
Afin de permettre la mise en œuvre des volumes de terres nécessaires à une végétation foisonnante, le niveau principal du patio est surélevé de 80 cm.

Les sols sont constitués de dalles en matériaux type grés cérame ou béton très fin, antidérapant, couleur gris anthracite.

Les plantations se divisent en strates, basses et en arbres tige et cépée. Les feuillages de l'ensemble des plantations déclineront une partition de végétaux panaché afin d'apporter contraste et lumière dans le patio. Ces feuillages de formes diverses seront donc tous vert et blanc. Le type de plantes prendra en compte les normes BREEAM avec des végétaux adaptés au milieu, urbain, faciles d'entretien. Des nichoirs seront mis en place dans le patio.

Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

Patio central au niveau D+2



- **Aménagements des terrasses**

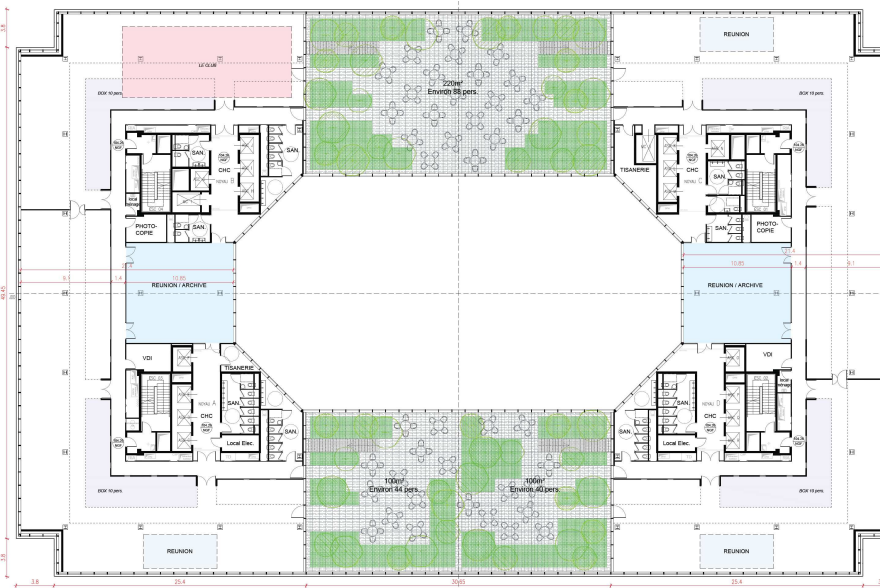
Les terrasses hautes sont uniquement destinées à accueillir des plantations afin de constituer une «façade» qualitative et permettre l'accès aux édicules techniques.

La toiture des édicules techniques est entièrement végétalisée, pour faire fondre les édicules techniques dans les cimes des arbres de la toiture, et ainsi faire disparaître tout vocabulaire technique de la toiture.

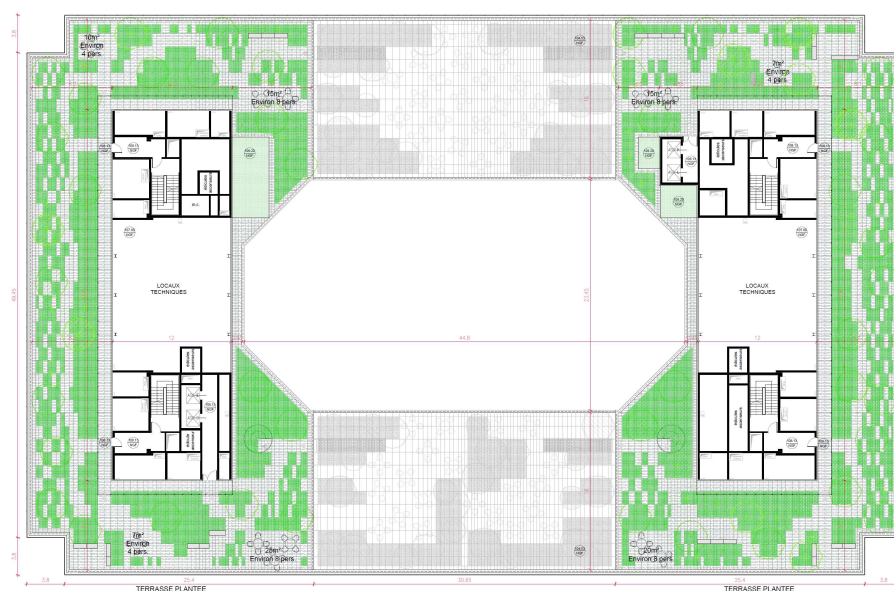
Les aménagements des différentes terrasses et du patio central ont ainsi été pensés comme un seul ensemble, véritable paysage structurant, présent sur les différents niveaux des aménagements et permettant d'unifier ces aménagements, tout en donnant à lire depuis les tours avoisinantes « UN » paysage arboré.

Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

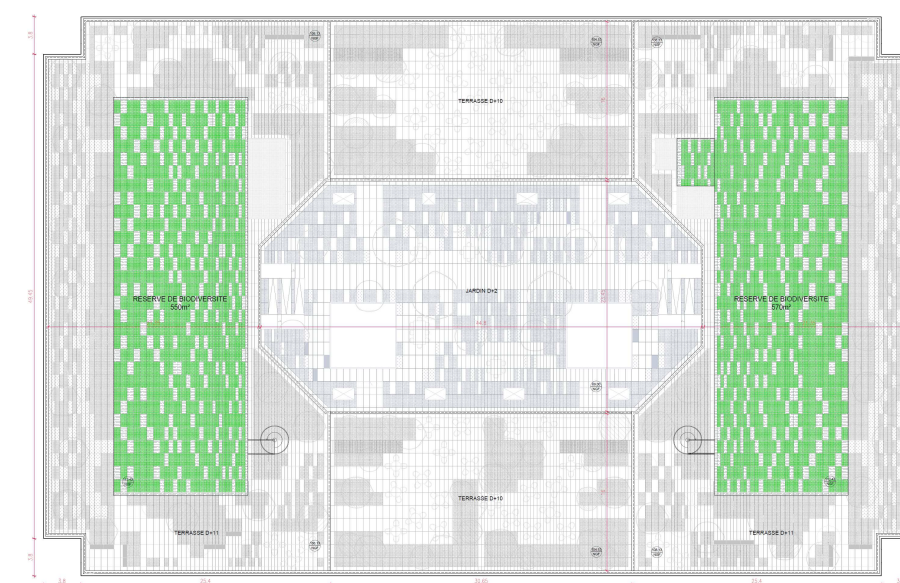
Terrasses au niveau D+12



Terrasses au niveau D+13



Niveau Toiture



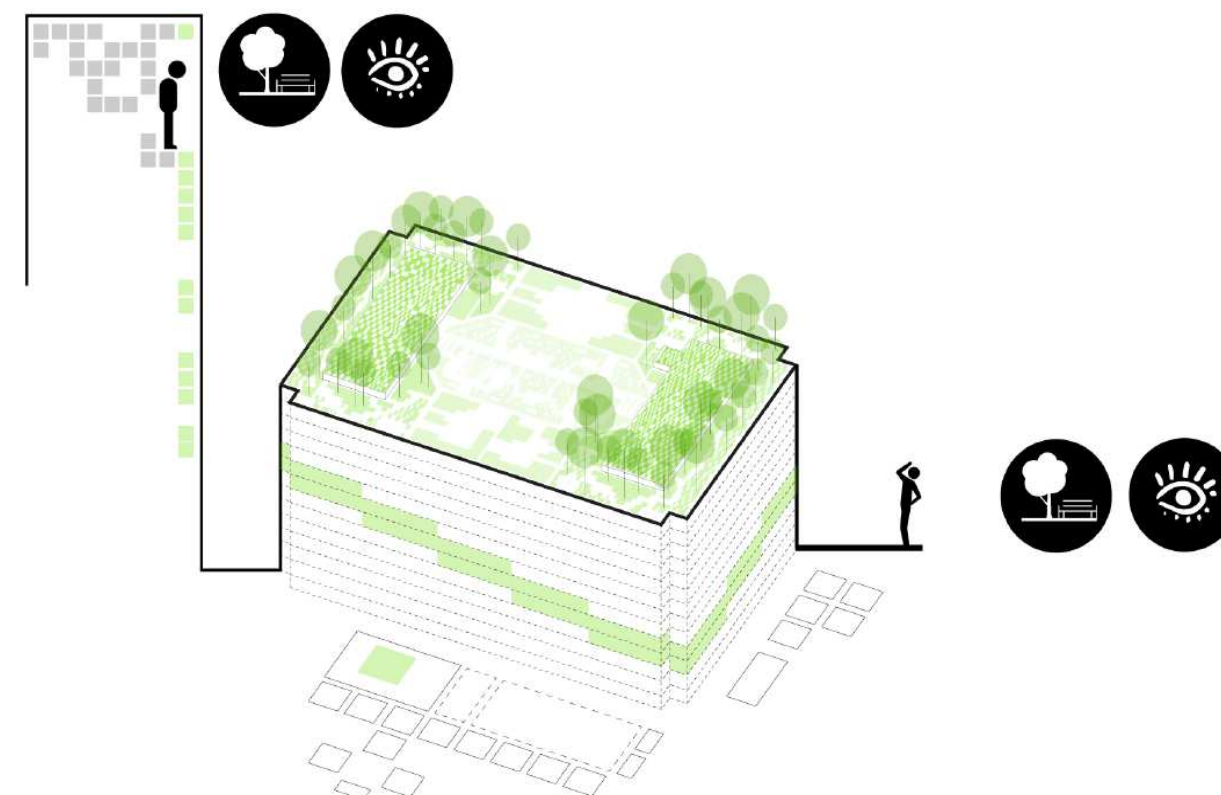
Source :
2/3/4/ architecture /
urbanisme / paysage

En complément des aménagements du patio central et des terrasses, la création des loges (cf. §. 4-1), deux par niveau courant, permet à la fois d'offrir aux plateaux des espaces extérieurs privilégiés, plantés, créant ainsi de nouveaux lieux d'échanges. Ces loges permettent également de réduire les profondeurs de plateaux et donc d'améliorer leur éclairage naturel.

Des murs accueillant une végétalisation verticale animent les loges et renforcent la spirale que leur ensemble forme autour de l'immeuble.

Des bacs, positionnés de façon aléatoire, accueillent des arbres ou des plantations pour offrir aux plateaux de bureaux un premier plan végétalisé aux vues lointaines des skylines de tours de bureaux.

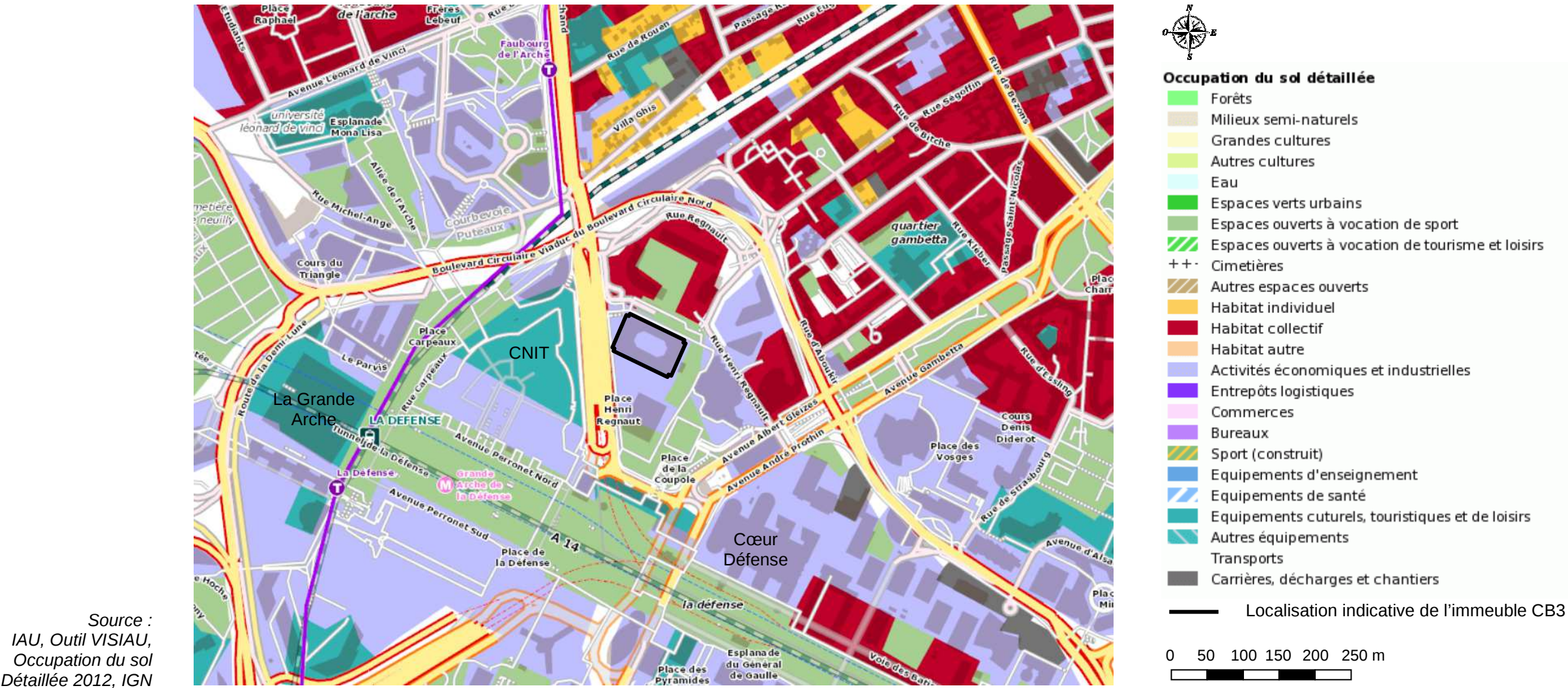
Finalement, le positionnement de l'immeuble CB3 au cœur du quartier de la Défense permettra de rendre visibles les cimes des arbres plantés en terrasses depuis le parvis tandis que les tours avoisinantes auront une vue d'ensemble sur ce nouveau « poumon vert » de la Défense.



Source : 2/3/4/ architecture / urbanisme / paysage

Annexe 5 - Plan des abords du projet

5-1 - Mode d'occupation des sols dans l'environnement du site



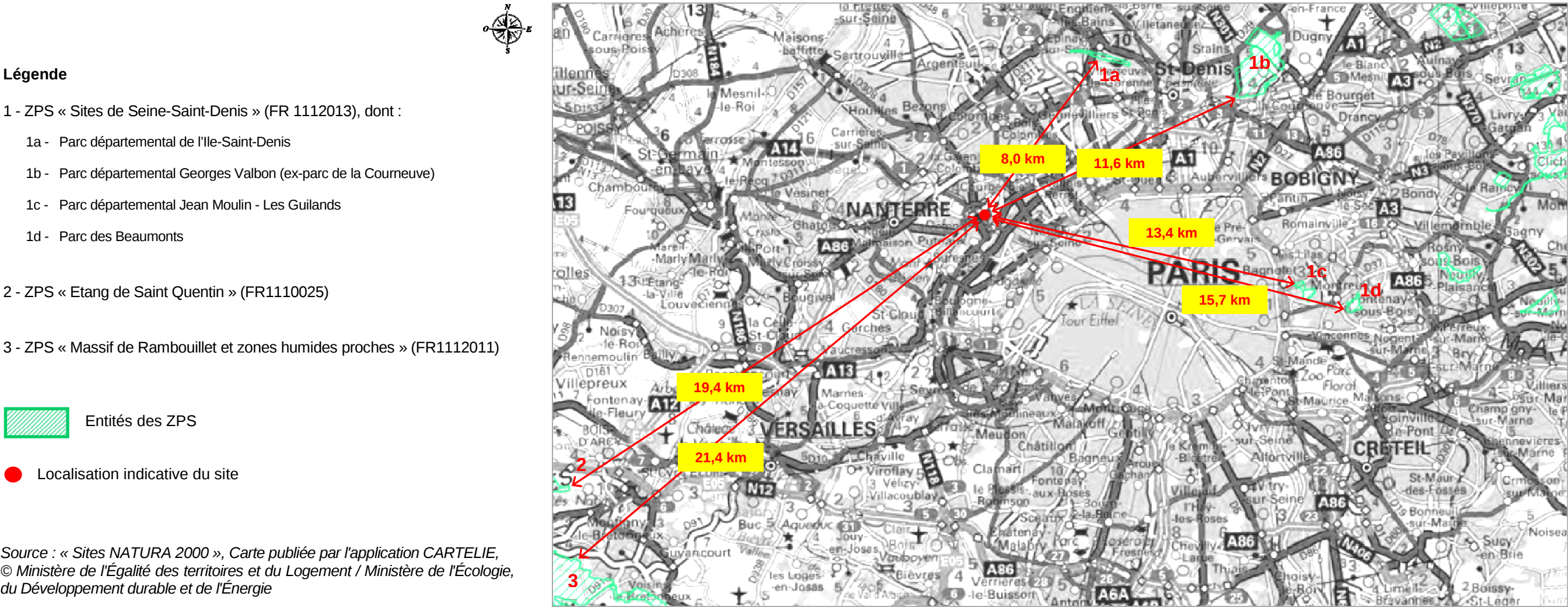
Bordé au Sud par la Place Henri Regnault, le site de l'opération objet de la présente demande d'examen au cas par cas est localisé au cœur de la partie historique du quartier d'affaires de La Défense, dans le quartier « Coupole-Regnault ».

Comme l'illustre l'image ci-avant, le tissu urbain de ce quartier est essentiellement composé d'immeubles à destination de bureau. Deux des immeubles les plus proches du site figurent parmi les tours les plus hautes du quartier d'affaires : la Tour TOTAL Coupole (179 m) au Sud-Est (à environ 30 m de distance) et la Tour AREVA (178 m) au Sud (à environ 50 m de distance). A un peu plus de 100 m au Nord-Ouest, se trouve également la Tour Séquoia, d'un gabarit moins important (105 m de hauteur environ). A l'Est, à environ 60 et 70 m, se trouvent également des immeubles de bureaux encore plus bas : City Défense (36 m) et Ampère e+ (35 m).

On remarque cependant que dans le secteur dans lequel se trouve le site, ce tissu témoigne d'une plus grande mixité :

- Construit initialement en 1958, le Centre des Nouvelles Industries et Technologies (CNIT) situé à l'Ouest du site accueille en particulier, outre des surfaces de bureaux, un centre commercial ainsi qu'un hôtel.
- Au Nord, trois résidences de logement sont disposées autour du Square Henri Regnault : Les Dauphins, Gambetta et Leclerc. A l'Est, à une distance un peu plus éloignée du site, on note la présence d'une autre résidence de logements (La Sirène) qui a également pour particularité d'abriter une caserne de pompiers.

Annexe 6 - Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000



Le site objet de la présente étude est relativement éloigné des différents sites du réseau NATURA 2000 les plus proches. Situé à environ 8,0 km au Nord-Est, le Parc départemental de l'Ile-Saint-Denis est l'entité du site NATURA 2000 le plus proche à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (celle-ci étant constituée de 14 entités dont les 4 plus proches, indiquées par le chiffre 1 accompagné des indices « a », « b », « c » et « d », sont repérées sur l'illustration jointe).

Les deux autres sites du réseau NATURA 2000 les plus proches sont ensuite, dans l'ordre, la ZPS « Etang de SAINT QUENTIN » avec une distance d'environ 19,4 km (cf. n°2 sur la carte) et la ZPS « Massif de RAMBOUILLET et zones humides proches », à environ 21,4 km (cf. n°3 sur la carte).