

## 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 :

20/02/18

Dossier complet le :

20/02/18

N° d'enregistrement :

F01118P0045

### 1. Intitulé du projet

Réhabilitation de la Tour Montparnasse

### 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

Syndicat des Copropriétaires de l'Ensemble Immobilier Tour Montparnasse

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

M. DESGREES DU LOU, représentant le Syndic (Société FONCIA)

RCS / SIRET

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Forme juridique

Syndicat de copropriété

*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 dont la surface de plancher créée est comprise entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup>	la somme de la SDP créée (construction neuve) et de la SDP préexistante "créée par changement de destination" est de 33 700 m <sup>2</sup> selon détail en pièce complémentaire n°1.

### 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

Réhabilitation de la Tour Maine Montparnasse :

L'immeuble existant comporte 6 niveaux d'infrastructure (locaux techniques, parking, RIE) et 59 niveaux au total (tous utilisés en bureaux, à l'exception de l'observatoire / restaurant du 56 et de la terrasse extérieure du 59. il totalise environ 117 400 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher. Le projet consiste en :

- remplacement de la façade de la Tour
- entre le R+2 et le R+13 : création en surépaissement de la Tour de jardins d'hiver et balcons (environ 5 m de profondeur)
- R+14 : création d'un jardin suspendu avec espace de restauration
- rénovation des halls et espaces communs, percement de 2 patios en pied de tour destinés à amener de la lumière du jour dans les 2 premiers niveaux d'infrastructure ; création d'un accès direct au niveau -1 depuis la rue de l'Arrivée
- transformation de 4 niveaux de bureaux en hôtel (42 à 45)
- couverture de la terrasse du 59 par une serre de production agricole et panneaux photovoltaïques
- rénovation des plateaux de bureaux et de tous les systèmes énergétiques, achèvement du désamiantage.

#### 4.2 Objectifs du projet

les objectifs de la réhabilitation complète de la Tour sont les suivants :

- enrichir les usages de la Tour : nouveaux services en infrastructure, nouvel adressage sur rues du Départ (hôtel), place Raoul Dautry (Bureaux), rue de l'Arrivée (Observatoire, restaurant panoramique et services) ;
- nouvelle façade ultra performante, dont les balcons des étages bas sont destinés à supprimer l'effet "down wash" des courants d'air qui circulent le long de la façade et rendent le pied de tour inconfortable pour les passants ;
- rénovation des bureaux, de leurs systèmes énergétiques (réduction des consommations d'énergie pour tendre vers 50kWh/m<sup>2</sup>/an), soit une réduction des consommations actuelles d'un facteur 10), et achèvement du désamiantage par la dépose des éléments inaccessibles (joints de façade notamment)
- mise aux normes accessibilité ; mise aux normes ITGH (Immeuble de Très Grande Hauteur, réglementation postérieure à la construction de la Tour et donc non totalement respectée aujourd'hui)
- labellisation et certifications environnementales : BBCA, HQE exceptionnel, Breeam excellent

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase travaux

les travaux sont évalués à 40 mois, se décomposant comme suit :

- désamiantage, dépose des aménagements et des façades de M2 à M20 : plateformes sur mâts positionnées le long des façades
- reprise des structures (balcons, renforcement pour nouvelle façade) : M8 à M24
- travaux dans les infrastructures : restructuration des équipements techniques, création des patios : M5 à M30
- repose façades : M12 à M24
- corps d'états techniques, architecturaux et ascenseurs : M15 à M40

les travaux de démolition sont très limités (uniquement le percement des patios) ; les aménagements intérieurs et les façades sont déposés et remplacés. la quasi intégralité de la structure de la tour est conservée.

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'usage de la tour sera très voisin de la situation actuelle ; l'extension des surfaces de bureaux (environ 5 000 m<sup>2</sup> par épaissement des façades est compensée par la transformation de 4 niveaux en hôtel : 7 300 m<sup>2</sup>) ; les jardins d'hiver quant à eux, ne sont pas destinés à recevoir des postes de travail permanents, et participent à la mise aux normes de la tour en matière d'isolation thermique et phonique ;

Ainsi, le nombre de salariés de la tour sera globalement inchangé par rapport à la situation actuelle. (capacité du parking inchangée).

L'hôtel aura une capacité de l'ordre de 80 chambres.

En exploitation, la consommation énergétique (énergie finale) de la tour doit être réduite de l'ordre de 120 000 MWh/ an.

**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 est soumis à un permis de construire qui sera déposé par le Syndicat des Copropriétaires de l'EITMM.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
hauteur actuelle :	209 m
hauteur projetée (coiffe constituée de la serre de production agricole du dernier niveau) :	229 m
surface actuelle :	117 400 m <sup>2</sup> environ
surface future :	137 500 m <sup>2</sup> environ (+ 20 100 m <sup>2</sup> )
emprise au niveau du sol de la Tour : existant	1 760 m <sup>2</sup>
emprise au niveau du sol de la Tour : projet (avec élargissement de 2 m au niveau du parvis)	2 090 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

33-39 avenue du Maine  
66 bld du Montparnasse  
1-29 rue de l'Arrivée  
2-36 rue du Départ  
75 015 PARIS

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 02° 32' 19" 72 Lat. 48° 84' 21" 21

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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"/>	La ZNIEFF la plus proche (Bois de Boulogne) est située à environ 6 km du site
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention du bruit de la Ville de Paris
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"/>	Projet situé en visibilité des Berges de Seine (Site du patrimoine mondial de l'UNESCO) ; à proximité de monuments historiques de Paris 15ème et 6ème.
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"/>	L'immeuble est située en zone blanche du PPRI de Paris, approuvé par arrêté préfectoral n°2007-109-1 du 19 avril 2007. Le site n'est pas soumis aux prescriptions du PPRI.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas répertorié dans la base de données BASOL
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ville de Paris est située dans la zone de répartition des eaux 03001
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"/>	
	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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sans objet, le projet ne prévoit aucun mouvement de terres.
	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"/>	
	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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	La Tour a fait l'objet d'un désamiantage depuis les années 2000 ; elle fait l'objet d'un suivi par la cellule de management de l'amiante (CMA) sous contrôle préfectoral (1er arrêté en 2009) : 2000 mesures d'empoussièrement sont réalisées chaque année, dont les résultats sont conformes à la réglementation en vigueur. le projet sera l'occasion de parachever le désamiantage, en particulier pour les constituants qui nécessitent la dépose de la façade (joints). La CMA supervisera les modes opératoires qui seront établis par le maître d'oeuvre spécialisé.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	aucun trafic supplémentaire par rapport à la situation existante
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	L'unité foncière est située le long de la rue du Départ (classée catégorie 4), de la rue de l'Arrivée (classée catégorie 3) et du bld du Montparnasse (classé catégorie 3) ; l'unité foncière n'est pas directement bordée par le classement en catégorie 2 de l'avenue du Maine.

	<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les éclairages intérieurs des bureaux seront visibles de l'extérieur, comme c'est le cas aujourd'hui.</p> <p>Le projet comportera une mise en lumière artistique de la Tour, semblable au dispositif actuel.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les produits issus du désamiantage seront évacués en filière spécialisée.</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"/>	gabarit de la Tour inchangé globalement (épaissement très limité : 60 cm à 1 m) dans les étages élevés ; coiffe surélevée de 20 m.
	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 :

projets en cours de réalisation (devant être achevés avant le démarrage des travaux de la tour Montparnasse) :

restructuration de la gare Montparnasse  
restructuration de l'îlot Vandamme Nord (hôtel Pullman)

**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) :**

Parmi tous les projets proposés lors du concours international d'architecture, le projet retenu est celui qui conserve le plus les structures existantes (réduisant ainsi l'impact des démolitions qui se limitent au percement des 2 patios, et d'une partie de la dalle du niveau 1), et conserve la silhouette de la Tour, en mémoire de sa forme fuselée d'origine.

**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.

Les impacts de la Tour actuelle sont déjà connus ; le projet aura pour conséquence de réduire significativement la consommation énergétique de la Tour, de sorte que ses impacts sur l'environnement seront réduits. Pas de modification du trafic généré par les bureaux.

La silhouette sera conservée ; cependant l'impact de la tour dans le paysage sera adouci par l'éclaircissement de la façade, dont les vitrages sombres seront remplacés.

**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°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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 checked="" 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
Pièce complémentaire n°1 : détail des surfaces créées et créées par changement de destination.

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

Paris

le

14/02/2018

Signature

SYNDICAT PRINCIPAL DES COPROPRIETAIRES  
DE L'EITMM C/O  
FONCIA Institutional Property Management  
Tour Maine Montparnasse  
33, avenue du Maine  
75755 PARIS CEDEX 16  
N° de siret : 484 882 642 000 32

**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**

**Réhabilitation de la Tour Montparnasse**

**Pièce complémentaire n°1**

- SDP créée :
  - Bureaux<sup>1</sup> : 5 000 m<sup>2</sup>
  - Serre de production agricole : 2 200 m<sup>2</sup>
  - Jardins d'hiver<sup>2</sup> : 9 300 m<sup>2</sup>
  - Infrastructures<sup>3</sup> : 3 600 m<sup>2</sup>
  - Sous-total : 20 100 m<sup>2</sup>
  
- SDP créée par changement de destination :
  - Hôtel : 7 300 m<sup>2</sup>
  - Restaurants/café : 2 300 m<sup>2</sup>
  - Infrastructure<sup>4</sup> : 4 000 m<sup>2</sup>
  - Sous-total : 13 600 m<sup>2</sup>

La somme de la « surface créée » et de la « surface créée par changement de destination » sera voisine de 33 700 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Epaissement de la tour

<sup>2</sup> Loggias fermées, entre le R+3 et le R+13, constitutives de SDP

<sup>3</sup> principalement des locaux techniques non constitutifs de SDP transformés en locaux constitutifs de SDP

<sup>4</sup> locaux existants en infrastructure changeant de destination.

# PARIS

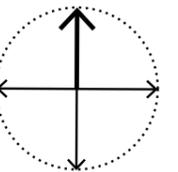
ENSEMBLE IMMOBILIER  
MAINE MONTPARNASSE

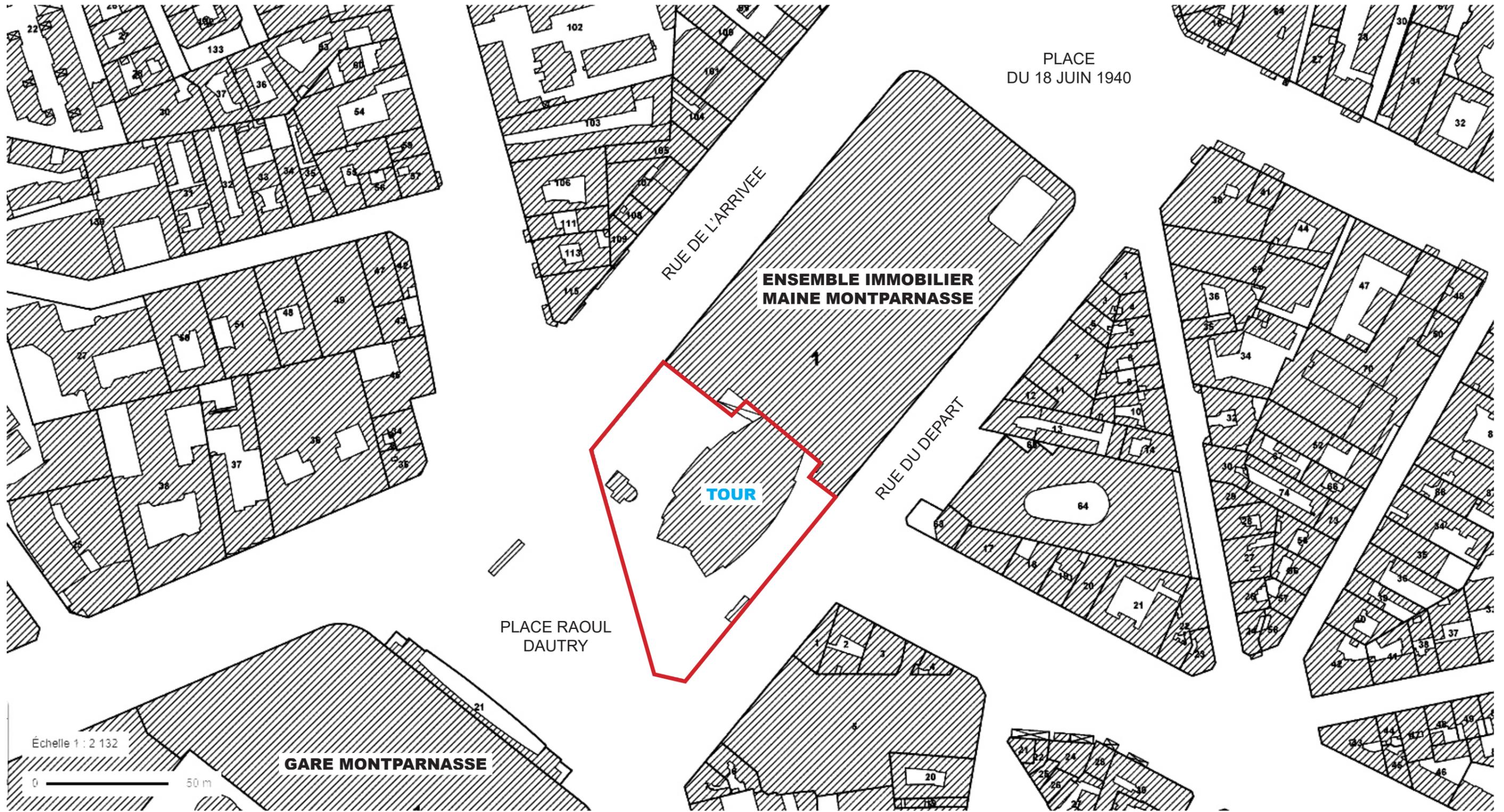
PROJET TOUR



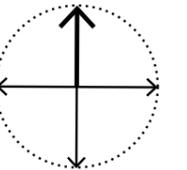
Echelle 1 : 25 000

0 ——— 500 m



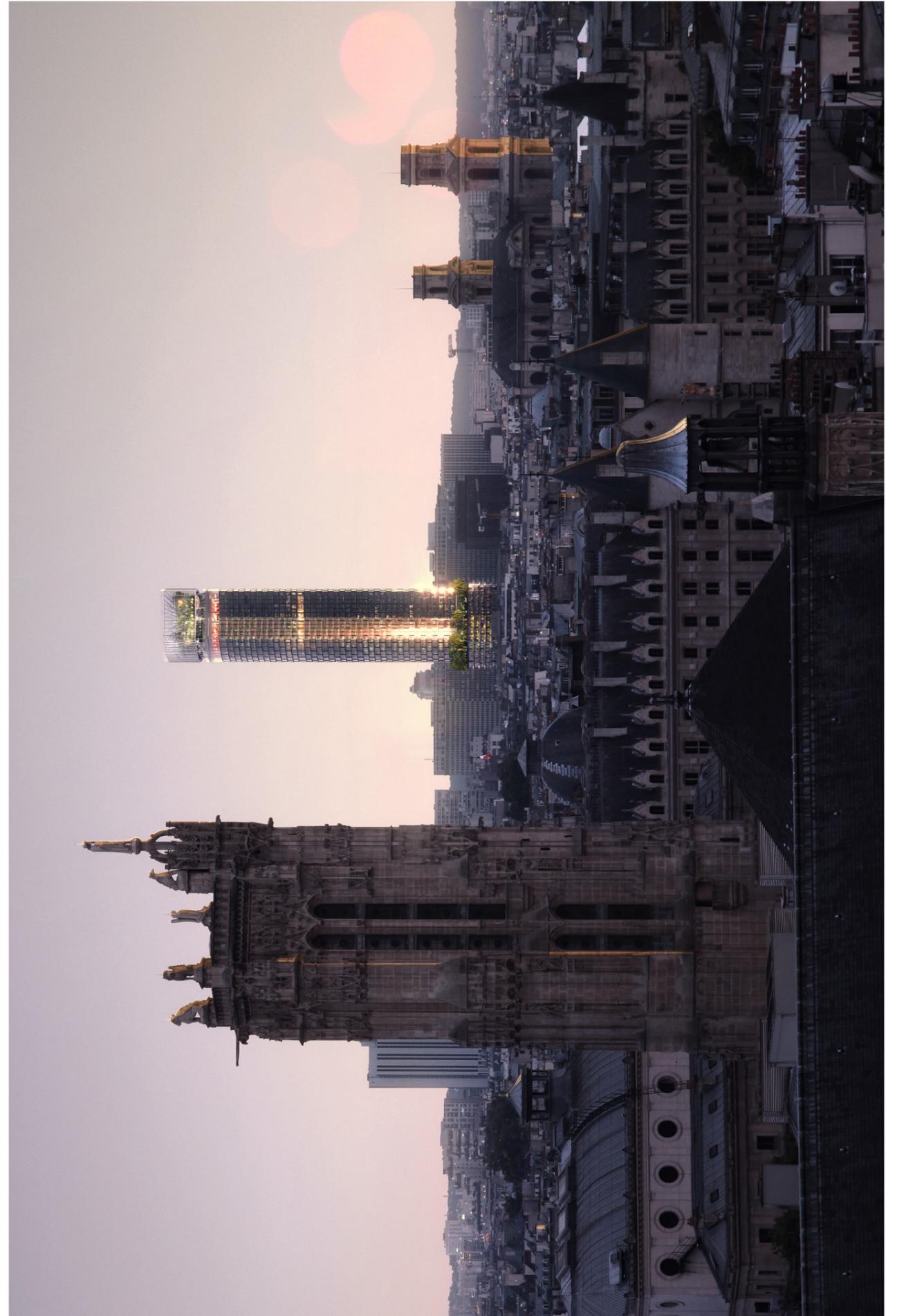


 PÉRIMÈTRE DU PROJET





LA TOUR EXISTANTE DEPUIS LA TERRASSE DU CENTRE POMPIDOU



LE PROJET DEPUIS LA TERRASSE DU CENTRE POMPIDOU



LA TOUR EXISTANTE DEPUIS LA RUE DE RENNES



LE PROJET DEPUIS LA RUE DE RENNES





SILHOUETTE  
EXISTANTE

