

# 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 :

24/10/2017

Dossier complet le :

27/10/2017

N° d'enregistrement :

F01117P0235

### 1. Intitulé du projet

Démolition - reconstruction d'un ensemble immobilier sur la commune de MONTREUIL (93100).

### 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 DU 49 QUAI DE DION BOUTON

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

LAFFOUCRIERE Grégoire - Directeur général

RCS / SIRET

5 0 4 | 0 7 1 | 8 9 5 | 0 0 0 2 4

Forme juridique

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.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> .  Surface plancher démolie : 4 114 m <sup>2</sup> / Surface de plancher reconstruite : 11 000 m <sup>2</sup>

### 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

Construction d'un bâtiment de bureaux d'environ 11 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en R+4 au 27 Rue Cuvier à MONTREUIL.

Le bâtiment accueillera des terrasses végétalisées accessibles à R+4 et en toiture.

Un niveau d'infrastructure permettra d'aménager le stationnement nécessaire à l'opération.

Le bâtiment actuellement existant sur la parcelle, d'une surface de plancher de 4 114 m<sup>2</sup>, est démoli.

## 4.2 Objectifs du projet

Dans le cadre des dispositions en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTREUIL, 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,
- le désamiantage du bâtiment existant et le traitement des terres polluées,
- l'introduction d'une nouvelle biodiversité (la parcelle actuelle étant imperméable, sans aucune végétation présente),
- la construction d'un immeuble économe et très performant, intégrant une large part de bois dans sa construction.

Le projet a pour vocation de proposer des surfaces destinées à une activité tertiaire, en respectant les meilleurs standards actuels, nationaux et internationaux.

Par voie de conséquence, l'immeuble vise l'obtention des label et certifications environnementales suivants :

- Label d'état E+C- niveau E3 (bâtiment à énergie positive) C2 (bâtiment bas carbone),
- Certification environnementale française HQE Bâtiment Durable niveau Excellent,
- Certification environnementale anglo-saxonne BREEAM niveau Excellent,
- Certification américaine santé et bien être WELL.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

La réalisation du projet est prévue en deux phases :

- phase 1 : curage, désamiantage, déconstruction et dépollution des sols,
- phase 2 : construction du nouveau bâtiment de bureaux.

Dans le cadre des certifications visées, un soin tout particulier sera apporté à la phase chantier ; l'usage du bois en tant que matériau constructif sera de nature à limiter les nuisances pendant la phase de construction. Par ailleurs, il sera appliqué une charte de chantier à faible nuisance environnementale.

### 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 1000 postes de travail.

Suivant le projet figurant en annexe 4 :

- le bâtiment pourra être scindé en 2 lots indépendants par étage, permettant une flexibilité d'usage importante,
- l'accès au bâtiment se fera côté Rue Cuvier via un hall principal, et également côté Rue de Lagny via un hall secondaire.

Le site ayant une très bonne desserte en transports en commun (proximité de la ligne 1 de Métro - station Saint Mandé, de la ligne 9 de Métro - station Robespierre, du RER A - Vincennes, et de plusieurs lignes de Bus), le parking en infrastructure se développera sur un seul niveau de sous-sol et comportera un maximum de 100 places pour véhicules légers. L'accès au parking se fera depuis la rue Cuvier.

Des locaux vélos avec vestiaires et douches seront également aménagés pour inciter les occupants à emprunter les modes de transport doux.

#### 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).

Le projet sera soumis à une demande :

- d'agrément préfectoral pour le surplus de surface de bureaux,
- 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)
- Surface réglementaire de plancher (m <sup>2</sup> )	- 11 000 m <sup>2</sup>
- Hauteur des constructions (bâtiment R+4)	- 19,80 m

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

27 Rue Cuvier - 93100 MONTREUIL

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 2 ° 25 ' 26 " 17 Lat. 48 ° 51 ' 3 " 31

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 ?

<sup>1</sup> 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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique 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 un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé aux abords de l'Eglise Saint Louis, classée MH et située 16 rue Fays sur la commune de VINCENNES.

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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Approuvé le 22 avril 2011, le PPRN mouvements de terrain de MONTREUIL prend en compte, dans une approche multirisques, les mouvements de terrain liés : - à la présence d'anciennes carrières, - au phénomène de dissolution de gypse, - au phénomène de retrait-gonflement des argiles (sécheresse)
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'analyse du site a mis en évidence une pollution des sols aux métaux lourds, cette pollution pouvant être traitée dans le cadre des travaux de réhabilitation environnementale du site.
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 la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'engendre pas de prélèvement d'eau. Une solution de chauffage par pompe à chaleur sur nappe est envisagée. Si ce principe est retenu, l'utilisation de la nappe se fera par pompage, échange thermique et réintroduction sans prélèvement d'eau par l'intermédiaire de deux forages. La puissance thermique soutirée restera en dessous du seuil nécessitant autorisation.
	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"/>	Les déblais liés au terrassement partiel du niveau de sous-sol seront évacués vers une filière dédiée. Dans le cadre des certifications environnementales du projet, la revalorisation des déblais est recherchée et le suivi des déblais est assuré. Pour limiter l'impact environnemental lié à l'apport de matériaux, la solution constructive projetée est une solution bas carbone avec utilisation massive du bois et de matière biosourcée comme matériaux de construction.
	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"/>	
<b>Milieu naturel</b>	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 terrain actuel est totalement minéralisé.  Le projet a pour ambition d'améliorer la biodiversité locale (terrasses végétalisées avec espèces soigneusement choisies, mise en place de nichoirs, ...). A cet effet, un écologue est spécialement missionné sur l'opération.
	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par un risque naturel de mouvements de terrain.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'effectif du bâtiment est estimé à 1000 personnes. La proximité des transports en commun (ligne du RER A, lignes de Métro 1 et 9) limite fortement l'induction de trafic routier. Une centaine de places de parking VL et de nombreux emplacements de stationnement vélos sont dédiés aux employés de l'immeuble.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Les équipements techniques pouvant générer du bruit seront positionnés soit en toiture soit en infrastructure. Un acousticien sera présent dans l'équipe de conception pour valider le respect de la réglementation sur les émergences sonores, ainsi que les niveaux d'émergence fixés par les certifications environnementales.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>L'éclairage des façades n'est pas prévue. La limitation de la pollution lumineuse est un point essentiel pour le respect des certifications et des demandes de l'écologie. Pour ce faire, la part d'éclairement vers la voûte céleste des éclairages des espaces extérieures est limitée.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le système de ventilation du bâtiment engendre des rejets dans l'air mais cet air rejeté ne présente pas d'impact sur l'environnement.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eaux pluviales vers le réseau de la ville de MONTREUIL.</p> <p>Le débit de fuite de la parcelle est limité par un stockage tampon sur place.</p> <p>Les toitures végétalisées permettent de limiter l'imperméabilisation du site et donc les rejets.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eaux grises et eaux noires vers le réseau de la ville de MONTREUIL.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>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.</p> <p>En phase d'exploitation, la production de déchets sera celle d'une activité classique de bureaux.</p>

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet a pour intention d'offrir une haute qualité architecturale en remplacement de bâtiments actuellement vétustes.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<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 existants ou approuvés ?**

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 :

**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) :**

Il est intégré à la programmation du projet une forte composante environnementale au travers des certifications et label visés :

- Label E+C- : L'impact sur l'environnement de la consommation énergétique du bâtiment est limité avec la recherche d'un niveau énergie positif. La réduction de l'impact des matériaux de construction sur la consommation de ressource est également recherché avec le recours à une structure mixte bois-béton et l'utilisation massive d'éléments biosourcés.

- Certification HQE et BREEAM : Ces deux certifications ont pour objectif de réduire l'impact du bâtiment sur l'environnement en abordant de nombreux thèmes avec notamment : la gestion de l'eau (réduction de l'imperméabilisation du site, réduction des consommations d'eau potable), chantier à faible nuisances (maîtrise des nuisances environnementales liées au chantier), choix des matériaux, acoustique, éclairage, qualité de l'air.

- Certification WELL : Cette certification est spécifiquement dédiée au bien être et à la santé humaine (qualité de l'air, éclairage, nourriture, qualité de l'eau, confort, ...).

**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 choix volontaire de se soumettre à des certifications environnementales nationales et internationales couvrant un large spectre d'éléments portant sur les impacts environnementaux prouve la volonté du maître d'ouvrage de bâtir un bâtiment limitant au maximum son impact sur l'environnement.

Avec le concours d'un écologue, l'amélioration de la biodiversité locale est recherchée.

Le bâtiment est située dans une zone urbaine est requalifie une parcelle actuellement totalement minéralisée.

La surface du projet est proche du seuil limite d'étude de demande d'examen au cas par cas.

Au regard de ces principaux éléments, l'impact du projet sur l'environnement ne nous parait pas notable et nous n'estimons pas nécessaire que notre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>

## 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

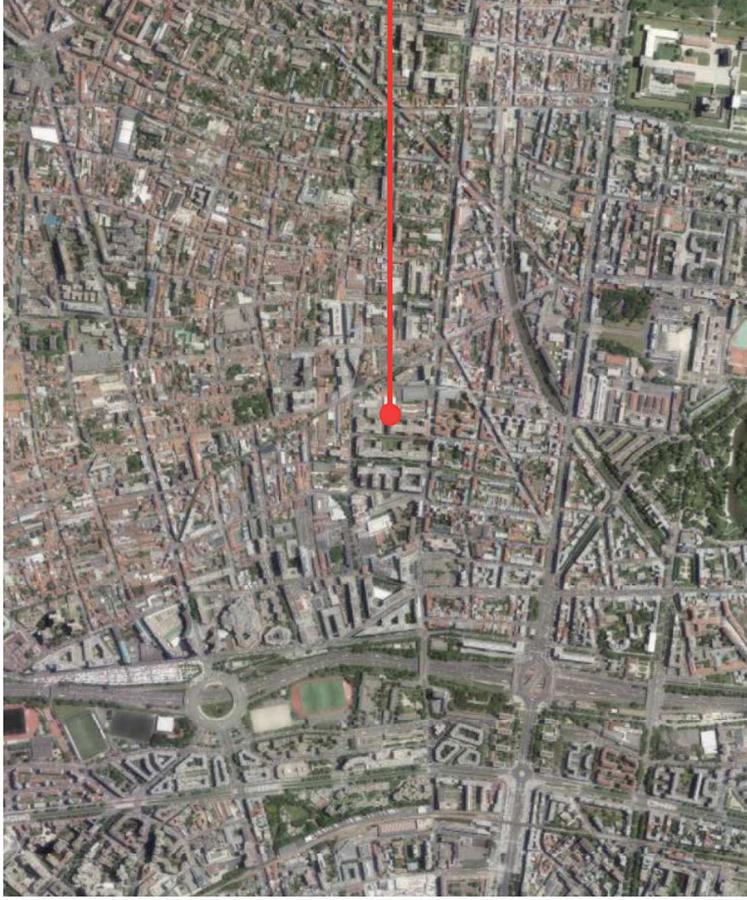
le, 24/10/2017

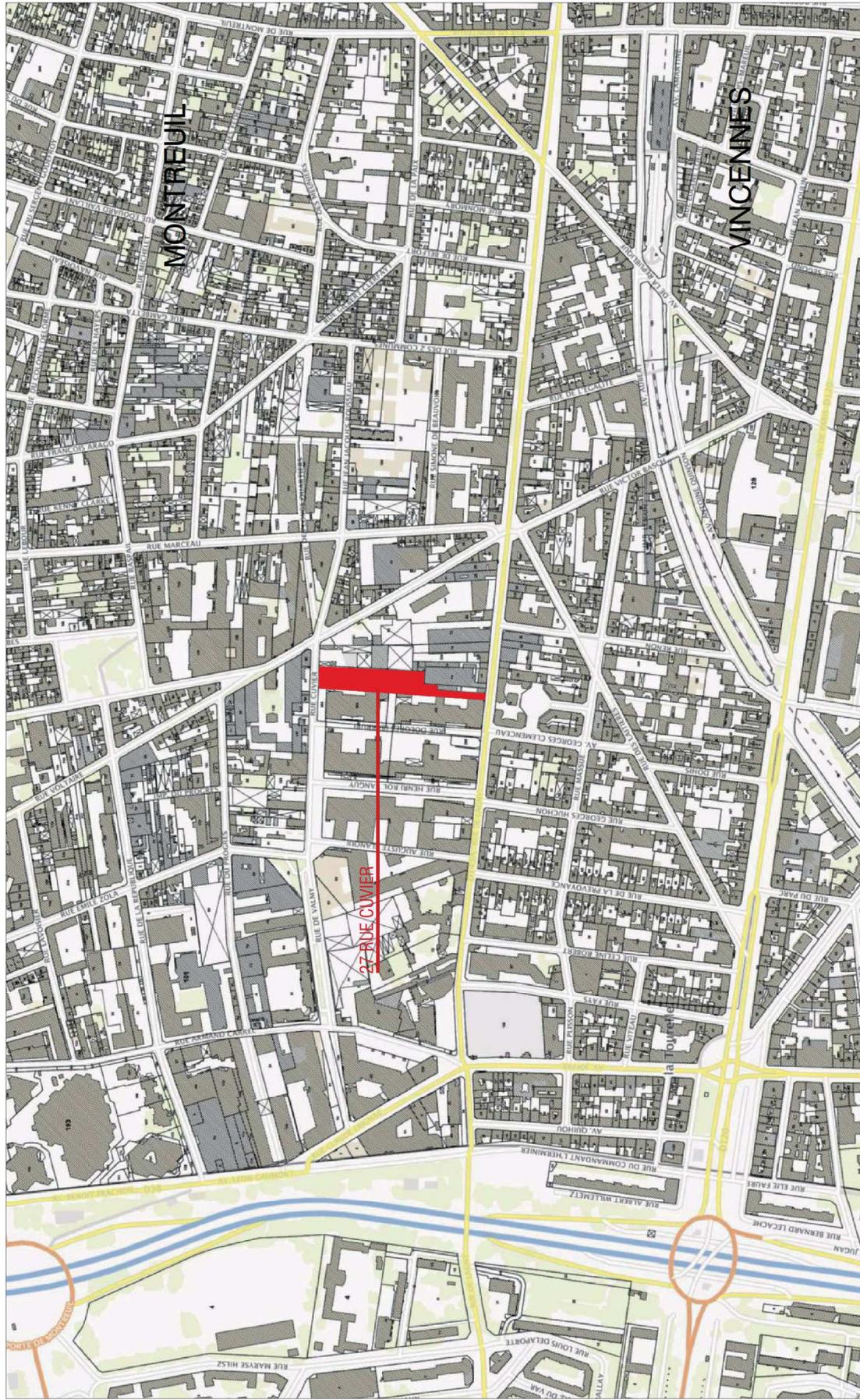
Signature



Grigie LATOUCHE  
Le Directeur Général

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

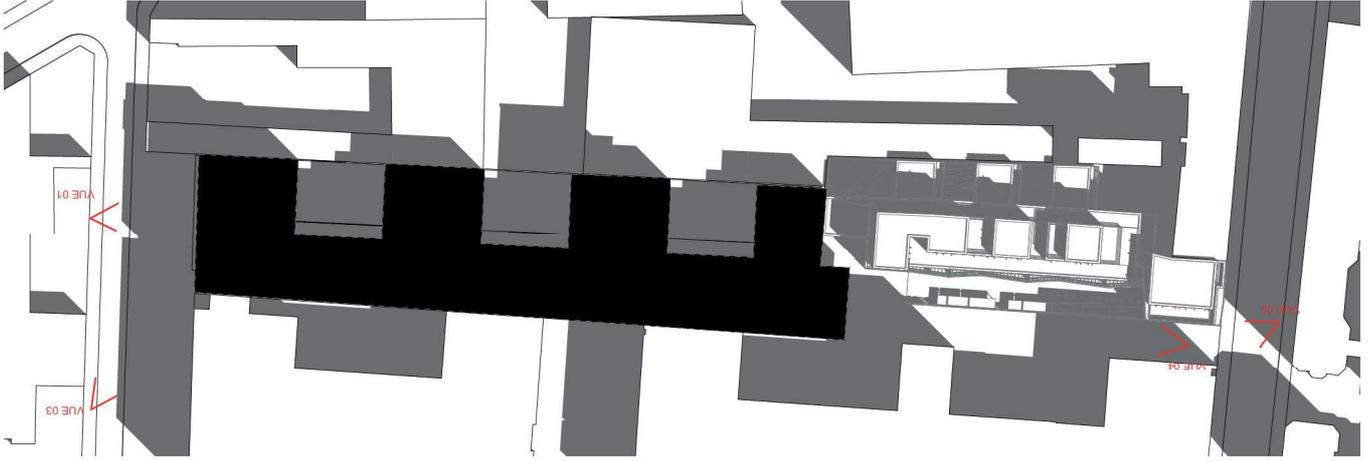




PARCELLE Parcelle 12 - Feuille 000 BE 01 - Commune : MONTREUIL (93)



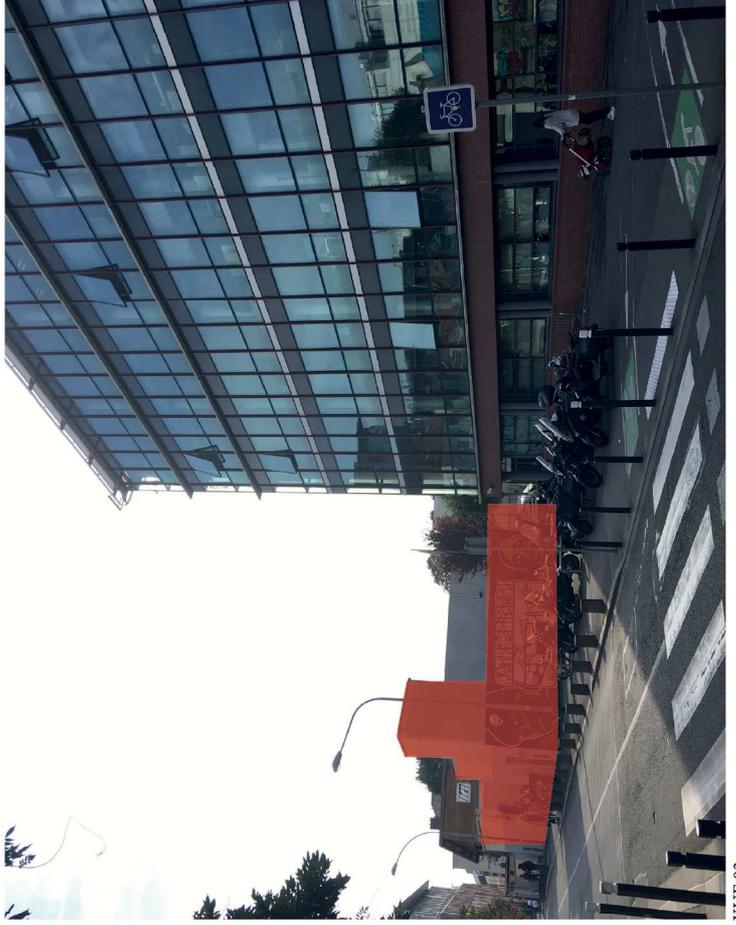




VUE 01



VUE 02



VUE 03



VUE 04







Natura 2000  
Site de Seine Saint Denis

27 RUE CUVIER

