



## 4.2 Objectifs du projet

Notre projet est conçu dans une esprit d'intégration réelle dans un milieu urbain dense. La nature est mêlée au projet permettant un véritable échange et une symbiose entre cette dernière, le bâti et l'environnement. Cet immeuble sera largement ouvert sur la ville tout en restant un "îlot" de nature et de lumière grâce à ses façades et ses toitures végétalisées, ainsi qu'à ses patios et atrium arborés et lumineux. Ce contexte offrira des surfaces qualitatives et agréables car lumineuses et protégées par la nature.

Ces objectifs sont transcrits directement via les certifications et les labels visés: HQE, LEED, WELL, WiredScore et Biodiversity.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le projet prévoit la réhabilitation lourde d'un ensemble immobilier de bureaux en R+7. La surface totale de plancher totale sera d'environ 34 000m<sup>2</sup> répartie comme suit:

- SDP Bureaux: 23 040m<sup>2</sup>
- SDP Commerces: 1398m<sup>2</sup>
- SDP RIE: 1434m<sup>2</sup>
- SDP Services divers: 579m<sup>2</sup>
- SDP Local Vélos: 299m<sup>2</sup>
- SDP Serre Agricole: 370m<sup>2</sup>

Notre projet prévoit de réduire significativement le nombre de places de parking en sous-sol de 500 à 250.

Ce programme vise la certification HQE Excellent, LEED Gold, Well Gold, Wired Score Gold. Mais aussi le label Biodiversity.

Le délais prévisionnel des cette opération sera de l'ordre de 24 mois à compter du démarrage des travaux TCE qui sera précédé par une phase de curage/désamiantage/déplombage de 7 mois.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Cet immeuble accueillera environ 2500 personnes. Ces dernières bénéficieront d'un socle commun sur deux étages (Premier sous-sol et RDC) et d'un atrium végétalisé couvert, dont la verrière se situe au niveau R+7. Tous ces espaces seront grandement végétalisés. D'autre part, en toiture, une terrasse paysagée accessible, ainsi qu'une serre et des lieux de vie seront à dispositions des utilisateurs.

Les voies de circulation desservant l'immeuble sont existantes sur la Rue de Courcelles et la Rue Pierre Demours. Le projet ne modifie pas la configuration des voiries. Le linéaire de façades sur rue de l'ensemble de l'immeuble n'est pas modifié par le projet.

D'autre part, le commissioning, le suivi des performances et du bien-être des usagers seront développés durant toute la phase d'exploitation du bâtiment comme suit:

- Mise au point et optimisation du fonctionnement
- Performance du cycle
- Cout global
- Garantie de parfait achèvement et garantie de bon fonctionnement

**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).

- Permis de construire au titre du Code de l'Urbanisme
- Projet soumis à une demande d'agrément
- Projet soumis aux règles de sécurité des personnes; mentionnées dans le Code du Travail et dans la réglementation ERP
- Projet soumis à une autorisation au titre de l'accessibilité aux personnes handicapées et à une autorisation au titre de la sécurité incendie des personnes pour la partie recevant du public

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
- Assiette du projet	- 5750 m <sup>2</sup>
- Emprise au sol du bâtiment	- 96% (5535/5750m <sup>2</sup> dont 215m <sup>2</sup> de patios en pleine terre
- Hauteur du bâtiment	- 28,90 m par rapport au plateau de nivellement situé à 36.00NGF
- Surfaces végétalisées	- 2200m <sup>2</sup> environ

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s) d'implantation

153 rue de Courcelles  
75 017 PARIS

55-59 rue Pierre Demours  
75 017 PARIS

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0 2° 29' 84" 39 Lat. 4 8° 88' 38" 69

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 ?

Le projet a fait l'objet d'une analyse de site sur plusieurs thématiques: milieu physique et environnemental du bâtiment, caractéristiques des sols, aspects sanitaires du site et nuisances diverses. Ces analyses ont données lieux aux résultats figurants dans les réponses suivantes.

<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"/>	
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"/>	Le PPBE infrastructures ferroviaires et agglomération de la ville de Paris définit pour la période 2015 à 2020 a été adopté par décision du Conseil Municipal réuni en séances les 28, 29 et 30 septembre 2015 (décision 2015 DEVE 123).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

<p>Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?</p> <p>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le département de Paris est partiellement couvert par un PPRI révisé le 19 avril 2007 par arrêté préfectoral n°2007-109-1.</p> <p>Le site n'est localisé:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni à l'intérieur des zones d'aléas prises en compte dans ce plan</li> <li>- Ni dans l'une des zones réglementaires définies notamment dans ces zones d'aléas et dans lesquelles peuvent s'appliquer des mesures de restrictions voire d'interdiction de construire.</li> </ul> <p>Paris n'est concernée par aucun PPRT approuvé ou en cours d'élaboration.</p>
<p>Dans un site ou sur des sols pollués ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans une zone de répartition des eaux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Comme toute l'île de France, le site se situe dans la Zone de Répartition des Eaux dite des "parties captives des nappes de l'Albien et du Neocomien". Cependant, le projet n'aura aucun impact sur ces nappes particulièrement profondes et sur lesquelles il ne prévoit aucun prélèvement.</p>
<p>Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans un site inscrit ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le site est localisé dans le 17ème arrondissement qui fait partie, dans sa totalité, du site inscrit "Ensemble urbain à Paris" (arrêté du 6 aout 1975)</p>
<p><b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b></p>	<p><b>Oui</b></p>	<p><b>Non</b></p>	<p><b>Lequel et à quelle distance ?</b></p>
<p>D'un site Natura 2000 ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>D'un site classé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet est situé à proximité (plusieurs centaines de mètres) de plusieurs Monument Historique classés. Les impacts du projet, objet du présent document sur ces monuments seront appréciés dans le cadre de la procédure administrative nécessaire à la délivrance du permis de construire.</p>

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>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Au regard de l'objectif d'obtention de certains labels et certifications, des solutions mettant en œuvre la géothermie sur nappe aquifère sont privilégiées à ce stade d'avancement du projet. Les phases ultérieures de conception du projet permettront d'arrêter un choix définitif sur les différents modes de production d'énergie mettant en œuvre ou non cette option.
	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 checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement des toitures et autres espaces végétalisés en pleine terre implique un apport important de terre végétales.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas directement concerné par les différents éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France. Cependant, les aménagements du bâtiment (façades, espaces végétalisés jardins, agriculture urbaine etc.) contribueront au développement de la biodiversité urbaine.
	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"/>	Le site est actuellement 100% urbanisé.
<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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de dépassement des seuils d'ondes électromagnétiques</li> <li>- Qualité de l'air optimale (système de filtration adapté)</li> <li>- Choix de végétaux non allergènes et non toxiques</li> <li>- Installation de places pour le stationnement de véhicules électriques</li> </ul>
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux sites BASIAS situés au 174 et 178</li> <li>- Pas de risques de transport de matières dangereuses rue de Courcelles</li> </ul>
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bien que la surface de plancher augmente de 5000m <sup>2</sup> , le nombre de places de parking est réduit d'un facteur 2 par rapport à l'existant.
	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"/>	Le projet ne sera pas source de bruit. En revanche, le site est concerné par d'important niveaux de bruits liés notamment à la circulation routière sur la Rue de Courcelles et sur la place du Maréchal Juin. Le projet sera donc une source évidente de réduction de ce bruit grâce à des traitements acoustiques renforcés des façades.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet met en place un cercle vertueux pour la gestion des déchets (organiques et autres): valorisation in-situ et récupération du compost pour les espaces végétalisés et l'agriculture urbaine.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet prendra en compte les phénomènes de vibrations liés à son implantation proche des réseaux de la RATP dans le cadres des études ultérieures de conception.</p>
	<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>Le projet prévoit des éclairages extérieurs d'agrément en toiture. Cependant, cet éclairage respectera les exigences de la Commission Internationale de l'Eclairage: les appareils n'éclaireront pas vers le ciel et respecteront le Ulor&lt;Ulr</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Oui via les CTA des bureaux et du Restaurant Inter Entreprises.</p>
	<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>Le projet engendrera des déchets pendant les travaux. La gestion des déchets de chantier sera optimisée en conformité avec une charte chantier à faible impact environnemental rédigée suivant les exigences de la certification HQE: tri des déchets, traçabilité, valorisation etc.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site existant est déjà développé.
	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) :

[Empty space for description of measures and characteristics of the project]

### 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 développement de ce projet est très encadré, suivi et surveillé par le Maître d'Ouvrage qui a déjà réalisé des études approfondies du sujet. Ces études définissent un premier dispositif favorable d'un point de vue économique (réduction des impacts sur l'existant) mais également en terme de consommation d'énergie grise (quantité de matière, réduction des dépenses de manutention). Sur le plan environnemental, le Maître d'Ouvrage a engagé un programme ambitieux: certification HQE Excellent, LEED Gold, Well Gold, Wired Score Gold. Mais aussi le label: Biodiversity. Ces certifications sont le garant d'une démarche s'articulant autour de l'énergie, l'acoustique, la qualité de l'air et la tenue d'un chantier à faibles nuisances. Le projet n'engendre pas d'enjeux environnementaux et s'insère dans un milieu urbain dense qui n'impactera pas de milieux naturels sensibles ce qui dispense le projet d'une autre étude 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°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
7. Analyse de site de Franck Boutte Consultants 8. Localisation des sites inscrits au patrimoine mondial, des sites historiques ou des sites patrimoniaux remarquables 9. Note sur les parties démolies et conservées

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

PARIS

le,

02.03.2018

Signature

**SIC DE BANVILLE**  
16 rue des Capucines  
75084 Paris Cedex 02



## ANNEXE 2 – Plan de situation au 1/25 000<sup>ème</sup>

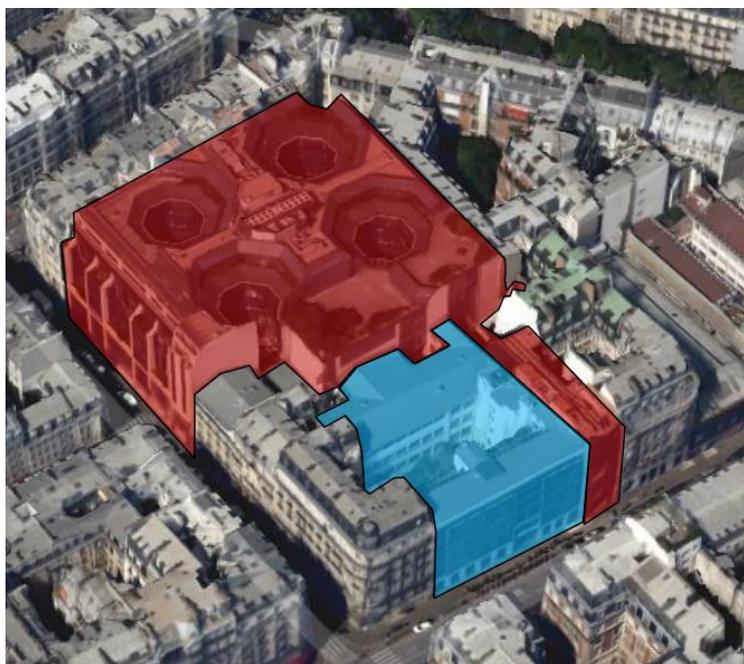


### ANNEXE 3 – Photographies



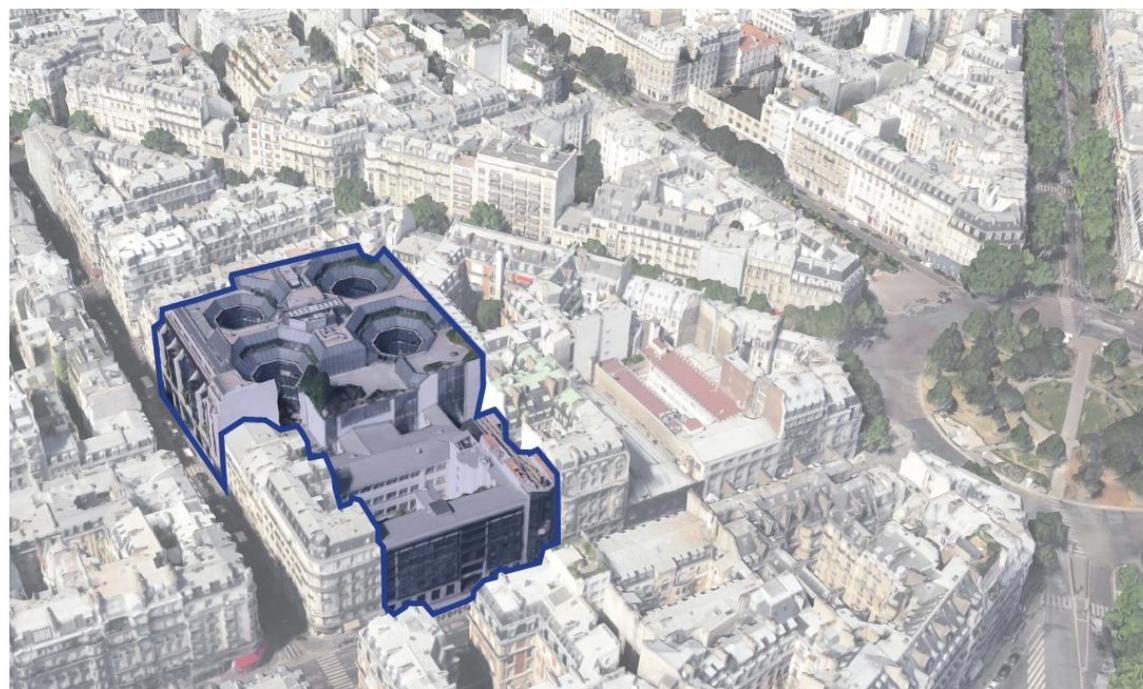
Source : GoogleEarth

Gecina – Projet Bancelles Paris 17<sup>ème</sup> – Demande d’examen au cas par cas



*Source : GoogleEarth*

*Implantation du projet : bâtiment  
Courcelles en bleu et bâtiment  
Banville en rouge*





*Photographie – Juin 2017*

*Façade Banville, rue P. Demours*

## ANNEXE 4 – Plan de masse au 1/1000<sup>ème</sup> et vues





*Vue 3D du projet*

Gecina – Projet Bancelles Paris 17<sup>ème</sup> – Demande d’examen au cas par cas



*Vue façade Courcelles*

*Vue façade Demours*

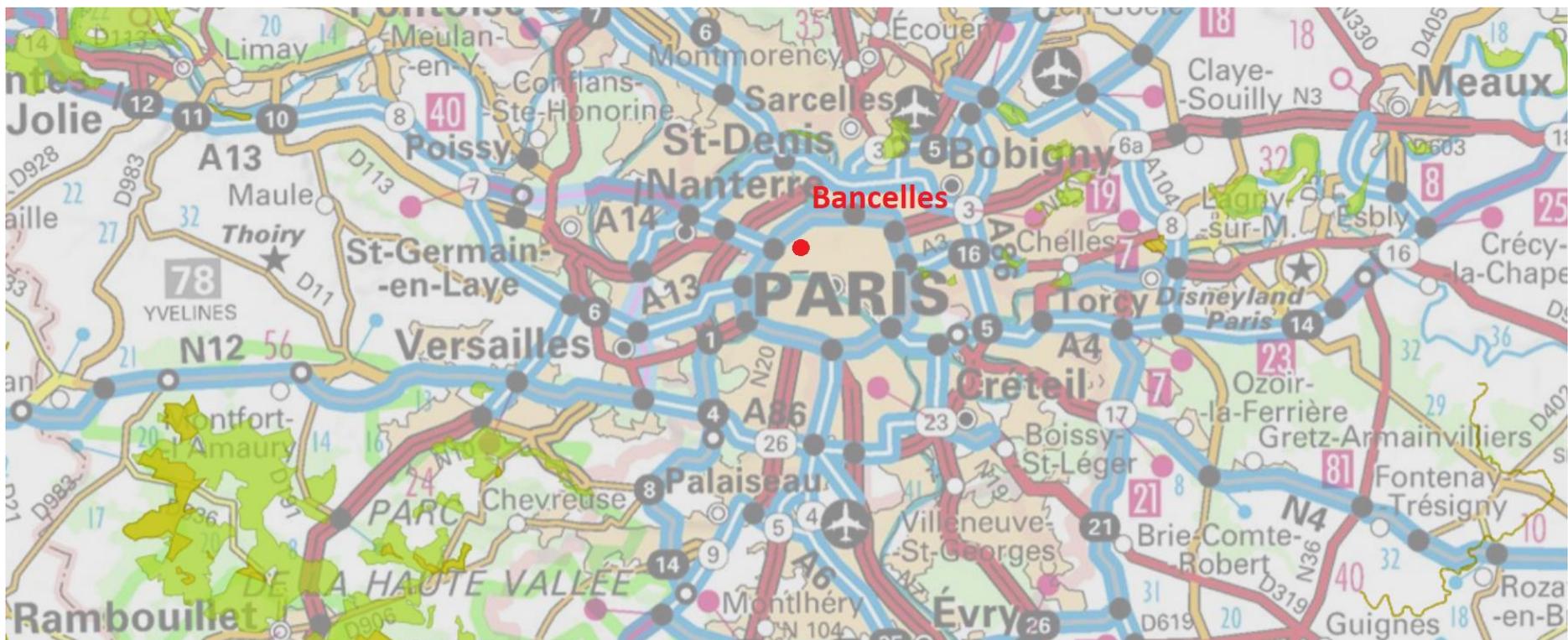


## ANNEXE 5 – Plan d’occupation des sols aux alentours du projet



Source : Mode d’Occupation des Sols (M.O.S.) 2012,  
Institut d’Aménagement et d’Urbanisme (IAU) de la  
Région Ile-de-France

## ANNEXE 6 – Plan de localisation par rapport aux sites Natura 2000 voisins



Source : Géoportail, Sites Natura 2000 Habitats (en jaune) et Oiseaux (en vert)

Echelle : 1/500 000<sup>ème</sup>