

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 :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Démolition d'un immeuble de bureaux et reconstruction d'un immeuble en résidence de services dans un volume identique moyennant deux extensions de faible ampleur.

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 COURBEVOIE DUBONNET

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

VILLAND Marc- Président d'Interconstruction - co gérant de la SAS

RCS / SIRET

8 9 7 9 4 2 0 0 9 0 0 0 1 9

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	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ² . --> Le projet prévoit la création de 12 775 m ² de surface de plancher. Le projet prévoit d'aménager une salle de projection, une salle de sport et une salle de jeux. Cependant, celles-ci seront privées, réservé uniquement aux occupants de la résidence. La rubrique n'est donc pas concernée.
44. Équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés	

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 consiste en la déconstruction, reconstruction et extension d'un immeuble de bureaux existant en une résidence de coliving, immeuble à destination « habitation », sous-destination « hébergement ».

Notons que la crèche intégrée dans l'immeuble de bureaux existant ne sera pas conservée dans le cadre du projet.

Le bâtiment existant, en R+8 avec 2 niveaux de sous-sol, sera entièrement déconstruit, seuls seront gardés les murs périphériques des sous-sols. Le bâtiment sera démoli et reconstruit dans un volume identique modulo deux extensions.

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour objectif de s'adapter à la demande actuelle. En effet, la crise sanitaire a conduit à la banalisation du télétravail et à la vacance locative des bureaux. Ainsi, le bâtiment actuel n'est plus adapté à l'offre existante aujourd'hui.

En revanche, les résidences de coliving se développent fortement et une réelle demande pour ce genre d'infrastructure est constatée.

Le projet sera conçu selon la RE 2020 pour les logements et RT2012 pour l'activité et visera une certification NF HQE niveau très performant 6*.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Les travaux se déroulent en deux phases :

Phase 1 : démolition avec désamiantage du bâtiment existant : 4 mois

Phase 2 : construction du nouveau bâtiment, des annexes et aménagements paysagers : 35 mois

Deux chartes de chantier ont été réalisées afin de limiter les nuisances liées au projet durant le chantier pour chacune des phases présentées ci dessus: une charte de déconstruction et une charte chantier propre.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En phase exploitation, les usagers bénéficieront de plusieurs services :

- o personnel sur place, dédié aux locataires et à l'entretien permanent de la résidence, allant jusqu'à 5 personnes dirigées par le directeur(rice) de la résidence (community manager, technical manager, équipe de nuit) ;
- o service de conciergerie, réception des colis ;
- o mise à disposition des parties communes ;
- o animation de la résidence et création de lien entre les locataires en étant proactif en proposant un large panel d'activités (yoga, soirée, conférences, gym, visionnage de films...).

Les usages des locaux seront multiples :

- o les halls du RDC et du R-1 seront dédiés aux événements sociaux et conférences ;
- o le cinéma permettra l'organisation de conférences, la diffusion de films, reportages, événements sportifs.

La salle de sport et la salle de jeux permettront l'organisation de multiples activités : yoga, sport, babyfoot... ;

La salle de coworking et la meeting-room au RDC accueilleront de jeunes entrepreneurs locataires n'ayant pas encore de locaux, les résidents en « Home-Office » .

Des aménagements paysagers viendront agrémenter ce lieu de vie.

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 valant permis de démolir

Le projet n'est pas concerné par la Loi sur l'eau aussi bien à titre déclaratif ou à autorisation notamment du fait de la réutilisation des infrastructures existantes comme les murs périphériques des sous-sols.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de plancher	12 775 m ²
Surface parcellaire	4 406 m ²
Étages	
- bâtiment principal :	R+9
- extension côté voie ferrée :	R+4
- extension côté rue :	R+5
Nombre de chambres	406

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

19/21 Avenue Dubonnet
92 026 Courbevoie

Coordonnées géographiques¹

Long. 4 8° 9 0' 2 6 " 700 Lat. 0 2° 2 6' 2 1 " 300

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 ?

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 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) ?	☐	☒	La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 2,5 km au nord-ouest. Il s'agit de la ZNIEFF de type II "Bois de Boulogne".
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 ?	☒	☐	Plan de prévention des bruits dans l'environnement (PPBE) des Hauts-de-Seine 2022/2026 ,3e génération, arrêté le 28 décembre 2018.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	La parcelle du projet se situe en limite extérieure de périmètre de protection au titre des abords de monument historique mais n'en fait pas partie (Pavillon Indien).
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 ?	☒	☐	Plan de prévention Affaissements et effondrements approuvé le 25/11/1985 (75DRIEA IF19840002). Le site se situe hors périmètre identifié. Plan de prévention du risque inondation de la Seine par crue à débordement lent approuvé 09/01/2004 (92DRIEE_IF20170002) Le site d'étude n'est pas concerné par le risque inondation. Approuvés
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Le site s'inscrit sur un site ayant antérieurement, accueilli des ICPE (installation de chauffage et de climatisation). Le site a d'ores-et-déjà fait l'objet d'investigations approfondies (sous l'angle historique et technique) à l'initiative de la MOa par le BET SEMOFI, lequel conclut à la compatibilité de l'état du site avec le projet. Cette compatibilité a été confirmé via la remise d'une "ATTES-ALUR" (cf. Annexe 7D). Le site n'est pas concerné par un site BASIAS ou BASOL.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Zone de répartition des eaux souterraines. Le projet ne fera l'objet d'aucun pompage. Le parking souterrain est déjà existant et sa structure sera conservée. par conséquent, aucun impact sur la nappe n'est prévu.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche se localise à environ 6 km au nord-est et il s'agit "Sites de Seine-Saint-Denis".
D'un site classé ?	☐	☒	Le site prend place à 500 m au sud-est "Parc du Château de Bécon". Il est séparé du site du projet par la forte urbanisation et donc sans co-visibilité.

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 ?

Veuillez 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 ?	☐	☒	Ce sont environ 2119 m3 de déblais qui seront générés, les sous-sol existant étant conservé.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Peu de remblais, anticipés du fait des caractéristiques du projet (conservation de l'infrastructure existante au niveau des sous-sols).
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le site du projet est déjà urbanisé. Le projet permettra de créer des espaces paysagers en surface et des toitures végétalisées permettant un apport de végétation et une biodiversité plus importante qu'en l'état actuel. Au total le projet comptabilisera 2105m ² d'espaces végétalisés.
	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 ?	☐	☒	

	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 ?	☐	☒	Site déjà urbanisé et reconstruction dans un volume identique modulo deux extensions de faible ampleur (annexe 7).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site est concernée par le risque séisme et le potentiel radon. Ces deux risques sont cependant évalués au plus faible niveau possible.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☒	☒ ☐	Au regard de sa vocation aucun risque sanitaire ne sera généré par le projet. En outre, la compatibilité sanitaire de l'état du site avec l'usage projetée a d'ores-et-déjà été analysée par le BET SEMOFI à l'initiative du maître d'ouvrage. Cette compatibilité sera confirmée dans le cadre de la procédure de permis de construire au moyen de l'attestation prévue par l'article L. 556-1 du code de l'environnement (cf. Annexe 7D). Enfin, la qualité de l'air ambiant ne pose pas de problème sanitaire (cf. Annexe 7D également).
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	En phase chantier, les incidences liées au trafic de camions nécessaire à la réalisation des travaux seront limitées par les mesures prévues dans la charte chantier propre. En phase définitive, le trafic généré par le projet sera géré au travers des infrastructures routières et de transport en commun décrites en Annexe 7.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☐	☐ ☒	Afin de maîtriser les impacts sonores liés à la proximité de la voie ferrée, le maître d'ouvrage a d'ores-et-déjà fait établir, par un BET spécialisé, une étude acoustique intérieure (cf. annexe 7E). La phase travaux pourra être source de bruit, des préconisations seront prises notamment, une charte de chantier propre est réalisée.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☒	☐ ☐	A l'instar des autres nuisances liées au chantier, celle-ci sera gérée au travers de la mise en œuvre de la charte de chantier propre prévue par la MOA. Une étude vibratoire a été réalisée et a permis de modéliser les nuisances sur la future extension nord projetée et proposer des mesures de réduction qui seront mises en œuvre dans le projet. (cf. annexe 7F).
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☐	☒ ☒	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	Seule la phase travaux pourra engendrer des rejets dans l'air (circulation des engins notamment). A l'instar des autres nuisances liées au chantier, celle-ci sera gérée au travers de la mise en œuvre de la charte de chantier propre prévue par la MOA.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Les modalités de gestion des eaux pluviales sont détaillées en annexe 7C. Afin de limiter les rejets et les volumes de stockage, le projet prévoit la création de toiture entièrement végétalisées avec une épaisseur supérieure à 30 cm et la création d'espaces verts de surface de pleine terre ou sur dalle.
	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Déchets de chantier. Démantèlement d'une ancienne cuve à fioul. Cette cuve identifiée dans le cadre des investigations environnementales réalisées par SEMOFI (Annexe 7D) sera évacuée conformément aux règles de l'art dans le cadre, plus large, des travaux à conduire pour les besoins du projet. Un diagnostic déchet avant démolition a été réalisé (annexe 7I).

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Les volumes resteront les mêmes et les deux extensions de faible ampleur prévues n'affecteront pas le paysage urbain local de manière significative. Au contraire, les perceptions seront améliorées avec une végétalisation globale de la parcelle et des toitures, et la biodiversité locale en sera renforcée (Annexe 7B).
	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 :

Le projet peut avoir des effets cumulés avec le projet Village Delage qui a fait l'objet d'une étude d'impact en 2017. Les travaux doivent s'achever en 2027. Les impacts cumulés potentiels principaux concernent essentiellement les circulations d'engins en phase travaux : le nombre de poids-lourds empruntant le boulevard de Verdun notamment.

Le projet du village Delage prend place de l'autre côté de la voie ferrée au nord.

Une charte de chantier propre et une charte de déconstruction ont été élaborées, elles permettront d'amortir les éventuelles incidences cumulées des chantiers en matière de circulation de poids lourds notamment.

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) :

Les mesures sont décrites dans la partie 6 de l'annexe 7 : notice d'accompagnement.

Des mesures de réduction en phase chantier et post-aménagement sont développées.

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'implante en lieu et place d'une parcelle déjà urbanisée. Les volumes resteront les mêmes et les deux extensions prévues n'affecteront pas le paysage urbain local de manière significative. Au contraire, les perceptions seront améliorées avec une végétalisation globale de la parcelle et des toitures, et la biodiversité locale en sera renforcée.

La desserte du site ne constitue pas d'enjeu puisqu'elle est performante et sera renforcée dans les années à venir. Le site n'a pas d'enjeu majeur en matière de risques, d'environnement ou de paysage.

Au regard des faibles enjeux de l'état initial et des caractéristiques du projet, il ne nous semble pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale. Naturellement, toutes les mesures nécessaires en phase chantier permettant d'éviter d'éventuelles pollutions des sols et d'éventuelles nuisances pour les riverains seront prises.

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°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 ;	☒
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 ;	☒
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

Veuillez 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 : Notice d'accompagnement

Annexe 7A : Notice architecture , Annexe 7B : Notice paysagère

Annexe 7C : Notice de gestion des eaux pluviales, Annexe 7D : Étude de pollution

Annexe 7E : Étude acoustique, Annexe 7F : Étude vibratoire

Annexe 7G : Mesures milieux naturels, Annexe 7H: ATTES-ALUR

Annexe 7I : PEDM, Annexe 7J : Chartes de chantier propres et charte de déconstruction

9. Engagement et signature

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



Fait à

Boulogne Billancourt

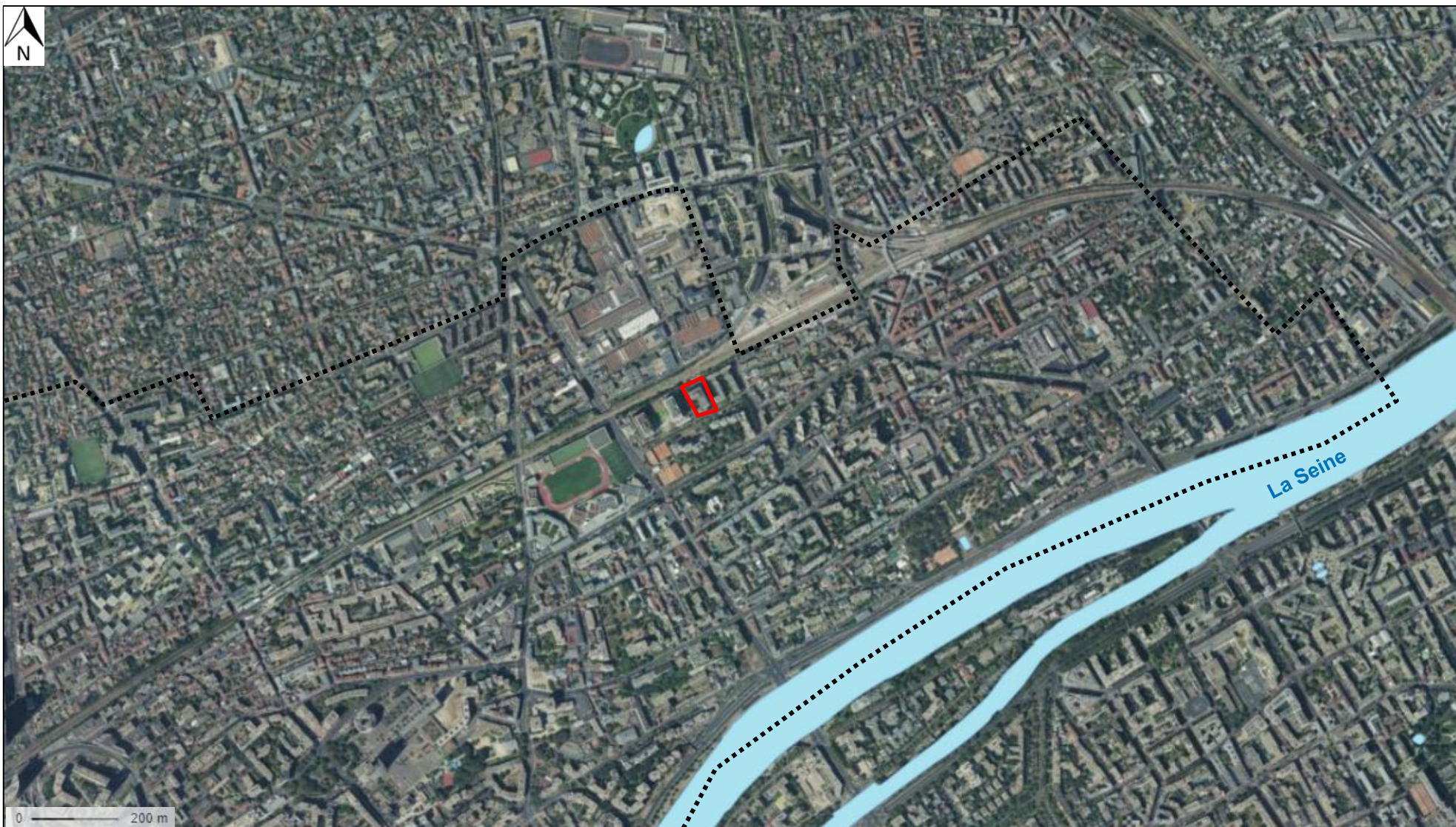
le,

20/06/2022

Signature







Légende

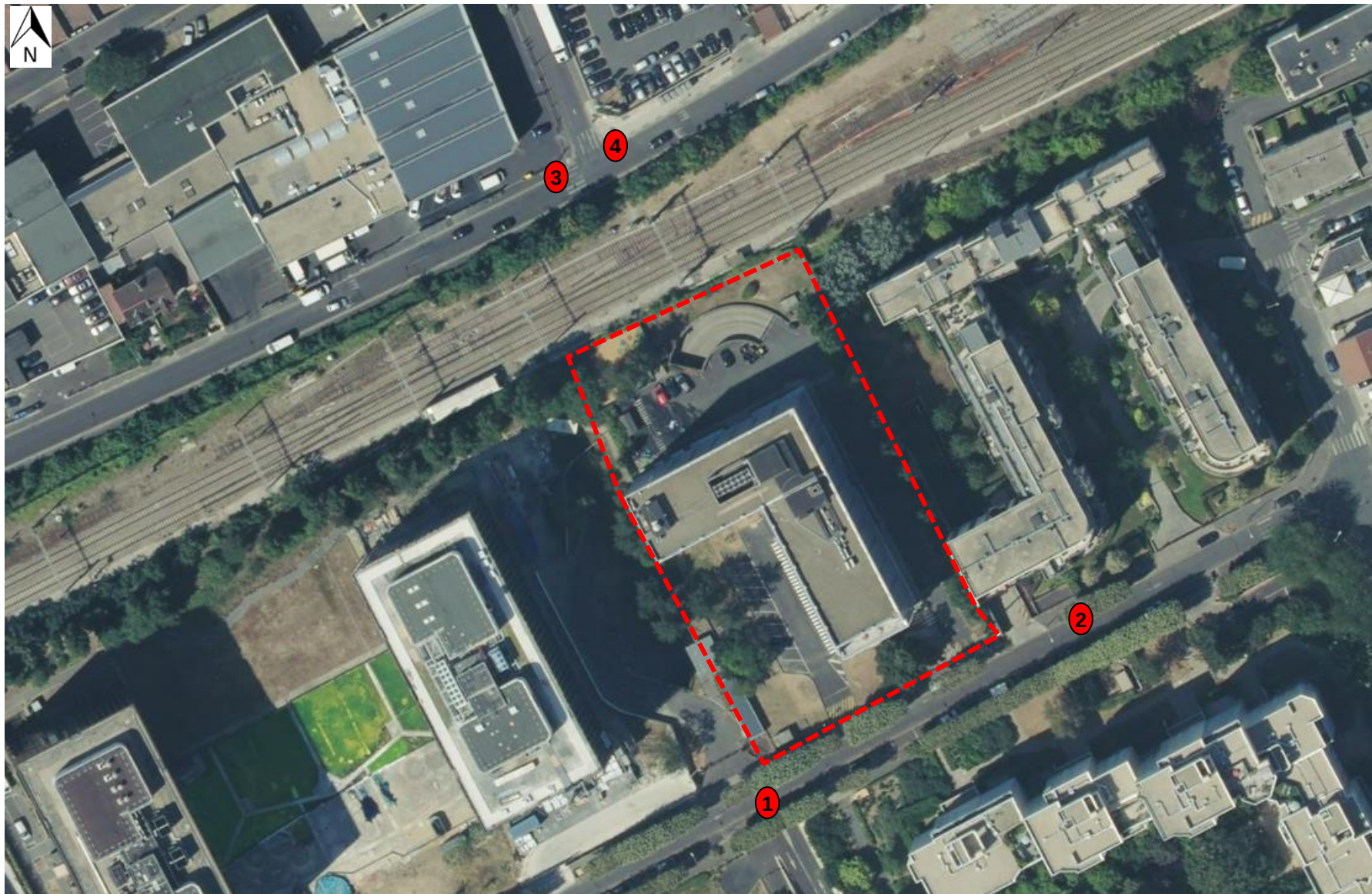


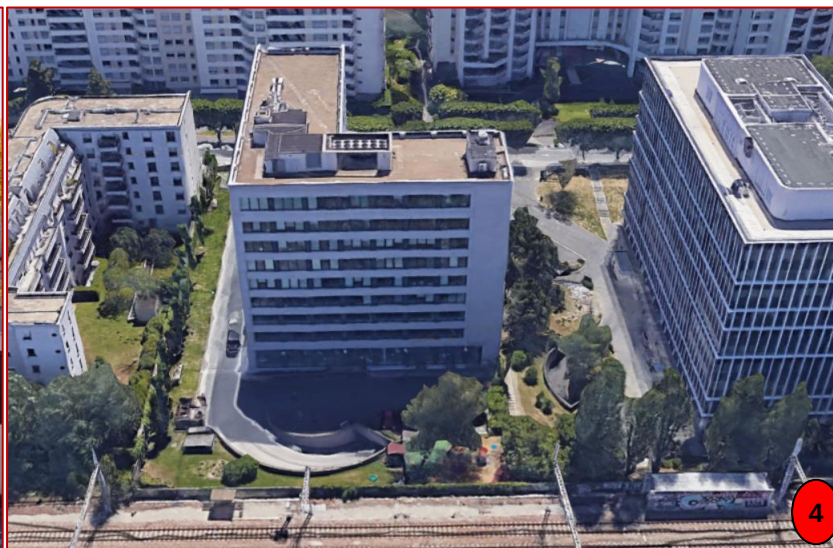
Limites communales

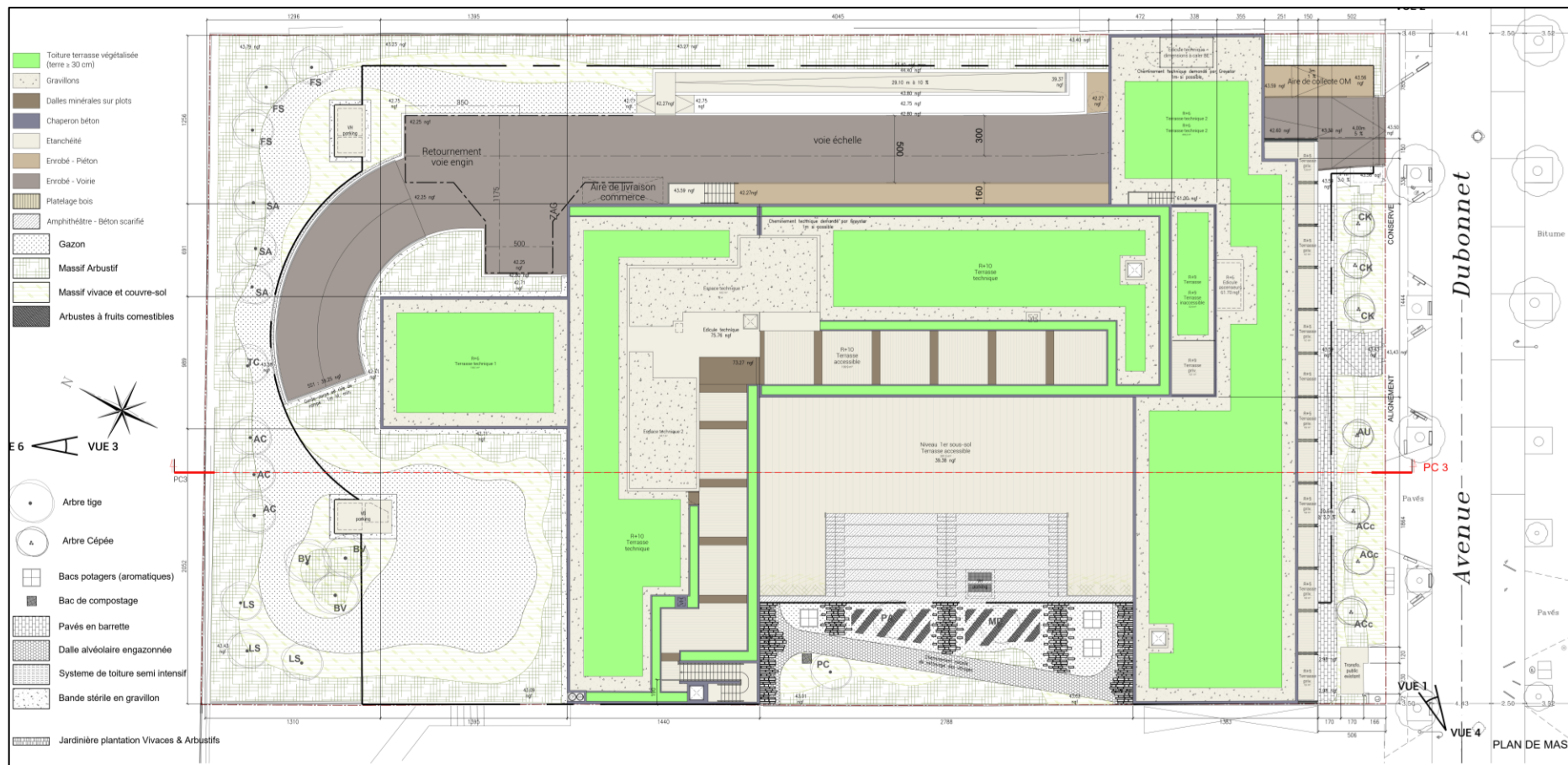


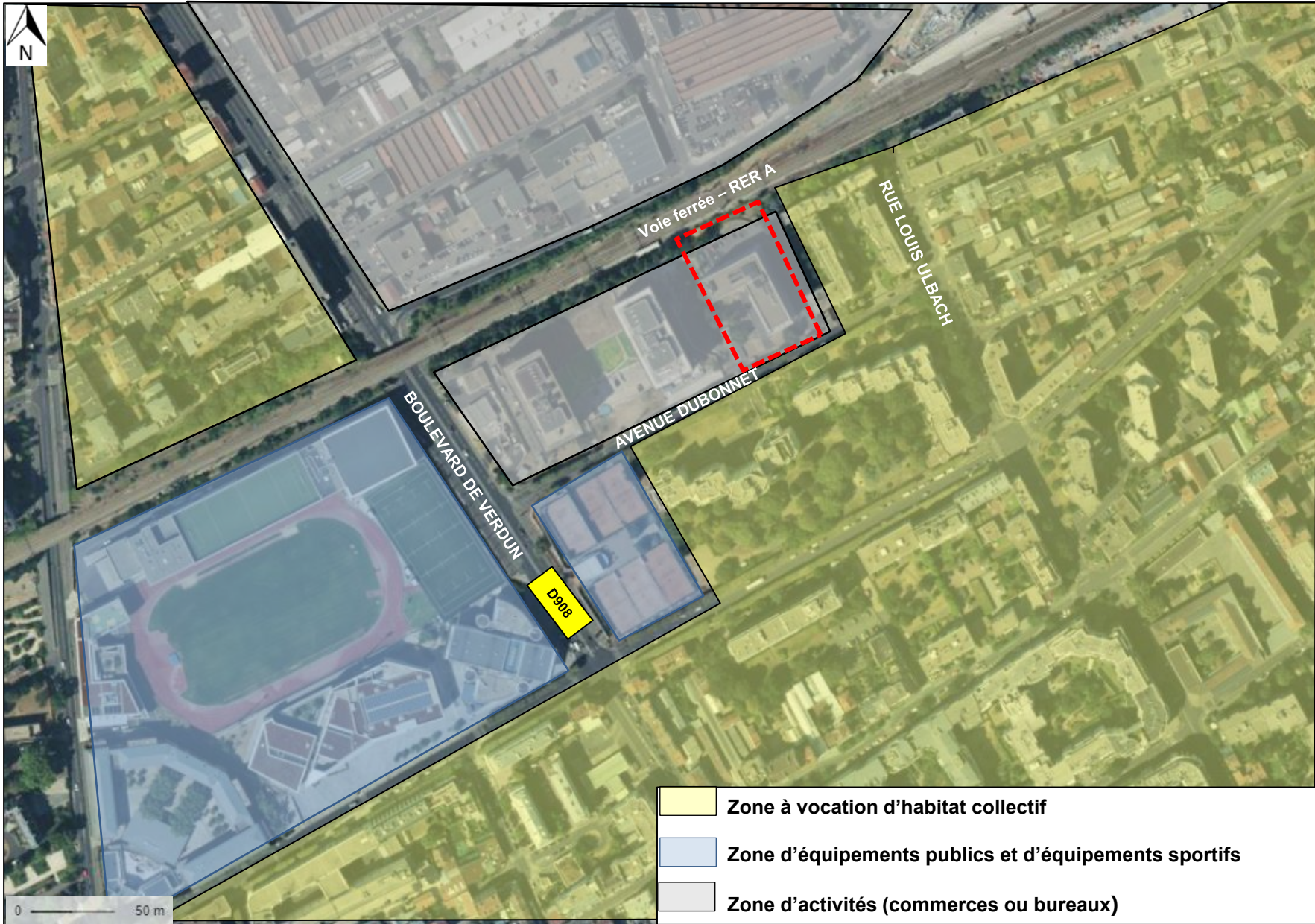
Périmètre du projet















Note d'accompagnement

Annexe 7 : Note d'accompagnement du dossier de demande d'examen au cas par cas

Déconstruction d'un immeuble de bureaux et reconstruction dans un volume identique avec extensions d'une résidence service de type coliving à Courbevoie

FICHE DE SYNTHÈSE

Dossier de demande d'examen au cas par cas

SAS COURBEVOIE		121, avenue de Malakoff 75 116 PARIS		
		01.82.73.23.95		anurit@emerige.com

VOS CONTACTS EODD

Responsable
de projet

Nelly SOLLIER
n.sollier@eodd.fr
06.73.74.31.38

Supervision

David BERGERON

Libération

David BERGERON

Agence de Paris

contact@eodd.fr | Tél : 04.72.76.06.90

CONTRAT EODD N° P07689

Date	Indice	Modifications
3/05/2022	1	Création du dossier
13/05/2022	1	Version finale du document

SOMMAIRE

1. Liste des acronymes	3
2. Préambule	4
3. Présentation du projet	5
3.1 Localisation	5
3.2 Description du projet	7
3.3 Intentions architecturales	12
3.4 Intentions paysagères	13
3.5 Gestion des eaux pluviales	14
4. Enjeux environnementaux	16
4.1 Planification urbaine.....	16
4.2 Milieu physique.....	17
4.2.1 Climat.....	17
4.2.2 Topographie et géologie.....	17
4.2.3 Hydrologie et hydrogéologie	18
4.3 Milieu naturel.....	19
4.3.1 Zonage règlementaire et d'inventaire.....	19
4.3.2 Milieu naturel <i>in situ</i>	20
4.4 Contexte socio-économique.....	20
4.4.1 Population et activités.....	20
4.4.2 Logements	20
4.5 Desserte et accessibilité.....	21
4.6 Risques naturels, technologiques et sanitaires.....	23
4.6.1 Risques naturels	23
4.6.2 Risques technologique et sanitaire	23
4.7 Contexte urbain.....	24
4.7.1 Ambiance acoustique	24
4.7.2 Nuisance vibratoire	26
4.7.3 Qualité de l'air	27
4.8 Contexte paysage et patrimonial.....	28
4.8.1 Paysage	28
4.8.2 Patrimoine	29
6. Effet sur l'environnement et mesures.....	31
6.1 Phase chantier.....	31
6.2 Phase post-aménagement	35

7. Conclusion	37
8. Annexes.....	38

1. Liste des acronymes

ORDRE ALPHABETIQUE	ACRONYME	SIGNIFICATION
A	A	Autoroute
B	BASIAS	Base de données des anciens sites industriels et activités de services
	BASOL	Base de données de sites et sols pollués ou potentiellement pollués
	BRGM	Bureau de recherche géologique et minière
E	EPT	Établissement public territorial
I	ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
	INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
O	OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
	OMS	Organisation mondiale de la santé
P	PLU	Plan local d'urbanisme
	POLD	Paris Ouest La Défense
	PPBE	Plan de prévention des bruits de l'environnement
	PPRI	Plan de prévention du risque inondation
R	RD	Route départementale
	RDC	Rez-de-chaussée
	RER	Réseau express régional
T	TMD	Transport de matières dangereuses
	TRI	Territoire à risque important d'inondation
Z	ZICO	Zone d'importance pour la conservation des oiseaux
	ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologiques floristique et faunistique

2. Préambule

La présente note d'accompagnement au formulaire CERFA 14734*03 vise à préciser dans un premier temps les enjeux environnementaux présents sur le site d'étude localisé sur la commune de Courbevoie (92400).

L'article R.122-2 du Code de l'environnement, modifié par le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 (relatif à l'Autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas) précise que « *les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L.122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau* ».

L'annexe à l'article R.122-2 soumet à examen au cas par cas les :

« 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement :

- a) *Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m². »*

➔ **Le projet créé une surface plancher d'environ 12 775 m² et est donc soumis à une demande d'examen au cas par cas.**

NB : le projet prévoit également d'aménager une salle de projection, une salle de jeux et une salle de sport. La rubrique 44 relative aux équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés n'est cependant pas visée car il s'agira de salle privée, dédiées uniquement aux usagers de la résidence.

3. Présentation du projet

3.1 Localisation

Le site d'étude se situe sur la commune de Courbevoie, dans le département des Hauts-de-Seine, en région Île-de-France. Courbevoie est, entre autres, connue pour accueillir à l'ouest de son territoire une partie du quartier de la Défense.

La commune de Courbevoie fait partie de la Métropole du Grand Paris, et à une échelle territoriale plus réduite, de l'Établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense (POLD), qui regroupe 11 villes et plus de 550 000 habitants.

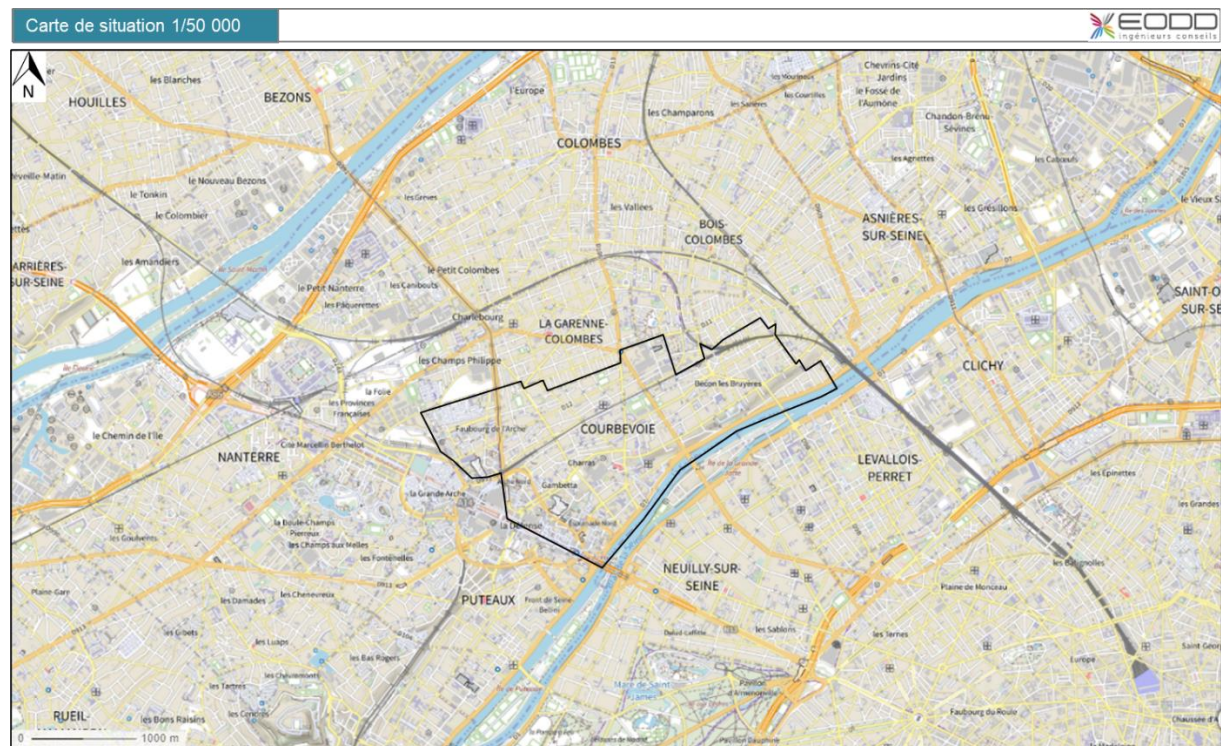


Figure 1 : Carte de localisation de la commune de Courbevoie (source du fond de plan : Géoportail)

Le site du projet se situe plutôt dans la partie est de la commune, en bordure sud de la voie ferrée et à l'est de la route départementale n°908 (boulevard de Verdun). Il est desservi par l'avenue Dubonnet.

Le projet s'insère en section cadastrale AQ, sur la parcelle 066 d'une superficie d'environ 4 406 m². Le site est aujourd'hui occupé sur un quart de sa surface par un immeuble de bureau en forme de « L » qui culmine à R+8 et est habillé d'un bardage métallique laqué gris clair. Il est percé de grands bandeaux horizontaux vitrés. La teinte gris sombre des meneaux affirme cette linéarité.



Figure 2 : Illustration de l'architecture du site existant (source : SAS Courbevoie)

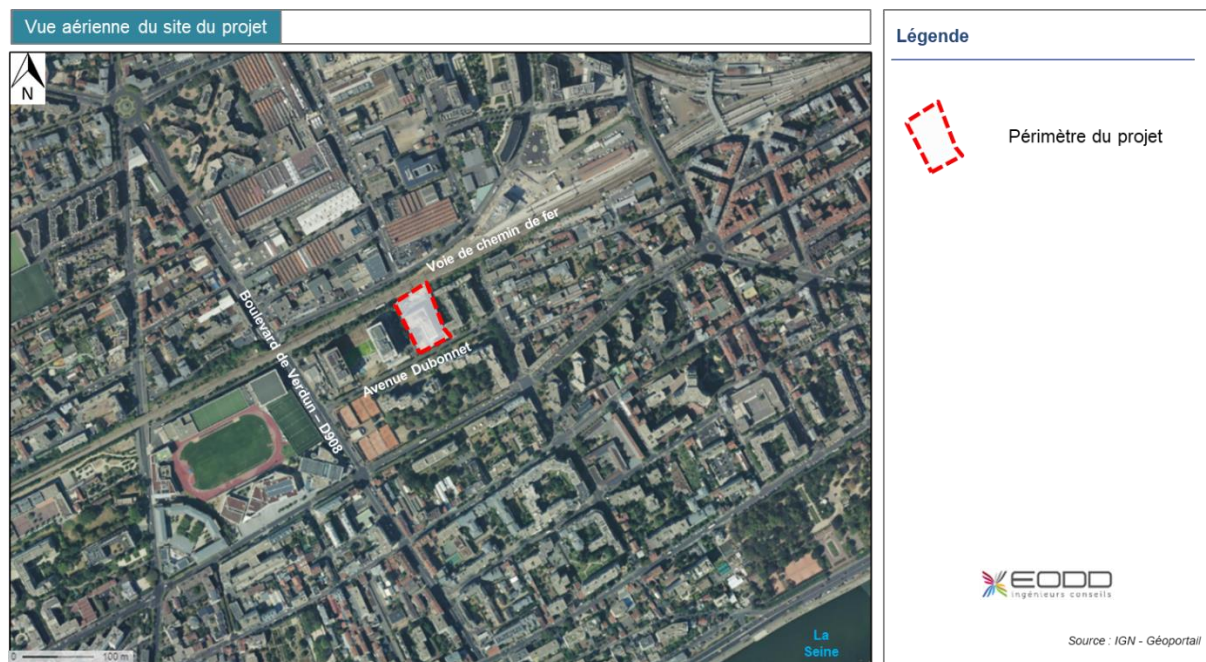


Figure 3 : Vue aérienne du site (source du fond de plan : Géoportail)

3.2 Description du projet

Le projet consiste en la déconstruction, reconstruction et extension d'un immeuble de bureaux existant en une résidence de coliving ¹, immeuble à destination « *habitation* », sous-destination « *hébergement* ». Le projet répond à une demande importante de ce type d'hébergement par rapport à la destination « *bureaux* » du bâtiment actuel qui, avec la crise sanitaire et la vacance locative des bureaux, ne constitue plus une offre adaptée. Notons que la crèche intégrée dans l'immeuble existant ne sera pas conservée dans le cadre du projet.

Le bâtiment existant, en R+8 et deux niveaux de sous-sol, sera entièrement déconstruit, seuls seront gardés les murs périphériques des sous-sols. Conformément à l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme, le bâtiment sera démoli et reconstruit dans un volume identique moyennant deux extensions de faible ampleur (emprise, gabarit, hauteur).

À ce volume reprenant le gabarit existant sera adjoint deux extensions. La première viendra l'étendre du côté de la rue, s'étendant d'une limite séparative à l'autre et respectant un retrait d'au moins 5 m de l'alignement. Cette extension sera en R+5 avec un RDC d'une grande hauteur. La seconde extension viendra animer la façade arrière, du côté des voies ferrées et sera implantée en retrait de toutes les limites séparatives. À nouveau, cette extension sera en R+5 avec un RDC d'une grande hauteur.

¹ Le coliving est un concept d'habitat partagé qui trouve sa place dans une économie des fonctionnalités qui prône l'usage plutôt que la propriété.



Figure 4 : Plan de comparaison des emprises (source : SAS COURBEVOIE)



Figure 6 : Illustrations du bâtiment existant et démoli (source : SAS COURBEVOIE)

La future résidence d'hébergement accueillera 406 chambres et des services communs, l'ensemble développant une surface de plancher totale de 12 775 m². Elle sera gérée par un exploitant unique. L'objet principal sera l'accueil, l'hébergement et la mise à disposition de services à des jeunes actifs d'une tranche d'âge identifiée de 25-35 ans. Les unités d'habitation seront totalement meublées et intégreront l'ensemble des équipements nécessaires à leur parfait fonctionnement.

La durée de séjour est qualifiée de moyen terme et flexible (3 à 12 mois).

Les services peuvent être résumés comme suit :

- personnel sur place, dédié aux locataires et à l'entretien et la gestion permanent de la résidence, allant jusqu'à cinq personnes dirigées par le directeur(rice) de la résidence (community manager, technical manager, équipe de nuit) ;
- service de conciergerie, réception des colis ;
- mise à disposition des parties communes ;
- animation de la résidence et création de lien entre les locataires en étant proactif en proposant un large panel d'activités (yoga, soirée, conférences, gym, visionnage de films...).

Les différents locaux communs seront dédiés à de multiples usages qui seront exclusivement réservés aux résidents :

- les Halls du RDC et du R-1 seront dédiés aux événements sociaux et conférences ;
- la salle de projection permettra l'organisation de conférences, la diffusion de films, de reportages ou d'événements sportifs ;
- la salle de sport et la salle de jeux permettront l'organisation de multiples activités : yoga, sport, babyfoot... ;
- la salle de coworking et la meeting-room au RDC accueilleront de jeunes entrepreneurs locataires n'ayant pas encore de locaux, les résidents en « *Home-Office* »².

Le R-1, actuellement destiné au stationnement, sera en partie aménagé avec un patio éclairé naturellement. Les futurs stationnements se feront sur une partie du R-1 et au R-2 (et seront réservés uniquement aux usagers de la résidence).

Le projet sera conçu selon la RE2020 pour la partie logement et RT 2012 pour la partie activité et visera une certification NF HQE niveau très performant 6*.

² Télétravail

3.3 Intentions architecturales

Les deux extensions créées, en R+5, vont venir encadrer au nord et au sud le bâtiment reconstruit qui sera plus haut (R+9) du fait des règles d'urbanisme antérieures. L'architecture du projet a été conçue de sorte à mettre en cohérence une volumétrie complexe pour donner une qualité esthétique propre à une résidence de coliving. L'architecture sera néanmoins sobre et conservera les caractéristiques des bâtiments environnants pour une meilleure intégration.

Les matériaux et couleurs employés ont pour vocation d'accompagner et souligner l'architecture et les jeux de volume du bâtiment. Les façades seront principalement traitées en pierre de parement teinte ivoire. En outre, de l'enduit, du bardage et des profilés métalliques, laqués, viendront habiller des éléments particuliers. Les unités d'hébergement en avancée sur rue seront habillées d'un bardage gris laqué.



Figure 7 : Illustrations des choix architecturaux du projet (source : SAS COURBEVOIE)

Une analyse fine des caractéristiques architecturales et des prescriptions imposées par le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU) a été réalisée dans le cadre du projet, elle est intégrée dans la notice architecturale jointe en **annexe 7A** de cette note d'accompagnement.

3.4 Intentions paysagères

L'objectif est de marquer le paysage, donnant une nouvelle identité végétale au lieu, autour d'un écosystème permettant d'enrichir la biodiversité. Une notice paysagère a été rédigée, elle est jointe en **annexe 7B** de ce présent document.

Les grands marqueurs seront :

- des espaces partagés et jardins gourmands au centre du projet ;
- un espace de détente modulable à l'arrière de la parcelle ;
- une frange végétale en limite de parcelle ;
- une végétalisation des toitures et une partie toit-terrasse accessible ;

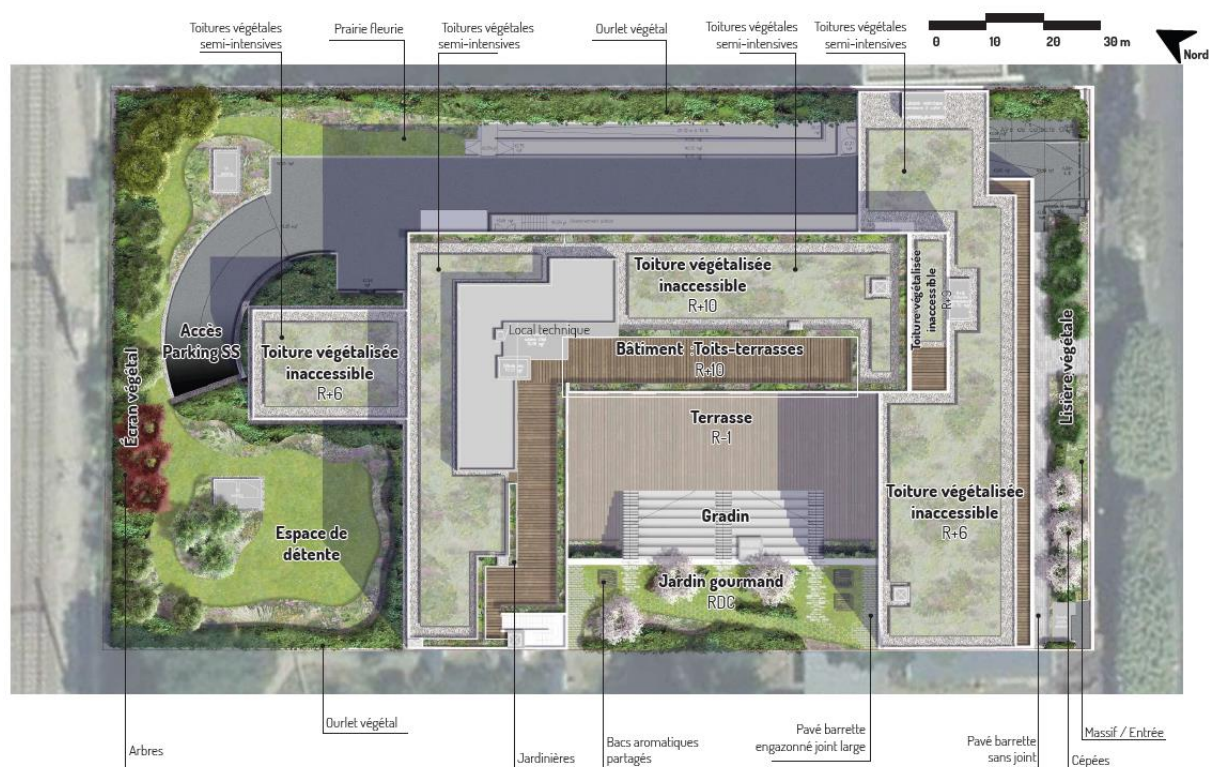


Figure 8 : Intentions paysagères du projet (source : Terabilis et développement)

De plus, dans une démarche d'amélioration de valorisation de la biodiversité à l'échelle du quartier et de la ville, seront mis en place la gestion différenciée, le traitement écologique, le recyclage des déchets verts et la diversification des essences plantées avec des végétaux principalement indigènes.

Les divers aménagements paysagers et la densification végétale contribueront par ailleurs à la lutte contre l'effet de chaleur urbain.

En termes de surface, environ 2 105 m² de la parcelle accueillera des espaces végétalisés soit 47,8 % de la surface. Les toitures végétalisées représenteront 710 m².

3.5 Gestion des eaux pluviales

Le réseau d'eau pluvial existant chemine sous l'avenue Dubonnet.

En termes réglementaire, le Plan local d'urbanisme de Courbevoie prévoit, pour la gestion des eaux pluviales : « la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera la règle générale pour les constructions neuves. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement ».

Selon les données disponibles, l'infiltration est réputée envisageable dans la zone du projet mais les distances minimales à respecter entre les ouvrages d'infiltration et ceux de construction ne rendent pas l'espace disponible sur la parcelle pour traiter 100% d'infiltration des eaux pluviales.

Afin de limiter les rejets et les volumes de stockage, le projet prévoit la création de toitures entièrement végétalisées avec une épaisseur supérieure à 30 cm et la création d'espaces verts de pleine terre ou sur dalle.



Plan des surfaces végétalisées – Source Terabilis

SURFACE

- Pleine terre
- Espaces végétalisés sur dalle (épaisseur de terre supérieure ou égale à 60 cm)
- Espaces végétalisés sur dalle (épaisseur de terre inférieure à 60 cm)
- Toiture végétalisée sur dalle (épaisseur de terre supérieure ou égales à 30cm)

Figure 9 : Plan des surfaces végétalisées (source : Terabilis)

D'après l'étude hydraulique traitant du débit de fuite réglementaire, des données pluviométriques, des coefficients de ruissellement, du débit spécifique de vidange et du calcul de remplissage de l'ouvrage

de stockage (données disponibles en **annexe 7C**), le projet devra faire l'objet d'un raccordement à débit limité de 2 l/s/ha au réseau public, et va gérer à la parcelle un volume supérieur à 8 l/m².

Le dimensionnement du dispositif de rétention réalisé pour une pluie d'occurrence dix ans donne les caractéristiques suivantes :

- volume à stocker : 99 m³ ;
- durée de vidange de réservoir : 31 heures.

Le projet n'est pas soumis à la Loi sur l'eau aussi bien au titre déclaratif qu'à autorisation notamment par le fait de la réutilisation des infrastructures existantes (murs périphériques des sous-sols).

4. Enjeux environnementaux

4.1 Planification urbaine

La parcelle (AQ0066 au cadastre) se situe en zone UA au Plan local d'urbanisme (PLU) de Courbevoie approuvé le 29 septembre 2020. Il s'agit d'une zone urbaine mixte où de nouvelles constructions sont autorisées. Certaines constructions/activités sont interdites ou soumises à conditions (installations classées, dépôts de ferrailles à l'air libre...). La nature du projet est compatible avec le zonage au PLU.

Des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères sont énoncées, et le projet les respecte (cf. notice architecturale -**annexe 7A**).

Par ailleurs, le périmètre du projet se situe dans le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « *Village Delage* » qui a pour objectif d'accompagner la reconversion du site industriel et de ses abords. Cependant, les orientations énumérées et présentées dans l'OAP n'affectent pas la parcelle du projet.



Figure 10 : Carte de l'OAP Village Delage (source : PLU de Courbevoie, 2019)

Le projet est compatible avec le PLU. Une analyse du respect des prescriptions architecturales a été réalisée dans la note architecturale jointe au dossier (**annexe 7A**).

4.2 Milieu physique

4.2.1 Climat

La région courbevoisienne possède un climat océanique dégradé chaud sans saison sèche. Les hivers et les printemps sont doux, les automnes pluvieux et les étés chauds.

La pluviométrie y est assez importante (moyenne annuelle de 641,9 mm dans les Hauts-de-Seine) et la température moyenne est de 10,9°C.

L'îlot de chaleur urbain global que forme l'agglomération parisienne augmente la chaleur de quelques degrés.

Le climat ne présente pas d'enjeu particulier dans la mise en œuvre du projet et le projet n'aura pas d'impact sur le climat.

4.2.2 Topographie et géologie

La commune de Courbevoie se situe à très basse altitude : entre 25 et 56 m. Le site d'étude se situe à environ 43 m NGF, avec des variations non significatives (inférieures à 2 m).

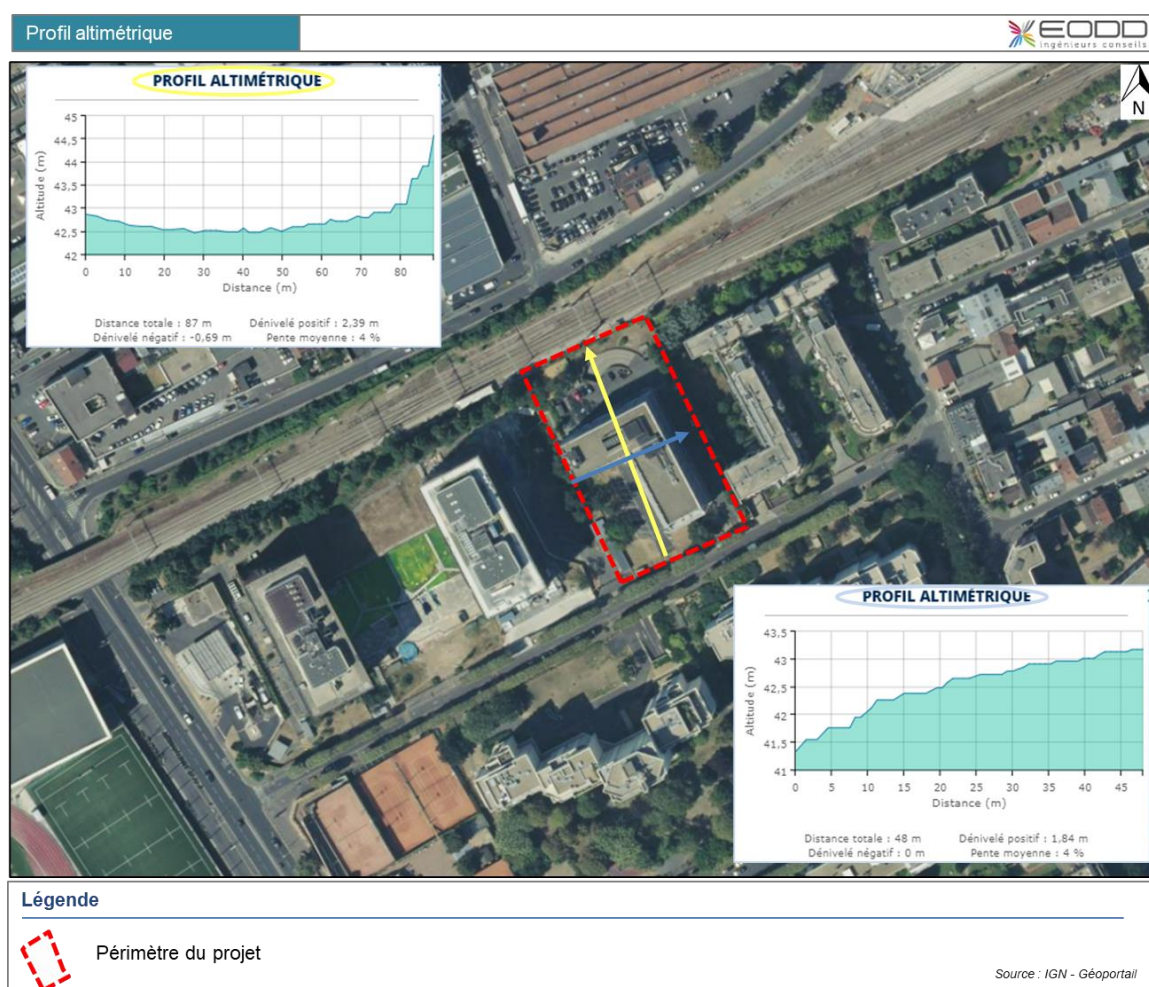


Figure 11 : Profil altimétrique du site (source : EODD)

Selon la carte géologique du Bureau de recherche géologique et minière (BRGM) et l'étude géotechnique, la géologie locale est composée sur les premières couches de remblais argileux et sableux, puis dans les couches inférieures d'une formation d'alluvions anciennes et de calcaire de Saint- Ouen.

	Formation attendue	Description lithologique selon notice BRGM	Epaisseur attendue dans la région (m)	Epaisseur reconnue lors de l'étude géotechnique
Formations superficielles	Remblais	Les Remblais sont un horizon fréquemment hétérogène et constitué de matériaux d'origine anthropique et de natures diverses. De par leur nature, les remblais sont susceptibles de présenter des variations d'épaisseurs brutales en fonction des travaux et aménagements passés du site (tranchées de réseaux, terrassement, etc.).	1m	0,5m
	Alluvions anciennes	Formation constituée de sables plus ou moins grossiers ou de graviers.	7m	4 à 7m
	Calcaire de Saint-Ouen	Constitué d'une série de marnes crème et de bancs calcaireux, parfois silicifiés.	9m	4m

Figure 12 : Coupe géologique du site (source : diagnostic de pollution du sous-sol, SémoFi, 2021)

Le projet n'aura pas d'impact sur la topographie du site. Il aura peu d'impact sur la géologie du fait de la conservation des structures fondatrices du bâtiment et du sous-sol du. La création des deux extensions entraînera quelques terrassements et la création de nouvelles fondations.

4.2.3 Hydrologie et hydrogéologie

Le site du projet se situe à environ 620 m au nord de la Seine.



Figure 13 : Réseau hydrographique (source : EODD)

Au droit du site, une masse d'eau souterraine de niveau 1 est présente : « *Craie et tertiaire du Mantois à l'Hurepoix – FRHG102* ». Il s'agit d'une masse d'eau à dominante sédimentaire non alluviale qui s'étend sur 2 420 km². La principale sensibilité de la nappe est la pollution par les pesticides. Une autre masse d'eau est présente : « *Albien-néocomien captif – FRHG218* ». Celle-ci est plus profonde.

En 2021, dans le cadre de l'étude pollution jointe en **annexe 7D** à cette présente note, un piézomètre a été posé à 11 m de profondeur et met en avant l'absence d'eau à cette profondeur. Les données historiques laissent penser à la présence d'eau à environ 20 m de profondeur.

Le réseau hydrographique ne représente pas d'enjeu pour le projet. La nappe d'eau est profonde (à minima 11 m, probablement 20 m) et la nature du projet n'entraînera aucune incidence dessus.

4.3 Milieu naturel

4.3.1 Zonage règlementaire et d'inventaire

Le périmètre du projet ne se situe pas à proximité d'un site Natura 2000, le plus proche prend place à environ 6,7 km au nord-est et il s'agit du site « *Sites de Seine-Saint-Denis* ».

De plus, le site n'accueille aucune ZNIEFF de type I et de type II, la zone répertoriée la plus proche étant le « *Bois de Boulogne* » situé à plus de 2,5 km au sud-ouest et correspond à une ZNIEFF de type II.

Le site n'accueille pas non plus de Parc naturel régional ou national (PNR/PNN), d'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB), de site UNESCO, de Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) ou de Réserve naturelle (RN).

4.3.2 Milieu naturel *in situ*

Le site est déjà urbanisé, quelques espaces verts sont présents dont notamment des arbustes et arbres autour du bâtiment. À noter également la présence de plus de 1 500 m² de pelouses.

Les espèces communes du cortège urbain sont potentiellement présentes.

Une étude phytosanitaire intégrée à l'étude paysagère a été réalisée, elle a permis de regarder l'état phytosanitaire des arbres et mis en avant la préservation, suppression ou encore le déplacement de certains sujets arborés. Cette étude est jointe en **annexe 7B**.

La distance importante qui sépare le projet des sites répertoriés (ZNIEFF de type II « *Bois de Boulogne* », et la zone Natura 2000 « *Sites de Seine Saint-Denis* ») les plus proches et le contexte urbain du site d'étude ne laissent présager aucune fonctionnalité écologique entre les sites.

4.4 Contexte socio-économique

4.4.1 Population et activités

La commune de Courbevoie compte 81 558 habitants (données Insee RP2019). Sur la période la plus récente, la dynamique démographique est négative avec environ 3 965 habitants en moins entre 2013 et 2019. La population est vieillissante.

Le projet s'insère dans un secteur urbain mixte dense, accueillant du logement collectif, de l'activité, et des équipements sportifs. La parcelle du projet est encadrée à l'ouest par un immeuble qui accueille de l'activité tertiaire, à l'est par un immeuble qui accueille du logement en R+6, au sud l'avenue Dubonnet et du logement collectif (avec des bâtiments allant jusqu'au R+16) et au nord par la voie de chemin de fer (ligne L du Transilien reliant Paris et Versailles ou Saint-Nom-la-Bretèche).

Le projet s'insère dans un environnement urbain mixte (logements, activités, équipements).

4.4.2 Logements

Source : Dossier complet Insee – commune de Courbevoie

En 2018, la commune de Courbevoie comptait 81% de résidences principales sur les 48 075 résidences totales, 10,1 % de résidences secondaires et 8,4 % de logements vacants. Les logements de la commune sont à 95,9 % des appartements.

Les chiffres de l'Insee mettent en exergue une augmentation du nombre de résidences secondaires (multiplié par deux entre 2008 et 2018) et des logements vacants (+30 % entre 2008 et 2018) au détriment du nombre de résidences principales.

Le parc de résidences principales est dominé par des logements construits entre 1946 à 1990 (50 %). Les résidences récentes construites entre 2006 et 2015 ne représentent que 4,2 % du parc.

Le projet n'aura pas d'effet sur le parc de logement. L'activité d'hébergement renforcera l'offre d'accueil temporaire à court et moyen terme sur la commune.

4.5 Desserte et accessibilité

En voiture, la desserte du site est assurée par l'avenue Dubonnet, raccordé au boulevard de Verdun (RD908). Il s'agit d'un axe majeur qui relie le 17^e arrondissement de Paris au nord-ouest de l'Île-de-France en passant par Neuilly-sur-Seine et Courbevoie. La RD908 rencontre des axes routiers majeurs non loin du site comme la RD7 qui longe la Seine et relie l'A86 au niveau de Saint-Denis au périphérique au niveau de la porte de Saint-Cloud.

Pour les trajets qui se limitent aux déplacements internes à la commune, la desserte du site peut être assurée par le boulevard de la Paix et les routes qui s'y raccordent.

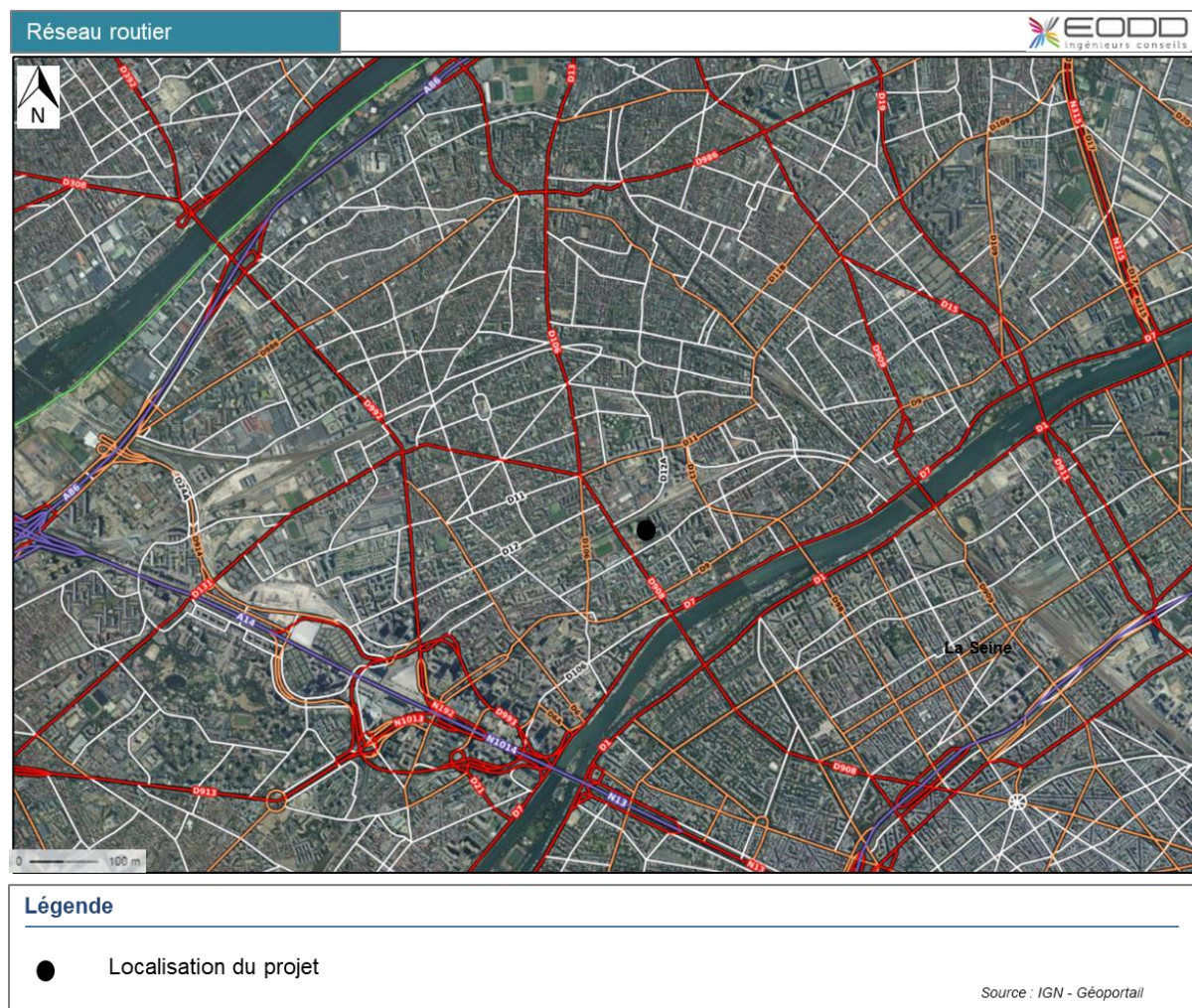


Figure 14 : Axes routiers majeurs autour du projet (source du fond de plan : Géoportail)

Le réseau routier autour du site se trouve au cœur d'un maillage riche avec l'A86 et l'A14 au nord et à l'est et des axes « internes » structurants comme la RD908, la RD106 et la RD7.

Le site accueille à proximité de nombreux arrêts de bus desservis par les lignes suivantes :

- ligne 163 : Nanterre, préfecture RER <> Porte de Clichy : 4 minutes à pied ;
- ligne 164 : Argenteuil, collège Claude Monet <> Porte de Champerret : 4 minutes à pied ;
- ligne 275 : La Défense <> Pont Levallois, Bécon : 5 minutes à pied ;
- ligne 278 : La Défense <> Bois-Colombes, Les bruyères : 4 minutes à pied.

Le site est également desservi par la Gare SNCF Bécon-Les-Bruyères à neuf minutes à pied. La gare dessert notamment la gare de Saint-Lazare et la gare de la Défense. Elle accueille, selon les données du Grand Paris, 55 000 visiteurs chaque jour.

Le RER A (Réseau express régional), le tramway T2 et le métro desservent le quartier de La Défense, quartier dans lesquels passent les bus 163, 275 et 278 qui desservent le site d'étude.

Enfin, un projet de ligne de métro à Courbevoie pour 2030 est prévu dans le cadre du Grand Paris Express.

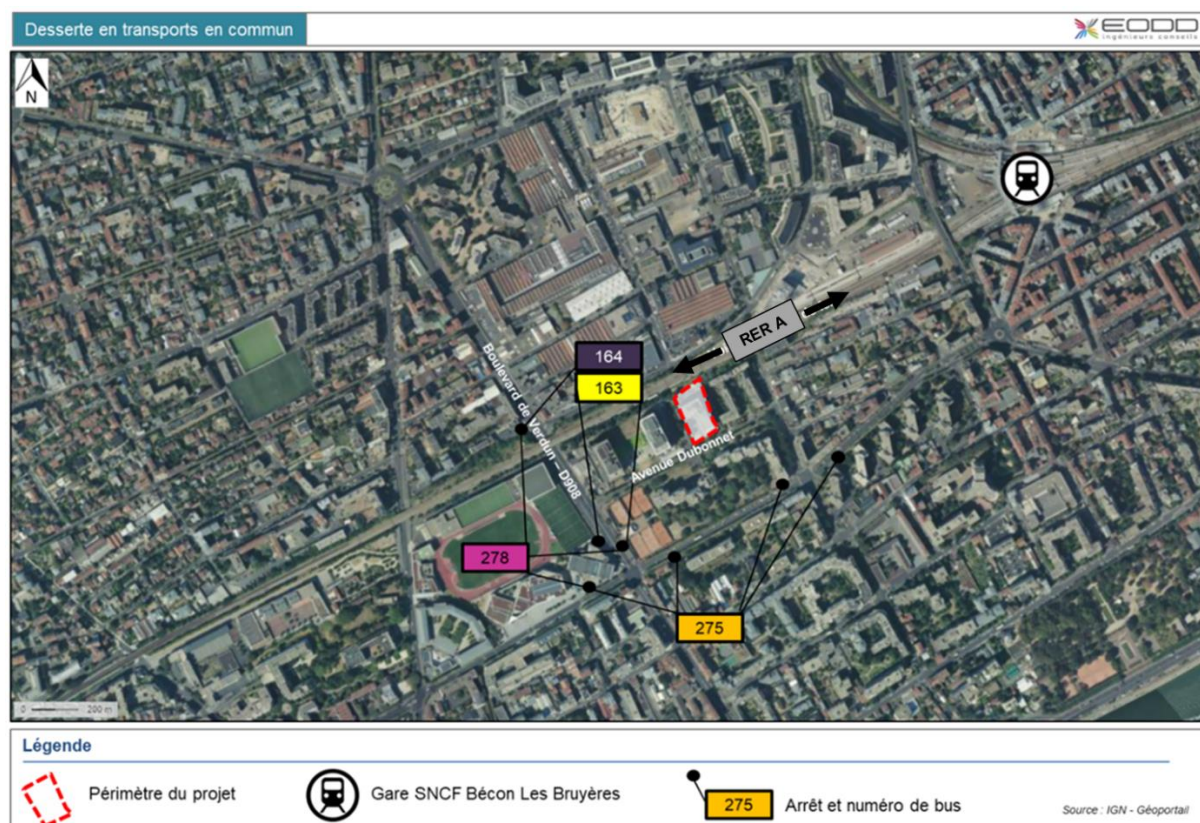


Figure 15 : Desserte du site en transports en commun (source : EODD)

Pour la desserte piétonne, aucun cheminement spécifique existe mais les axes routiers alentours sont aménagés de trottoirs (larges et sécurisés sur le boulevard de Verdun) et d'une bande cyclable dans un sens et d'une voie partagée avec les bus dans l'autre.

Le site bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun et est également accessible en modes actifs (piétons et vélo notamment).

4.6 Risques naturels, technologiques et sanitaires

4.6.1 Risques naturels

Le site d'étude est peu exposé aux risques naturels :

- il n'est pas exposé à l'aléa retrait gonflement des sols argileux (même s'il se situe proche d'une zone d'exposition moyenne) ;
- le risque séisme est très faible ;
- aucune cavité souterraine n'est identifiée (la commune est couverte par un Plan de prévention des risques (PPR) mouvement de terrain concernant notamment les cavités souterraines) ;
- le potentiel radon sur la commune est faible ;
- le site n'est pas concerné par le PPRI de la Seine.

4.6.2 Risques technologique et sanitaire

Le territoire de la commune de Courbevoie accueille de nombreux sites BASOL et BASIAS, cependant, le site d'étude n'est pas concerné par aucun d'eux.

En termes de risque technologique, le site s'inscrit sur un site ayant antérieurement accueilli des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (installation de chauffage et de climatisation). Un diagnostic pollution des sols (sous l'angle historique et technique) a donc été réalisé en 2021 via trois sondages entre 2 et 5,5 m de profondeur. La cession d'activité est prévue par le preneur/vendeur et le démantèlement par la SAS Courbevoie.

Les résultats obtenus ont mis en évidence l'absence de problématique de pollution liée aux cuves enterrées, la présence de remblais superficiels globalement de mauvaise qualité chimique avec notamment la présence de métaux lourds sur matière brute et d'hydrocarbures. Le terrain naturel ne présente pas de contamination significative.

Cette étude de pollution a été réalisée par SémoFi à l'initiative du maître d'ouvrage, elle est jointe en **annexe 7D** de cette présente note. Cette compatibilité est confirmée dans le cadre de la procédure de permis de construire au moyen de l'ATTES-ALUR prévue par l'article L.556-1 du code de l'environnement (**annexe 7H**). En effet, le BET SEMOFI a conclu à la compatibilité de l'état du site avec le projet.

Cette cuve va être retirée dans le cadre de la réalisation du projet. Toutes les précautions seront prises pour empêcher tout risque de pollution (nettoyage, dégazage, démantèlement de la fausse, découpe de la cuve si nécessaire, contrôle de l'état des tuyauteries). En cas de découverte de terres souillées, celles-ci seront purgées de manière spécifique et des analyses complémentaires seront réalisées pour caractériser les sols restants en place.

L'ICPE la plus proche du site d'étude est EQUINIX France, soumise à Enregistrement (infrastructure numérique), à environ 400 m au nord du site d'étude.

Le Transport de matières dangereuses (TMD) est identifié via une canalisation de gaz naturel passant à proximité du site, la plus proche étant située au sud au niveau de La Seine (soit environ 620 m). La voie ferrée en bordure nord peut accueillir des trains transportant des matières dangereuses, tout comme la RD908.

Le respect des normes en matière de transport de matières dangereuses doit empêcher tout incident pouvant impacter le site du projet.

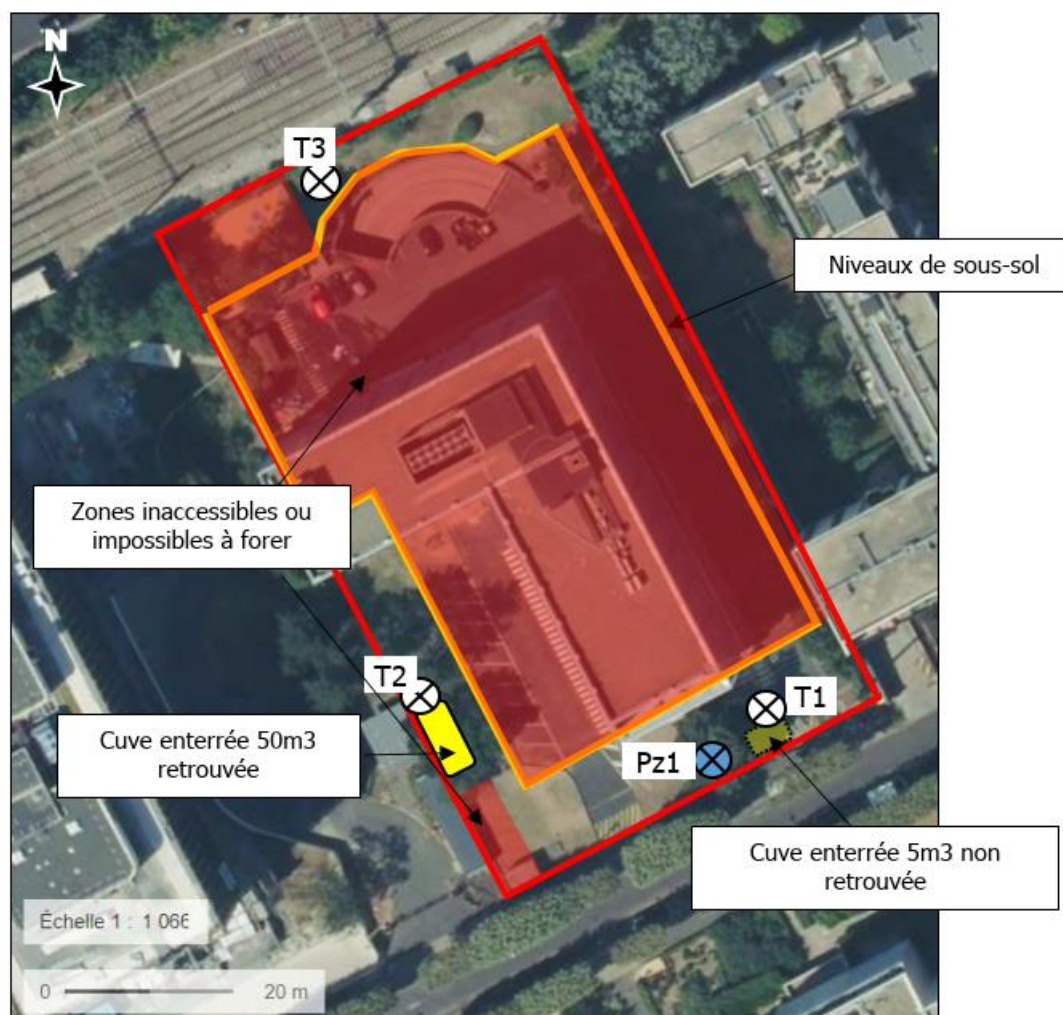


Figure 16 : Plan d'implantation des sondages (source : diagnostic de pollution du sous-sol, Sémofi, 2021)

Le site n'est pas concerné de manière notable par un risque naturel. Il est toutefois concerné par la présence de cuve de fioul et de remblais présentant une petite pollution en métaux (sans contamination majeure).

Une cessation d'activité est en cours par le vendeur et le démantèlement sera effectué par la SAS Courbevoie.

4.7 Contexte urbain

4.7.1 Ambiance acoustique

Le site est marqué par plusieurs sources de bruit : infrastructures routières, infrastructure ferroviaire. Au nord de la parcelle sont observés des dépassements légers de seuils dus au bruit ferroviaire :

- entre 73 et 75 dB(A) Lden (jour, soir, nuit) (seuil à 73 dB(a)) ;
- entre 65 et 70 dB(A) Ln (22h - 6h) (seuil à 65 dB(A)).

Les dépassements se cantonnent à l'espace libre de la parcelle et n'atteint pas le bâtiment.
De manière générale, la parcelle est plutôt exposée à des niveaux sonores d'environ 60 dB(A).

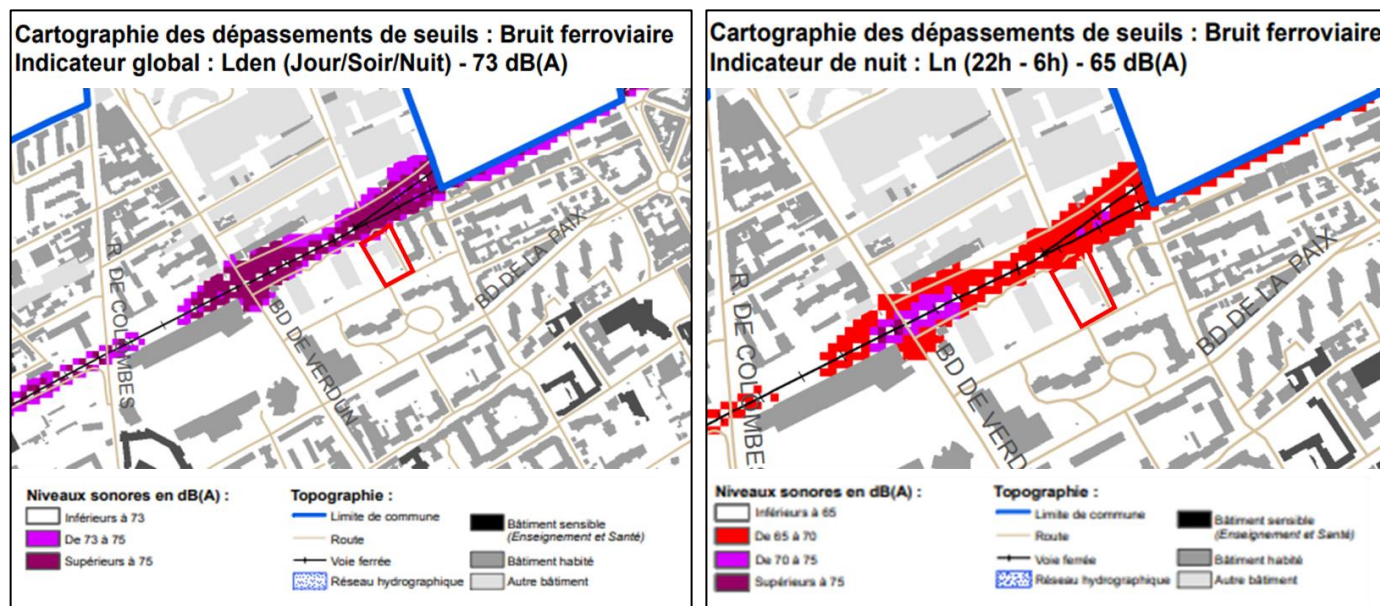


Figure 17 : Cartographies des dépassements de seuils (source : Ville de Courbevoie)

Le Plan de prévention des bruits de l'environnement (PPBE) des Hauts-de-Seine approuvé en décembre 2018 et actuellement dans sa troisième génération (2022-2026) prévoit diverses actions pour diminuer les endroits les plus bruyants du département. Une de ces opérations a déjà été réalisée avec le réaménagement du boulevard de Verdun (RD908) qui vise à favoriser le déplacement à vélo et l'utilisation des transports en commun.

D'après l'étude acoustique réalisée par ACAPA en 2021 (**annexe 7E**), il a été mis en avant le phénomène de réflexion qui peut augmenter le niveau de bruit selon la disposition des autres bâtiments.

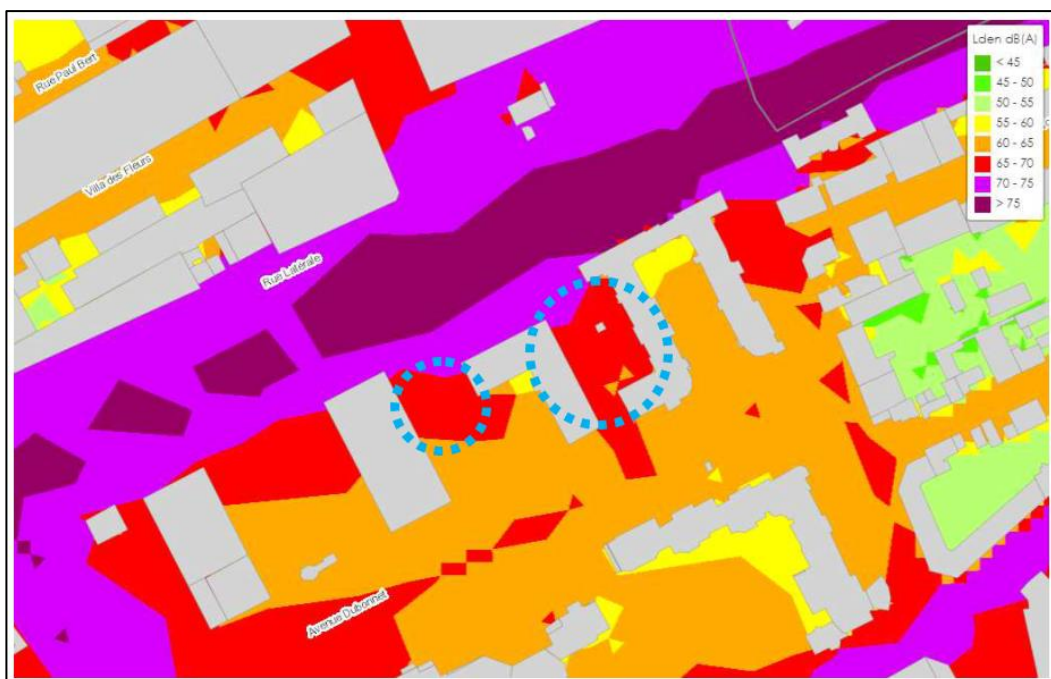


Figure 18 : Carte de bruit (source : Bruitparif, via étude acoustique ACAPA)

La carte ci-dessus montre (entourés en pointillés bleus) que les réflexions des ondes acoustiques sur le bâtiment situé de chaque côté du projet augmentent le niveau sonore sur les façades est et ouest.

Le projet n'aura pas d'effet significatif sur l'ambiance acoustique locale. L'isolement acoustique des façades prendra en compte le degré de leur exposition aux bruits.

4.7.2 Nuisance vibratoire

Une étude vibratoire a été réalisée par GAMBA en 2021 (**Annexe 7F**) à partir de mesures effectuées sur le site du projet le 21 juillet 2021. L'étude a concerné l'extension nord, proche de la voie ferrée puisque les vibrations proviennent de la voie du RER A.

Le tableau suivant synthétise les modélisations disponibles dans le document précité :

Système de désolidarisation	Respect du seuil de gêne tactile vibratoire	Respect des valeurs cibles acoustiques en fonction du niveau de standing recherché			Respect des valeurs cibles acoustiques $L_{p,5max} \leq 30$ dB(A)
		Haut Standing	Standing	Standard	
Aucun	NON	NON	NON	NON	NON
Boîtes à ressorts + PB RDC béton armé 25 cm	OUI	NON	NON	OUI	OUI

Figure 19 : Résultat des modélisations de l'exposition de l'extension aux vibrations (source : étude vibratoire, GAMBA, 2021)

D'après l'étude vibratoire, il a été recommandé des solutions visant à diminuer l'effet vibratoire de la voie ferrée sur les bâtiments. Il s'agit d'opter pour une solution de désolidarisation du bâtiment par un système de boîtes à ressorts et d'épaississement du plancher bas RDC à 25 cm a été étudiée.

4.7.3 Qualité de l'air

Le contexte urbain dense, la proximité avec de nombreuses infrastructures routières majeures et de grandes zones d'activités sont des facteurs qui dégradent nettement la qualité de l'air local.

Le bilan cartographique annuel d'Airparif pour Courbevoie témoigne en 2021 du respect des valeurs réglementaires ou guide pour les poussières (PM), l'ozone, le dioxyde d'azote et le benzène. La crise sanitaire a cependant fait baisser les émissions de polluants et les résultats sont plus favorables par rapport à 2019. Cependant, l'amélioration du parc de véhicules, le nouveau fonctionnement du télétravail et le développement constant des transports en commun laissent penser que les résultats de 2021 peuvent s'inscrire dans le temps.

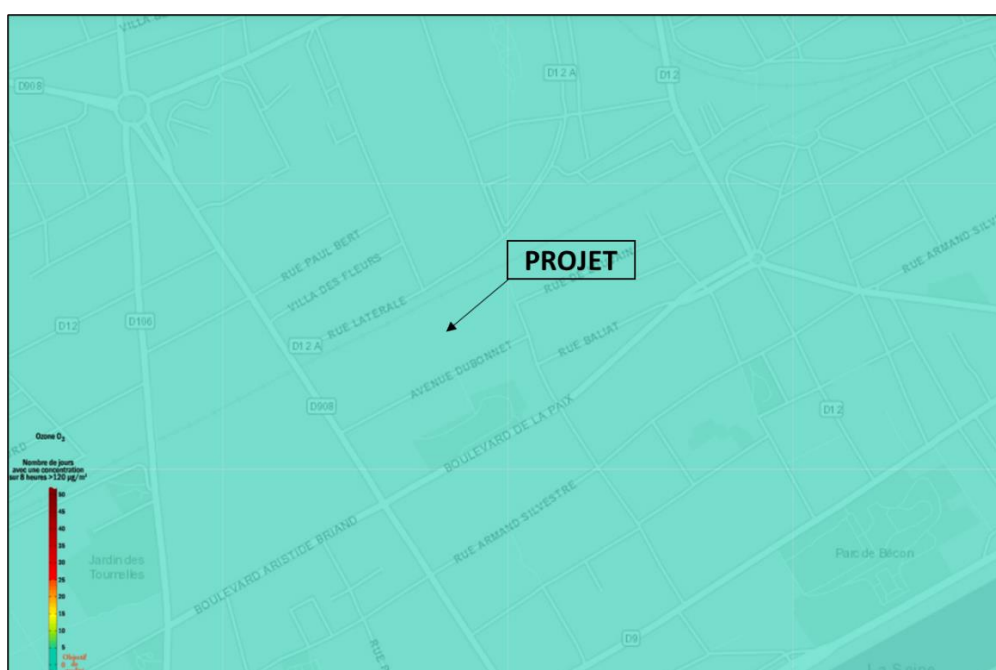
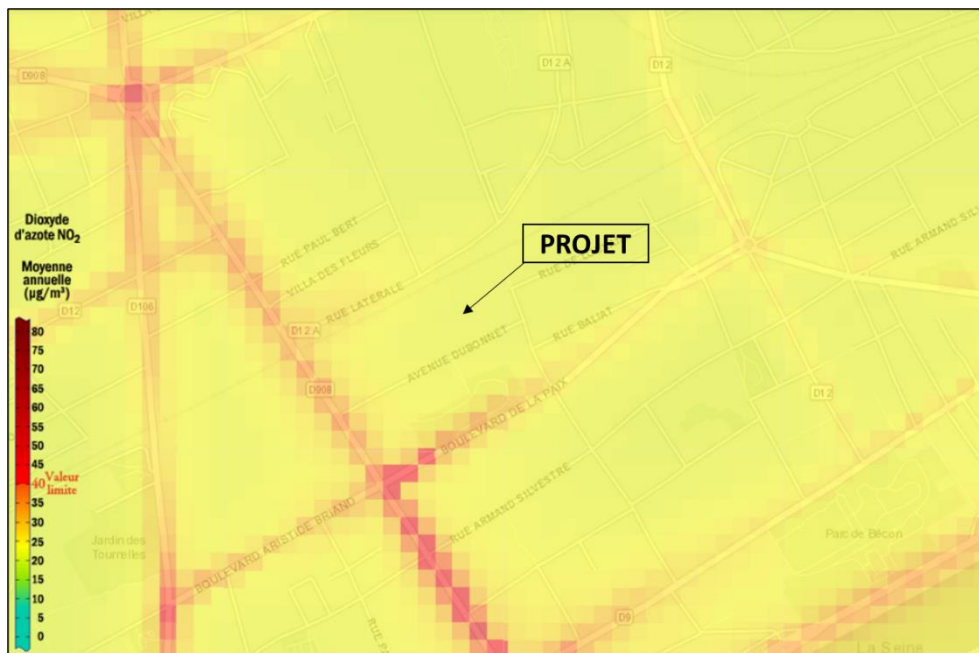


Figure 20 : Bilan annuel du nombre de jour avec une concentration sur 8h > 120 µg/m³ en Ozone en 2021 (source : Airparif)



Le paysage local est typique d'un paysage urbain avec une imperméabilisation importante et des ensembles immobiliers bordés par des infrastructures de transport. L'avenue Dubonnet, voie de desserte du site, est bordée de part et d'autre par une lignée d'arbres

4.8.2 Patrimoine

Le site ne se situe pas dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques mais sa limite sud-est vient fleurter avec le périmètre de protection du Pavillon Indien. Il s'agit d'un monument construit en 1878 dans le cadre de l'exposition universelle.

Les masques urbains entre le monument et le site du projet sont nombreux et ne laissent aucune visibilité du site depuis le Pavillon Indien.



Figure 22 : Localisation du Pavillon indien et de son périmètre de protection (source : Géoportail, ville de Courbevoie, atlas des patrimoines)

Le projet n'est pas soumis à des contraintes liées au paysage et au patrimoine. Il n'impactera pas le paysage local, la morphologie du bâtiment reconstruit étant similaire à celle de l'existant et les deux extensions présenteront un gabarit inférieur.

S'agissant des visibilités à faible échelle (notamment depuis l'avenue Dubonnet), les extensions ne constitueront pas un impact visuel notable en raison du caractère urbain du site (voir figures en page suivante).



Figure 23 : Vue avant (en haut) / après (en bas) du site depuis la rue Dubonnet (source : SAS COURBEVOIE)

6. Effet sur l'environnement et mesures

Dans cette partie sont présentés les effets potentiels du projet sur l'environnement (sur les thématiques à enjeu pré-identifiées) en phase chantier puis en phase post-aménagement. Pour chacun des impacts mentionnés, des mesures sont proposées visant à éviter, réduire ou compenser les effets négatifs.

6.1 Phase chantier

La mise en œuvre de mesures environnementales en phase travaux permettra de limiter les incidences temporaires du projet sur l'environnement. **Une charte de chantier propre et une charte de chantier liée à la déconstruction ont été élaborées et son annexe (annexe7J) au dossier de marché des entreprises.** Cette charte abordera les enjeux environnementaux généraux (nuisances sonores, plan de circulation, gestion des eaux de ruissellement, patrimoine, déchets, etc.) et ceux plus spécifiquement liés à l'opération (pollution des sols, déplacement)

Légende : Enjeux environnementaux

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Habitations	Impact sur les riverains proches, nuisances sonores et poussières principalement.		Opérations de communication (sensibilisation, information et formation) (dates des travaux, horaires, mesures de précautions mises en œuvre) auprès des riverains notamment. => charte de chantier propre. Limitation des nuisances visuelles via optimisation de la propreté du chantier. Adaptation des horaires de travaux.	
Déplacements et accessibilité	Augmentation du trafic, circulation d'engins de chantier. Réduction de voie voire coupures temporaires.		Charte de chantier propre (annexe 7J) Sécurisation des accès. Stationnement des engins dans l'emprise du projet au maximum. Respect des réglementations pour la circulation des véhicules. Plan d'installation chantier (délimitant les différentes zones) et plan de circulation des véhicules de chantier. Circulations des engins de chantier et des piétons portées au plan d'installation chantier.	

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Eaux superficielles	Production de matières en suspension.		Emprise limitée	
	Production potentielle de polluants provoquant le ruissellement d'eau souillée.		Produits chimiques stockés sur des bacs de rétention. Zones de stockages ventilées et abritées des intempéries. Engins de chantier conformes, contrôlés et nettoyés. Aires de stationnement aménagées. Kit d'intervention d'urgence mis en place sur le chantier en cas de déversement accidentel. Identification des produits potentiellement polluants.	
Eaux usées	Faible impact en phase chantier.			
Sols et sous-sol / pollution	Prise en compte du diagnostic pollution et des mesures mises en avant (annexe 7D). Déblais d'environ 2119 m ³ .		<i>cf.</i> mesures de réduction des impacts sur les eaux superficielles. Les déblais seront évacués en filières adaptées. Les préconisations émises dans l'étude de pollution seront prises en compte.	
Énergie	Empreinte Carbone et énergétique des matériaux de construction et de l'énergie dépensée pour le chantier (déplacements d'engins...).			
Déconstruction	Libération de substances dangereuses lors de la déconstruction de bâtiments. Un diagnostic PEMD issu de la démolition a été réalisé en 2022, il met en avant notamment les filières de réemploi des déchets de chantier (annexe 7I).		Mise en place d'une charte de chantier propre : arrosage lors de la déconstruction pour limiter les poussières, protection des arbres conservés. Délimitation de la zone déconstruite. Programme de déconstruction. Communication auprès des usagers et des riverains.	-

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Risque technologique et sanitaire	Présence d'une cuve de fioul de 50 m². Petite pollution aux métaux relevée. Une étude de pollution a été réalisée, les prescriptions émises dans cette étude seront respectées (annexe 7D) ICPE à démanteler au début des travaux		La cuve de fioul présente sera retirée avec toutes les précautions nécessaires afin d'éviter toute contamination des sols. Un apport de terre saine sur 30 cm <i>a minima</i> au droit des espaces verts d'agrément en pleine terre (éviter tout contact avec les sols historiques). Un géotextile sera apposé entre les remblais historiques et la terre saine.	
Milieu naturel	Impact potentiel sur les arbres.		Le passage d'un écologue devra être réalisé avant l'abattage des arbres afin de s'assurer de l'absence d'espèces faunistiques dans les arbres Balisage autour des arbres maintenus afin d'éviter l'impact sur les racines lors des travaux.	
Niveaux sonores	Création de nuisances sonores en lien avec les engins de chantier. Une étude acoustique a été réalisée, les prescriptions émises dans cette dernière seront respectées (annexe 7E)		Opérations de communication (sensibilisation, information et formation) (dates des travaux, horaires, mesures de précautions mises en œuvre) auprès des riverains. Les chefs de chantiers et ouvriers sont informés en phase de préparation sur les exigences d'un chantier à faibles nuisances. Les concepteurs veilleront en cours de chantier que les principes sont respectés. Engins de chantier respectant la réglementation en termes d'émissions sonores. Planning des phases bruyantes du chantier. Identification des origines de bruits => stratégie de limitation selon les réglementations locales en vigueur.	
Émissions de poussières	Démolition de bâtiments et donc production de poussières		Protection des intervenants et du voisinage : limitation des émissions particulières (brumisation et	

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
			arrosage) via le programme de déconstruction. Utilisation de bâches sur les camions mais également pour le stockage de matériaux pulvérulents. Vérification en cours de chantier que les dispositions du règlement sanitaire départemental sont bien respectées. Respect des dispositions réglementaires en termes d'émissions de fibres et de particules.	
Déchets du BTP	Déchets spécifiques dus à la démolition d'un bâtiment Diagnostic déchets avant démolition est en cours de réalisation, il sera conforme aux nouvelles dispositions de l'art. L126-34 du code de la construction et de l'habitation. Les prescriptions émises seront obligatoirement respectées.		Dispositions contractuelles fournisseurs pour limiter les déchets à l'achat (achat en vrac, conditionnements plus grands...). Réduction des déchets à la source :	

Tableau 1 : Synthèse des effets et mesures en phase chantier

6.2 Phase post-aménagement

Légende : Enjeux environnementaux

PHASE POST-AMENAGEMENT				
Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures correctives envisagées		
		Evitement	Réduction	Compensation
Population	Nouvelle offre d'hébergement pour les habitants de Courbevoie.			
Déplacements et accessibilité	Augmentation du trafic non significative par rapport à l'existant.		Favoriser le déplacement par les modes actifs	
Stationnement	Moins de place de stationnement Population jeune cadres (sans enfants)		Proximité avec les transports en commun Nombreux emplacements vélos et 2 roues dans la résidence Espace de coworking dans la résidence Population jeunes	
Ressource en eau	Pas d'impact notable.			
Eaux pluviales	Site déjà imperméabilisé. Création d'espace vert.		Mise en place de toiture végétalisée, aménagement sur dalle et en pleine terre. Une partie des eaux pluviales sera versée au réseau public.	
Eaux souterraines	Pas de prélèvement ou modification des eaux souterraines prévus.			
Eaux usées	Eaux usées à traiter.		Raccordement au réseau d'eaux usées existant.	
Sols et sous-sols	Pas d'impact notable.			
Pollution des sols	Pas d'impact notable.			
Milieu naturel	Création d'aménagement paysager : toiture		Pose de gîtes / nichoirs favorables à la faune	

PHASE POST-AMENAGEMENT				
Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures correctives envisagées		
		Evitement	Réduction	Compensation
	végétalisée, végétalisation massive avec une vraie diversité plantée. (Annexe 7G : proposition de fiches mesures).		(avifaune, chiroptères, micromammifères). Palette végétale indigène, les espèces exotiques envahissantes sont proscrites. Gestion différenciée favorable à la biodiversité. Préservation de la perméabilité écologique pour la petite faune.	
Nuisances sonores et vibratoires	Une étude acoustique et une étude vibratoire ont été réalisées, les prescriptions émises dans cette dernière seront respectées (annexe 7E et 7F) Augmentation non significative du trafic. Présence de la voie ferrée. Vibrations de la voie ferrée sur les bâtiments.		Isolation acoustique des bâtiments. Atténuation des vibrations via la mise en place de plot spécifique sur façades. Prise en compte des préconisations émises dans les études acoustiques et vibratoires comme la désolidarisation du bâtiment par un système de boîtes à ressorts et d'épaississement du plancher bas RDC à 25 cm (à l'étude).	
Qualité de l'air	Augmentation du trafic nulle.		Mesures incitatives sur la mobilité durable.	
Nuisances lumineuses	Émissions lumineuses nouvelles et/ou différentes.		La pollution lumineuse sera limitée au strict nécessaire par des éclairages adaptés. Réduction des impacts avec un choix d'orientation, de couleur et d'intensité peu impactant.	
Gestion des déchets	Production de déchets non dangereux.		Tri à la source des déchets et pratique du tri sélectif.	

PHASE POST-AMENAGEMENT				
Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures correctives envisagées		
		Evitement	Réduction	Compensation
Energie	Certification NF HQE niveau très performant (6*).			
Conclusion	Les mesures ainsi proposées permettent au projet de s'ancrer harmonieusement dans le contexte urbain, patrimonial et paysager de Courbevoie.			

Tableau 2 : Synthèse des effets et mesures après aménagement

7. Conclusion

Le projet s'implante en lieu et place d'une parcelle déjà urbanisée. En effet actuellement un bâtiment de bureaux est implanté sur la parcelle. Les volumes resteront les mêmes et les deux extensions prévues n'affecteront pas le paysage urbain local de manière significative. Au contraire, les perceptions seront améliorées avec une végétalisation globale de la parcelle et des toitures, et la biodiversité locale en sera renforcée.

La desserte du site ne constitue pas d'enjeu puisqu'elle est performante et sera renforcée dans les années à venir. Le site n'a pas d'enjeu majeur en matière de risques, d'environnement ou de paysage.

Au regard des faibles enjeux de l'état initial, des caractéristiques du projet et des études menées, il ne nous semble pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale. Naturellement, toutes les mesures nécessaires en phase chantier permettant d'éviter d'éventuelles pollutions des sols et d'éventuelles nuisances pour les riverains seront prises en compte et intégrées au cahier des charges des entreprises.

8. Annexes

Annexe 7A : Notice architecture

Annexe 7B : Notice paysagère

Annexe 7C : Notice de gestion des eaux pluviales

Annexe 7D : Étude de pollution

Annexe 7E : Étude acoustique

Annexe 7F : Étude vibratoire

Annexe 7G : Mesures milieux naturel

Annexe 7H : ATTES-ALUR

Annexe 7I : Charte chantier propre et charte de déconstruction

Annexe 7J : PEMD