

**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 :

02/12/2022

Dossier complet le :

07/12/2022

N° d'enregistrement :

F01122P0248

1. Intitulé du projet

Projet PRAXAGORA, démolition puis reconstruction d'un ensemble immobilier.

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

SCPI PRIMOPIERRE

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

Charles RAGON - Directeur de l'Asset Management

RCS / SIRET

5 0 7 6 4 6 4 4 6 0 0 0 4 1

Forme juridique Société civile de placement collectif

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.))
17. Dispositifs de captage et de recharge artificielle des eaux souterraines (telles que définies à l'article 2.2 de la directive 2000/60/CE). c) Dispositifs de captage des eaux souterraines en nappe d'accompagnement.	Débit de Pompage de 339 m3/h, une capacité de prélèvement supérieure à 80 m3/heure Le projet est soumis aux rubriques 1.1.1.0 et 1.2.2.2.0 de la nomenclature de la loi sur l'eau Le projet n'est pas soumis à la rubrique 39a) de la nomenclature de l'annexe à l'article R 122-2

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet prévoit :

la démolition de l'existant sur les parcelles;

la reconstruction d'un ensemble immobilier partagé en un bâtiment de logements de type R+5 et un bâtiment de bureaux de type R+6, les deux bâtiments comprendront deux niveaux de sous-sol.

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs principaux du projets peuvent être résumés dans les points suivants:

- Répondre à la contrainte d'alignement tout en permettant un fractionnement de la volumétrie, une transparence vers le cœur d'îlot et la perception et la mise en valeur depuis la voirie d'un cœur d'îlot paysager;
- Organiser la mixité de programme dans une bonne cohérence de volumes et d'architectures en mutualisant la perception des espaces libres;
- Ecrire une façade d'alignement ordonnée mais sans emphase afin de répondre aux spécificités du site: raccordement sur l'existant angle Morizet/Billancourt, traitement d'une façade sur mitoyen à l'opposé, écriture d'une véritable adresse sur un carrefour informel permettant dans perspectives variées sur le projet;
- Proposer un traitement urbain de l'angle Morizet/Billancourt tout en préservant la fonctionnalité des surfaces bâties;
- Optimiser les surfaces commerciales et leurs linéaire sur rue;
- Maximiser les espaces libres plantés et en faire bénéficier les bureaux et les logements;
- Poursuivre et compléter le jardin en cœur d'îlot avec des terrasses et toitures végétalisées.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

le projet prévoit:

- Une démolition reconstruction compte tenu de la difficulté à transformer des surfaces très variées en typologies, structures, faible hauteurs d'étage, et présentant des profondeurs de bâti trop importantes pour un bon éclairage naturel;
- Des bureaux et des commerces, à rez-de-chaussée et R-1, organisés en un immeuble avenue André Morizet;
- Le transfert de local transformateur Public, aujourd'hui situé en infra, en RDC sur l'avenue André Morizet;
- Des logements intermédiaires organisés en deux immeubles distincts l'un rue de Billancourt et l'autre en cœur d'îlots;
- Les stationnements fonctionnement et réglementairement attachés à ces surfaces;
- Un espace paysagé qualitatif visible depuis l'espace public via la faille transparente de l'immeuble.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet à son terme s'organisera sur les éléments suivants :

- 1) Hall d'accueil: situé au barycentre des surfaces est largement ouvert sur rue et sur jardin.
- 2) Immeuble tertiaire: Trois commerces livrés en coques brutes se développent en RDC et R-1, implanté de par et d'autre du hall, il bénéficie du maximum de linéaire de façade, pour une bonne commerciabilité du Centre-ville. En étage courant (R+3/R+6) deux grands plateaux s'organisent de part et d'autre de la faille transparente, pouvant être aménagée avec des fonctions nobles, ou tiers lieux variés, propices à la sérendipité. Dans les étages bas R+1/R+2, le volume est agrandi sur jardin permettant de belles surfaces de travail largement éclairées. Le dernier niveau en attique marque un retrait de façades sur rue, conformément au PLU et permet via un escalier extérieur l'accès à la toiture pouvant être aménagée pour des fonctions diverses (réunion extérieures, terrasses lounge, potager urbain etc...). La circulation principale est mise en valeur avec un escalier dessiné comme une promenade verticale dans la faille transparente, celui là bien éclairé encourage son utilisation. Un palier ascenseur est en relation directe avec l'escalier principal. A tous les niveaux les emprises sanitaires et issues de secours sont optimisées pour privilégier les surfaces bureau et leur éclairage naturel. Cotés ouest les coursives/balcons se développent en prolongement des bureaux pour profiter des espaces plantés en cœur d'îlot.
- 2) Logements : Le bâtiment implanté dans la dent creuse rue Billancourt intègre 6 logements de type (T1+T2 ou T3 et T5), le bâtiment implanté en cœur d'îlot intègre 4 logements de type T4 et T3.

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).

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet est soumis à permis de construire. En outre, conformément au code de l'environnement à un dossier Loi sur l'eau.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface logement (SDP BRUT)	848.1 m ²
Nombre de logements	10
Surface commerce	861,8 m ²
Surface bureau	6 217 m ²
Nombre de bureau	519
Nombre de sanitaires	54 dont 2 PMR
Nombre de places de parking	34

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

49-59 Avenue André Morizet,
Boulogne Billancourt (92)

Coordonnées géographiques¹

Long. 2° 23' 60" 07 Lat. 48° 83' 67" 53

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) ?	☐	☒	D'après l'inventaire national du patrimoine naturel INPN, le projet ne se situe pas en " Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique ou Faunistique de type 1 ou 2"
En zone de montagne ?	☐	☒	Le site ne se situe pas en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	La zone couverte par un arrêté de protection de biotope, la plus proche du site est située à 15Km à l'Est et il s'agit de la zone FR3800418 'Glacis Du Fort De Noisy-le-Sec'
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	Le site ne se situe pas sur 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 ?	☐	☒	Le parc naturel le plus proche du site se trouve à environs 18 km au sud-ouest du site et il s'agit du parc régional de Haute Vallée De Chevreuse FR8000017.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	La commune fait partie du PPBE du Grand Paris approuvé le 04/12/2019.D'après les cartes , le site est exposé au bruit routier en partie Nord et Nord-Est. Il n'est cependant pas exposé au bruit ferré n'est pas situé dans une zone de dépassement sonore (>70 dB).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	D'après le plan du patrimoine bâti et paysager de la commune de Boulogne Billancourt , le site du projet n'est pas inscrit comme patrimoine mondial ou zone tampon.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Aucune zone humide RAMSAR n'est recensée à moins de 60 km du projet. D'après la cartographie "Enveloppe d'alerte des zones humides avérées et potentielles", le site n'est pas localisé dans une zone potentiellement humide.

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	La commune de Boulogne Billancourt est soumise à un Plan de prévention des risques inondation (PPRI de la Seine). Cependant le site est localisée en dehors des zones à aléas. approuvé le 09/01/2004
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Une étude de pollution a été réalisée sur site, en raison de la présence de deux sites BASIAS (IDF9202499 et IDF9206279), cette étude a mis en évidence : - La présence d'impacts en hydrocarbures, HAP et BTEX dans un des sondages de sol et un autre sondage impacté en hydrocarbures seulement. - L'absence d'impacts dans les échantillons d'eaux souterraines. Des préconisations ont été émises afin de couper la voix d'exposition et de transfert.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	D'après le rapport de l'état des lieux de 2019 du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands, le site d'étude ne se situe pas en Zone de Répartition des Eaux.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	D'après le site aires-captages, aucun captages AEP n'est présent sur le territoire de la commune de Boulogne-Billancourt (92). Aucun prélèvement sur la nappe alluviale sur la commune de Boulogne-Billancourt n'a été trouvé dans la Banque Nationale des Prélèvements en Eau (BNPE).
Dans un site inscrit ?	☐	☒	D'après l'Atlas des patrimoines, le site du projet n'est pas 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 ?	☐	☒	La zone Natura 2000 la plus proche est "SITE DE SEINE SAINT DENIS" (FR1112013) référencée pour la directive des Oiseaux, elle est éloignée d'environ 15 Km au Nord du site
D'un site classé ?	☐	☒	D'après l'Atlas des patrimoines, le site du projet n'est pas un site classé.

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 ?	☒	☐	Un pompage d'exhaure est prévu dans le cadre du projet afin d'assécher les feuilles lors de la réalisation des gros œuvres. Le milieu concerné est la nappe souterraine des alluvions modernes (nappe d'accompagnement de la Seine).
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☒	☐	En phase chantier : Les impacts quantitatifs du projet sur les eaux souterraines en phase travaux sont liés au pompage en nappe pour la mise au sec de la fouille, l'incidence sur la nappe sera faible et temporaire. En phase d'exploitation : les pompages seront arrêtés, le cône de rabattement se résorbera et le niveau piézométrique retrouvera son niveau initial. Au vu des données du projet, le sous-sol n'occultera que la partie supérieure de la nappe des alluvions.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	Dans le cadre du projet de construction, il n'est pas envisagé à ce stade de réutiliser les terres excavées. Dans l'hypothèse où elles ne le seraient pas, elles seront envoyées vers une installation de stockage adaptée.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	Le projet n'est pas déficitaire en matériaux.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le site étant déjà aménagé, il accueille une biodiversité (faune et flore) urbaine peu diversifiée. Le site se trouve éloigné de toute zone écologiques (Zone Natura 2000, zone humide...).
	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 ?	☐	☒	La zone Natura 2000 la plus proche du site est « SITES DE SEINE-SAINT-DENIS » (FR1112013), éloignée d'environ 2 Km au nord, très éloignée pour subir un quelconque impact originaire du projet.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Le site étant déjà aménagé, il accueille une biodiversité (faune et flore) urbaine peu diversifiée. Le site se trouve éloigné de toute zone écologiques et zones sensibles (Zone Natura 2000, zone humide, ZRE...).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	L'occupation actuelle du site est similaire à celle prévue (habitation, commerce, administration).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Aucun PPRT n'impacte la commune de Boulogne Billancourt. Le site se trouve en zone urbaine, entouré par d'autres d'habitations, de commerces et de bureaux administratifs D'après le site Géorisque, une canalisation de transport de gaz naturel est située à 500 m à l'ouest mais le site étudié est localisé en dehors des zones à risques
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Le projet n'est pas localisé dans une zone affectée par l'aléa inondation du PPRI de la Seine. L'aléa de retrait-gonflement des argiles est moyen au droit du site. La sismicité est très faible (niveau 1) sur la commune de Boulogne Billancourt.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Les eaux usées du site seront rejetées au réseau communal et respectent les critères de déversement.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	Le prélèvement des eaux qui sera effectué n'est pas destiné à l'alimentation en eaux potable.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Le projet abritera des bâtiments, des bureaux et des commerces, ce qui induira des déplacements. Des places de parking ont été prévues au sous-sol, leurs emplacement et les accès ont été définis de manière à limiter l'engorgement des voies publiques.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☒	☐ ☐	La période de travaux sera source de nuisances sonores temporaire. Les entreprises s'engageront au respect de la réglementation en vigueur et la charte chantier à faible nuisances pour limiter les bruits.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	sans objet
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☐	☐ ☒	Le site peut ponctuellement être à l'origine de vibrations lors de la phase chantier, dues à la circulation des poids lourds et des engins, au forage et au fonctionnement des pompes. Le site étudié ne se trouve pas à proximité d'installations émettrices de vibration.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☐	☒ ☒	Pour des raisons de sécurité, des projecteurs sont prévus à l'éclairage du chantier pendant la nuit. En phase exploitation, les émissions lumineuses de nuit se limitent aux lampadaire prévu pour le jardin. Sans objet, le projet étant implanté dans une zone urbaine, il n'est pas sensible aux émissions lumineuses.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	les seuls rejets à l'atmosphère seront émis par les véhicules et les engins en phase travaux.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	En phase travaux, un rejet des eaux d'exhaure se fera vers le réseau de la ville, au même titre que les eaux pluviales, après une analyse de compatibilité et un accord avec le gestionnaire du réseau. Des dispositions seront également prises en terme de rejet des eaux usées vers le réseau communal. En phase d'exploitation, les eaux usées sanitaires seront rejetées au réseau d'assainissement communal. et les eaux pluvial seront gérées par rétention puis rejet à débit réguler de 2l/s/ha vers le réseau de la commune.
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	En phase travaux, un rejet des eaux d'exhaure se fera vers le réseau de la ville, au même titre que les eaux pluviales, après une analyse de compatibilité et un accord avec le gestionnaire du réseau. Des dispositions seront également prises en terme de rejet des eaux usées vers le réseau communal. En phase d'exploitation, les eaux usées sanitaires seront rejetées au réseau d'assainissement communal. et les eaux pluviales seront gérées par rétention puis rejet à débit réguler de 2l/s/ha vers le réseau de la commune.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Toute les dispositions seront prises pour traiter les déchets et éléments de déconstruction de la meilleure manière. En phase d'exploitation, les déchets sont principalement des déchets ménagers et assimilés, ils seront triés et stockés dans les locaux poubelle, puis collectés par la ville.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Pas d'enjeu vis-à-vis du patrimoine. Le projet n'aura aucun impact sur le patrimoine architectural, culturel ou archéologique.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Il n'y a aucune modification d'usage, l'occupation actuelle du site est similaire à celle prévue (habitation, commerce, administration).

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) :

Quantité d'eau souterraine prélevée: Le pompage prévu sera adapté à la capacité de la nappe et il sera temporaire, un suivi des niveaux d'eau à l'intérieur du chantier au droit des piézomètres placés à l'intérieur et à l'extérieur de la fouille est prévu.

Qualité eau souterraines : les forages seront réalisés conformément aux normes, le prélèvement sera en phase chantier uniquement, mise en place de moyens de surveillance lors du rabattement. A l'issue de la phase chantier, les dispositifs de pompages seront enlevés et les trous rebouchés dans les règles de l'art, afin d'empêcher toute pollution par infiltration.

Gestion des eaux d'exhaure : les débits prélevés lors du pompage et rejetés seront suivis à l'aide d'un compteur volumétrique unique (sans remise à zéro possible) localisé juste avant le rejet au réseau et consignés dans un cahier de chantier.

Gestion des EU et EP: Les eaux pluviales et les eaux usées seront collectées séparément puis rejetées au réseau communal.

Bruit et Air : Les poids-lourds et engins seront aux normes, et vérifiés périodiquement.

Bruit et Trafic : Les activités logistiques se dérouleront en journée et en semaine, du lundi au vendredi, de 6h00 à 18h00.

Déchets : Les déchets seront triés selon la nature des déchets, stockés de manière adaptée, puis évacués vers des filières agréées avec valorisation lorsque cela est possible.

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.

La localisation du projet en zone urbaine, l'usage prévu (habitation, commerce et bureaux administratifs), le caractère ponctuel des prélèvements d'eau et les mesures prises dans le cadre des aménagements, font que ce dernier n'est pas susceptible d'engendrer d'impact notable sur l'environnement lors de la phase d'exploitation.

Par ailleurs, le projet est soumis à un dossier au titre de la loi sur l'eau, et celle-ci traite profondément la question environnementale.

Le projet ne semble pas requérir une évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - 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

9. Engagement et signature

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

☒

Fait à

Paris

le, 07/12/2022

Signature

Marie Ly





Client: SCPI PRIMOPIERRE

Contact:

Mme. Marie Ly
Directrice de Projet
M. +33 7 61 83 89 53
E. mly@theop.fr .fr

DOSSIER D'ACCOMPAGNEMENT A L'ETUDE AU CAS PAR CAS

Chantier : Projet « PRAXAGORA » 49/59, avenue André Morizet
Boulogne-Billancourt (92)

Réalisation :	Validation :	Approbation	Date	Version
T. Dissi	P Goemans	E de Vanssay	30/11/2022	V1

Contact :
Etienne de Vanssay
Tel. : 07 83 02 87 70
E-mail : edvconsult@gmail.com

Table des matières

1	Introduction	4
2	Annexes obligatoires	4
1.	Localisation du site	4
2.	Photographies de la zone d'implantation, localisation cartographique des prises.	7
3.	Plan du projet	11
4.	Plan des abords du projet.....	11
3	Autres annexes.....	13
1.	Description générale du projet.....	13
2.	Gestion des eaux pluviales et des eaux usées.....	13
3.	Milieux concernés par les prélèvements d'eau.....	15
4.	Captages pour alimentation en eau industrielle (BNPE)	15
5.	Autres captages	15
6.	Milieu naturel et zone cessibles	15
3.6.1	Milieux écologiques et zone Natura 2000	15
3.6.2	Zone de répartition des eaux ZRE	17
3.6.3	Trame verte et bleue	17
3.6.4	Enveloppes d'alerte des zones humides.....	19
7.	Patrimoines bâtis et paysager	19
8.	Sites et sols pollués.....	20
9.	Gestion des matériaux après la démolition	24
10.	Plan de prévention des risques naturels	25
11.	Plan de prévention du bruit.....	26
12.	Incidence du projet en phase travaux	26
13.	Incidence du projet en phase définitive	27
14.	Impacte quantitatif sur les écoulements souterrains	27

Listes des figures

Figure 1: Plan de situation du site sur carte IGN (Géoportail).	5
Figure 2 : Plan de situation du site sur photographie aérienne (Géoportail).	6
Figure 3: Plan de repérage des prises	7
Figure 4: Photographie lointaine (A), avril 2022.	8
Figure 5: Photographie proche (A) avril 2022.	8
Figure 6: Photographie lointaine (B), avril 2022.	9
Figure 7: Photographie proche (B), avril 2022.	9
Figure 8: Photographie lointaine (C), avril 2022.	10
Figure 9: Photographie proche (C), avril 2022.	10
Figure 10: Plan de masse.	11
Figure 10: Plan des abords sur photographie aérienne.	12
Figure 12: Plan de zoning de gestion des eaux pluviales	14
Figure 13: Localisation des périmètres protégés (source : Cartographie des espaces naturels ou protégés).	16
Figure 14: Localisation des sites inscrits (source : Atlas des patrimoines).....	16
Figure 15 : Zones de répartition des eaux en Seine-Normandie (source : rapport de l'état des lieux 2019 du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands).....	17
Figure 16: Extrait de la carte des composantes de la trame verte et de la trame bleue en Ile de France (source : DRIEE-IF)	18
Figure 17: Enveloppe d'alerte des zones humides avérées et potentielles	19
Figure 18: Extrait du plan du patrimoine bâti et paysager de la commune de Boulogne-Billancourt	20
Figure 19: Localisation des sites BASIAS et BASOL à proximité du site d'étude (source : géorisques.gouv.fr).....	21
Figure 20: Activités référencées dans un périmètre de 250 m autour du site	21
Figure 21: Résultat Diagnostic de pollution	23
Figure 22: Recommandation du diagnostic de pollution	24
Figure 23: Taux et nature des déchets de la démolition	25
Figure 24: Plan de prévention des risques inondation de la Seine	25
Figure 25: Extrait du Plan de Prévention de Bruit du Grand Paris.	26

1. Introduction

Ce document a pour objectif de décrire le projet de façon générale et de détailler certains aspects environnementaux. Il accompagne le formulaire CERFA 1773-03 et inclut l'ensemble des annexes obligatoires.

Le projet est soumis à une étude cas par cas eu égard à l'article R.122-2 du code de l'environnement, il entre dans la catégorie :

17. Dispositifs de captage et de recharge artificielle des eaux souterraines (telles que définies à l'article 2.2 de la directive 2000/60/CE).

c) Dispositifs de captage des eaux souterraines en nappe d'accompagnement : lorsque le débit du cours d'eau en période d'étiage résulte, pour plus de moitié, d'une réalimentation artificielle. Toutefois, en ce qui concerne la Seine, la Loire, la Marne et l'Yonne, le seuil à utiliser est une capacité de prélèvement supérieure à 80 m³/ heure.

Le projet est également soumis à la nomenclature de la loi sur l'eau rubriques : 1.1.1.0 et 1.2.2.0 au titre du Code de l'Environnement (article L 214-2).

2. Annexes obligatoires

2.1. Localisation du site

Le projet se situe sur la commune de Boulogne Billancourt, dans le département des Hauts-de-Seine (92), entre les numéros 49 et 59 de l'avenue André Morizet (voir figure 1), il s'inscrit dans un environnement urbanisé, délimité par :

- L'avenue André Morizet au nord ;
- La rue de Billancourt et un immeuble mitoyen de type R+2 à R+4 sur un niveau de cave à l'est ;
- Un bâtiment de type R+0 à R+1 au sud ;
- Une résidence de type R+6 à l'ouest (le bâtiment n'est pas directement mitoyen au projet).

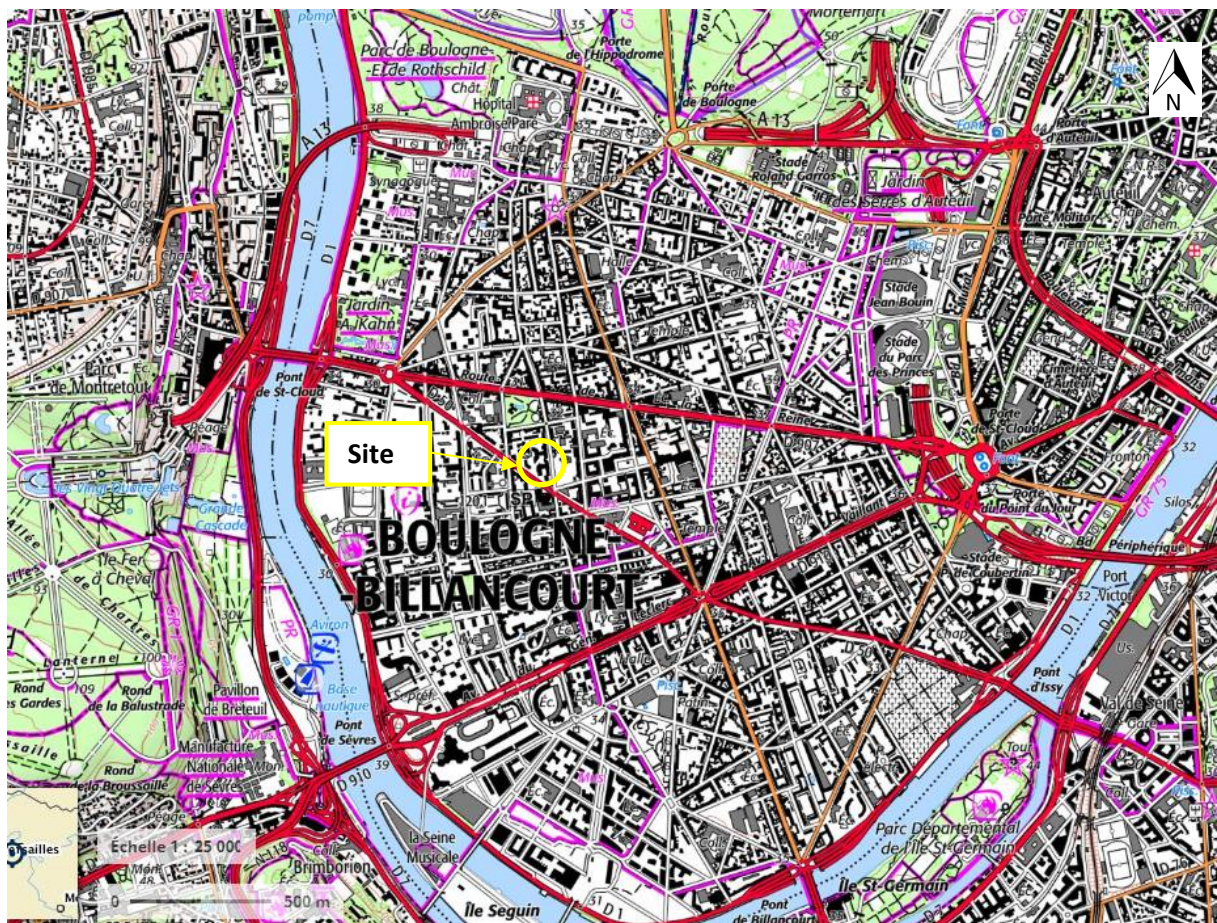


Figure 1: Plan de situation du site sur carte IGN (Géoportail).

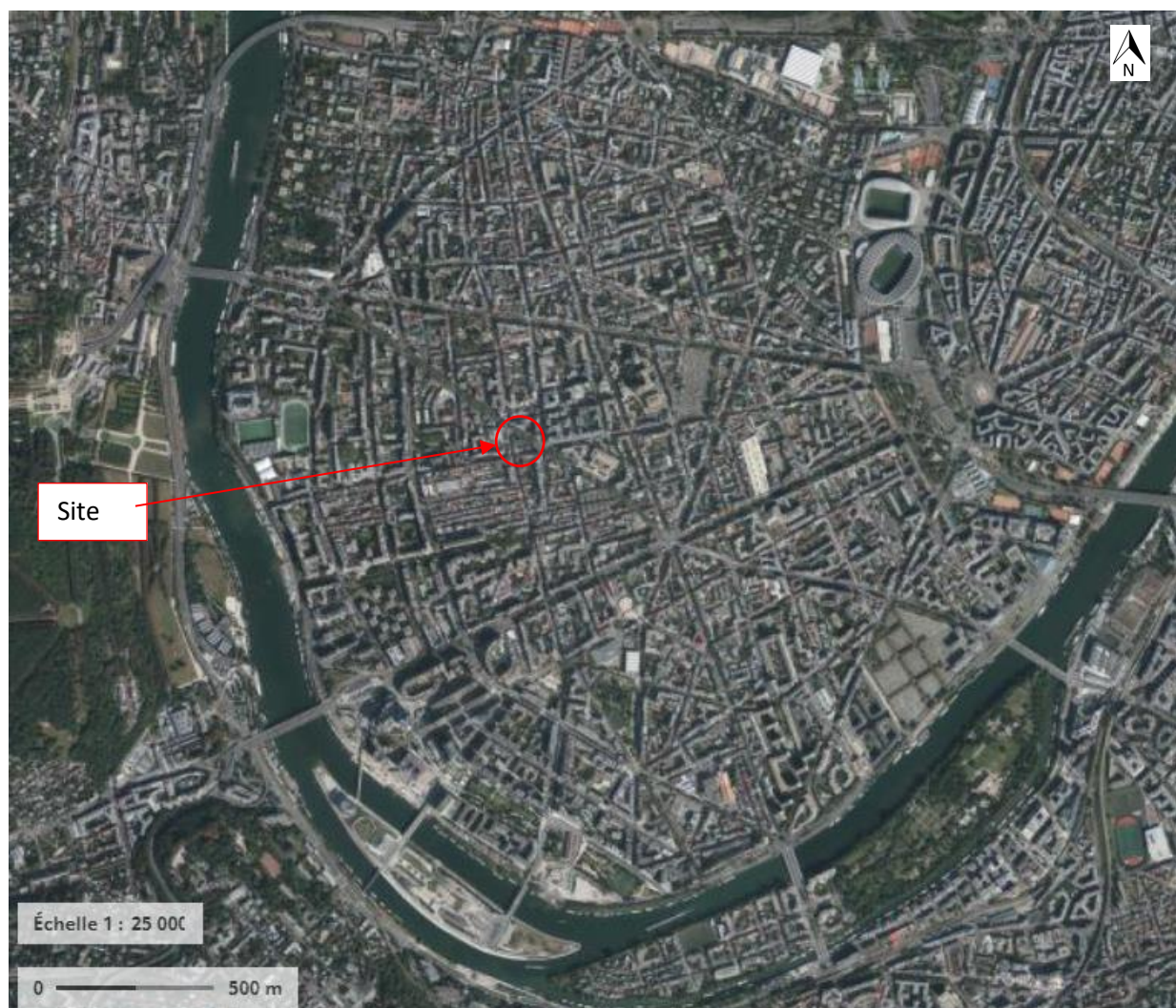


Figure 2 : Plan de situation du site sur photographie aérienne (Géoportail).

2.2. Photographies de la zone d'implantation, localisation cartographique des prises.



Figure 3: Plan de repérage des prises



Figure 4: Photographie lointaine (A), avril 2022.



Figure 5: Photographie proche (A) avril 2022.

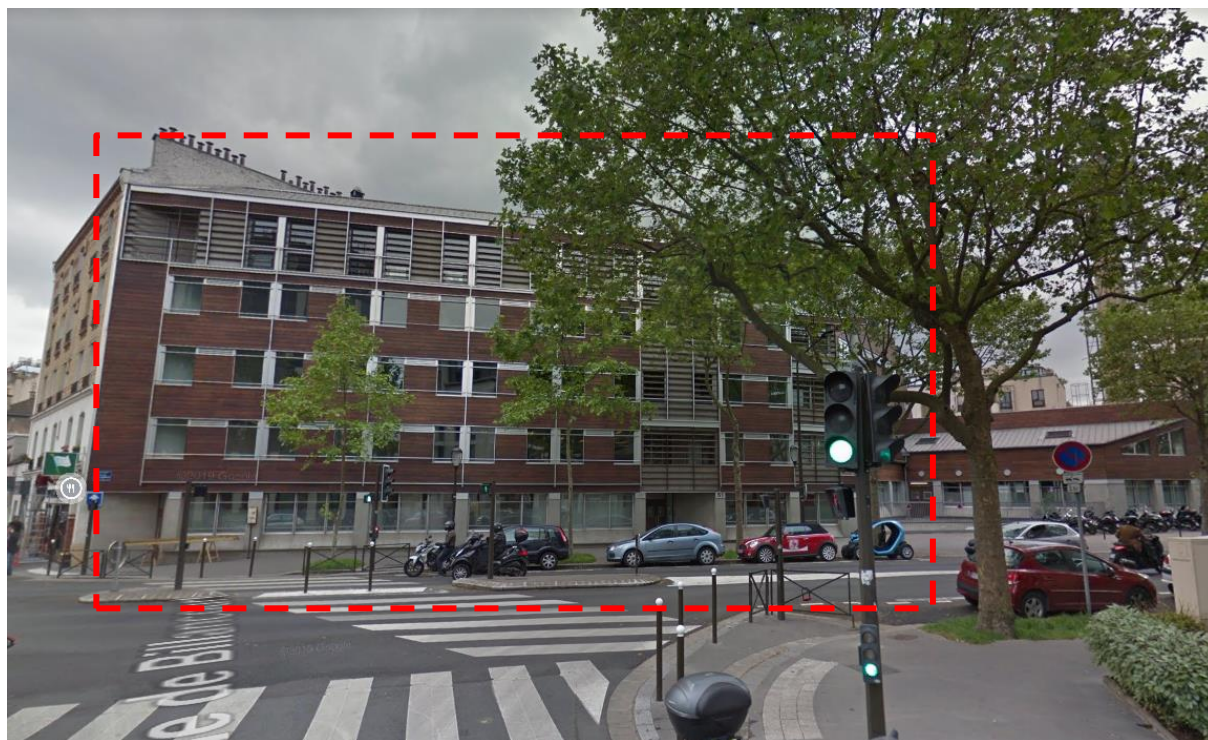


Figure 6: Photographie lointaine (B), avril 2022.



Figure 7: Photographie proche (B), avril 2022.



Figure 8: Photographie lointaine (C), avril 2022.



Figure 9: Photographie proche (C), avril 2022.

2.3. Plan du projet

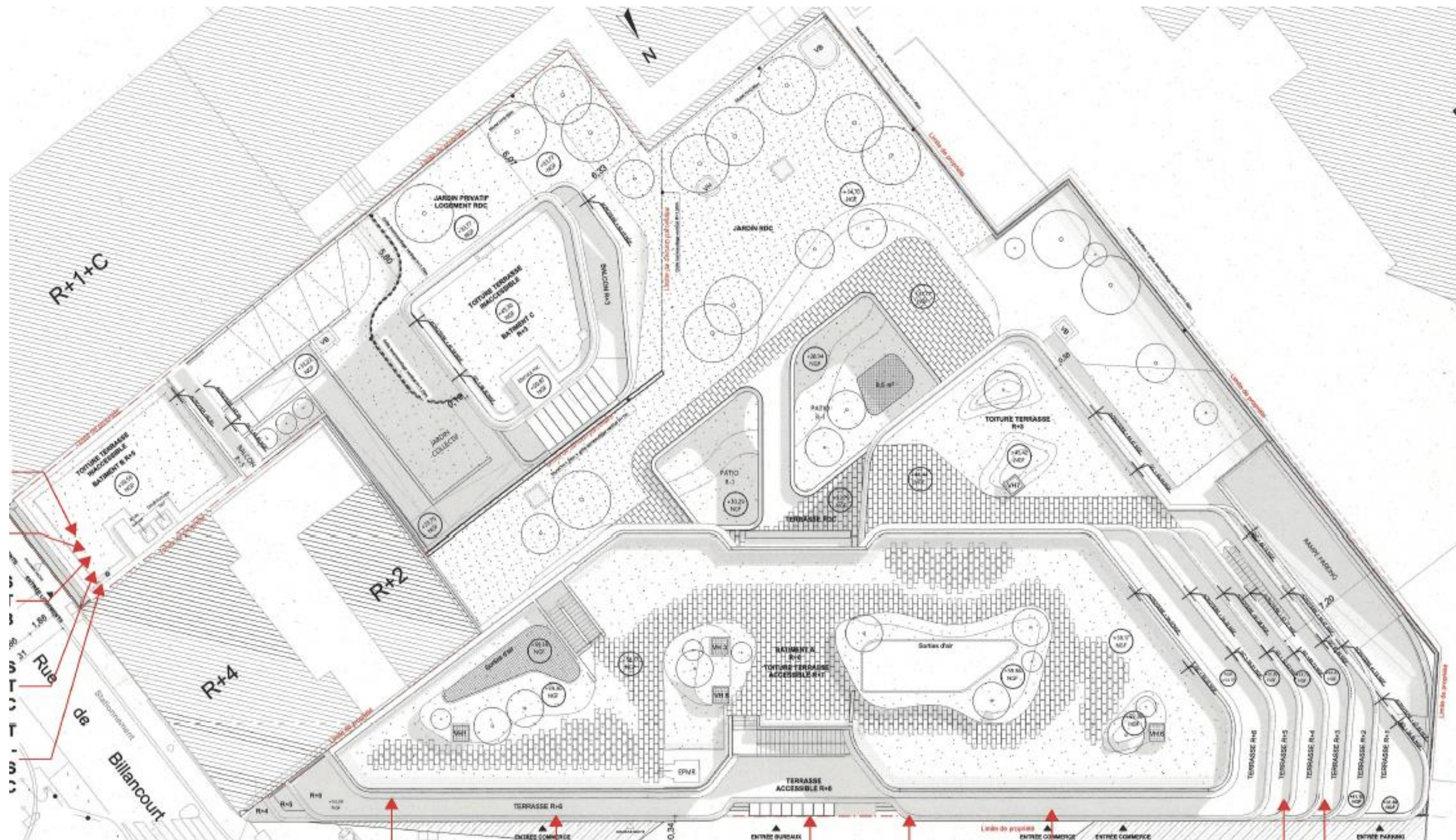


Figure 10: Plan de masse.

2.4. Plan des abords du projet

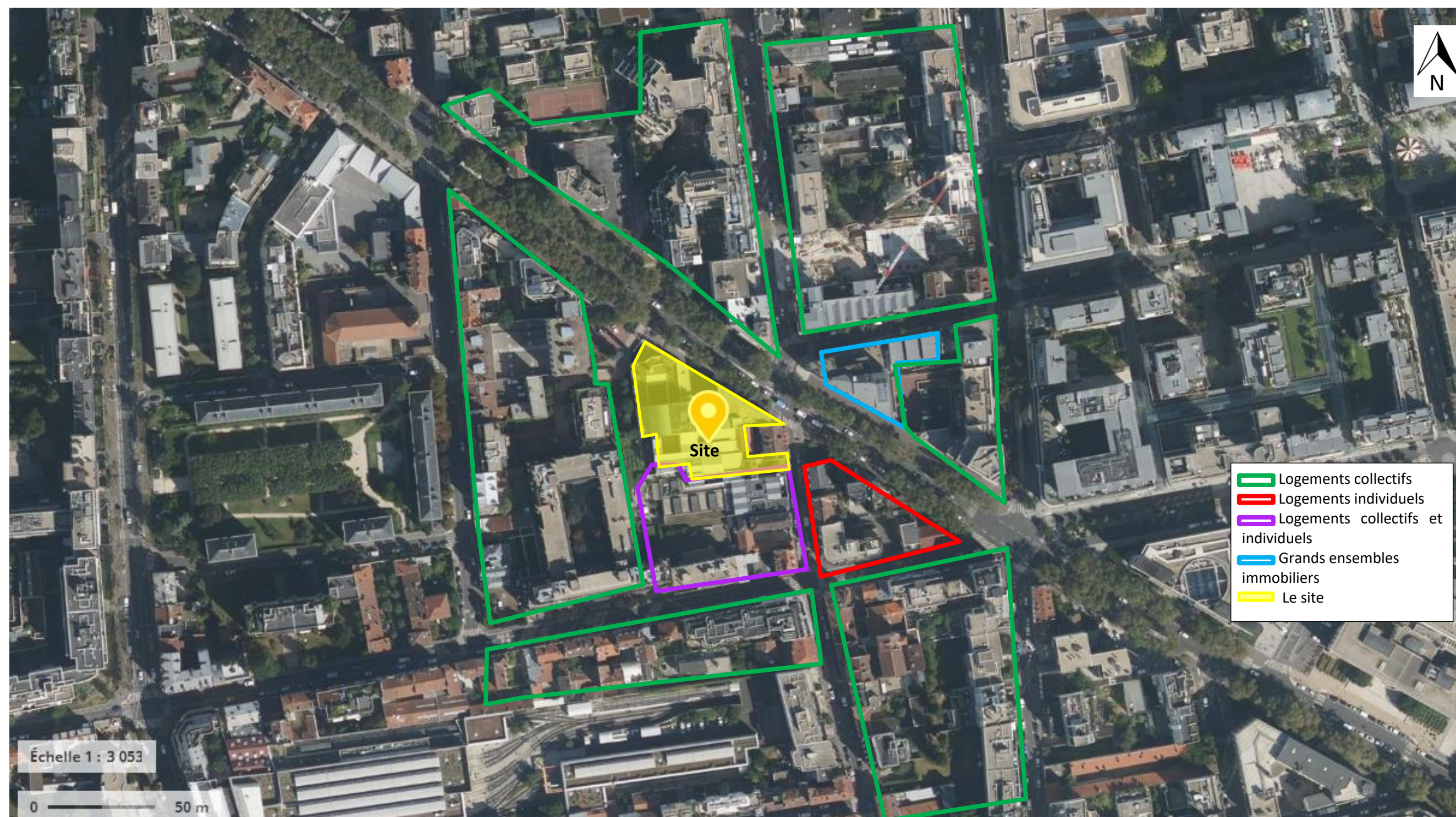


Figure 11: Plan des abords sur photographie aérienne.

3. Autres annexes

3.1. Description générale du projet

Le site est occupé aujourd'hui par un ensemble de bâtiments de type R+1 à R+4 sur deux niveaux de sous-sols (décalés par demi-niveau) à usage de parking.

Le projet prévoit la démolition puis la reconstruction d'un ensemble immobilier partagé en un bâtiment de logements de type R+5 et un bâtiment de bureaux de type R+6, les deux bâtiments comprendront deux niveaux de sous-sol. La superficie actuelle de la parcelle est de 2 941 m² environ.

Dans le cadre des travaux de construction des bâtiments, le projet a prévu la réalisation d'un pompage d'exhaure afin d'assécher les fouilles.

Le rabattement de la nappe concernera seulement la fouille de la zone bureaux. Le débit d'exhaure estimé est de 339 m³/h.

Les eaux d'exhaure seront, après passage dans un bac de décantation, rejetées au réseau d'assainissement de la ville. Sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau.

3.2. Gestion des eaux pluviales et des eaux usées

En phase travaux :

Les eaux de ruissellement pendant la phase chantier seront collectées dans un bassin de rétention, muni de pompes de relevage et renvoyées vers le réseau via le même exutoire que les eaux d'exhaures, ce qui sera mentionné dans la convention.

En phase d'exploitation : les eaux pluviales seront gérées par rétention puis rejet à débit régulier de 2l/s/ha vers le réseau de la commune. La figure suivante montre le zoning de gestion des eaux pluviales.

ANNEXE 1 : PLAN DE MASSE AVEC ZONING DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

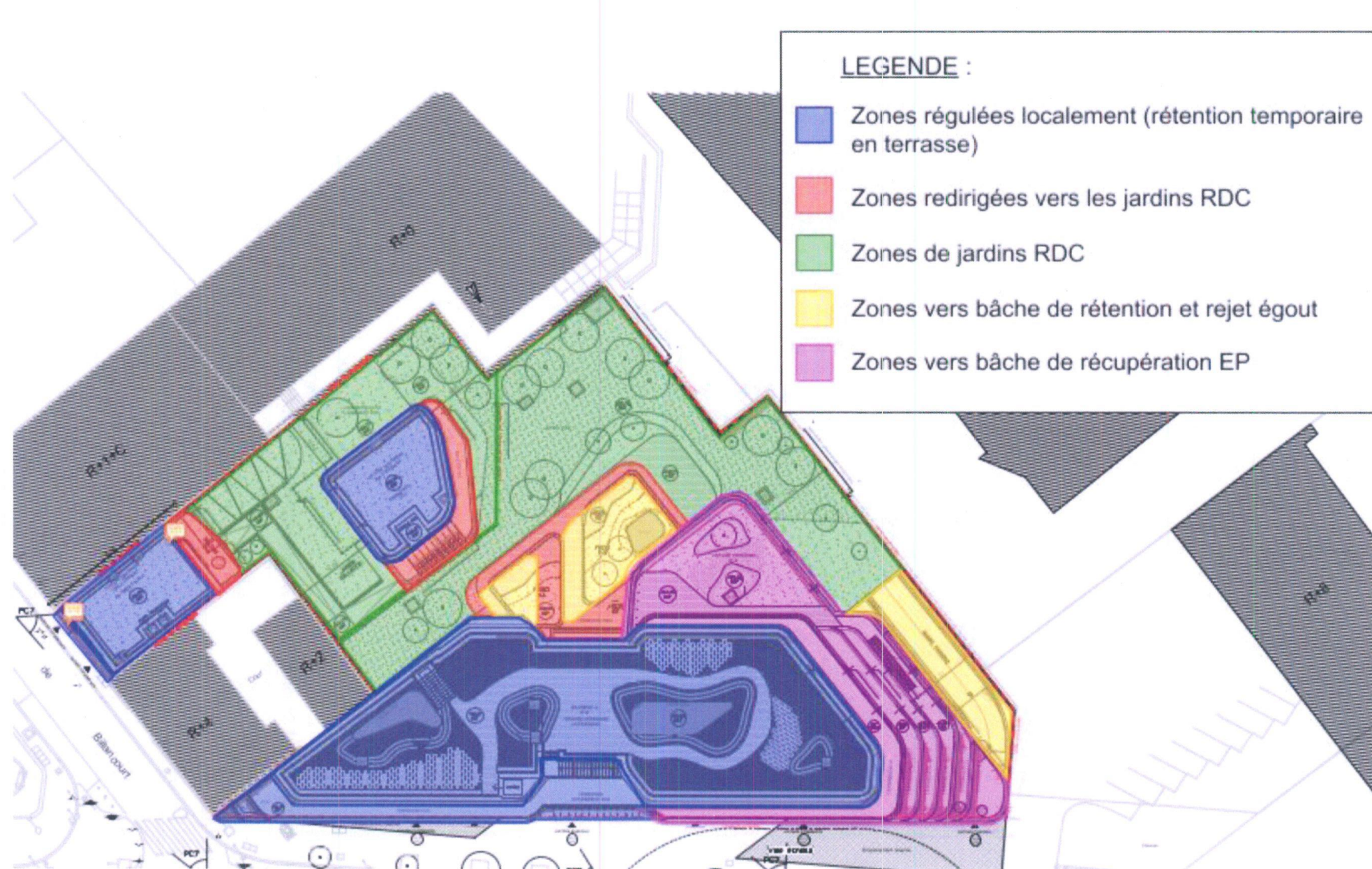


Figure 12: Plan de zoning de gestion des eaux pluviales



3.3. Milieux concernés par les prélèvements d'eau

D'après l'étude hydrogéologique GEOTHER (en mars 2022) la nappe du complexe Alluvions/Craie est la seule nappe concernée par le projet.

3.4. Captages pour alimentation en eau industrielle (BNPE)

Aucun prélèvement sur la nappe alluviale sur la commune de Boulogne-Billancourt n'a été trouvé dans la Banque Nationale des Prélèvements en Eau (BNPE).

3.5. Autres captages

D'après le site Aires-Captages.fr, aucun captages AEP n'est présent sur le territoire de la commune de Boulogne-Billancourt (92).

D'autre part, une enquête a été réalisée par l'entreprise missionnée pour l'étude hydrogéologique sur le terrain (GEOTHER) dans un rayon d'environ 300 m autour du projet les 08/12/2020 et 09/02/2021 où ils ont identifié un seul prélèvement sur nappe conséquent au droit du centre Commercial LES PASSAGES situé à environ 180 m du projet. Le débit de prélèvement n'est pas connu mais il probablement supérieur 100 m³/h malgré la présence d'une paroi moulée.

3.6. Milieu naturel et zone cessibles

3.6.1. Milieux écologiques et zone Natura 2000

D'après l'inventaire national du patrimoine naturel INPN, le projet ne se situe pas en zone Natura 2000.

La zone Natura 2000 la plus proche est « SITES DE SEINE-SAINT-DENIS » (FR1112013), éloigné d'environ 2 Km au nord du site.

Le site n'est également pas inclus dans un périmètre patrimonial, naturel ou réglementaire de type :

- Réserve Naturelle,
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique ou Faunistique de type 1 ou 2,
- Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux,
- Parc National,
- Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope,
- Site inscrit ou classé,

Voir les figures ci-après :



Figure 13: Localisation des périmètres protégés (source : Cartographie des espaces naturels ou protégés).

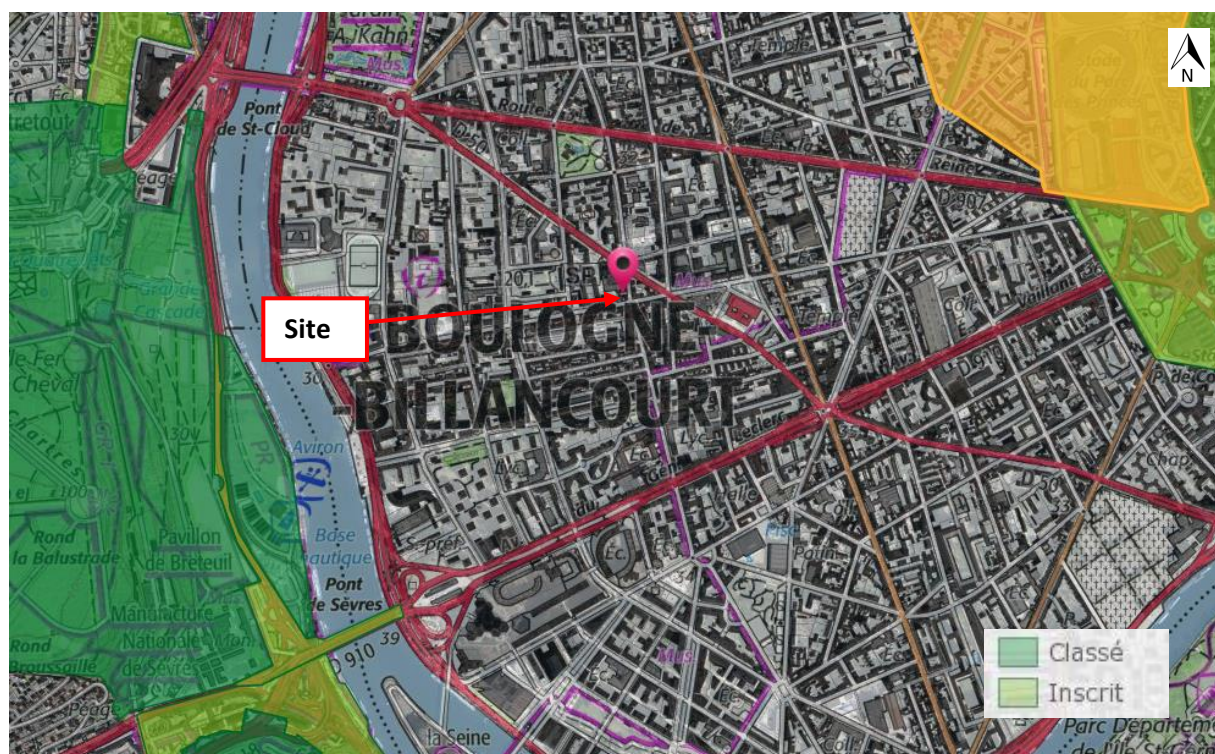


Figure 14: Localisation des sites inscrits (source : Atlas des patrimoines).

3.6.2. Zone de répartition des eaux ZRE

D'après le rapport de l'état des lieux 2019 du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands, le site d'étude ne se situe pas en Zone de Répartition des Eaux, comme illustré sur la figure qui suit.

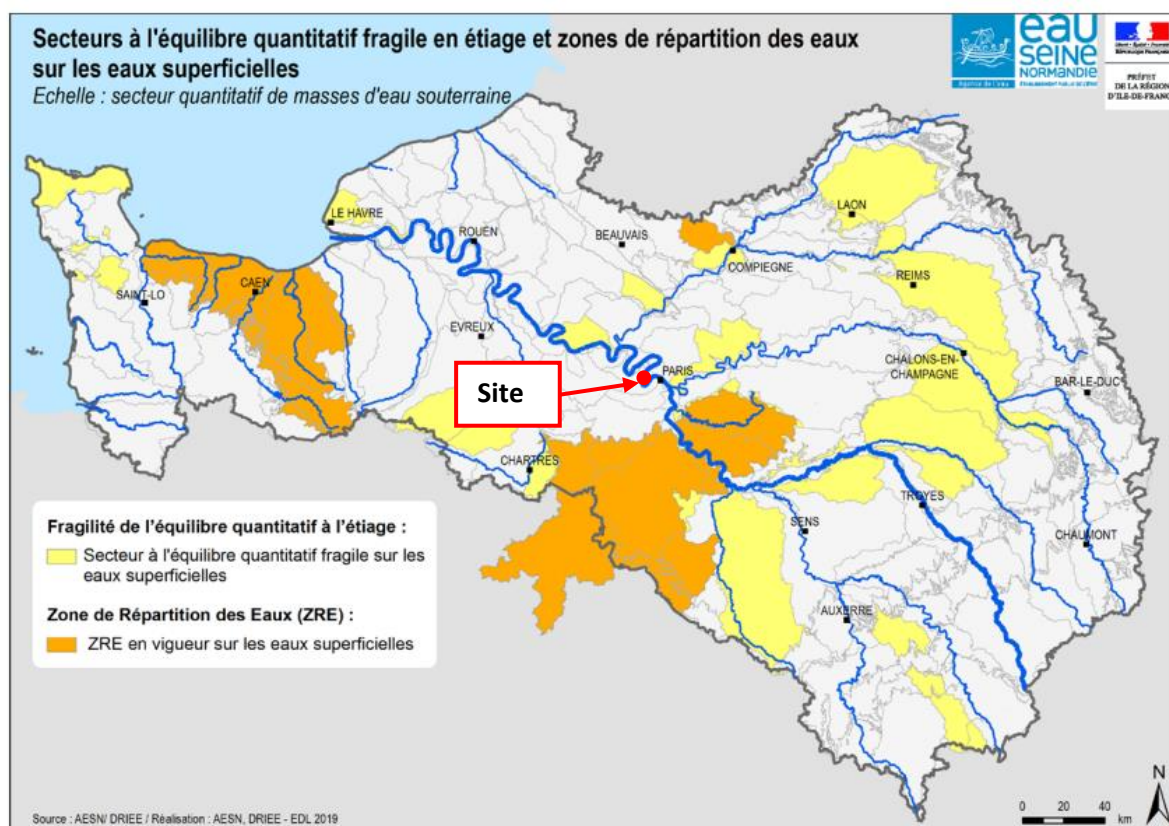


Figure 15 : Zones de répartition des eaux en Seine-Normandie (source : rapport de l'état des lieux 2019 du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands)

3.6.3. Trame verte et bleue

Les travaux envisagés ne prévoient aucun ouvrage/infrastructure ayant un effet de coupure ou d'obstacle ou de cloisonnement d'un corridor écologique à préserver ou à restaurer.

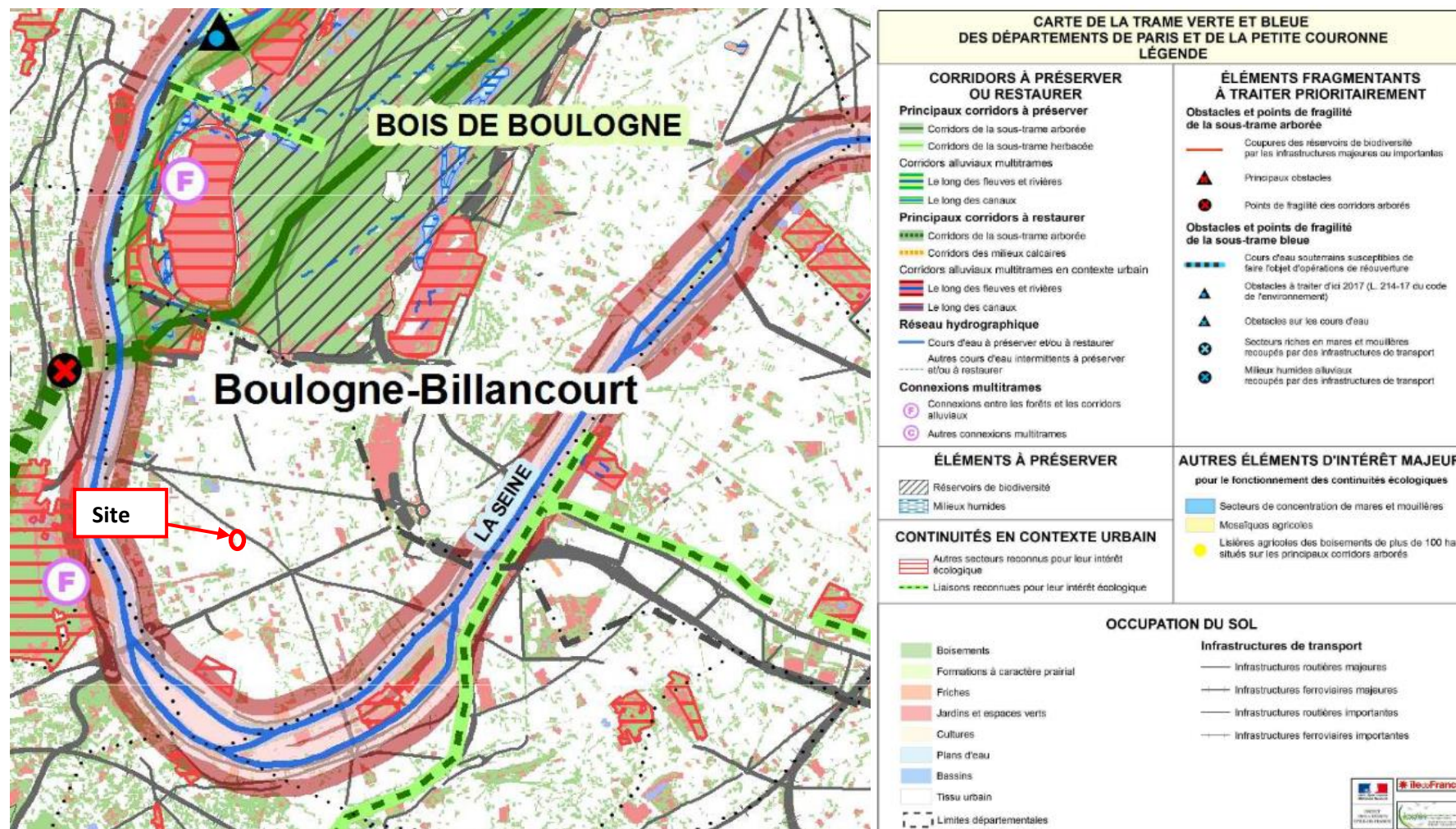


Figure 16: Extrait de la carte des composantes de la trame verte et de la trame bleue en Ile de France (source : DRIEE-IF)

3.6.4. Enveloppes d'alerte des zones humides

Les données relatives aux zones naturelles sensibles ont été recueillies auprès des services de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie, sur la base de données CARMEN.

Les zones humides aux alentours du site sont présentées sur la figure suivante.



Figure 17: Enveloppe d'alerte des zones humides avérées et potentielles

3.7. Patrimoines bâtis et paysager

D'après le plan du patrimoine bâti et paysager annexé au PLU de la commune de Boulogne Billancourt, le site n'est pas classé comme tel.



Éléments du paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non, bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

- Ensemble bâti à caractère patrimonial
- Ensemble urbain à caractère patrimonial
- Bâtiment de référence
- Bâtiment à caractère patrimonial
- Bâtiment à caractère patrimonial susceptible d'être déplacé
- Continuité paysagère

Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique

- EVIP à protéger
- Jardins partagés
- Alignement d'arbres protégé
- Arbre remarquable
- Plan d'eau

Éléments portés à titre d'information

- Limite communale
- Parcelle
- Bâti existant
- Espace vert existant
- Site classé (arrêté du 12/12/1951)
- Monument classé
- Monument inscrit

Figure 18: Extrait du plan du patrimoine bâti et paysager de la commune de Boulogne-Billancourt

3.8. Sites et sols pollués

La figure ci-après (extraite du site Georisques.gouv.fr) présente la localisation des site BASIAS et BASOL répertorié dans à proximité du site :

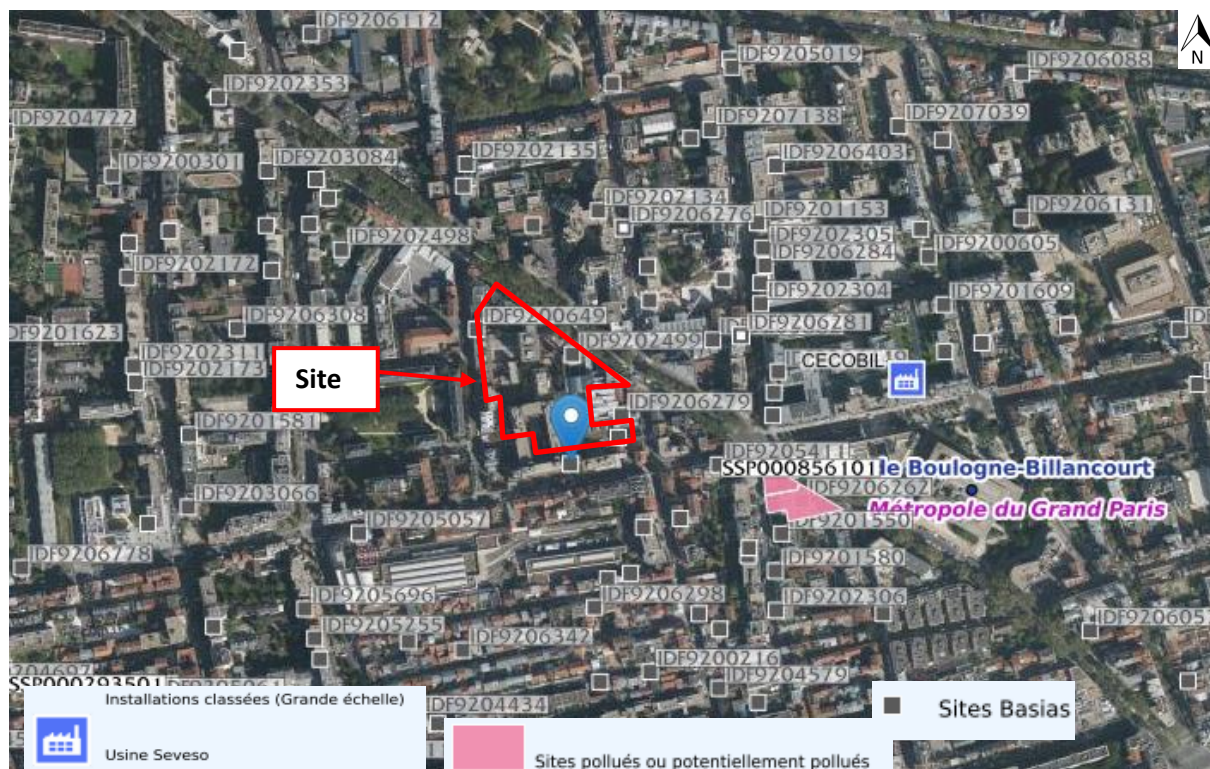


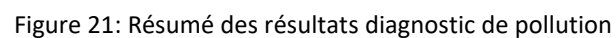
Figure 19: Localisation des sites BASIAS et BASOL à proximité du site d'étude (source : géorisques.gouv.fr)

Identifiant	Etat	Nom usuel	Activité	Distance et orientation/ site
IDF9202499	Activité terminée	ROBAT (Blanchisserie)	Blanchisserie-teinturerie ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons; Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.); Commerce de gros,	sur site
IDF9206279	Activité terminée	DEVICQ (Etablissement)	Blanchisserie-teinturerie ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	sur site
IDF9206280	Activité terminée	POIRRIER (Teinturerie R.), anc. Blanchisserie et Teinturerie POIRIER	Blanchisserie-teinturerie ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons; Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	60 m au Sud
IDF9202175	Ne sait pas	Ruffin (S.A.)	Blanchisserie-teinturerie ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	83 m au N/E
IDF9206262	En activité	FINA France	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	220 m au S/E
IDF9202304	Activité terminée	La Paillère & Fils (Ets)	Blanchisserie-teinturerie ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	163 m au N/E
IDF9202305	Activité terminée	Netimper Reimper (S.A.R.L.)	Blanchisserie-teinturerie ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	192 m au N/E
IDF9202493	Ne sait pas	Wartner (Blanchisserie) (siège social et usine principale)	Blanchisserie-teinturerie ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	165 m à l'Est

Figure 20: Activités référencées dans un périmètre de 250 m autour du site



Un diagnostic de pollution a été réalisé sur site et a mis en évidence la présence de deux impacts sur les sols et une absence de pollution dans les eaux souterraines, les résultats sont résumés dans la figure suivante :



L'étude a établie les recommandations suivantes :

14. RECOMMANDATIONS

Compte tenu de ces résultats et du contexte de l'étude, la possibilité de réemploi des terres est possible, excepté celles au droit du sondage SC où un impact significatif a été identifié.

Pour lever toute incertitude sur le risque sanitaire d'inhalation en milieu extérieur lié à l'impact en SC1 et considérée faible lors de l'établissement du schéma conceptuel, il peut être réalisé 2 à 3 mesures de gaz de sol sous l'enrobé et une nouvelle campagne d'analyses des eaux souterraines dans les ouvrages piézométriques existants.

Il est également recommandé :

- De remettre en perspective ces conclusions en cas de changement d'aménagement ou d'usage du site (tel que la présence d'établissement sensibles),
- En cas de travaux, la prise en compte des risques sanitaires liés à la présence d'anomalies dans les sols (HCT et HAP) pour les travailleurs intervenant sur le site (ex : protection respiratoire pour les opérateurs de chantier),
- Compte tenu d'un dépassement de valeur d'acceptation en ISDI constatés au droit de l'échantillon SC (7 – 9), dans le cadre des excavations, de procéder au tri de ces terres en fonction de leur qualité et leur évacuation vers des filières adaptées (biocentre ou ISDD)
- La conservation de la mémoire de l'état des parcelles et des recommandations ci-dessus.

Par ailleurs, conformément aux hypothèses prises pour la réalisation du schéma conceptuel basées sur les pratiques usuelles, les dispositions suivantes devront être respectées afin de s'affranchir d'éventuels risques :

- L'apport de remblai sain (terre végétale) sur une épaisseur de 30 cm minimum pour l'aménagement des éventuelles zones vertes ;

Pour information, les canalisations de distribution d'eau potable implantées dans les sols pollués peuvent de nature à prévenir les risques potentiels de perméation à travers les conduites. Cela est obtenu soit par le type de matériau des conduites, soit par la pose de ces conduites dans un milieu sain soit pas un encuvement ou une isolation des conduites par rapport aux terres environnantes.

En cas de modifications d'une de ces hypothèses, le schéma conceptuel devra être mis à jour afin d'évaluer les risques potentiels liés au site.

Figure 22: Recommandations du diagnostic de pollution

3.9. Gestion des matériaux après la démolition

Une évaluation des taux et de la nature des déchets résultants de la démolition des bâtiments actuellement existants a été réalisée, dont les résultats sont rapportés dans le tableau de la figure suivante :

Clés de tri	Tonnage	Exutoires	% Valo
Bois	24,00	PAPREC	75%
DIB	36,00	PAPREC	70%
Béton	9724,10	Site concassage non défini	90%
Métaux D	194,48	Derichebourg	90%
Gravats	90,00	Placement réutilisation non défini	90%
Total	10 068,58		89%

Figure 23: Taux et nature des déchets de la démolition

3.10. Plan de prévention des risques naturels

La commune de Boulogne-Billancourt est soumise à un Plan de prévention des risques inondation (PPRI de la Seine) prescrit le 29/05/1998 et approuvé le 09/01/2004. D'après le PPRI (voir l'extrait du plan de la figure suivante) disponible sur le site de la préfecture de Hauts-de-Seine et annexé au PLU, le site d'étude est localisé en dehors du périmètre réglementaire, de ce fait il n'est pas concerné par les risques d'inondation.

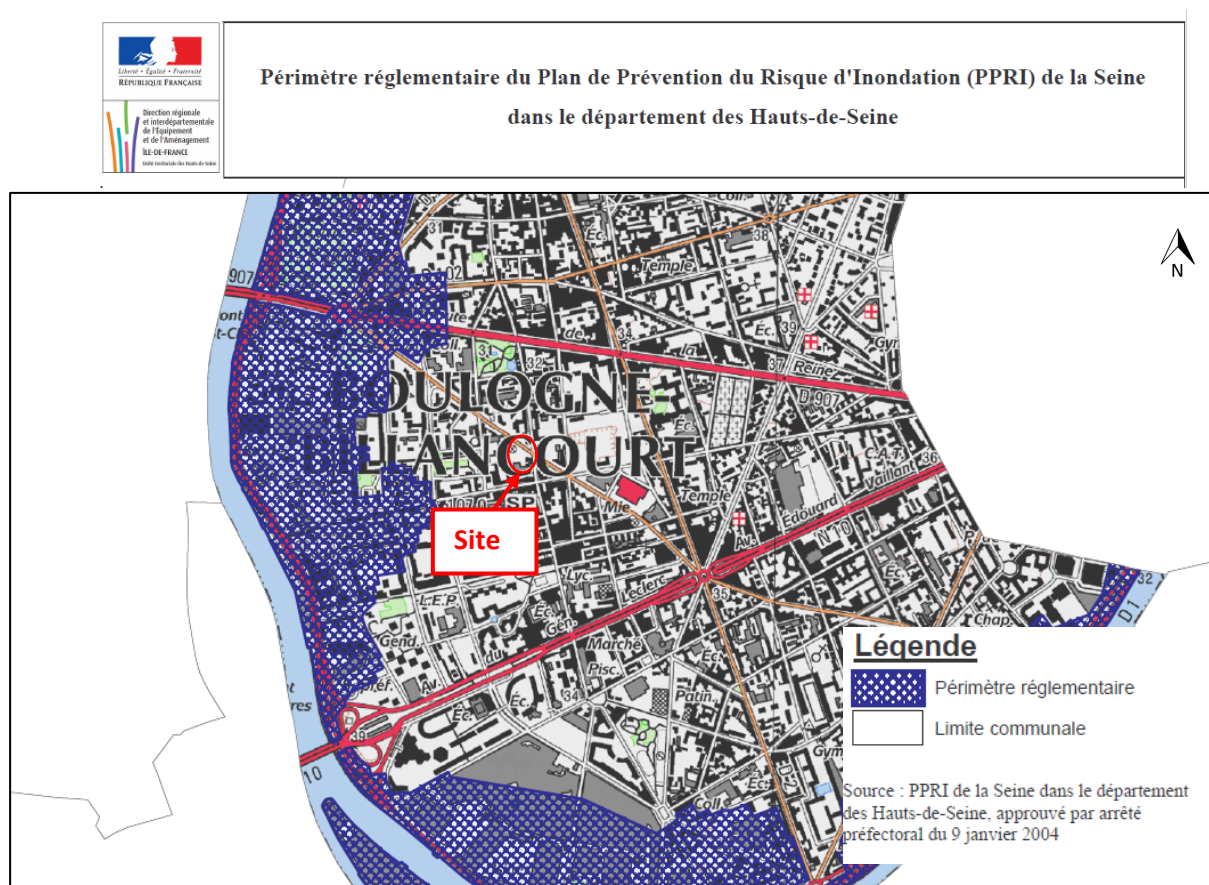


Figure 24: Plan de prévention des risques inondation de la Seine

3.11. Plan de prévention du bruit

La commune fait partie du PPBE du Grand Paris approuvé le 04/12/2019. D'après les cartes, le site est exposé au bruit routier en partie Nord et Nord-Est. Il n'est cependant pas exposé au bruit ferré ni dans une zone de dépassement sonore (>70 dB).



Figure 25: Extrait du Plan de Prévention de Bruit du Grand Paris.

3.12. Incidence du projet en phase travaux

Les piézomètres implantés au droit du site, et le futur pompage d'exhaure n'auront pas d'incidence sur les eaux superficielles. Ils sont et seront réalisés dans les règles de l'art de la profession (étanchéification en tête, cimentation annulaire, mise en place d'une procédure d'urgence en cas d'incident, etc.), et sécurisés au niveau des têtes d'ouvrages (étanchéification en tête), empêchant les eaux de ruissellement de pénétrer dans l'aquifère. Toutes les mesures ont été et seront prises afin d'assurer la protection des ouvrages et d'éviter tout impact accidentel sur les eaux souterraines.

L'ensemble des eaux pompées sera rejeté au réseau d'assainissement en accord avec les gestionnaires du réseau.

Le projet n'aura donc aucun impact quantitatif ni qualitatif sur les eaux superficielles et les milieux

aquatiques associés en phase chantier.

3.13. Incidence du projet en phase définitive

Les ouvrages et le pompage visés par la présente étude au cas par cas seront uniquement mis en œuvre en phase chantier durant la construction du gros œuvre du bâtiment.

Il n'y aura pas de pompage en phase d'exploitation.

Le projet n'aura donc pas d'impact quantitatif ni qualitatif sur les eaux superficielles en phase définitive.

3.14. Impacte quantitatif sur les écoulements souterrains

En phase chantier l'incidence sur la nappe et la ressource en eau sera très faible et temporaire du fait des éléments suivants :

- Le rabattement est provisoire (2 mois au maximum) et une fois les opérations achevées et le rabattement arrêté, le niveau de la nappe remontera à son niveau initial ;
- Le rayon d'action sera limité et les incidences du projet seront limitées à quelques dizaines de mètres du projet ;
- Aucun captage industriel ni aucun captage AEP ne sera perturbé. Pas de captages industriels et AEP recensés sur le territoire de la commune ;
- Au-delà de 200 m, le rabattement peut être considéré comme négligeable, puisqu'il provoque une baisse du niveau de nappe proche au battement saisonnier (0,30m).

En phase définitive, les pompages seront arrêtés, le cône de rabattement se résorbera et le niveau piézométrique retrouvera son niveau initial. Le seul impact du projet sur les eaux souterraines pourrait être dû à l'effet barrage des infrastructures.

Au vu des données du projet, le sous-sol n'occultera que la partie supérieure de la nappe des alluvions.

En phase définitive, le projet ne modifiera donc pas de manière sensible la direction et le gradient d'écoulement.

3.15. Impacte qualitatif sur les eaux souterraines

Le dispositif de rabattement de la nappe (par pointes filtrantes) sera conçu conformément aux règles de l'art.

En phase chantier, des nuisances potentielles liées aux engins de chantier restent possibles (fuite accidentelle d'hydrocarbure par exemple). Leur impact sera limité grâce aux mesures présentées qui seront prises lors de ce type de chantier.

Les eaux d'exhaure seront, après passage dans un bac de décantation, rejetées au réseau d'assainissement.

A l'issue de la phase chantier, le dispositif temporaire de rabattement de la nappe sera sécurisé de manière à empêcher toute infiltration d'eau depuis la surface vers les eaux souterraines. Le dispositif



de pompage sera retiré et les trous rebouchés dans les règles de l'art, conformément au guide d'application de l'arrêté interministériel du 11 septembre 2003 relatif à la rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature eau.

A l'issue des travaux, un rapport des travaux de comblement des ouvrages sera adressé à la Police de l'Eau précisant les références des ouvrages comblés, l'aquifère précédemment surveillé ou exploité et les travaux de comblement effectués.

En conclusion, le projet n'aura pas d'impact qualitatif significatif sur le milieu souterrain et la ressource en eau.

SITES DE SEINE-SAINT-DENIS (FR1112013)

PROJET



ANNEXE 01 ZONE NATURA 2000 A PROXIMITE

2 km

