

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 :
01/02/2023

Dossier complet le :
02/01/2023

N° d'enregistrement :
F01123P0021

1. Intitulé du projet

Restructuration et extension de l'ensemble immobilier existant Le Carré Champéret à LEVALLOIS-PERRET (92)

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

CHAMPERRET PROPCO

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

SASSON Eric - Président Directeur Général

RCS / SIRET

9 1 1 5 4 9 8 5 5 0 0 0 1 1

Forme juridique

SASU

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.))
39a)	<p>Projet consistant en la restructuration et l'extension d'un ensemble immobilier existant de 28 059 m² de Surface de Planchers (SdP) sis 28-32 rue Jacques Ibert, 2-12 rue Marius AUFAN, 7-13 rue Anatole France à LEVALLOIS-PERRET (92) sur un terrain d'assiette de 5 338 m² (cf. annexe 6).</p> <p>Le projet implique la suppression de 9 711 m² de SdP par démolition ou changement de destination (colonnes D et E du Cerfa PC) et la création de 10 455 m² de SdP par création ou changement de destination (colonnes B et C du Cerfa PC). La création nette de surface de planchers par rapport à l'existant après déduction des surfaces supprimées est donc de 744 m².</p>

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

Localisé dans la partie Sud du territoire de LEVALLOIS-PERRET (92), à proximité de la limite communale avec PARIS (75), le site du projet objet de la présente demande, d'une superficie de 5 338 m², presque entièrement construit, est localisé dans un îlot urbain bordé par les rues Anatole France, Jacques Ibert, Marius AUFAN et Louise MICHEL (cf. annexes 2 et 3).

Présenté dans l'annexe 3, le projet objet du présent dossier consiste en la restructuration d'un ensemble immobilier existant principalement à destination de bureau construit dans la seconde moitié des années 1980. En s'appuyant sur les qualités du bâti existant et en traitant ses pathologies (amiante, déformations des ouvrages, etc.), le projet cherche à revaloriser les surfaces disponibles et à améliorer les performances de l'immeuble existant (usages, énergies, isolation, etc.) en même temps que les services dédiés aux utilisateurs. Ces objectifs de performance s'inscrivent dans une volonté du bénéficiaire de revaloriser son patrimoine et de répondre aux exigences du décret tertiaire.

C'est également l'opportunité de remettre aux normes cet ensemble immobilier d'envergure, du point de vue de la sécurité incendie et de l'accessibilité, mais également des usages, par l'amélioration des espaces en infrastructure, rez-de-jardin et rez-de-chaussée, des plateaux d'étages et des toitures. Le projet s'attache à la flexibilité et à la modularité de ses espaces, dans le but d'être le plus durable possible. Ainsi, dans le cadre de la restructuration projetée, l'organisation générale de l'ensemble immobilier est préservée afin de minimiser les démolitions (cf. annexe 3). La majeure partie de la structure primaire et des éléments structurels qui font le squelette de l'ensemble immobilier existant est conservée. Les volumes sont néanmoins finement retravaillés pour s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain et créer une nouvelle identité à cet ensemble immobilier.

Avant la réalisation des travaux de démolition partielle, l'ensemble immobilier existant fera l'objet d'un curage complet de tous les éléments de second œuvre ainsi que des éléments non-structurels de façade (les façades en mur rideau et ses châssis seront intégralement remplacés pour atteindre les exigences thermiques et acoustiques actuelles). Il sera également entièrement désamianté.

4.2 Objectifs du projet

Les principaux objectifs poursuivis par le projet sont :

- 1 - Révéler les qualités du bâtiment existant. Le but premier est de redonner une identité totalement nouvelle à cet ensemble immobilier tout en préservant sa posture urbaine forte en entrée de la Ville de LEVALLOIS-PERRET et aux portes de PARIS. La restructuration a également comme objectif de conserver la composition volumétrique équilibrée avec 4 blocs équivalents, un cœur d'îlot généreux et une ouverture sur le grand paysage urbain.
- 2 - Conserver le bâti existant. Cette démarche se traduit par la conservation de la majeure partie de la structure primaire en limitant les démolitions autant que possible. Une réflexion sur le réemploi des matériaux issus du curage accompagne également le projet architectural.
- 3 - Créer de la transparence et de l'animation vis-à-vis de l'espace public. Cet objectif passe notamment par un système de failles, une dissociation des flux et une mixité des services utiles aux bureaux.
- 4 - Mettre aux normes la protection incendie et l'accessibilité handicapée. Cette mise aux normes consiste en la rationalisation du plan d'étage courant selon trois principes : compacité, modularité et ouverture dans le but de créer des espaces de vie confortables et éclairés naturellement.
- 5 - Augmenter les performances énergétiques du bâtiment afin d'atteindre des certifications environnementales ambitieuses.
- 6 - Revaloriser les espaces extérieurs. Dans le cadre du projet, l'ensemble des toitures et terrasses font l'objet d'un traitement paysager et la grande majorité sont rendues accessibles. L'ambition étant de faire du Carré Champperret un véritable îlot de fraîcheur à l'échelle urbaine et de valoriser les vues pour les immeubles voisins. Il s'agit également de renforcer la présence du vivant à travers le développement d'espaces végétalisés de qualité, constituant ainsi un nouveau jalon écologique dans la trame verte locale.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

A ce stade d'avancement des études en matière de définition et d'organisation du chantier, le délai de réalisation des travaux nécessaires à la réalisation du projet est d'environ 3 ans (travaux de démolition compris). Ce délai comprend les phases suivantes :

- Phase 1 : Réalisation des travaux de curage et de désamiantage (y compris la façade)
Durée estimée : environ 1 an

- Phase 2 : Réalisation des travaux Tous Corps d'Etats
Durée estimée : environ 2 ans

Cette phase, intégrant les travaux de démolition nécessaires, permettra d'intervenir sur la structure de l'immeuble, de mettre en œuvre la nouvelle façade, de réaliser les travaux corps d'états techniques et corps d'état architecturaux et d'aménager les espaces verts.

Dans ce cadre, et sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires, le lancement des travaux prévus de la première phase est envisagé au 2ème semestre 2023, la livraison de l'ensemble immobilier réhabilité étant envisagée au 1er semestre 2026.

Une charte chantier faibles nuisances sera mise en œuvre pour assurer la maîtrise des impacts du projet en phase opérationnelle (un projet de charte pour la phase curage est jointe en annexe 15).

Un Plan d'Installation de Chantier (PIC) sera défini par un bureau d'études spécialisé sur les problématiques liées à l'organisation d'un chantier de façon à en limiter au maximum les effets et les nuisances éventuelles, notamment pour la phase 2, la plus ouvragée (un projet de PIC défini à ce stade des réflexions pour la phase 2 énoncée précédemment, présenté à la Ville de LEVALLOIS-PERRET en novembre 2022, est joint en annexe 15).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet s'inscrit dans une démarche volontaire forte du Maître d'Ouvrage en matière de développement durable, caractérisée par la recherche de :

- la certification BREEAM (niveau Excellent) attestant de la performance environnementale de l'ensemble immobilier réhabilité,
- le label BBCA Rénovation (niveau Standard) attestant de l'exemplarité de l'ensemble immobilier réhabilité en matière d'empreinte carbone,
- le label BBC Efficacité Rénovation (objectif RT Rénovation - 40 %) attestant de la performance énergétique de l'ensemble immobilier réhabilité,
- le label BiodiverCity (niveau Performant) attestant de la prise en considération de la biodiversité dans l'ensemble immobilier réhabilité.

Pour répondre aux défis actuels en contribuant à la gestion intelligente de la consommation d'énergie, à l'amélioration de la qualité de vie des usagers et à la valorisation de son actif immobilier, le maître d'ouvrage est également engagé pour l'obtention des certifications SmartScore (niveau Silver) et WiredScore (niveau Gold à minima).

Après travaux, les différentes destinations et les différents services prévus dans l'ensemble immobilier seront répartis de la manière suivante :

- en infrastructure :

- Les niveaux SS2, SS3 et SS4 conservent leur usage de parc de stationnement et le fonctionnement général de ce dernier mis à part la modification de l'entrée, jumelée avec la sortie existante (sur la rue Marius AUFAN).
- Le niveau SS1 conserve une partie dédiée au stationnement et prévoit également des réserves et des locaux techniques.
- Le niveau rez-de-jardin accueille des locaux techniques, les locaux déchets, le local vélos ainsi que le fitness tous deux accessibles directement depuis le jardin central ainsi qu'un meeting center (avec une salle polyvalente, des salles de réunions et un foyer) en lien avec le hall principal.

- en superstructure :

- Le niveau rez-de-chaussée accueille un restaurant accessible depuis les 2 halls ainsi que les cuisines et l'aire de livraison dans la même zone que celle du bâtiment existant. Ce niveau dispose également d'espaces de bureaux, de 2 halls ainsi que d'un commerce situé à quelques mètres du métro Louise Michel.
- Les niveaux R+1 à R+8 des volumes A, C et D ainsi que les niveaux R+1 à R+9 du volume B sont dédiés aux bureaux. L'organisation des noyaux permet une bonne lisibilité spatiale et un agencement des bureaux flexibles.
- Les toitures terrasses sont rendues accessibles avec notamment des usages spécifiques dédiés aux utilisateurs tels qu'un bar, des espaces de rangements pour des équipements sportifs, une serre agricole d'agrément ainsi que des espaces de réunions informelles afin d'offrir une animation riche aux différentes terrasses bénéficiant d'une vue panoramique sur le grand paysage métropolitain. Des locaux techniques sont également conservés sur ces toitures et ces édicules feront l'objet d'un traitement noble.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
 La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet est soumis à permis de construire valant permis de démolir.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface du terrain d'assiette :	5 338 m ²
Surface de Planchers (SdP) totale avant travaux / après travaux (différentiel) :	27 315 m ² / 28 059 m ² (+ 744 m ²)
- dont SdP bureau avant travaux / après travaux (différentiel) :	27 127 m ² / 27 627 m ² (+ 500 m ²)
- dont SdP commerce avant travaux / après travaux (différentiel) :	188 m ² / 386 m ² (+ 198 m ²)
- dont SdP agricole avant travaux / après travaux (différentiel) :	0 m ² / 46 m ² (+46 m ²)
Nbre maxi. de niveaux en infrastructure (évolution) / superstructure (évolution) : 5 niv. (-) / 11 niv. jusqu'à R+10 (-)
Nbre de places de stationnement automobile avant travaux / après travaux (différentiel) : 545 places / 447 places (- 98)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Coordonnées géographiques¹ Long. 02°17'16"E Lat. 48°53'17"N

Parcelle cadastrée OX94

Adresse :

2 à 12 rue Marius AUFAN
 7 à 13 rue Anatole FRANCE
 28 à 32 rue Jacques IBERT
 92300 LEVALLOIS-PERRET

Cf. précisions dans l'annexe 6

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé dans un secteur faisant l'objet d'une Z.N.I.E.F.F. Les zones les proches du site sont localisées au sud-ouest, à environ 1,3 km (à vol d'oiseau) dans le Bois de Boulogne (cf. annexe 7).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Localisé au coeur de l'Ile-de-France, le site du projet décrit une emprise foncière caractérisée par une altimétrie comprise entre les cotes + 34,50 NGF environ et + 35,00 NGF environ.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le département des Hauts-de-Seine, dans lequel se trouve la commune de LEVALLOIS-PERRET, ne comprend sur son territoire aucune zone délimitée par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (cf. annexe 7).
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Située dans le département des Hauts-de-Seine (92), LEVALLOIS-PERRET ne figure pas parmi les communes littorales au sens de la loi du 3 janvier 1986 dite "loi littoral".
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Des précisions concernant le positionnement du site du projet par rapport aux différents espaces naturels protégés figurent dans les annexes 5 et 7.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le territoire de la commune de LEVALLOIS-PERRET est concerné par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (PPBE). Des précisions concernant ces plans sont présentés dans l'annexe 8.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est localisé dans les 500 m du M.H. inscrit dénommé « Eglise Saint Odile » situé dans le 17ème arrondissement de PARIS. Néanmoins, en raison de la situation du projet objet du présent dossier en marge de ce rayon et des nombreuses constructions, de la végétation, ainsi que du périphérique qui séparent le monument du projet, il apparaît que ce dernier n'est pas visible depuis ce monument ou visible en même temps que lui depuis un point normalement accessible. Il en résulte que le projet n'est pas situé dans le périmètre de protection des abords de l'église Sainte-Odile au sens de l'article L.621-30 du Code du Patrimoine. Une description plus précise du positionnement du projet par rapport aux différentes protections patrimoniales figure en annexe 9.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne fait pas partie d'une zone humide délimitée. Comme le montre l'annexe 10, il est localisé dans l'enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe C dans laquelle notamment les données indiquent une faible probabilité de présence de zones humides. En l'occurrence, le site étant entièrement imperméabilisé, cette probabilité peut même être considérée comme nulle.

<p>Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?</p> <p>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La commune de LEVALLOIS-PERRET est concernée par le PPR Inondation de la Seine approuvé initialement par arrêté préfectoral le 9 janvier 2004. Comme l'illustrent les éléments fournis en annexe 13, le site du projet de la présente demande n'est localisé ni à l'intérieur d'une des zones du PPRI.</p> <p>LEVALLOIS-PERRET n'est concernée par aucun des PPRT actuellement en vigueur ni par un quelconque périmètre d'étude préalable à l'élaboration d'un tel plan.</p>
<p>Dans un site ou sur des sols pollués ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site n'est pas localisé, même partiellement, dans un Secteur d'Information des Sols (SIS) ou dans un ex-site BASOL. Il intègre deux sites BASIAS qui ne sont plus en activité (cf. annexe 11). La construction de l'ensemble immobilier actuel dans la seconde moitié des années 1980 a impliqué d'importants travaux de terrassement et d'évacuation de terres hors du site pour permettre notamment la réalisation des 5 niveaux de sous-sols le composant et a donc inévitablement contribué à assainir les sols.</p>
<p>Dans une zone de répartition des eaux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le site est localisé dans une des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) du bassin Seine-Normandie listées à l'article R.211-71 du Code de l'Environnement, à savoir la Z.R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (cf. annexe 12). Le projet ne prévoit aucun prélèvement dans ces nappes, en phase travaux comme en phase définitive.</p>
<p>Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Aucun captage d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine n'est répertorié sur la commune de LEVALLOIS-PERRET.</p> <p>De plus, le site n'est compris dans aucun périmètre de protection défini aux abords d'un des captages existants qui seraient présents sur une commune voisine.</p>
<p>Dans un site inscrit ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Inscrit. Les annexes 7 et 9 illustrent notamment le positionnement du site du projet par rapport aux Sites Inscrits les plus proches.</p>
<p>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</p>	<p>Oui</p>	<p>Non</p>	<p>Lequel et à quelle distance ?</p>
<p>D'un site Natura 2000 ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site objet de la présente étude est relativement éloigné des différents sites du réseau NATURA 2000 les plus proches. Localisé à environ 6,9 km au nord (à vol d'oiseau), le Parc départemental de l'Ile-Saint-Denis est l'entité du site NATURA 2000 le plus proche à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR 1112013) (cf. annexe 5).</p>
<p>D'un site classé ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Classé (cf. annexes 7 et 9). Le Site Classé le plus proche, à savoir le "Bois de Boulogne", est localisé, au sud-ouest du site, à une distance (mesurée à vol d'oiseau au point le plus proche) d'environ 1,2 km.</p>

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les investigations réalisées à ce stade ont permis de repérer la nappe la moins profonde à la cote + 22,80 NGF environ, soit au-dessus du niveau duquel se trouve le plancher du dernier niveau de sous-sol de l'ensemble immobilier existant. Si le projet ne modifie pas fondamentalement la structure générale des niveaux de sous-sol existant, il prévoit quelques aménagements liés à la réalisation de fosses et cuvettes impliquant, en phase travaux, un rabattement localisé. Dans le cadre de nouvelles investigations, une sonde piézométrique va prochainement être mise en place afin de suivre, dans le temps, l'évolution du niveau de la nappe et définir les mesures les plus appropriées pour réaliser les travaux prévus en sous-sol.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet ne nécessite pas pour sa réalisation de travaux de terrassement, lesquels sont généralement, en phase chantier, les plus gros producteurs de matériaux. Le projet implique néanmoins des travaux de démolitions ponctuelles sur le bâti existant et des travaux de curage lesquels vont nécessairement conduire à une production de déchets. Plusieurs reconnaissances ont déjà permis d'identifier la présence de matériaux contenant de l'amiante destinés à être évacués pour ensuite être éliminés à destination de filières adaptées. Obligatoire dans le cadre de travaux de démolition, le diagnostic PEMD a déjà été réalisé par un BET spécialisé. Ce diagnostic, dont l'objectif demeure la valorisation des ressources (par recyclage ou par réemploi), est joint en annexe 15 et ses principaux enseignements figurent en annexe 3.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet objet du présent dossier est essentiellement consommateur de matériaux de construction. La réalisation du parti paysager prévu (cf. annexe 3), comportant en particulier la végétalisation des toitures terrasses, implique un apport de terre végétale, l'ensemble immobilier existant étant actuellement très peu pourvu en espaces verts et occupant la quasi-intégralité de son emprise foncière.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'annexe 14 montre que le site n'est pas concerné par les différentes composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France et ne fait pas partie des corridors et autres éléments pour lesquels le SRCE a défini des objectifs de préservation ou de restauration. Elle montre également que le site ne fait pas partie des Espaces Naturels Sensibles (ENS) répertoriés dans les Hauts-de-Seine et présente actuellement une valeur écologique globale faible. Le projet comporte un axe important en faveur de la biodiversité, en particulier par la mise en place d'espaces végétalisés à haut potentiel écologique (cf. §. "Le parti paysager" dans l'annexe 3). Une partie de son programme est par ailleurs consacré au développement de l'agriculture urbaine grâce notamment à la réalisation, en terrasse, d'une serre pour la production agricole.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme illustré dans l'annexe 5, le site est relativement éloigné du site NATURA 2000 le plus proche (à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS ») : l'entité la plus proche de ce site, à savoir le Parc départemental de l'Ile-Saint-Denis, étant située à une distance d'environ 6,9 km. Le projet n'aura donc aucun impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données de ce site Natura 2000.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est au coeur d'un secteur entièrement urbanisé (cf. annexe 4). Il n'engendrera donc aucune consommation des différents types d'espaces cités.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'exposition du projet à ces risques fait l'objet d'une présentation détaillée dans l'annexe 13. Cette dernière montre en particulier que : - la commune de LEVALLOIS-PERRET n'est concernée par aucun PPRT ; - le site du projet n'est localisé ni à proximité d'une ICPE soumise à "Autorisation", ni dans des zones de servitudes liées aux canalisations de transport de gaz.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hors des zones d'aléas et de règlement du PPR Inondation de la Seine, le site du projet est également hors des zones à risque de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux. Il est par ailleurs situé dans les zones où les risques liés à la présence de radon et les risques sismiques sont les plus faibles. Toutefois, comme l'ensemble des Hauts-de-Seine, il est toutefois soumis aux risques d'inondation par ruissellement urbain. Des précisions concernant ces risques et les dispositions prises dans le projet pour les éviter sont fournies dans l'annexe 13.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'intègre pas d'installation susceptible d'entraîner un risque sanitaire. Il nécessite la réalisation de travaux de démolition portant sur certaines parties de l'ensemble immobilier existant (cf. précisions dans l'annexe 3). Préalablement à ces travaux et aux travaux de curage prévus, seront nécessairement réalisées les opérations de retrait des matériaux considérés comme dangereux pour la santé, déjà identifiés (amiante) ou pouvant encore l'être dans le cadre des investigations complémentaires à réaliser (plomb). Des précisions concernant ces éléments et les investigations déjà réalisées figurent dans l'annexe 13.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Conservées dans l'immeuble restructuré, les destinations bureau et commerce de l'ensemble immobilier existant impliquent des déplacements de la part de leurs utilisateurs (employés, visiteurs). Comme le montrent les données de la rubrique 4.5 ci-avant, les surfaces affectées à ces deux destinations n'évolueront que faiblement par rapport à l'existant (+ 500 m ² pour le bureau et + 198 m ² pour le commerce). Parallèlement, au regard de leur proximité et de la richesse de leur offre dans ce secteur (amenée à s'enrichir très prochainement avec le prolongement de la ligne T3b du tramway, cf. annexe 4), d'une part, et de la diminution du nombre de places de stationnement automobile en sous-sols de l'ensemble immobilier après sa restructuration (- 98 places, soit - 18 %), ces utilisateurs privilégieront les transports en commun pour leurs déplacements. Jointe en annexe 15, l'étude trafic réalisée par une société spécialisée, ITER, montre que les trafics routiers attendus de l'exploitation de l'ensemble immobilier restructuré ne porteront pas atteinte aux conditions de circulation sur les voies et les carrefours du secteur dans lequel il se trouve.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Une partie des locaux techniques existants en toiture dans l'ensemble immobilier actuel (cf. annexe 3) sera déplacée en infrastructure afin de libérer de l'espace au profit d'espaces paysagers. Les équipements techniques prévus en toiture de l'ensemble immobilier restructuré (CTA, extracteurs VMC, extracteurs cuisine) feront l'objet d'un traitement acoustique spécifique pour satisfaire aux obligations réglementaires destinées à préserver les riverains du bruit émis par ces équipements. S'agissant du bruit subi par le projet, les éléments de l'annexe 8 montrent que la circulation routière sur l'axe constitué de la rue A. France (sur LEVALLOIS-PERRET) et de la rue du Caporal Peugeot (sur PARIS) constitue le principal facteur de bruit dans le secteur. La restructuration de l'ensemble immobilier, telle qu'exposée en annexe 3, permettra d'améliorer les performances thermiques mais également acoustiques de son enveloppe. Des objectifs d'isolation acoustique des façades du projet ont déjà été définies par un BET spécialisé (cf. annexe 8).

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Toutes les installations techniques nécessaires à l'exploitation des surfaces du projet seront équipées de dispositifs de désolidarisation anti-vibratile (par exemple, les CTA seront disposées sur des plots en polyuréthane cellulaire de manière à ce que la fréquence de suspension soit inférieure à 12 Hz).</p> <p>Le projet prévoit de conserver la structure des niveaux de sous-sols existants dans lesquels, malgré leur positionnement proche des infrastructures souterraines de la ligne 3 du métro, aucune gêne vibratile n'a jamais été perçue, ni par l'exploitant, ni par le bureau d'études acoustique travaillant sur le projet de restructuration de l'ensemble immobilier lors de ses passages sur le site. Une analyse technique sera néanmoins prochainement menée dans les locaux les plus proches de ces infrastructures afin de mesurer d'éventuelles vibrations et de définir, dans l'hypothèse où elles constitueraient une gêne potentielle aux futurs occupants, les traitements adaptés à mettre en œuvre pour éviter cette situation.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>En phase d'exploitation, les utilisateurs des surfaces du projet seront tenus de respecter les dispositions réglementaires relatif à l'éclairage nocturne des bâtiments non résidentiels visant à limiter à la fois les nuisances lumineuses et les consommations d'énergie.</p>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, les dispositifs d'éclairage nécessaires à l'exécution des travaux seront implantés et orientés de façon à éviter d'éblouir les riverains.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet ne prévoit pas l'exploitation d'installations techniques susceptibles d'entraîner, dans des conditions normales d'exploitation, des rejets de polluants atmosphériques.</p> <p>En phase chantier, des mesures seront prises, dans le cadre de la Charte chantier à faibles Nuisances, pour limiter les sources de pollution atmosphérique.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Dans le cadre de son exploitation, l'ensemble immobilier restructuré engendrera, dans le respect de la réglementation en vigueur, des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement existant avoisinant. Il n'engendrera aucun rejet dans le milieu naturel. Expliqué dans l'annexe 13, le dispositif prévu en matière de gestion des eaux pluviales permettra, contrairement à la situation actuelle, de satisfaire aux objectifs fixés par la réglementation en vigueur visant à lutter contre la problématique du ruissellement en milieu urbain.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées (désignant à la fois les "eaux vannes" (eaux des toilettes) et les "eaux grises" (eaux issues des lavabos, des cuisines, des douches)) seront rejetées dans le réseau public d'assainissement existant.</p> <p>Le projet engendre également nécessairement des rejets d'eaux usées liés à l'exploitation des locaux prévus dans le programme. En raison de fuites, le stationnement des véhicules en sous-sol peut occasionnellement être à l'origine de dépôts d'hydrocarbures (carburant, huile) sur le sol. Comme pour la situation actuelle, ces effluents seront dirigés vers le séparateur d'hydrocarbures existant avant leur rejet dans le réseau d'assainissement présent aux abords du site.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet implique des travaux de démolitions partielles sur le bâti existant et des travaux de curage lesquels vont nécessairement conduire à une production de déchets. Plusieurs reconnaissances ont déjà permis d'identifier la présence de matériaux contenant de l'amiante destinés à être évacués pour ensuite être éliminés à destination de filières adaptées. Obligatoire dans le cadre de travaux de démolition, le diagnostic PEMD a déjà été réalisé par un BET spécialisé. Ce diagnostic, dont l'objectif demeure la valorisation des ressources (par recyclage ou par réemploi), est joint en annexe 15 et ses principaux enseignements figurent en annexe 3.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Des précisions concernant le positionnement du projet par rapport à ces différents éléments sont présentées dans l'annexe 9.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet consiste principalement en une restructuration de l'ensemble immobilier en conservant les destinations actuelles (bureau et commerce). Il inscrit toutefois un nouveau programme de 46 m ² à destination d'une production agricole (avec la création d'une serre au niveau R+9).

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 :

Un examen des rubriques des sites Internet des différentes autorités environnementales compétentes consacrées aux dossiers de demandes d'examen au cas par cas et aux études d'impacts a été réalisé. Les résultats de ces recherches montrent l'absence, dans l'environnement du site, de projets susceptibles de générer des incidences cumulées avec le projet objet de la présente demande.

Il convient toutefois de souligner, bien que sa mise en service prochaine, a priori à la fin de l'année 2023, intervienne avant même le début des travaux de restructuration du Carré Champerret objet du présent dossier, les incidences positives du prolongement de la ligne de tramway T3b sur l'usage des transports en commun dans ce secteur (lequel bénéficiera de l'attrait exercé par la future station prévue Porte de Champerret, à environ 400 m à pied du site).

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) :

La conception du projet s'appuie sur les résultats de plusieurs des études techniques déjà réalisées à ce stade. Ainsi :

- La société JLL a défini, dans le cadre des contraintes du site en termes d'espace, un dispositif de gestion des eaux pluviales (cf. annexe 13) dans lequel les différentes superficies d'espaces verts créées, concourant à une forte dés-imperméabilisation du site, joueront un rôle essentiel puisqu'elles permettront à l'ensemble immobilier restructuré de satisfaire aux objectifs fixés par la réglementation en vigueur, ce que l'ensemble immobilier dans sa configuration actuelle ne permet pas d'atteindre (la quasi-totalité de la superficie du site rejetant les eaux pluviales directement dans le réseau d'assainissement existant).
- Les études réalisées par la maîtrise d'œuvre ont permis de concevoir un projet satisfaisant aux objectifs de performance définis par le décret tertiaire (respect du seuil de consommation énergétique dit « valeur absolue ») visant à une réduction drastique des émissions des GES contribuant au changement climatique.
- Le bureau d'études AVLS a défini, à ce stade, les objectifs d'isolation acoustique des différentes façades du projet à partir des mesures réalisées in-situ en mai 2022 (cf. annexe 9) pour assurer le confort et préserver la santé des futurs occupants.
- La société Cycle Up a réalisé déjà le Diagnostic Produits, Equipements, Matériaux, Déchets (P.E.M.D.) permettant d'identifier le potentiel de valorisation des ressources attendues des opérations de démolition et de curage prévues (réemploi, réutilisation, recyclage ou élimination). Le diagnostic et ses principaux enseignements figurent respectivement dans les annexes 15 et 3 du présent dossier.
- Une étude trafic a été réalisée par une société spécialisée, ITER, pour apprécier les incidences éventuelles de l'exploitation de l'ensemble immobilier après restructuration sur les voies et carrefours du secteur où il se trouve. Cette étude, jointe en annexe 15, montre que les trafics routiers attendus de ne porteront pas atteinte aux conditions de circulation de ce secteur.

A travers une Charte Chantiers à Faibles Nuisances, le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre, dans le prolongement des dispositions prévues lors de la conception du projet, une démarche de chantier à faible impact environnemental.

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 site ne fait l'objet d'aucune protection au titre des espaces naturels (cf. annexes 5, 7 et 10), n'est concerné par aucune protection patrimoniale (cf. annexe 9), ne présente pas d'intérêt écologique particulier (cf. annexe 14). Localisé hors des secteurs soumis aux risques naturels et technologiques les plus importants identifiés (cf. annexe 13), le projet consiste, dans une démarche associant plusieurs certifications et labels environnementaux, à restructurer un ensemble immobilier à destination principale de bureau dans le but de lui conférer une nouvelle identité tout en satisfaisant aux exigences de performance issus du décret tertiaire. Bien qu'impliquant des démolitions partielles, le choix de la maîtrise d'ouvrage pour une restructuration permettant de conserver une majeure partie de la structure primaire de l'ensemble immobilier plutôt qu'une option impliquant la démolition intégrale préalable de l'existant permet de limiter les nuisances sur l'environnement et sur le voisinage. Il est important de souligner que la création de surface de planchers prévue dans le projet résulte en effet très majoritairement de la reconstruction de surfaces de planchers détruites, la création nette de surfaces de planchers résultant de ce projet n'étant que de 744 m². De plus, le projet intègre un dispositif de gestion des eaux pluviales (dans lequel le développement d'espaces verts, en particulier en toitures terrasses, joue un rôle important) permettant, contrairement à la situation existante, de satisfaire aux objectifs fixés par la réglementation en vigueur visant à limiter les effets du ruissellement dans un milieu très urbanisé. En outre, il ne nécessite pas, pour son fonctionnement, d'installation technique relevant de la nomenclature ICPE susceptible d'engendrer des pollutions ou des nuisances. Pour ces raisons notamment, il n'apparaît donc pas nécessaire de réaliser 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 ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b), 9° a), b), c), d), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 6 : Emprise foncière / Annexe 7 : Z.N.I.E.F.F. et espaces naturels protégés divers /
Annexe 8 : Acoustique / Annexe 9 : Patrimoine / Annexe 10 : Zones humides /
Annexe 11 : Qualité environnementale des sols / Annexe 12 : Eaux souterraines / Annexe 13 : Risques /
Annexe 14 : Biodiversité / Annexe 15 : Rapports d'études techniques et documents divers d'information

9. Engagement et signature

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



Fait à

Paris

le,

01.02.2023

Signature



Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Objet de la demande :

**Restructuration et extension de l'ensemble immobilier existant
Le Carré Champerret à LEVALLOIS-PERRET (92)**



Illustration provisoire fournie à titre indicatif

Maîtrise d'Ouvrage : CHAMPERRET PROPCO

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage : JONES LANG LASALLE (JLL)

Maîtrise d'Œuvre : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

Rédacteur du dossier : URBACONSEIL

Annexes visées par les rubriques 8.1 et 8.2 du formulaire de demande (CERFA n°14734*03)

à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée « *Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire* », objet d'un document particulier distinct

Janvier 2023

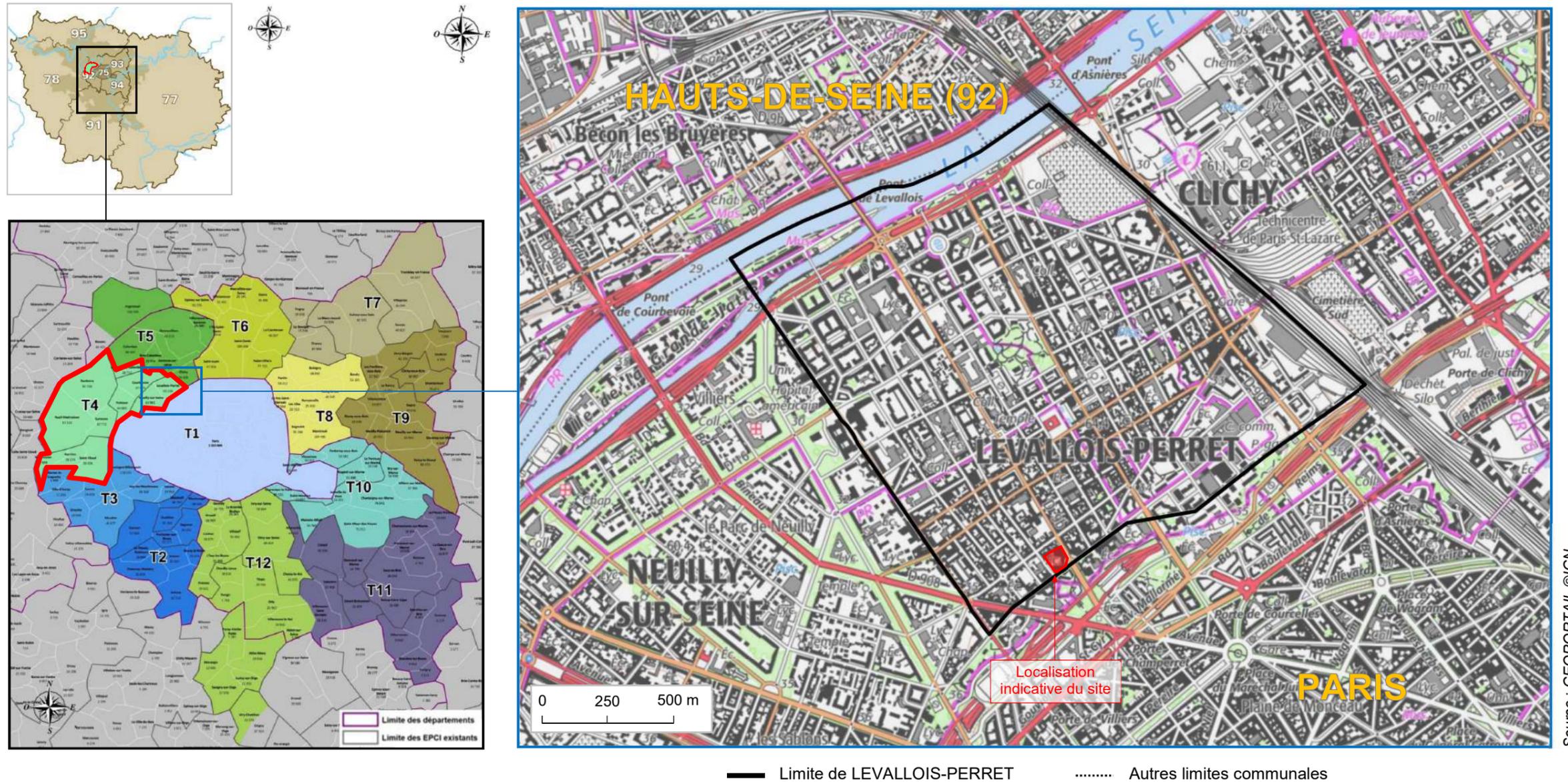
Annexes obligatoires visées par la rubrique 8.1 du formulaire de demande

à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée « *Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire* », objet d'un document particulier distinct

	Pages
Annexe 2 : Plan de situation	3
Annexe 3 : Présentation du projet	4
Annexe 4 : Occupation actuelle du site et de ses environs	36
4-1 - Occupation actuelle du site	36
4-2 - Occupation des environs du site	41
Annexe 5 : Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000	50

Annexe 2 - Plan de situation

Localisation indicative du site



Le site du projet objet du présent dossier est localisé dans la partie sud du territoire de LEVALLOIS-PERRET, commune du département des Hauts-de-Seine (92) intégrée depuis le 1^{er} janvier 2016 dans le Territoire « Paris Ouest La Défense »¹ (POLD), dans l'aire d'influence du quartier d'affaires de La Défense.

En 2020, la population de LEVALLOIS-PERRET était de 67 258 habitants, soit environ 12,0 % de la population du Territoire POLD (561 626 habitants, source : INSEE²).

¹ Etablissement Public Territorial (E.P.T.) créé dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris et au sein duquel la commune de LEVALLOIS-PERRET est regroupée avec dix autres communes du département des Hauts-de-Seine, à savoir : PUTEAUX, NANTERRE, COURBEVOIE, NEUILLY-SUR-SEINE, LA GARENNE-COLOMBES, SURESNES, SAINT-CLOUD, GARCHES, RUEIL-MALMAISON et VAUCRESSON. L'étendue globale de ce Territoire, dénommé initialement T4 (comme l'indique ci-avant l'illustration représentant les différents Territoires de la métropole du Grand Paris) est d'environ 60 km².

² Données issues des populations légales municipales millésimées 2020 entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2023

Annexe 3 - Présentation du projet

✓ Les objectifs du projet

Le projet objet du présent dossier consiste en la restructuration d'un ensemble immobilier construit dans la seconde moitié des années 1980 en une architecture contemporaine, mais intemporelle. Les principaux objectifs poursuivis par ce projet sont :

- Révéler les qualités du bâtiment existant. Le but premier est de redonner une identité totalement nouvelle à cet ensemble immobilier tout en préservant sa posture urbaine forte en entrée de la Ville de LEVALLOIS-PERRET et aux portes de PARIS. La restructuration a également comme objectif de conserver la composition volumétrique équilibrée avec 4 blocs équivalents, un cœur d'îlot généreux et une ouverture sur le grand paysage urbain.
- Conserver le bâti existant. Cette démarche se traduit par la conservation de la majeure partie de la structure primaire en limitant les démolitions autant que possible. Une réflexion sur le réemploi des matériaux issus du curage accompagne également le projet architectural.
- Créer de la transparence et de l'animation vis-à-vis de l'espace public. Cet objectif passe notamment par un système de failles, une dissociation des flux et une mixité des services utiles aux bureaux.
- Mettre aux normes la protection incendie et l'accessibilité handicapée. Cette mise aux normes consiste en la rationalisation du plan d'étage courant selon trois principes : compacité, modularité et ouverture dans le but de créer des espaces de vie confortables et éclairés naturellement.
- Augmenter les performances énergétiques du bâtiment afin d'atteindre des certifications environnementales ambitieuses.
- Revaloriser les espaces extérieurs. Dans le cadre du projet, l'ensemble des toitures et terrasses font l'objet d'un traitement paysager et la grande majorité sont rendues accessibles. L'ambition étant de faire du Carré Champerret un véritable îlot de fraîcheur à l'échelle urbaine et de valoriser les vues pour les immeubles voisins. Il s'agit également de renforcer la présence du vivant à travers le développement d'espaces végétalisés de qualité, constituant ainsi un nouveau jalon écologique dans la trame verte locale.

✓ La programmation

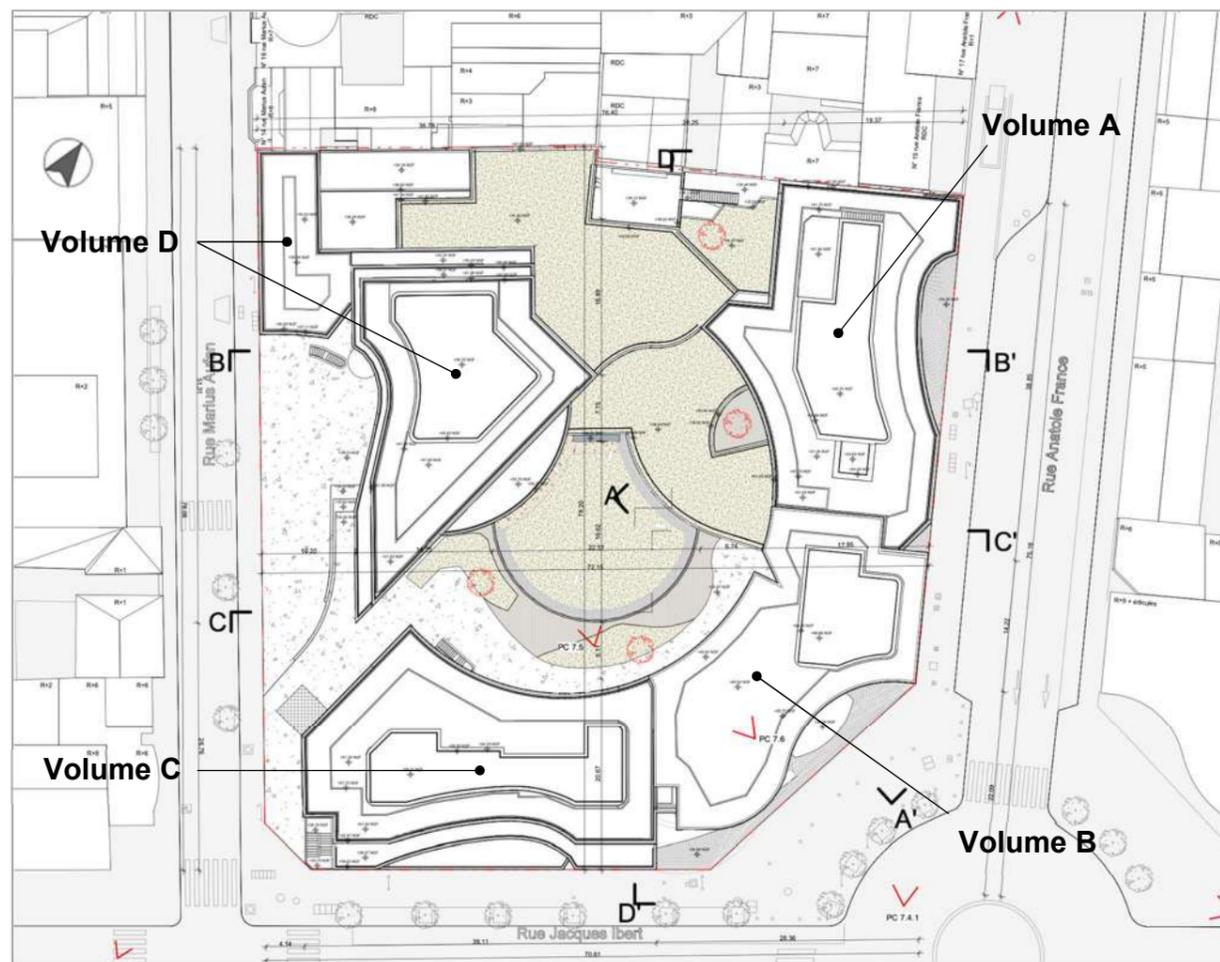
Le bâtiment réhabilité conservera son usage principal de bureaux et bénéficiera à terme d'une **Surface de Planchers (SdP) totale de 28 059 m²** (soit 744 m² de plus que l'ensemble immobilier dans sa configuration actuelle, cf. annexe 4) dont 27 627 m² à destination de bureaux, 386 m² à destination de commerce (E.R.P 5^{ème} catégorie de type N) et 46 m² à destination d'une production agricole.

Les différentes destinations et les différents services prévus dans le projet sont répartis de la manière suivante :

- en infrastructure :
 - Les niveaux SS2, SS3 et SS4 conservent leur usage de parc de stationnement et le fonctionnement général de ce dernier mis à part la modification de l'entrée, jumelée avec la sortie existante.
 - Le niveau SS1 conserve une partie dédiée au stationnement et prévoit également des réserves et des locaux techniques.
 - Le niveau Rez-de-Jardin (RDJ) accueille des locaux techniques, les locaux déchets, le local vélos ainsi que le fitness tous deux accessibles directement depuis le jardin central ainsi qu'un meeting center (avec une salle polyvalente, des salles de réunions et un foyer) en lien avec le hall principal.
- en superstructure :
 - Le niveau Rez-de-Chaussée (RDC) accueille un restaurant accessible depuis les 2 halls ainsi que les cuisines et l'aire de livraison dans la même zone que celle du bâtiment existant. Ce niveau dispose également d'espaces de bureaux, de 2 halls ainsi que d'un commerce situé à quelques mètres du métro Louise Michel.
 - Les niveaux R+1 à R+8 des volumes A, C et D ainsi que les niveaux R+1 à R+9 du volume B sont dédiés aux bureaux. L'organisation des noyaux permet une bonne lisibilité spatiale et un agencement des bureaux flexibles.
 - Les toitures terrasses sont rendues accessibles avec notamment des usages spécifiques dédiés aux utilisateurs tels qu'un bar, des espaces de rangements pour des équipements sportifs, une serre agricole d'agrément ainsi que des espaces de réunions informelles afin d'offrir une animation riche aux différentes terrasses bénéficiant d'une vue panoramique sur le grand paysage métropolitain. Des locaux techniques sont également conservés sur ces toitures et ces édicules feront l'objet d'un traitement noble.

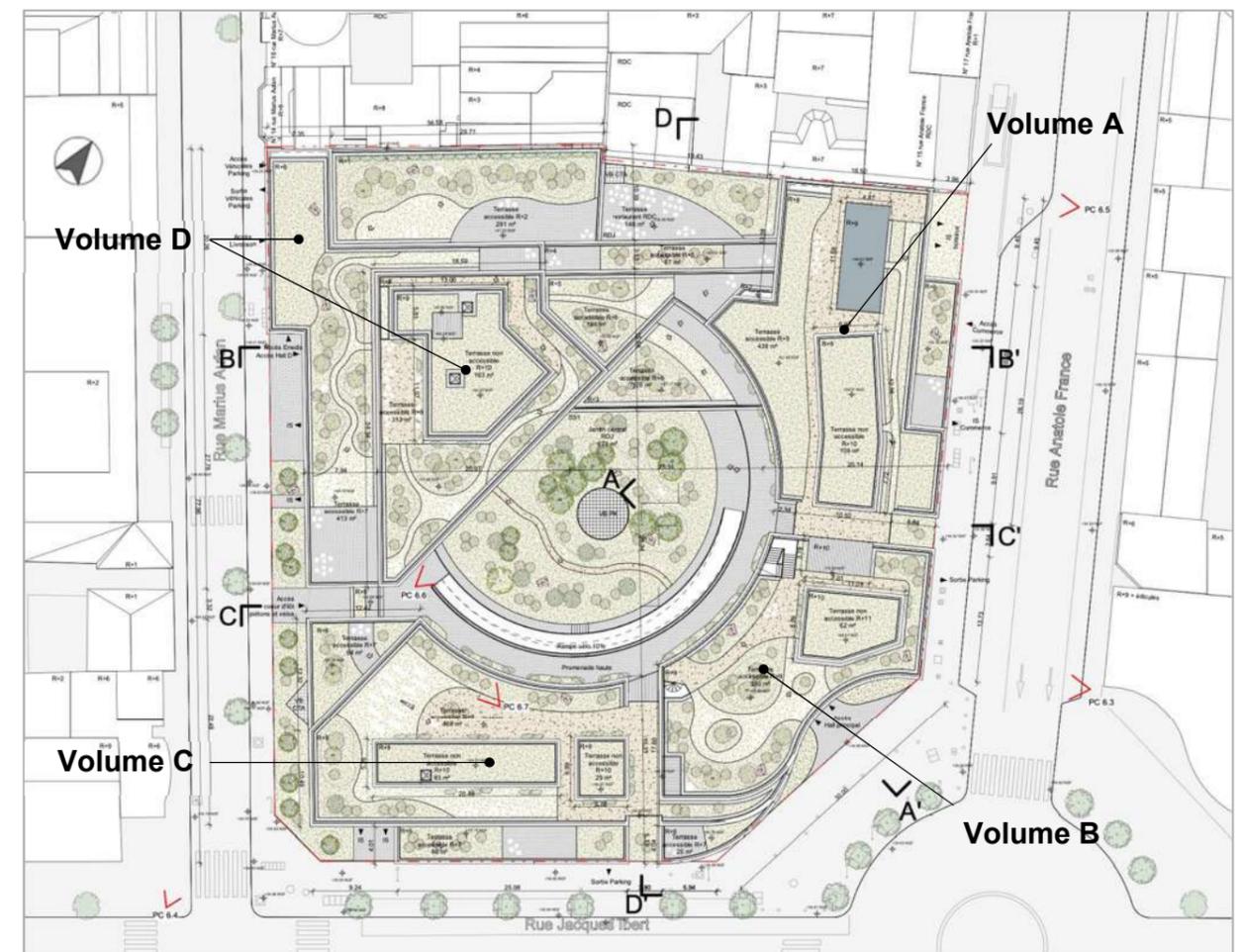
Plans de masse de l'ensemble immobilier Le Carré Champerret ...

... état actuel (avant travaux)



- Arbres supprimés
- Végétation
- Surface bois
- Revêtement de sol dito espace public
- Surface béton désactivé
- Limite de la parcelle du projet
- Rue principale
- Nom de rue

... état projeté (après travaux)



- Arbustes
- Arbres plantés
- Espaces végétalisés
- Cheminement engazonnés
- Gravieron
- Bande stérile
- Briques
- Serre agricole
- Toiture zinc
- Béton
- Limite de la parcelle du projet
- Rue principale
- Nom de rue

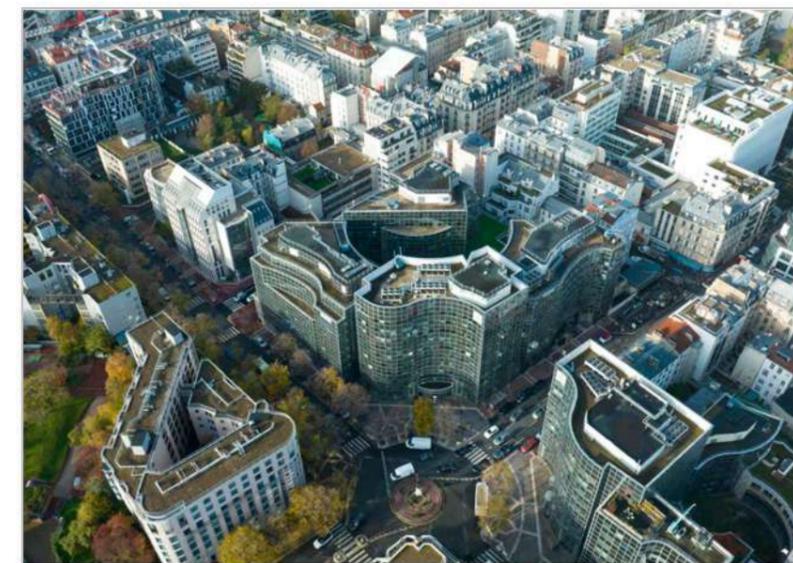
Source : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

Perspective aérienne générale de l'ensemble immobilier Le Carré Champerret (après travaux)
(Illustration fournie à titre indicatif)



Source : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

Perspective actuelle (rappel, cf. annexe 4)



Perspective depuis l'angle des rues A. France et J. Ibert
(Illustration fournie à titre indicatif)



Perspective sur l'accès principal, à l'angle des rues A. France et J. Ibert
(Illustration fournie à titre indicatif)

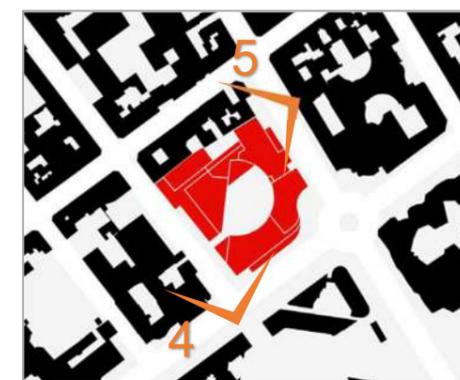


Source : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

Perspective sur la rue M. AUFAN
(Illustration fournie à titre indicatif)



Perspective depuis la rue A. FRANCE
(Illustration fournie à titre indicatif)



Source : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

Perspective sur le jardin central
(Illustration fournie à titre indicatif)



Perspective depuis la toiture terrasse
(Illustration fournie à titre indicatif)



Source : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

S'agissant des espaces extérieurs :

- le jardin central, d'une superficie de 670 m², offre de la lumière naturelle au rez-de-jardin et permet l'accès au local vélos par une rampe ainsi que l'évacuation des services situés à ce niveau ;
- la cour existante donnant sur le restaurant au rez-de-chaussée et située en limite séparative est agrandie et plantée ;
- les bureaux bénéficient de terrasses aux niveaux R+2, R+4, R+5, R+6, R+7, R+8 et R+9 ;
- les toitures sont végétalisées et accessibles pour la majeure partie ; celle du volume A est dédiée à l'agriculture urbaine.

✓ **L'implantation de l'ensemble immobilier projeté**

L'implantation des 4 volumes existants A, B C et D est laissée relativement inchangée. La morphologie de l'existant est rationalisée pour conférer une nouvelle identité à l'opération.

De nouveaux sas d'entrée sont créés :

- un hall principal, en double hauteur, à l'angle des rues A. France et J. Ibert, permet d'accéder aux volumes A, B et C ;
- un hall secondaire, situé rue M. Aufan, desservant le volume D.

Par ailleurs, l'entrée et la sortie du parc de stationnement sont regroupées au niveau de l'actuelle sortie située rue Marius Aufan. La position de l'espace de livraison est inchangée et se situe rue Marius Aufan à proximité des accès parking.

Ces nouvelles entrées sont intégrées au dessin de la façade.

✓ **La volumétrie de l'ensemble immobilier projeté**

Le volume général de l'ensemble immobilier existant et la courbe située à l'angle des rues Jacques Ibert et Anatole France sont préservés. Ce parti pris permet de conserver la posture forte de l'ensemble immobilier existant tout en renouvelant l'image du complexe bâti. Le projet poursuit ainsi un dialogue fort avec le bâtiment « jumeau » qui lui fait face (de l'autre côté de la rue Anatole France).

Actuellement, la géométrie de chaque volume est extrêmement découpée et perturbe d'une part la lecture de chaque entité et d'autre part, l'organisation et la modularité des plateaux de bureaux. Le projet s'attache donc à simplifier ces volumétries en réalignant les différents plans de façades et en réparant les différentes ruptures géométriques. Le principe de terrasses intermédiaires et l'organisation des volumes qui marquent la volumétrie existante sont néanmoins conservés.

Les volumes A et C bénéficient toujours d'un volume en R+6 en alignement de la rue et d'un second plan de façade, en R+8, en retrait de la rue. Le volume B est quant à lui modifié pour s'aligner au volume C, offrant ainsi une continuité à la courbe monumentale vers la rue Jacques Ibert.

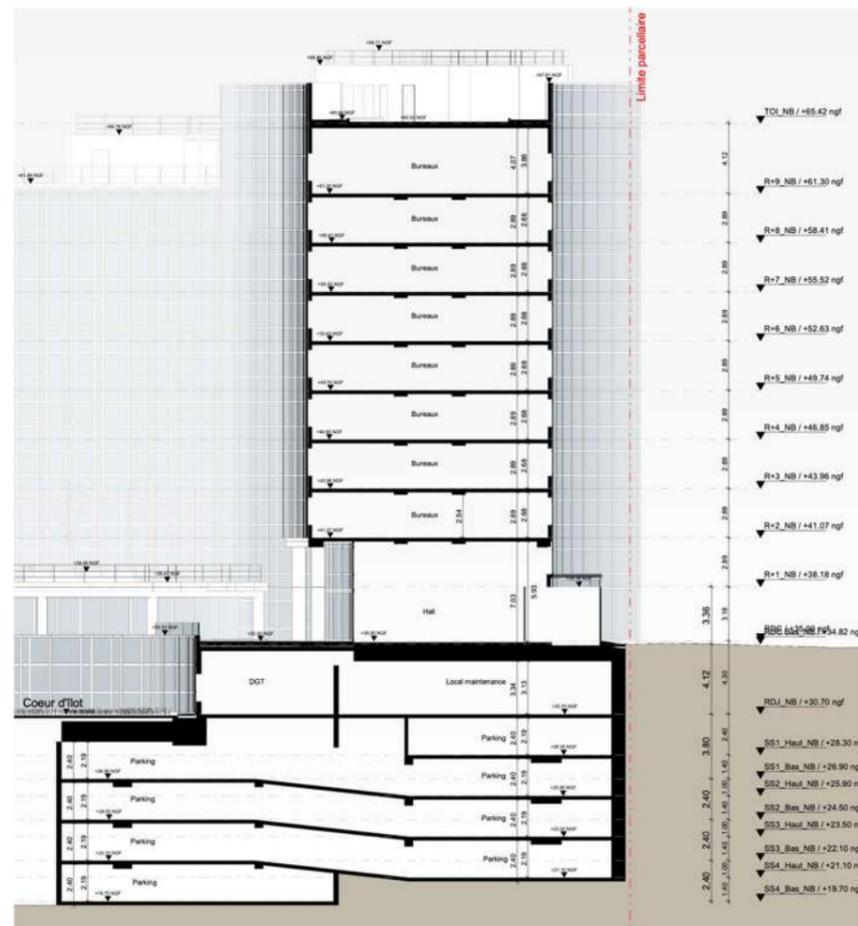
En s'alignant sur la marge de recul rue Marius Aufan, le volume D vient séquencer cette façade sur rue en 3 blocs qui permettent au projet de dialoguer harmonieusement avec les bâtiments qui lui font face. Cette séquence répond également de manière plus adaptée à l'échelle de cette rue, moins large et moins fréquentée que les rues Jacques Ibert et Anatole France.

Les failles verticales, respectivement entre les volumes A et B, B et C, C et D, sur toute la hauteur de l'ensemble immobilier, viennent affirmer l'identité de chaque volume en même temps qu'elles confèrent à chacun d'eux une échelle de bâti plus proche du tissu urbain alentour et une porosité visuelle avec le cœur d'îlot.

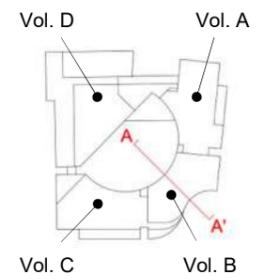
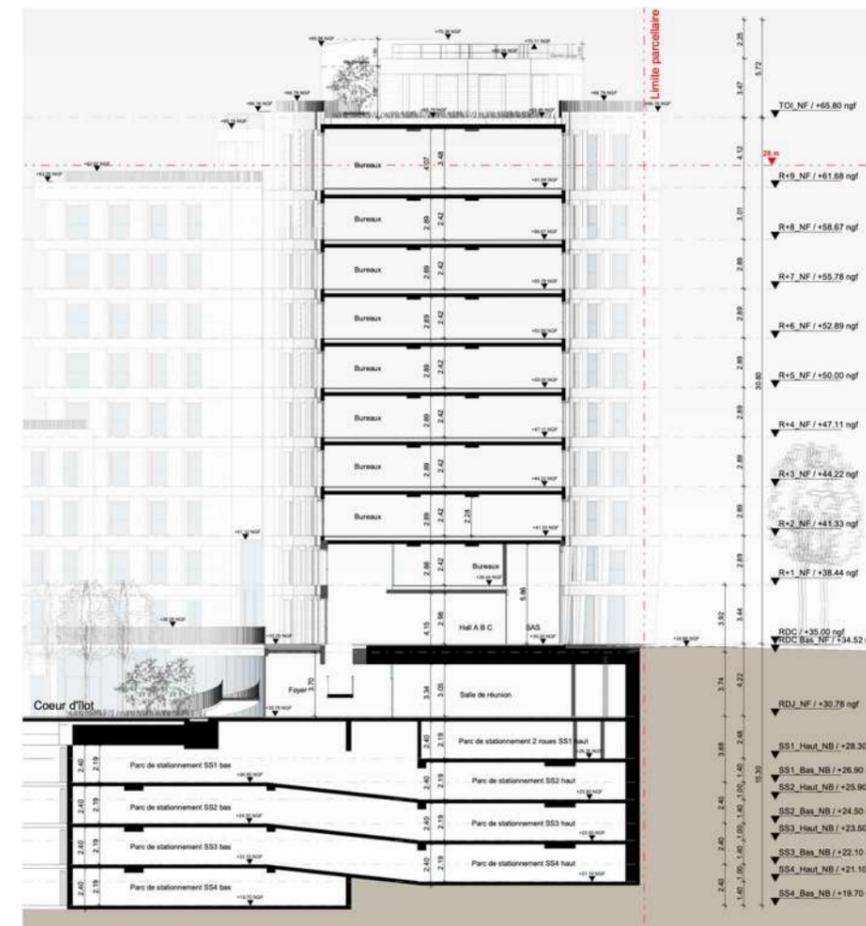
Le projet respecte le volume de l'ensemble immobilier existant et corrige de manière plus fine sa géométrie. La surface de plancher des niveaux R+7, R+8 et R+9 du projet est par ailleurs inférieure à la surface de plancher de ces mêmes niveaux dans l'ensemble immobilier existant.

Coupes sur le volume B (en superstructure) et les niveaux d'infrastructure de l'ensemble immobilier Le Carré Champerret
(Illustrations fournies à titre indicatif)

Etat existant



Etat projeté



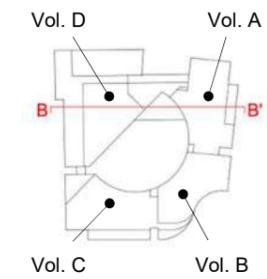
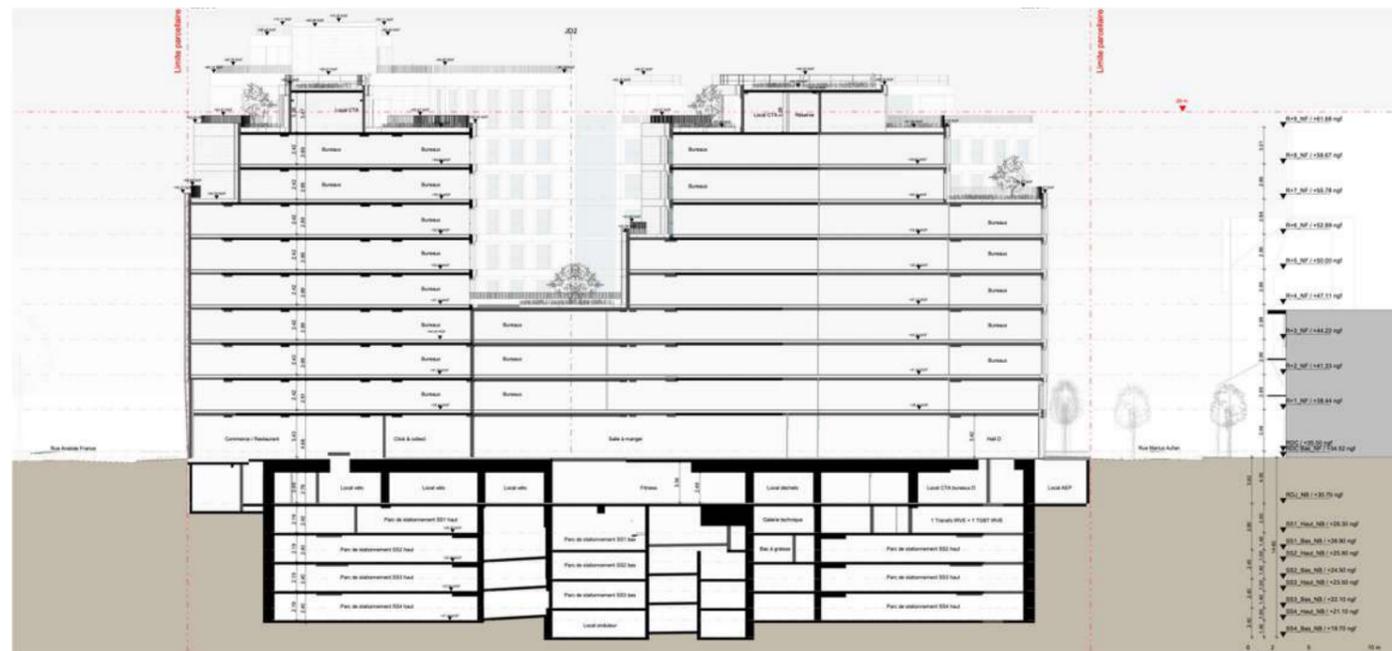
Source : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

Coupes sur les volumes A et D (en superstructure) et les niveaux d'infrastructure de l'ensemble immobilier Le Carré Champperret
(Illustrations fournies à titre indicatif)

Etat existant



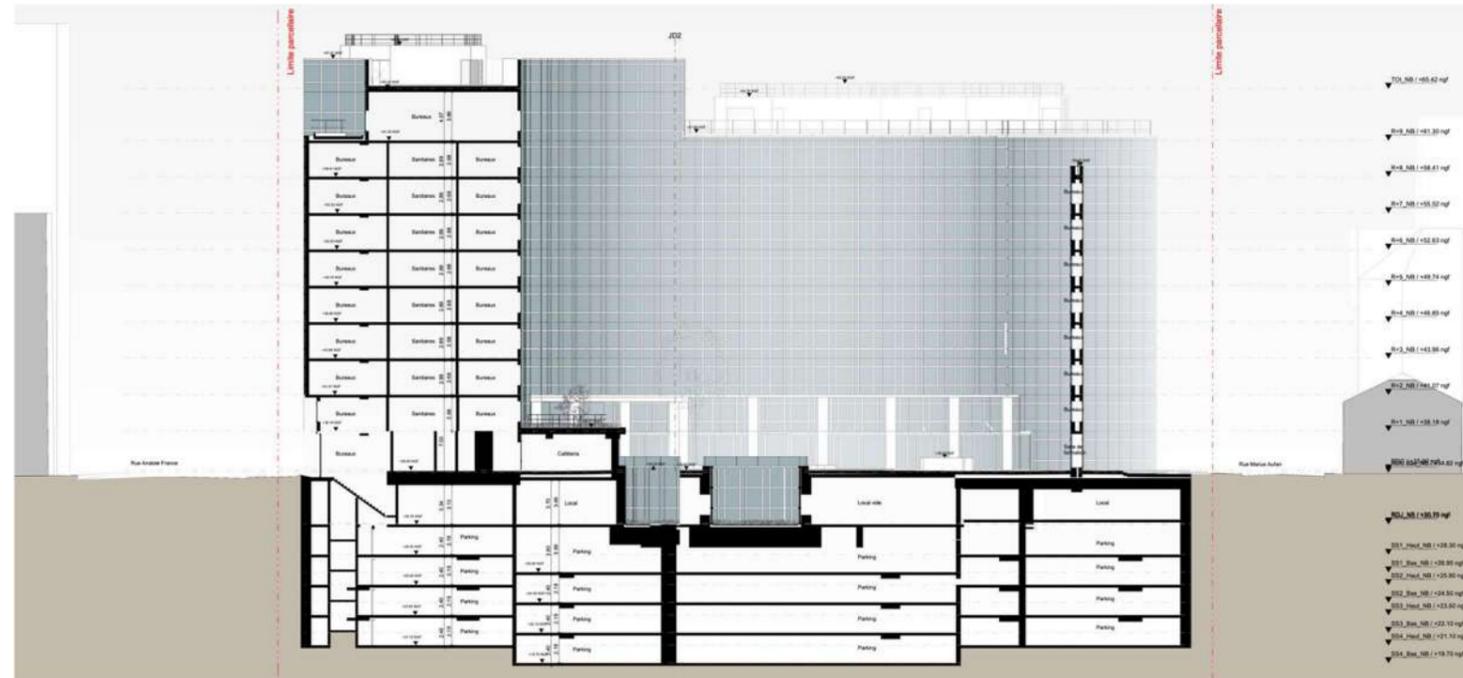
Etat projeté



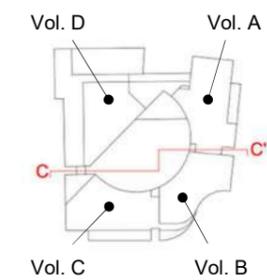
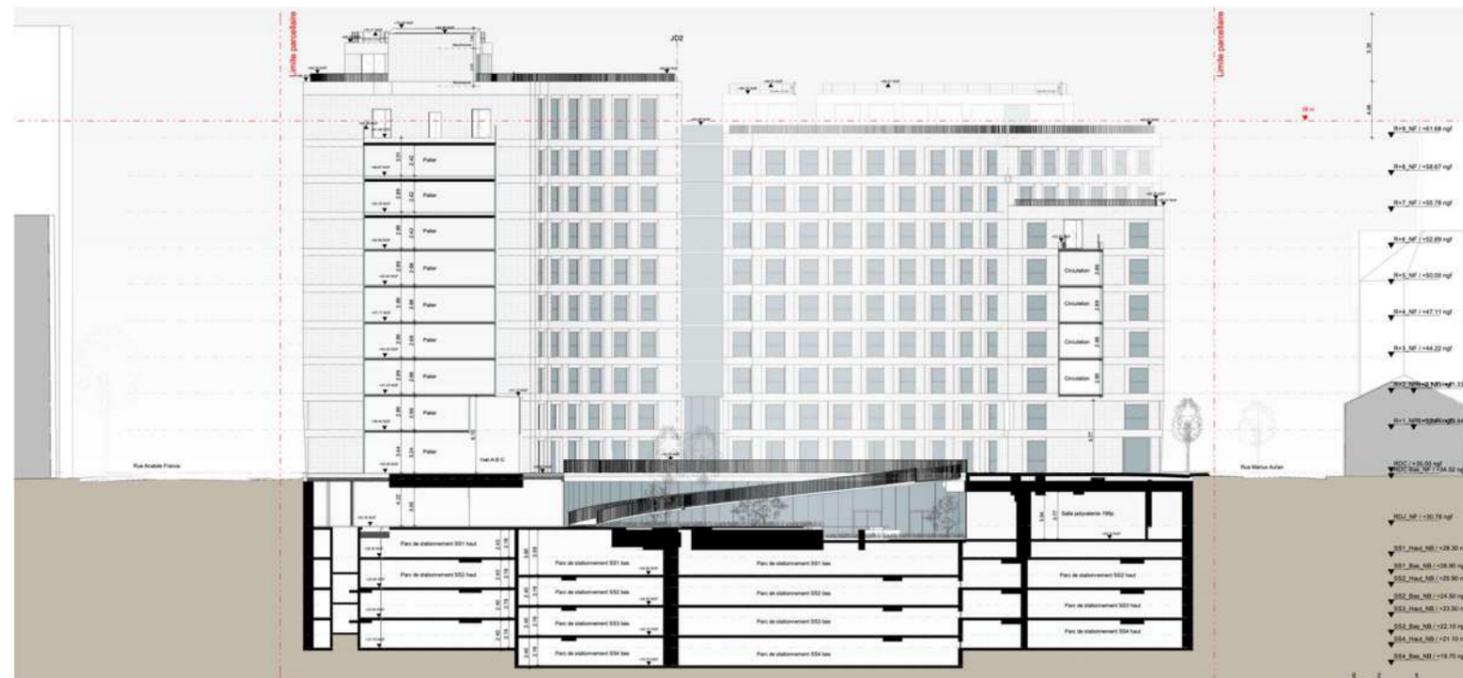
Source :
**BAUMSCHLAGER EBERLE
 ARCHITECTES**

Coupes au niveau de la faille créée entre les volumes C et D et le volume A (en superstructure) et les niveaux d'infrastructure de l'ensemble immobilier Le Carré Champerret
(Illustrations fournies à titre indicatif)

Etat existant



Etat projeté



Source :
BAUMSCHLAGER EBERLE
ARCHITECTES

✓ La composition des façades

La composition de la façade inscrit l'immeuble de bureaux dans les nouveaux enjeux environnementaux du 21^{ème} siècle et cherche à s'inscrire dans le paysage de la ville de LEVALLOIS-PERRET de manière intemporelle et élégante.

Les matériaux déclinés sur les façades sont volontairement en nombre limité afin de donner une identité forte et unitaire au projet. Les 4 volumes de bureaux ont une matérialité commune : la brique. Des variations de teintes viendront néanmoins souligner le caractère indépendant de chacun des volumes.

Les lignes verticales de façades, habillées de briques mise en œuvre à l'horizontale, réutilisent la trame de la façade porteuse béton existante (5,40 m), recoupée au centre pour offrir une flexibilité de cloisonnement tous les 2,70 m. Ainsi, une alternance se met en place tous les 2,70 m, entre une partie pleine en brique et une partie transparente vitrée.

Les lignes horizontales, constituées de briques en pose verticale, assurent une continuité entre les différents volumes et mettent en valeur les jeux de volumétries.

Les dimensions de vitrage (2,02 mètres de hauteur par 1,50 mètres de large, ouvrants à la française sur allège fixe) seront constantes sur l'ensemble du projet, à l'exception des façades sur rue du rez-de-chaussée et du R+1. Ces derniers s'élargiront en effet de 40 cm (soit 1,90 m de large) pour permettre un meilleur apport de lumière dans ces étages inférieurs et pour augmenter les interactions avec l'espace urbain. Les châssis vitrés du R+9 seront également plus hauts du fait de la hauteur d'étage plus importante.

Des ouvrants pompiers seront répartis sur l'intégralité des 3 façades sur rue, afin de permettre l'accessibilité des secours. Ces ouvrants auront les mêmes dimensions que ceux précédemment cités, mais s'ouvriront sur toute leur hauteur pour répondre aux exigences dimensionnelles des façades aveugles au sens de la sécurité incendie. Ces ouvrants intégreront néanmoins des ouvrants de confort en partie supérieure pour leur usage quotidien par les occupants.

Un travail de modénature, permis par les modes de mise en œuvre de la brique, vient également nuancer l'expression des façades de chaque volume. Tantôt en partie latérale, tantôt en partie supérieure des surfaces vitrées, ces modénatures permettent de faire varier les profondeurs de façade et les jeux d'ombres.

Ces modénatures, ainsi que les variations de teintes garantissent des identités différentes, mais néanmoins cohérentes entre les quatre volumes.

Par ailleurs, trois grandes « failles » vitrées apportent une dimension abstraite à la connexion entre les différents blocs en contribuant à la lecture de 4 volumes distincts. Les volumes A, B et C sont dissociés par deux failles abritant leurs paliers principaux. Une troisième faille entre les volumes C et D complète le dispositif, faisant office de liaison entre ces deux volumes et permettant une plus grande souplesse à l'organisation des futurs occupants, gage également de durabilité pour l'exploitation du bâtiment. La configuration de cette dernière faille diffère des deux autres puisqu'elle constitue, sur la hauteur du rez-de-chaussée et du R+1, le porche d'entrée vers le jardin intérieur, directement depuis la rue.

Les autres typologies de façades présentent sur le site sont :

- les façades en brique en retour des failles qui ne seront pas dotées d'ouvrants, pour mettre en valeur les façades des paliers vitrés,
- les façades vitrées au rez-de-jardin sur le jardin central,
- les façades en verre de la serre agricole,
- les façades en brique des édicules en toiture, reprenant également le jeu sculptural des modénatures pour rythmer ces volumes.

Une partie des façades sera végétalisée via la plantation de grimpantes à leurs pieds. Il s'agit des façades des édicules en toiture, des pignons voisins en limite de parcelle au nord-ouest du projet ainsi que sur la promenade haute, en rez-de-jardin, voire le long de la façade sur la rue Marius AUFAN.

Plan de localisation des accès à l'ensemble immobilier projeté depuis la rue
(Illustration fournie à titre indicatif)

✓ **Les accès des piétons aux surfaces de bureaux**

Le projet est bien desservi par les transports en commun notamment par la ligne n°3 du métro, la station « Louise Michel » étant située à proximité immédiate de l'ensemble immobilier (cf. annexe 4).

Des arrêts de bus sont également présents rue J. Ibert sur le trottoir devant l'immeuble (lignes n°93 et n°163 du réseau RATP). Des pistes cyclables sont également présentes à proximité, notamment rue Marius AUFAN.

Les usagers du site accéderont aux volumes A, B et C via le hall principal situé à l'angle des rues Anatole France et Jacques Ibert.

Ce grand hall sera en accès libre puis un premier niveau de contrôle sera disposé à l'entrée des paliers ascenseurs via des portillons sécurisés.

Le volume D, qui pourra fonctionner de manière autonome, bénéficiera de son propre hall d'accès, sur la rue Marius AUFAN.

Les accès aux locaux techniques situés dans les niveaux dédiés au stationnement (SS1 à SS4) s'effectueront par les verticalités du parc de stationnement. Les locaux techniques du rez-de-jardin seront desservis par une circulation technique périphérique, accessibles depuis les noyaux de l'immeuble.

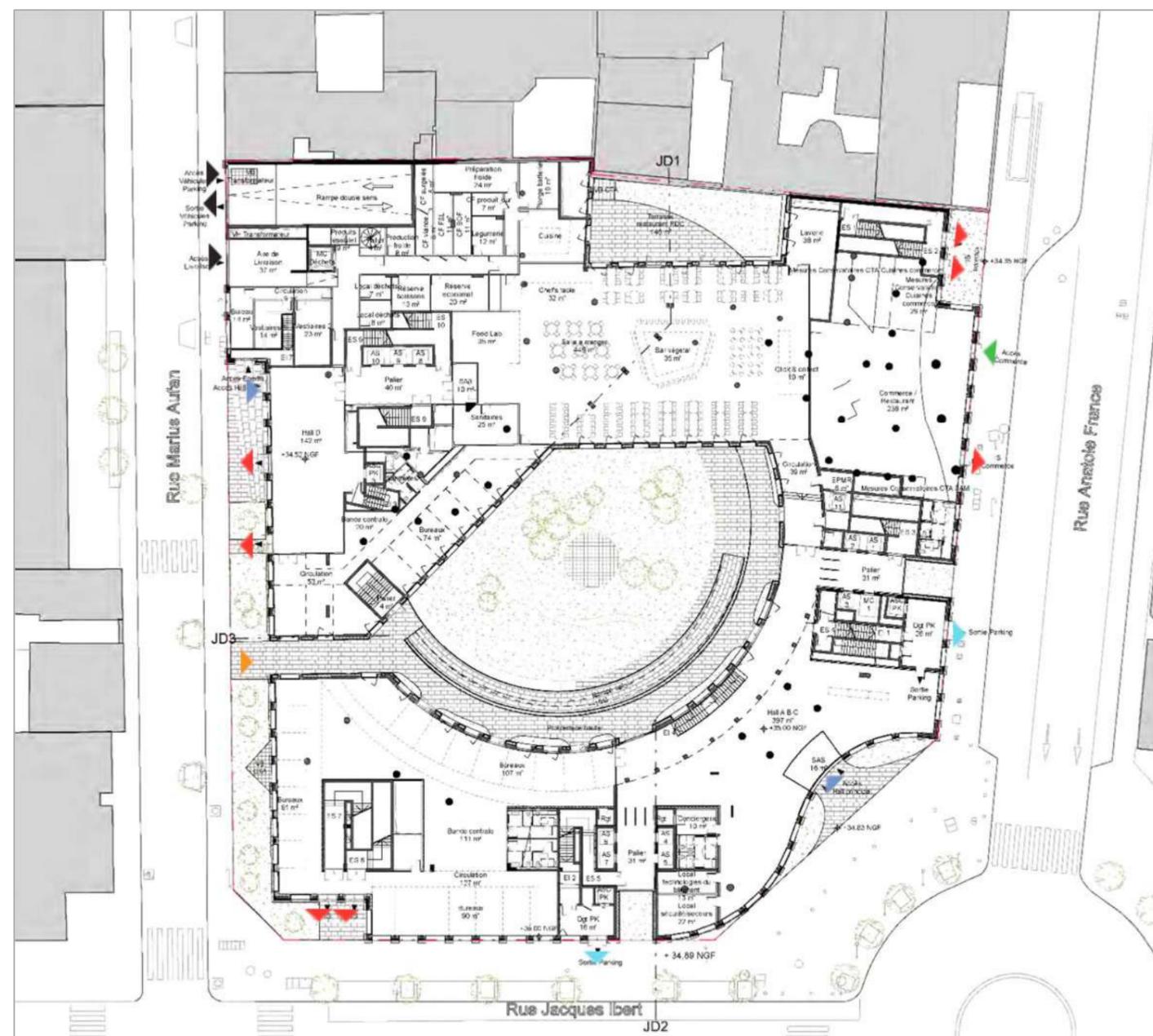
Aujourd'hui accessible à travers des parties privées de l'ensemble immobilier, l'accès au local ENEDIS existant (poste de distribution publique situé en rez-de-jardin) deviendra indépendant dans le projet.

L'ensemble des issues de secours débouchant depuis les niveaux supérieurs sur la rue se situeront en retrait de la limite de propriété.

Deux issues de secours du parc de stationnement déboucheront en limite de propriété, sur le domaine public.

✓ **Les accès des piétons à la future coque commerciale**

L'implantation d'une coque commerciale, livrée brute est prévue dans la même zone que la coque commerciale existante. Elle bénéficie d'accès indépendants et de plain-pied, donnant directement sur le trottoir de la rue Anatole France.



▶ Accès bureaux ▶ Accès commerce ▶ Accès véhicules ▶ Accès local vélo ▶ Accès piéton parking ▶ Issue de secours

Source : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

Perspective rue M. Aufan sur l'entrée et la sortie des parkings et l'accès à l'aire de livraison
(Illustration fournie à titre indicatif)



Source : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

✓ **Les accès et le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues motorisés**

Les points d'entrée et de sortie des véhicules (voitures ou deux-roues motorisés) seront regroupés, par rapport à l'existant, sur la rue Marius Aufan.

La rampe existante, dédiée jusqu'à présent à la sortie des véhicules sera agrandie à 6 m de large, pour permettre une circulation dans les deux sens.

Le parc de stationnement existant compte aujourd'hui 545 places. Le réaménagement de locaux techniques impliquera la réduction de ce nombre. Le projet comptera au total 447 places voitures, dont 9 places pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et 85 places dotées de bornes de recharges pour véhicules électriques. A noter que 4 des 9 places PMR seront équipées en infrastructure de recharge pour véhicules électriques (IRVE), incluses dans les 85 annoncées.

Le projet prévoit également 40 places pour les deux-roues motorisés aménagées sur environ 200 m² de surface dédiée, en connexion directe avec le premier niveau de stationnement pour véhicules légers.

✓ **L'accès et le stationnement des vélos**

L'accès vélo sera dissocié du flux voiture. L'accès s'effectuera depuis la rue Marius Aufan, à travers la faille située entre les volumes C et D et le jardin intérieur.

Le local prévu pour leur stationnement sera implanté au rez-de-jardin dans le prolongement d'une rampe à 10 % dédiée aux vélos et aux piétons.

Ce local permettra d'accueillir à la fois des vélos, vélos électriques, vélos cargos, trottinettes, etc... Au total, le local permettra de stationner 286 véhicules deux roues non motorisés (vélos et trottinettes), sur une superficie de 328 m² intégrant un atelier de réparation de vélos, mais hors vestiaires. Ces derniers, disposant d'une superficie d'environ 58 m², seront en effet mutualisés avec l'espace bien être attenant aux espaces vélos. 110 casiers seront réservés aux cyclistes pour y déposer leurs affaires en toute sécurité. De plus, environ 80 casiers seront disponibles directement depuis les vestiaires.

✓ **L'aire de livraison**

La localisation de l'aire de livraison existante, accessible depuis la rue Marius Aufan, restera quasiment inchangée. Ses dimensions sont de 4,70 m de large par 7,80 m de long. Sa hauteur libre est d'environ 3,40 m.

Cette aire de livraison permet déjà le fonctionnement actuel d'un restaurant d'entreprise et de l'immeuble de bureaux. Sa surface restant similaire, le mode de fonctionnement n'est pas remis en question par le projet. Elle permettra également d'accueillir des camions d'environ 20 m³ (soit approximativement d'une capacité de 7,5 tonnes).

✓ **La collecte des déchets**

Les points de collecte des déchets restent inchangés par rapport au principe existant.

Les locaux déchets des zones bureaux se trouvent à rez-de-jardin, sous le volume D. Ceux du restaurant se situent dans la zone cuisine. L'ensemble de ces déchets sont évacués via l'aire de livraison par un opérateur privé côté rue Marius Aufan. Un monte-charge est disponible pour l'acheminement des déchets depuis le rez-de-jardin.

La coque commerciale, indépendante du reste de l'opération, évacuera ses déchets via la collecte publique sur la rue Anatole France, sur laquelle elle donne de plain-pied.

✓ **Le parti paysager**

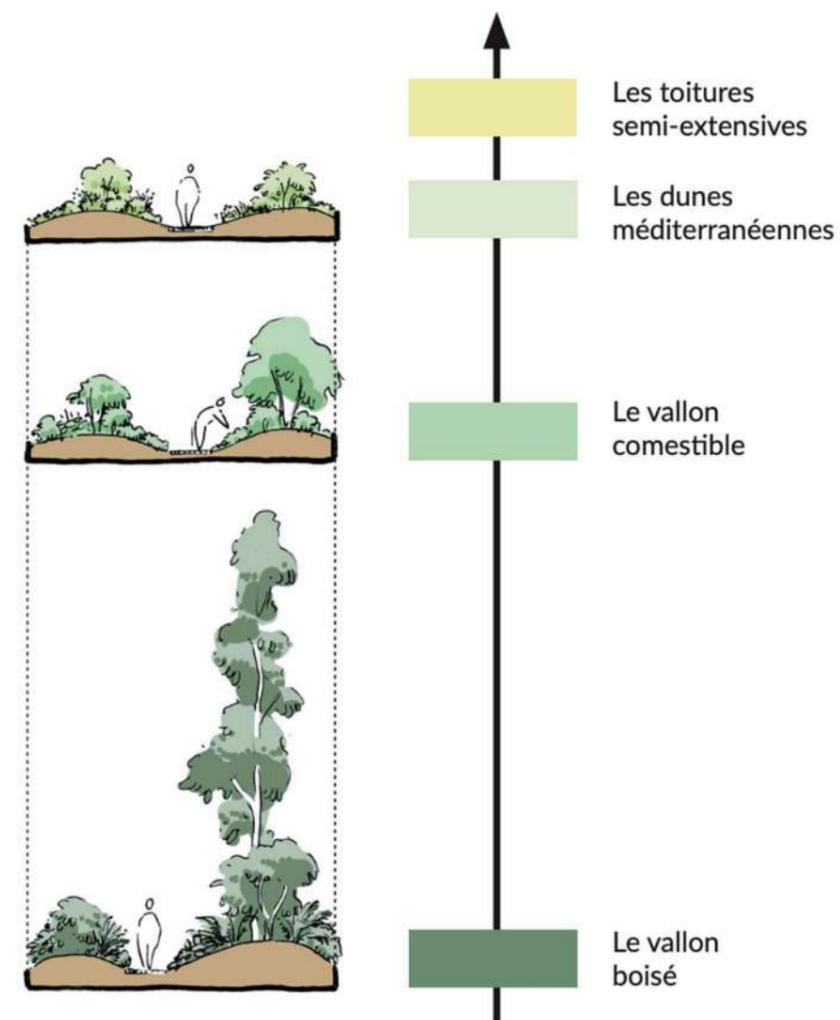
Situés à l'intérieur de l'îlot, les jardins suspendus sont imaginés pour prolonger la proposition architecturale. Les bâtiments occupent une place primordiale dans sa mise en situation : ils l'enveloppent, le protègent, servent de support à son élévation.

La configuration actuelle du Carré Champerret est relativement fragmentée, avec une multiplication d'espaces qui produit une certaine confusion dans la lecture globale du site. Si le projet architectural vise à retrouver une cohérence d'ensemble, une lisibilité simplifiée et une expérience d'usage plus fluide, le paysage doit accompagner et renforcer cette vision. Le végétal doit ainsi réaffirmer son rôle dans la transition des lieux, d'une muraille de verre et de pierre, morcelée et relativement minérale, vers un espace unifié, pleinement vivant et ouvert sur la ville.

Ainsi du rez-de-jardin au R+10, trois paysages se succéderont au fur-et-à-mesure de la montée des étages et des modifications des conditions : d'un cœur d'îlot ombragé et frais abritant une forêt luxuriante vallonnée vers un paysage à tonalité méditerranéenne résilient, la transition sera douce et permettra de réunifier visuellement les niveaux.

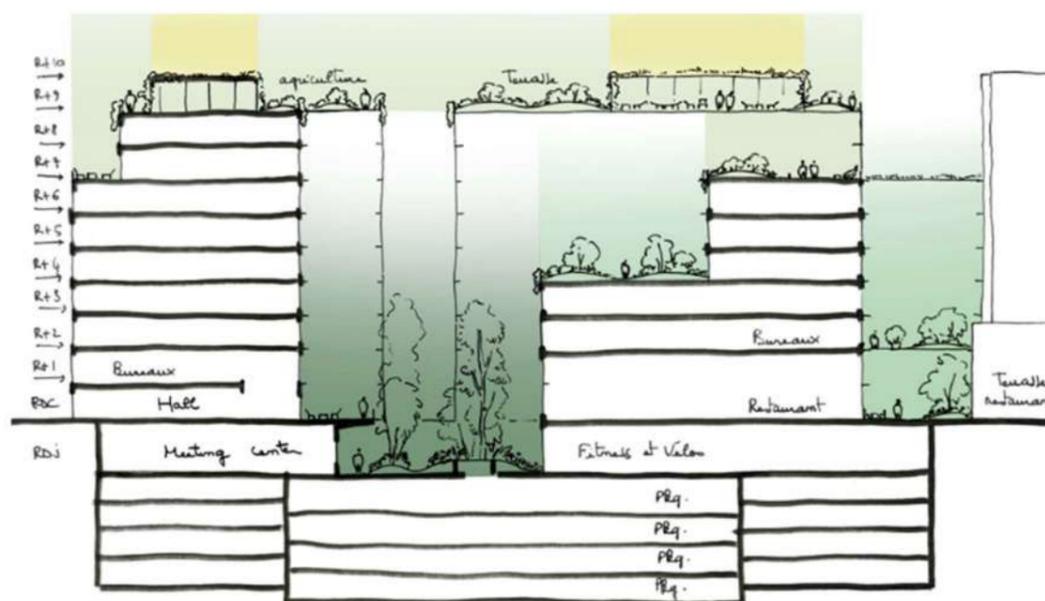
Ces trois « paysages » auront en commun un socle vallonné, un nivellement en buttes, qui permettra de faire varier les épaisseurs de terre et de répondre ainsi aux contraintes de charges et à la diversification des milieux. Sur les édicules, des toitures végétalisées semi-extensives compléteront les paysages ainsi créés, enrichissant la palette des milieux écologiques créés.

Le végétal doit ainsi réaffirmer son rôle dans la transition des lieux, d'une muraille de verre et de pierre, morcelée et relativement minérale, vers un espace unifié, pleinement vivant et ouvert sur la ville.



Source : APRES LA PLUIE, Paysagistes

Coupe de principe



Source : APRES LA PLUIE, Paysagistes

- Le vallon boisé (niveaux rez-de-jardin et rez-de-chaussée)

Entre pleine terre et espaces sur dalle aux faibles contraintes de charge, le contexte abrité et ombragé des niveaux rez-de-jardin et rez-de-chaussée se prête au développement d'une forêt urbaine foisonnante et fraîche. S'exfiltrant par les failles qui séparent les différents bâtiments, elle se diffuse sur l'espace public, rentre en connexion avec lui et crée un appel visuel de l'extérieur.

La rampe invite à descendre au cœur du vallon où se trouve une végétation luxuriante. Légèrement détachée du bâtiment, elle offre un abri pour les utilisateurs du meeting center et des espaces bien-être.

Les plantes d'ombres composent le jardin : fougères, bulbes, vivaces, arbustes à fleurs, arbres de grand développement au port fastigié, et les assises en bois créent un écosystème de sous-bois, donnant au vallon un atmosphère précieuse. Les strates hautes seront réparties de façon à composer un espace ménageant des points de vue agréables sur l'architecture et bénéficier des hauteurs de terre les plus importantes. Le choix des essences d'arbre sera guidé notamment par leur morphologie qui devra s'adapter à l'espace disponible. La qualité de leur feuillage permettra d'apporter une ombre bénéfique, tout en laissant transparaître la lumière pour ne pas pénaliser les ambiances à l'intérieur des bâtiments.

Les essences choisies sont celles des milieux frais et ombragés d'Ile-de-France dont la palette s'inspire, permettant de recréer l'ambiance de foisonnement végétal d'une forêt fertile et exubérante. Le taux d'indigénat appliqué aux unités de plantation est de 87 %.

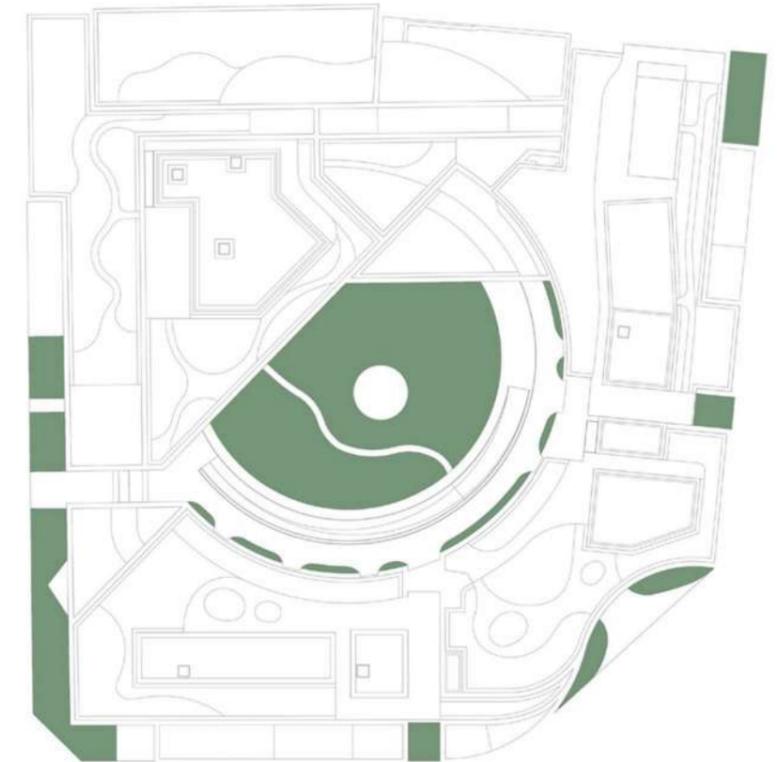
Des essences mellifères, fructifères et florifères sont privilégiées afin d'offrir des ressources pour la faune. Toutes les strates végétales sont représentées, du couvre-sol à l'arbre de moyen développement. Tandis qu'en strate haute, les essences caduques sont privilégiées pour laisser passer la lumière en hivers, la strate basse est quant à elle composée en majorité d'essences persistantes. Ceci pour animer les espaces en toutes saisons et permettre à la faune de trouver de potentiels abris et ressources, même au cœur de l'hiver.

Le vallon boisé et la rampe menant au niveau rez-de-jardin
(Illustration fournie à titre indicatif)



Source : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

Espaces composant le vallon boisé



Vallon boisé : 696 m²

Source : APRES LA PLUIE, Paysagistes

Le vallon boisé - Palette végétale

Arbres



Carpinus betulus



Rhamnus cathartica



Helléborus foetidus



Geranium sanguineum



Allium ursinum

Bulbes



Acer campestre



Euonymus europaeus



Iris foetidissima



Bergenia emeiensis



Lonicera periclymenum

Grimpantes



Malus sylvestris



Cornus sanguinea



Geranium macrorrhizum 'spessart'



Anemone nemorosa



Vitis vinifera sylvestris

Clematis vitalba

Arbustes



Ligustrum vulgare

Vivaces



Dryopteris filix mas

Couvre-sol



Vinca minor



Ajuga reptans



Humulus lupulus

Rosa sempervirens 'Adelaided'Orléans'

Source : APRES LA PLUIE, Paysagistes

- Les vallons comestibles (niveaux rez-de-chaussée à R+7)

Entre ciel et terre, il s'agit d'un paysage mixte qui unifiera les niveaux intermédiaires et permettra une transition douce entre la forêt urbaine et les toitures supérieures.

Une végétation adaptée aux milieux hybrides permettra de créer des ambiances végétales denses et diversifiées, entre vivaces, grimpantes et arbustes. Ces jardins débordants et luxuriants étant en connexion avec les espaces de restauration, la végétation choisie est comestible, transformant le vallon en paysage fertile et nourricier.

La nature ne se limite pas au sol, elle est également proposée sur les parties verticales des bâtiments, où la présence de grimpantes sur certaines terrasses augmentent les exubérances végétales. Chaque niveau est ainsi investi de façon généreuse et prégnante.

La palette de plantes indigènes crée une tapisserie colorée qui contraste avec la couleur du sol. Par la résultante de l'entremêlement des circulations et des espaces plantés, ces terrasses hautes soulignent la volonté d'en faire un espace de partage. Réparties dans les différents étages, ils provoquent le hasard des rencontres et les échanges informels. Leurs dimensionnements leur donnent des valeurs d'usages différentes :

- plus grandes et plus ouvertes pensées pour accueillir les terrasses des restaurants ;
- comme des anti-chambres, les terrasses attenantes aux bureaux encadrées par de la végétation luxuriante sont des bulles propices aux petits groupes de travail, à la réflexion, à l'analyse, au repos et au calme.

La terrasse du R+4, en surplomb du jardin central offre une vue imprenable dans la canopée des arbres du vallon boisé.

Comme dans le vallon boisé, les essences mellifères, fructifères et florifères sont privilégiées afin d'offrir des ressources pour la faune. Toutes les strates sont représentées, à l'exception de la strate arborée représentée ici par de grands arbustes.

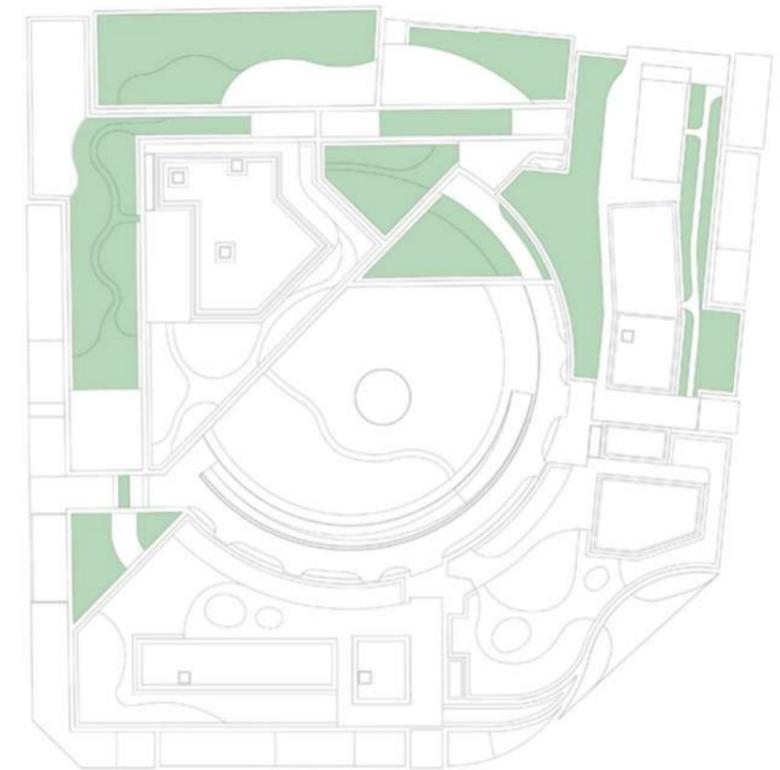
Le taux d'indigénat d'Ile de France sur cette palette est de 85 % par rapport aux unités de plantation. Elle vient puiser dans divers milieux tels que les sous-bois et bois, ou encore les lisières boisées.

Le vallon comestible
(Illustration fournie à titre indicatif)



Source : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

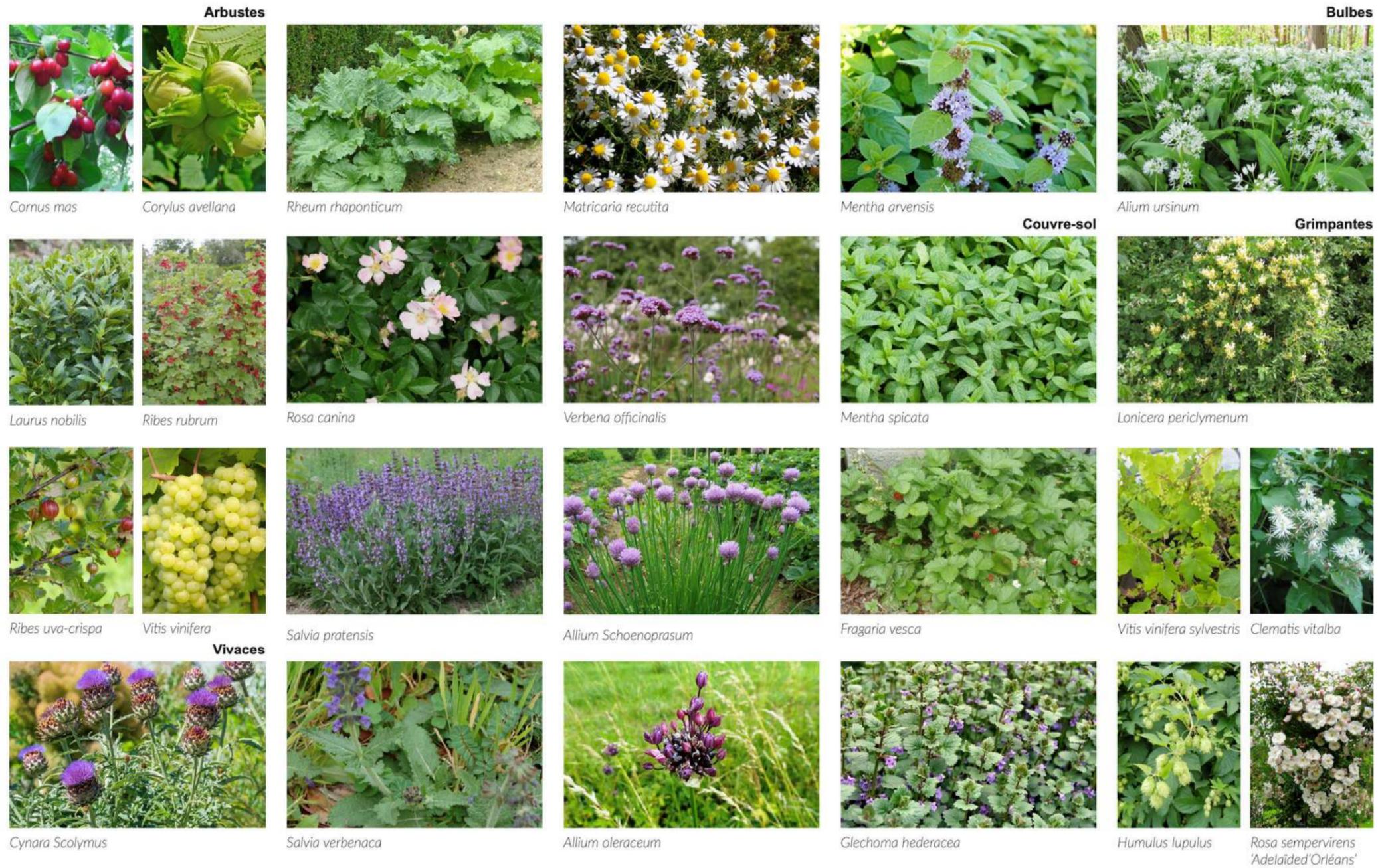
Espaces composant les vallons comestibles



Vallon comestible : 979 m²

Source : APRES LA PLUIE, Paysagistes

Les vallons comestibles - Palette végétale



Source : APRES LA PLUIE, Paysagistes

- Les dunes méditerranéennes (niveaux R+7 à R+10)

Sur les toitures supérieures, l'exposition au soleil et au vent crée des conditions moins favorables au développement d'une végétation haute et de milieux ombragés et frais.

En contraste avec le cœur d'îlot, la végétation des toitures sera à tonalité méditerranéenne.

Plantes à fleurs, à petites feuilles aromatiques et à la morphologie dense et basse créeront un paysage foisonnant résistant à des conditions moins favorables, illustrant la résilience et la capacité d'adaptation du végétal. Quelques indigènes d'Ile-de-France viendront compléter ce cortège, issues des milieux secs type friche.

De couleurs glauques et aux floraisons chatoyantes, elles sont le support d'un tableau aux floraisons diversifiées et variées qui se modifie au fil des saisons. Les arbustes sont positionnés aux endroits de co-visibilité et sur butte, tandis que les plantes plus basses permettent d'admirer le panorama.

Ici il est possible de valoriser une collection botanique de plantes méditerranéennes dans un contexte de jardin sec, demandant un entretien réduit et ne nécessitant que très peu d'arrosage, engrais ou traitement phytosanitaire.

Les derniers étages seront d'usages mixtes à la fois dédiés en partie aux usagers et strictement réservés pour la culture des comestibles.

Comme sur les autres terrasses, les essences mellifères, fructifères et florifères sont privilégiées afin d'offrir des ressources pour la faune. Une majorité des essences est persistante, offrant un paysage couvert par la végétation toute l'année.

Le taux d'indigénat Ile-de-France par rapport aux unités de plantation est ici de 48 %. Toutes les strates sont représentées, à l'exception de la strate arborée remplacée par de grands arbustes méditerranéens : arbousier et pistachier lentisque. Quelques indigènes issues des milieux secs franciliens viennent compléter la palette.

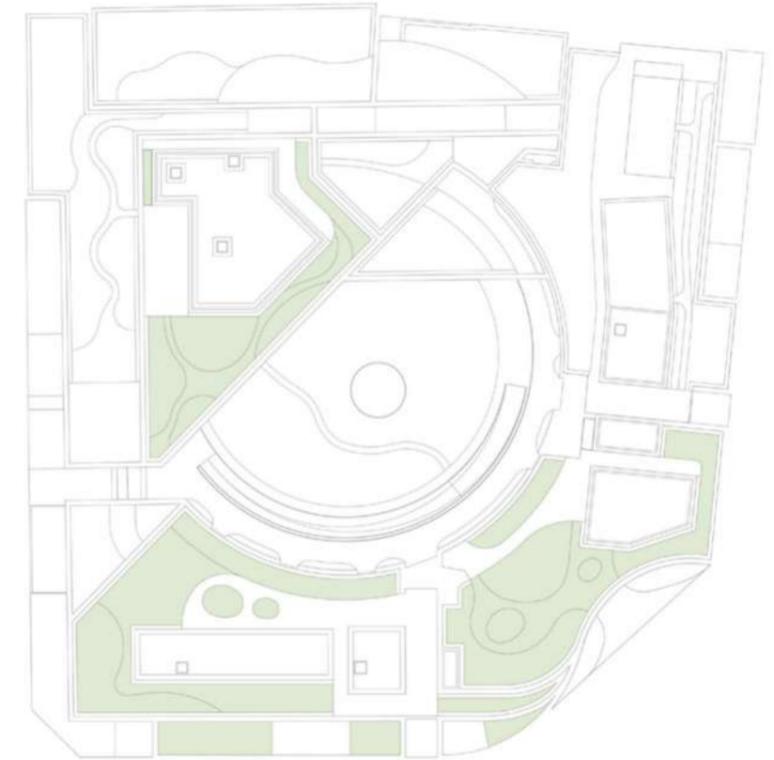
Les dunes méditerranéennes

(Illustration fournie à titre indicatif)



Source : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

Espaces composant les dunes méditerranéennes



Dunes méditerranéennes : 808 m²

Source : APRES LA PLUIE, Paysagistes

Les dunes méditerranéennes - Palette végétale



Source : APRES LA PLUIE, Paysagistes

- Les toitures semi-extensives

Sur les édicules, et une partie de la terrasse du R+7 soumise aux contraintes de charges les plus fortes, une végétalisation semi-intensive composée de sedums, graminées et plantes alpines viendra prolonger les paysages attenants. Une majorité de plantes sont persistantes ou semi-persistantes, permettant une couverture végétale des toitures toute l'année.

Sur une épaisseur de terre variant de 15 à 20 cm, la palette se compose en majorité d'essences indigènes d'Ile-de-France, issues de milieux de type prairie et friche. Le taux d'indigénat à l'unité de plantation s'élève à 75 %.

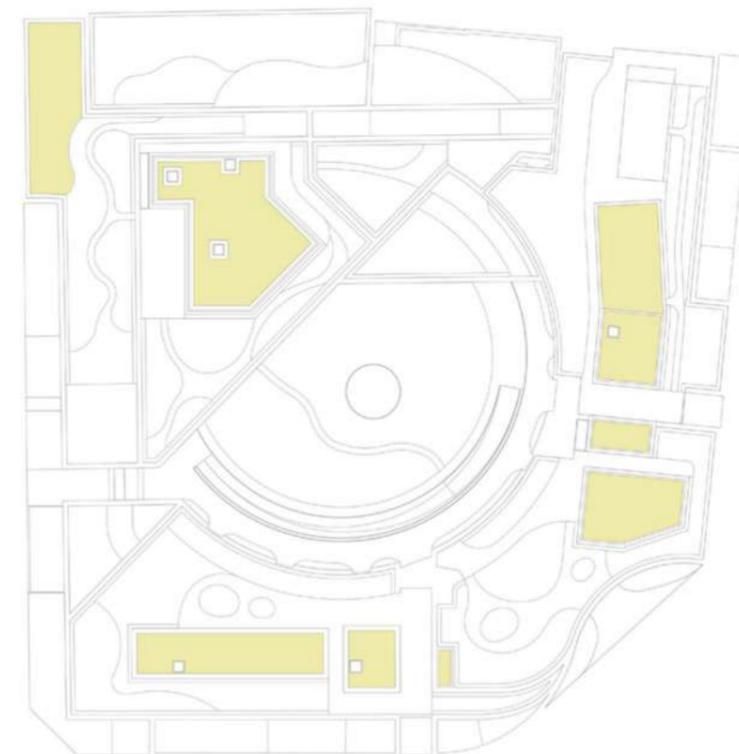
Afin de participer au développement de l'agriculture urbaine à PARIS, le niveau R+9 comportera une serre à production agricole. Cette démarche s'inscrit en continuité avec les plantations de type arbres fruitiers et arbres à baies prévues sur les différentes terrasses et participe à l'intégration de l'agriculture urbaine au tissu urbain ancien.

L'agriculture urbaine étant l'un des nouveaux enjeux du développement durable et de l'économie circulaire, cette proposition renforce la logique et la volonté du projet d'amener de la nature en Ville.

La serre sera gérée par un exploitant indépendant, elle est isolée des compartiments de bureaux et bénéficie d'un accès direct depuis le noyau.

Les nombreux châssis toute hauteur en façade apporteront air et lumière naturelle au lieu, permettant de maximiser les apports solaires dans le but d'optimiser la croissance des végétaux. Une étroite partie de la toiture de la serre sera pleine afin d'aménager un cheminement d'entretien permettant son nettoyage régulier. Cette serre agricole pourra accueillir de l'évènementiel d'entreprise.

Espaces composant les toitures semi-extensives



Toitures semi-extensives : 529 m²

Source : APRES LA PLUIE, Paysagistes

Les toitures semi-extensives - Palette végétale

Vivaces



Allium schoenoprasum



Armeria juniperifolia



Matricaria chamomilla



Fetuca ovina



Helichrysum italicum



Aster amellus



Pennisetum villosum



Salvia pratensis



Sedum hirsutum



Sedum spectabile 'Brillant'



Sedum villosum



Sedum rubens



Sedum album



Aster amellus



Stipa gallica



Stachys germanica



Sedum telephium



Thalictrum minus

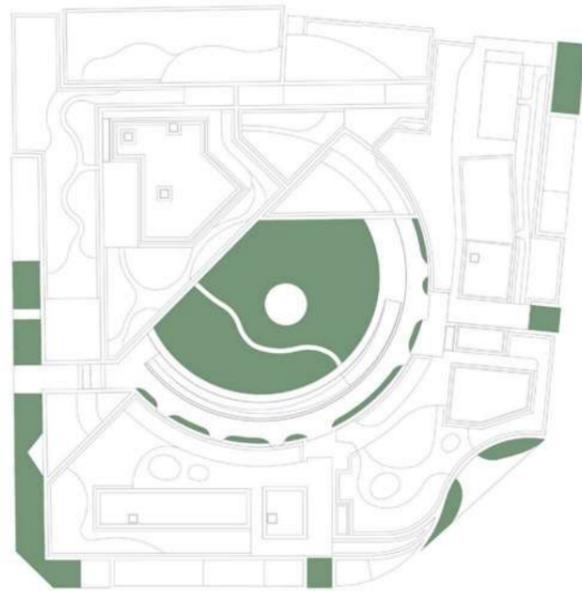


Thymus praecox

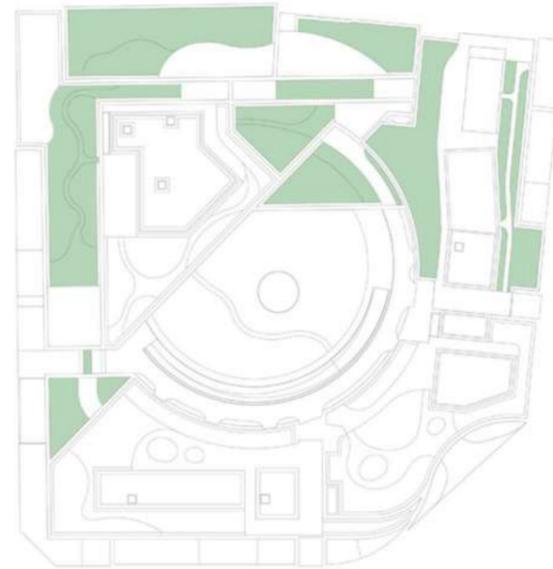


Verbena officinalis

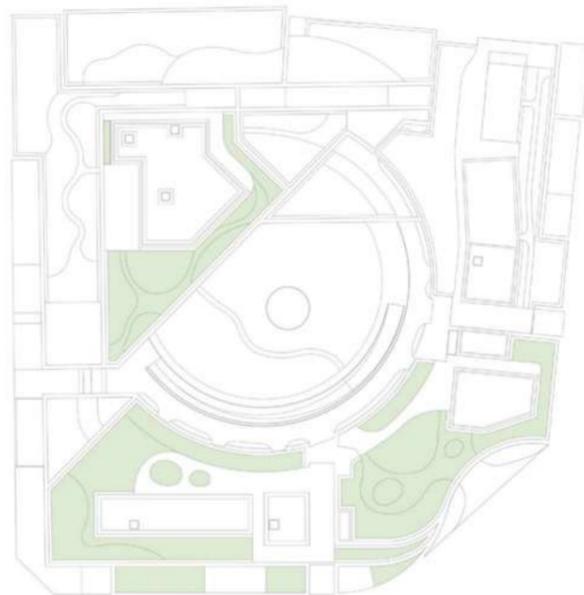
Source : APRES LA PLUIE, Paysagistes



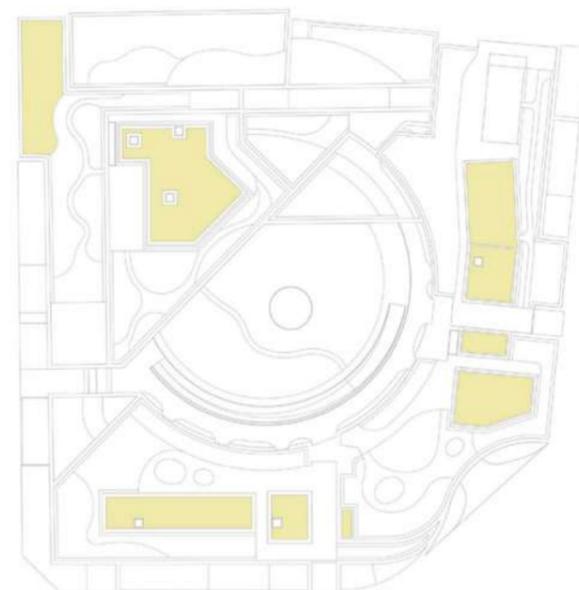
Vallon boisé : 696 m²



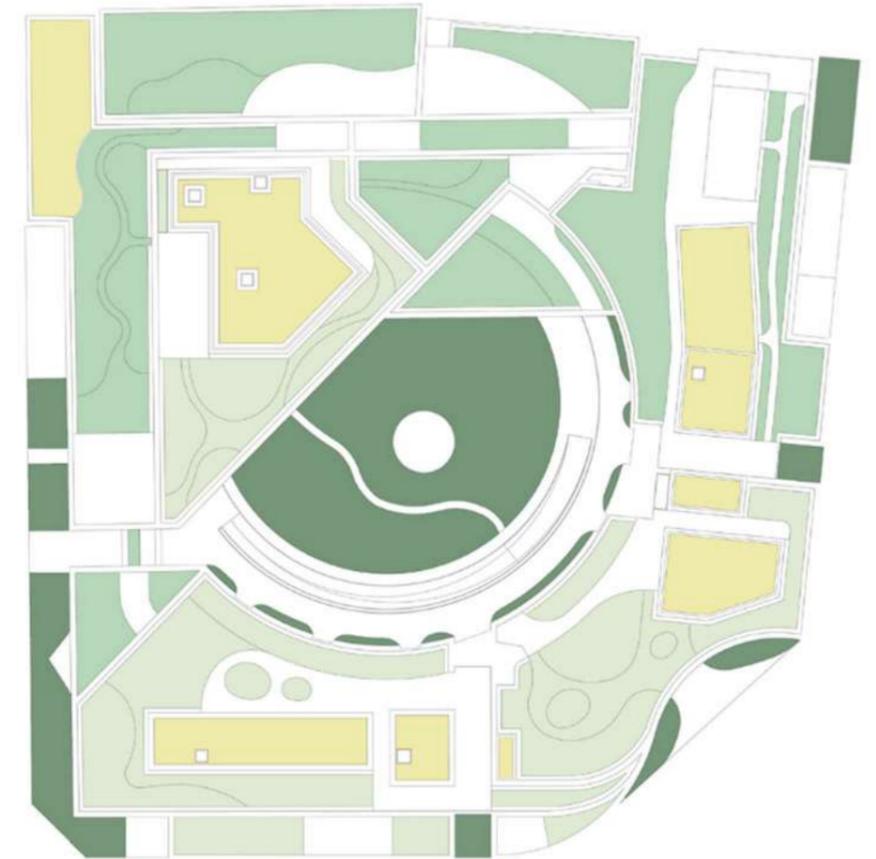
Vallon comestible : 979 m²



Dunes méditerranéennes : 808 m²



Toitures semi-extensives : 529 m²



Superficie totale des surfaces végétalisées : 3 012 m²
soit environ 56 % de la superficie du site
(contre 1 036 m² actuellement)

Source : APRES LA PLUIE, Paysagistes

✓ **Isolation thermique et profil énergétique**

La restructuration de l'ensemble immobilier permet d'améliorer la performance de l'enveloppe existante. Les façades existantes et les façades neuves de l'extension sont isolées par l'extérieur du R+2 au R+9. Les toitures sont également isolées et les châssis sont intégralement remplacés pour atteindre les exigences thermiques et acoustiques. Pour des questions d'alignement à la limite parcellaire, l'isolation du Rdc et du R+1 se fait par l'intérieur.

Dans le projet, le concept de façade procurera le plus haut degré de protection solaire et d'isolation thermique, tout en garantissant un apport en lumière du jour optimal dans le bâtiment, ce qui permettra de minimiser drastiquement les consommations liées à l'éclairage. Le principe de la façade a également été imaginé pour limiter l'impact carbone lié aux matériaux de construction. En effet, des matériaux respectueux à l'environnement sont privilégiés comme le bardage en brique.

Les mesures suivantes assureront également une fonction de protection thermique :

- des protections mobiles afin de maîtriser les apports solaires,
- le remplacement de menuiseries extérieures par des menuiseries neuves avec des performances thermiques améliorées,
- des isolants respectueux de l'environnement seront utilisés (à faible énergie grise et une empreinte carbone réduite).

En outre, les systèmes de renouvellement de l'air intérieur, de chauffage et de rafraîchissement sont entièrement remplacés par des systèmes performants avec notamment des unités thermiques situées en faux-plancher. Les Centrales de Traitement d'Air (CTA) seront de type double flux avec freecooling.

Par ailleurs, les techniques modernes d'éclairage artificiel LED seront privilégiées dans tous les espaces du projet. Les luminaires seront choisis pour leur durée de vie afin de limiter leur remplacement. Les niveaux d'éclairage artificiel seront adaptés à l'usage avec des niveaux d'éclairage (300 lux sur les bureaux et les salles de réunions couplés à des détecteurs de présence et de luminosité, 150 lux sur les circulations couplés à des détecteurs de présence).

L'ensemble de ces dispositifs permettra de limiter les consommations énergétiques de l'ensemble immobilier.

Pour couvrir ses besoins en chaleur, le projet sera raccordé sur le réseau de chaleur urbaine existant de la ville de LEVALLOIS-PERRET « KALITA » via des sous stations disposées au niveau rez-de-jardin. Afin de réduire la part d'énergies fossiles, le mix énergétique du réseau atteint aujourd'hui plus de 50 % d'énergie renouvelable. Ceci permet de contribuer à une meilleure qualité de l'air par une réduction des gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques. A noter que d'ici 2050, le réseau urbain vise la neutralité carbone.

Pour couvrir ses besoins en froid, le projet sera raccordé au réseau de froid urbain existant « CRISTALIA » via des sous-stations disposées au niveau rez-de-jardin lesquelles alimenteront en eau glacée les centrales de traitement d'air et les terminaux. Grâce à ses performances et à la mutualisation des besoins, le réseau fournit un froid bas carbone, produit à 100 % à partir d'électricité garantie d'origine renouvelable, et contribue à la diminution des émissions de gaz à effet de serre. De plus, la solution réseau de froid permet aux abonnés de se libérer de la gestion des risques sanitaires liés au traitement d'eau et aux fluides frigorigènes ainsi que des contraintes de déclaration auprès des organismes publics. Enfin, ce réseau contribue à l'atténuation du phénomène d'îlot de chaleur urbain affectant la qualité de vie et la santé des habitants. À LEVALLOIS-PERRET, par rapport à un parc équivalent d'installations autonomes, le réseau de froid permet une efficacité énergétique accrue de + 50 %, une diminution de - 35 % de la consommation d'électricité et une diminution de - 50 % des émissions de CO₂.

✓ **Démarche environnementale poursuivie**

Les enjeux environnementaux importants et multiples du projet ont amené l'équipe de conception à concevoir des solutions environnementales et énergétiques adéquates et innovantes.

Au-delà de la performance énergétique, les mesures mises en œuvre sur le projet comme, par exemples, la réduction des consommations d'eau, le choix de matériaux pérennes ayant un faible impact environnemental, l'optimisation du confort thermique et acoustique, la mise en œuvre de produit à faible impact sur la santé, la préservation de la biodiversité seront valorisés à travers l'obtention des différentes certifications environnementales.

Conscient des problématiques liées au réchauffement climatique, le maître d'ouvrage est engagé par une démarche bas carbone. A cet effet, le choix des matériaux et des systèmes techniques est crucial, ainsi que les piliers de l'économie circulaire (sobriété, réemploi, recyclage, conservation de l'existant, optimisation des consommations, etc ...) sont au cœur des réflexions de l'équipe projet.

L'ensemble des choix cités permettra de viser les certifications et labels environnementaux suivants :

- la certification BREEAM (niveau Excellent) attestant de la performance environnementale de l'ensemble immobilier réhabilité,
- le label BBCA Rénovation (niveau Standard) attestant de l'exemplarité de l'ensemble immobilier réhabilité en matière d'empreinte carbone
- le label BBC Effinergie Rénovation (objectif RT Rénovation - 40 %) attestant de la performance énergétique de l'ensemble immobilier réhabilité,
- le label BiodiverCity® (niveau Performant) attestant de la prise en considération de la biodiversité dans l'ensemble immobilier réhabilité.

Pour répondre aux défis actuels en contribuant à la gestion intelligente de la consommation d'énergie, à l'amélioration de la qualité de vie des usagers et à la valorisation de son actif immobilier, le maître d'ouvrage est également engagé pour l'obtention des certifications suivantes :

- SmartScore (niveau Silver),
- WiredScore (niveau Gold a minima).

La démarche environnementale poursuivie et les principaux critères de performance visés par le projet objet du présent dossier sont développée dans la notice environnementale jointe dans l'annexe 15.

✓ **Les travaux de démolition prévus dans le cadre du projet de restructuration de l'ensemble immobilier Le Carré Champerret**

A la démolition intégrale de l'ensemble immobilier existant Le Carré Champerret, la maîtrise d'ouvrage a préféré opter pour sa restructuration complète.

En s'appuyant sur les qualités du bâti existant et en traitant ses pathologies (amiantes, déformations des ouvrages...), le projet cherche à revaloriser les surfaces disponibles et améliorer les performances de l'immeuble (usages, énergies, isolation...) en même temps que les services dédiés aux utilisateurs. Ces objectifs de performance s'inscrivent dans une volonté du bénéficiaire de revaloriser son patrimoine et de répondre aux exigences du décret tertiaire¹.

C'est également l'opportunité de remettre aux normes cet ensemble immobilier d'envergure, du point de vue de la sécurité incendie et de l'accessibilité, mais également des usages, par l'amélioration des espaces en infrastructure, rez-de-jardin et rez-de-chaussée, des plateaux d'étages et des toitures. Le projet s'attache à la flexibilité et la modularité de ses espaces, dans le but d'être le plus durable possible.

Ainsi, dans le cadre de la restructuration projetée de l'ensemble immobilier Le Carré Champerret, son organisation générale est préservée afin de minimiser les démolitions. La majeure partie de la structure primaire et des éléments structurels qui font le squelette du bâtiment existant sont conservés. Les volumes sont néanmoins finement retravaillés pour s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain et créer une nouvelle identité à cet ensemble immobilier.

Des démolitions partielles sont néanmoins nécessaires :

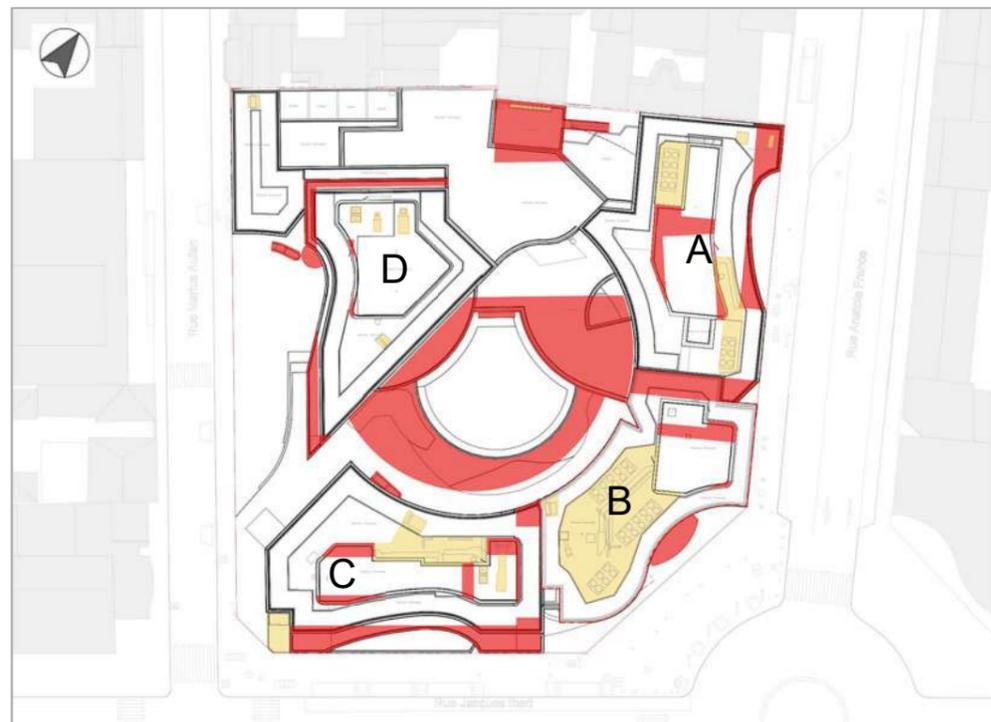
- Les principales démolitions ont pour but l'agrandissement du jardin central, pour apporter suffisamment de lumière naturelle aux locaux situés sur la cour intérieure, et surtout en rez-de-jardin, ces surfaces ne trouvant aujourd'hui aucun preneur de ce fait.
- Des démolitions de façades et de planchers permettent de séquencer le volume bâti existant en quatre volumes distincts. Cela permet de s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain alentour.
- Des démolitions ponctuelles, notamment des verticalités, plus fines sont nécessaires pour permettre la réorganisation des plateaux de bureaux, leur mise aux normes etc. Cela implique notamment des démolitions ponctuelles pour modification des noyaux, modification de verticalités techniques, réhabilitation des niveaux du socle.

Le périmètre restreint de ces démolitions permet de réduire l'impact carbone de l'opération et de limiter au maximum les nuisances sonores. Ces travaux, sur lesquels portent les illustrations pages suivantes, sont prévus dans le cadre d'un permis de démolir.

Il convient de préciser qu'avant la réalisation de ces travaux de démolition, l'ensemble du site fera l'objet d'un curage complet de tous les éléments de second œuvre ainsi que des éléments non-structurels de façade (les façades en mur rideau et ses châssis sont intégralement remplacés atteindre les exigences thermiques et acoustiques actuelles). Il sera également entièrement désamianté.

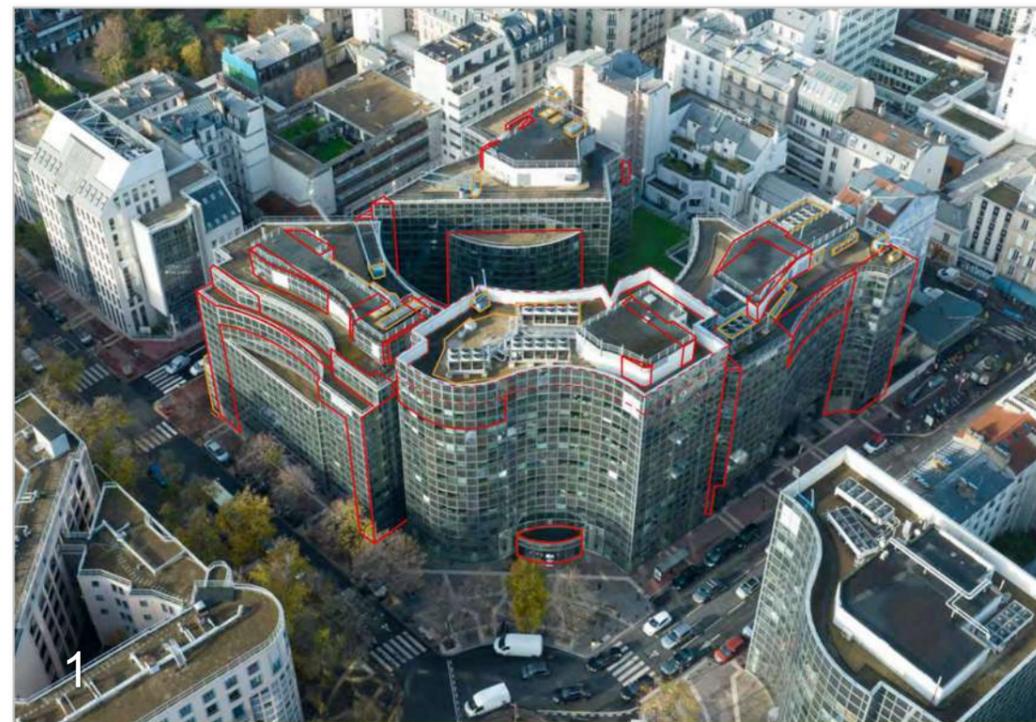
¹ Entré en vigueur fin 2019, le décret n°2019-771 du 23 juillet 2019, dit décret tertiaire, précise les modalités d'application de la loi ELAN sur les objectifs de réduction de la consommation énergétique des bâtiments à usage tertiaire français.

Plan de masse des parties de construction à démolir
(Illustration fournie à titre indicatif)



- Démolition acrotère
- Démolition partie de bâtiment
- Démolition équipement technique

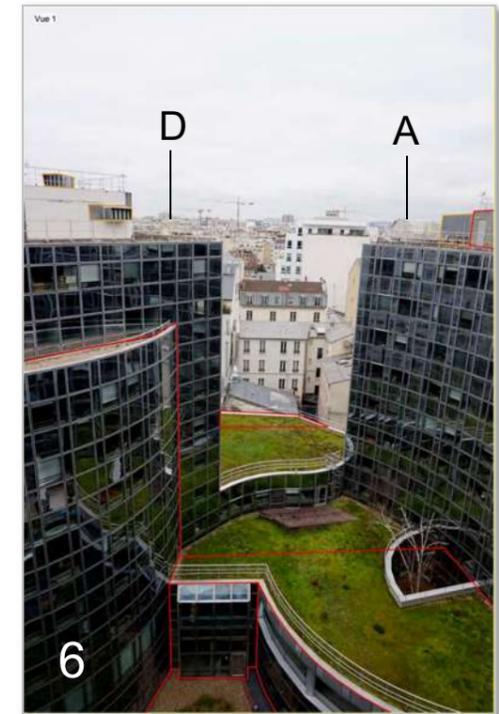
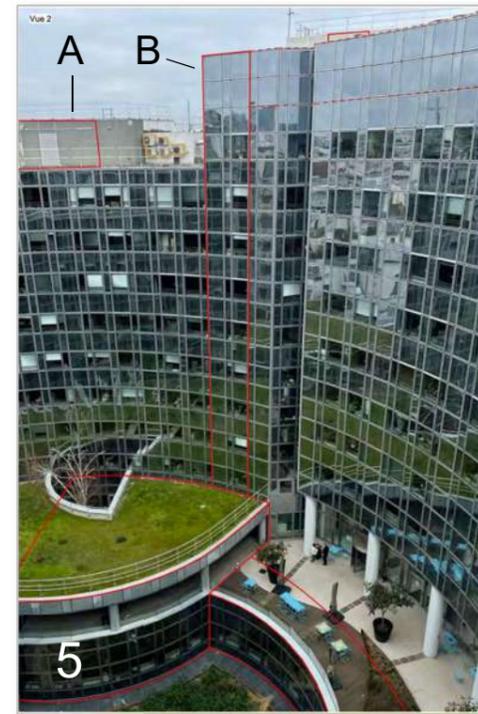
Vue aérienne générale en perspective sur Le Carré Champerret depuis l'est
(Illustration fournie à titre indicatif)



Vue aérienne générale en perspective sur Le Carré Champerret depuis l'est
(Illustration fournie à titre indicatif)

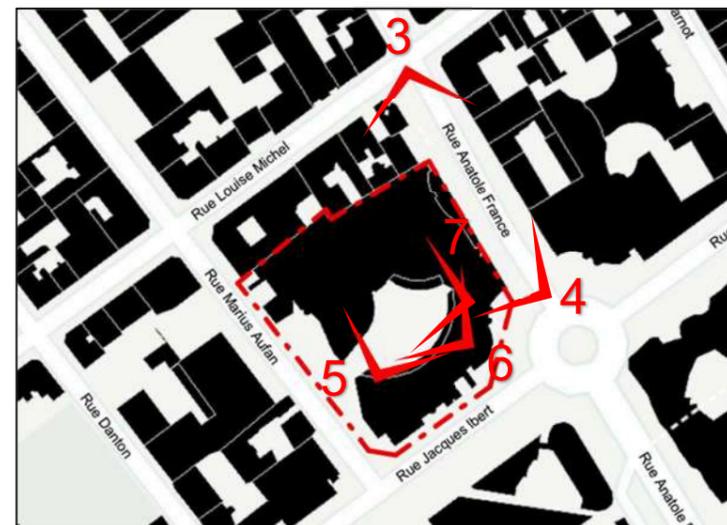


Source :
BAUMSCHLAGER EBERLE
ARCHITECTES



- Démolition acrotère
- Démolition partie de bâtiment
- Démolition équipement technique

Source :
BAUMSCHLAGER EBERLE
ARCHITECTES

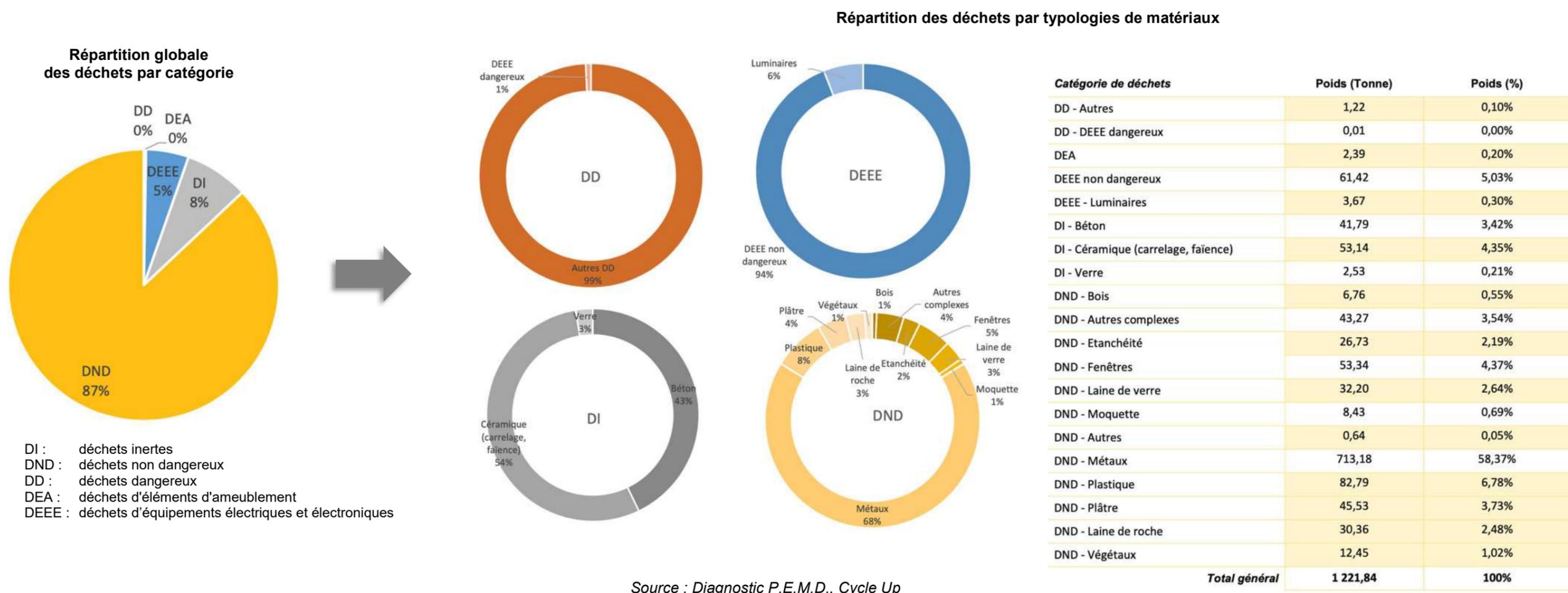


✓ **Réemploi de matériaux issus des travaux de démolition**

La maîtrise d'ouvrage souhaite minimiser l'impact environnemental de la rénovation et notamment la production de déchets en visant le réemploi ex-situ et, si possible, in situ d'une partie des matériaux concernés par la restructuration de l'ensemble immobilier Le Carré Champperret, une mission a été confiée à la société Cycle Up pour la réalisation d'un Diagnostic Produits, Equipements, Matériaux, Déchets (P.E.M.D.)

Ce document permet notamment pour chacune des ressources disponibles, après les avoir répertoriées (au cours de la visite du site qui s'est déroulée du 3 au 6 mai 2022), d'identifier leur potentiel de valorisation associé (réemploi, réutilisation, recyclage ou élimination). Une copie de ce diagnostic figure en annexe 15 du présent document.

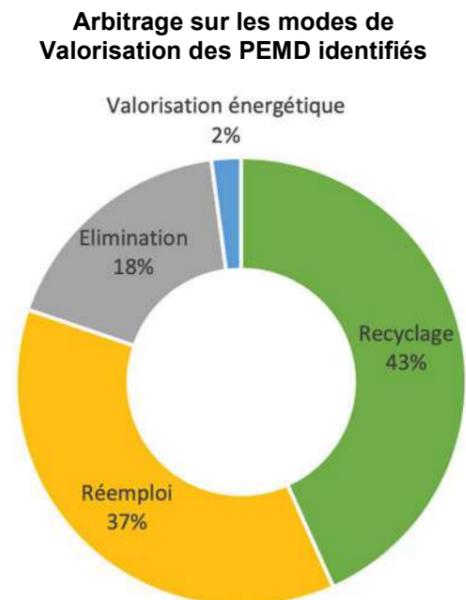
Les principaux enseignements de ce diagnostic sont les suivants :



L'objectif de ce diagnostic est de valoriser les ressources. selon la typologie des matériaux, une priorité est donnée à leur réemploi avant leur recyclage, leur valorisation énergétique et enfin leur élimination par enfouissement.

Les matériaux considérés comme réemployables ont été sélectionnés en fonction de leur état apparent, de leur quantité, de l'homogénéité de leurs composants, de leur accessibilité, de leur démontabilité, du risque sanitaire qu'ils représentent. Il est important de préciser que ce diagnostic ne fournit qu'une estimation du potentiel de réemployabilité des produits identifiés, sachant que certains d'eux devront faire l'objet d'analyses complémentaires. La réemployabilité réelle ne pourra être confirmée qu'au terme d'un processus d'étude complet impliquant la maîtrise d'œuvre, le contrôleur technique et l'entreprise de réalisation.

Dans ce cadre, l'analyse des modes de valorisation possibles montre finalement, comme le résume l'illustration ci-contre, que 80 % des PEMD identifiés sont réemployables (37 %) ou recyclables (43 % valorisation matière). Le solde, 20 %, est valorisable énergétiquement (2 %) ou devra être éliminé (18 %).



Source : Diagnostic P.E.M.D., Cycle Up

Les matériaux réemployables qui ne seront pas réutilisés dans la conception du projet seront mis à disposition sur la plateforme de Cycle-Up dédiée à l'échange, vente et don de matériaux de construction.

Les matériaux écartés pour le réemploi seront répertoriés et classés par leur filière de traitement ou valorisation. Ces dernières seront identifiées dès la phase conception afin de maximiser le taux de valorisation de ces déchets. La valorisation matière et la réinjection aux circuits de production d'autres matériaux de construction seront privilégiés, telles que les moquettes ou les plaques de plâtre... En effet, plusieurs fabricants disposent de programmes de reprise de matériaux de construction. Une charte de valorisation matière sera rédigée de manière que les exigences de recyclage soient intégrées au marché de curage et de travaux.

Cycle Up dresse finalement, à la fin de son diagnostic, le bilan des impacts environnementaux et économiques du réemploi des matériaux identifiés comme tel. Dans l'évaluation de l'impact environnemental, Cycle Up met en avant deux indicateurs :

- la production de déchets évités (à travers le poids des ressources identifiées),
- les émissions de CO₂ évitées (non-fabrication de matériaux neufs et non-traitement en tant que déchet).

Concernant l'évaluation économique, Cycle Up prend en compte le critère du gain financier :

- Dans le cadre du réemploi in situ, ce gain correspondrait à l'économie financière liée à la non-fourniture en matériaux équivalents neufs lors de la remise en œuvre de matériaux de réemploi (Gain financier = Prix équivalent neuf - surcoût de dépose).
- Dans le cadre du réemploi ex situ, ce gain correspondrait à au produit de la vente des ressources identifiées (Gain financier = Prix de revente - surcoût de dépose).

Bilan des impacts environnementaux et financiers du réemploi

Impact	Gains environnementaux et financiers
Emissions de CO ₂ éq. évités	1 686 tonnes de CO ₂ éq. *
Production de déchets évités	420 tonnes
Gains financiers maximaux	265 172 euros

* Le gain carbone pouvant être réalisé représente la construction d'environ 2 697 m² de bureaux neufs (1 m² de bureau neuf a un impact de 625 kgCO₂e/m² SHON, valeur base GES ADEME).

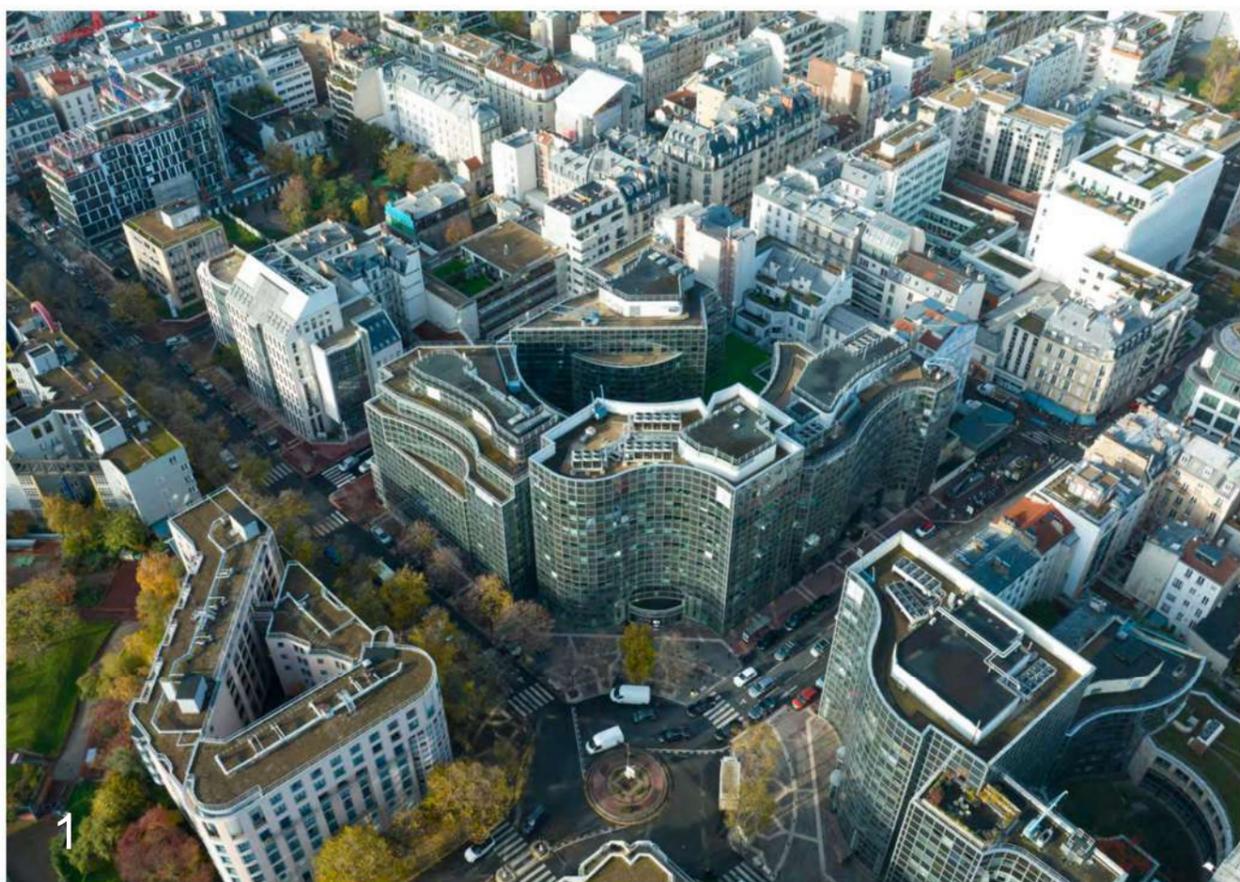
Annexe 4 - Occupation actuelle du site et de ses environs

4-1 - Occupation actuelle du site

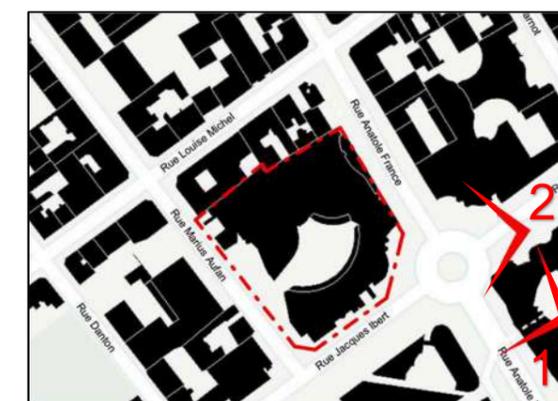
Le Carré Champerret a été inauguré en 1990 par l'architecte Jean WILLERVAL, architecte grand prix national d'architecture. Il se situe à l'angle des rues Anatole France, axe structurant nord-sud de la commune de LEVALLOIS-PERRET, et Jacques Ibert, voie marquant, au droit du site, la limite communale avec PARIS.

Cet ensemble immobilier est l'un des symboles d'une époque de forte mutation de la ville de LEVALLOIS-PERRET initiée au début des années 1980. Son volume imposant, ses formes organiques et sa façade en mur rideau sont caractéristiques d'une écriture architecturale très présente sur la commune. Les façades présentent un traitement entièrement uniforme et lisse. Elles sont constituées d'un mur rideau constitué de panneaux de verres transparents ou opaques.

Vue aérienne générale en perspective sur Le Carré Champerret



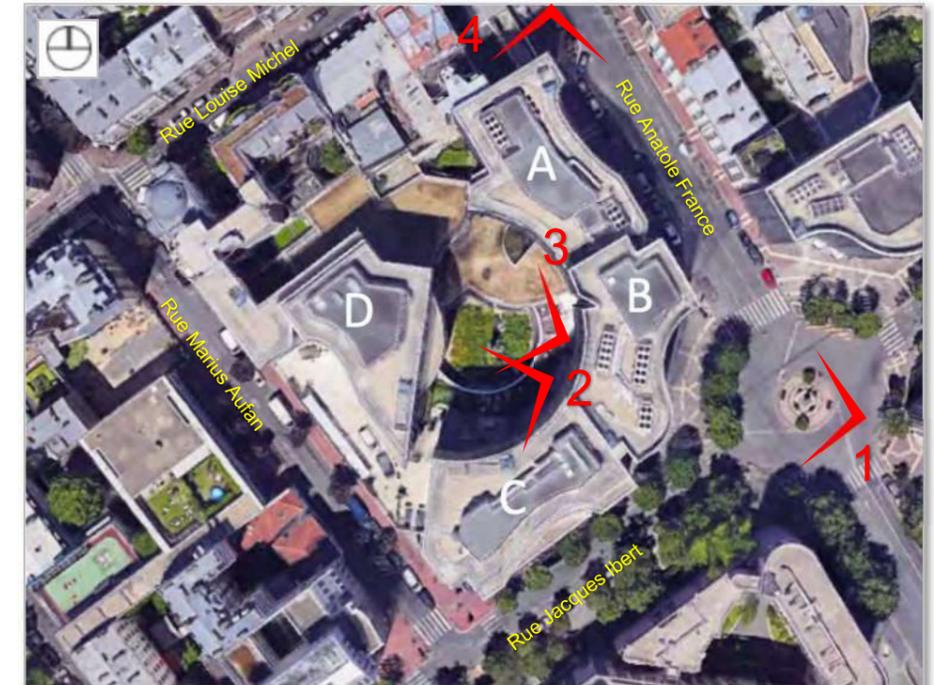
Vue sur Le Carré Champerret depuis la rue Jacques Ibert



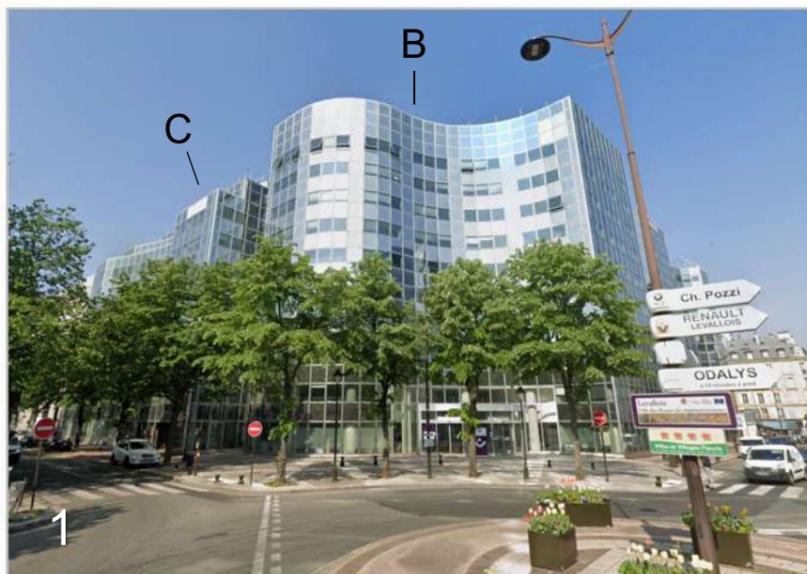
L'ensemble immobilier existant développe une **Surface de Planchers (SdP) totale de 27 315 m²** dont 27 127 m² à destination de bureaux et 188 m² à destination de commerce ((E.R.P 5^{ème} catégorie de type W). Il est composé :

- **en superstructure**, de 4 volumes articulés autour d'un jardin central (cf. illustration ci-contre) :
 - le **volume A**, donnant sur la rue Anatole France, est composé d'un rez-de-chaussée accueillant notamment une coque commerciale, un restaurant d'entreprise, 8 niveaux de bureaux (R+1 à R+8) et 1 niveau de locaux techniques aux R+9 ;
 - le **volume B**, à l'angle des rues Anatole France et de la rue Jacques Ibert, composé d'un rez-de-chaussée servant d'adresse et d'entrée principale à l'ensemble immobilier, 9 niveaux de bureaux (R+1 à R+9) et un niveau de locaux techniques au R+10 ;
 - le **volume C**, à l'angle des rues Jacques Ibert et Marius AUFAN composé de 9 niveaux de bureaux (RDC à R+8) et 1 niveau de locaux techniques au R+9 ;
 - le **volume D**, donnant sur la rue Marius AUFAN composé d'un rez-de-chaussée accueillant notamment l'aire de livraison, les cuisines du restaurant, 8 niveaux de bureaux (R+1 à R+8) et 1 niveau de locaux techniques au R+9.
- **en infrastructure**, de 5 niveaux dont :
 - un rez-de-jardin sous le rez-de-chaussée accueillant notamment des locaux techniques, réserves, bureaux, cuisines ainsi qu'un patio ;
 - 4 niveaux de sous-sol réservés au stationnement véhicules (545 emplacements de stationnement véhicules légers).

Vue aérienne sur Le Carré Champerret



Vue depuis l'intersection des rues A. France et J. Ibert



Source : Google Street View

Vue interne au site



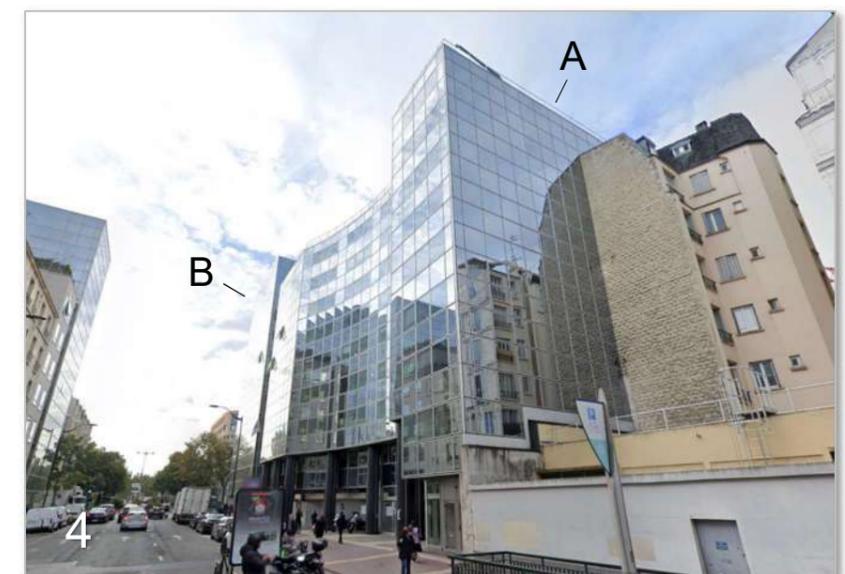
Source : Maîtrise d'ouvrage

Vue interne au site

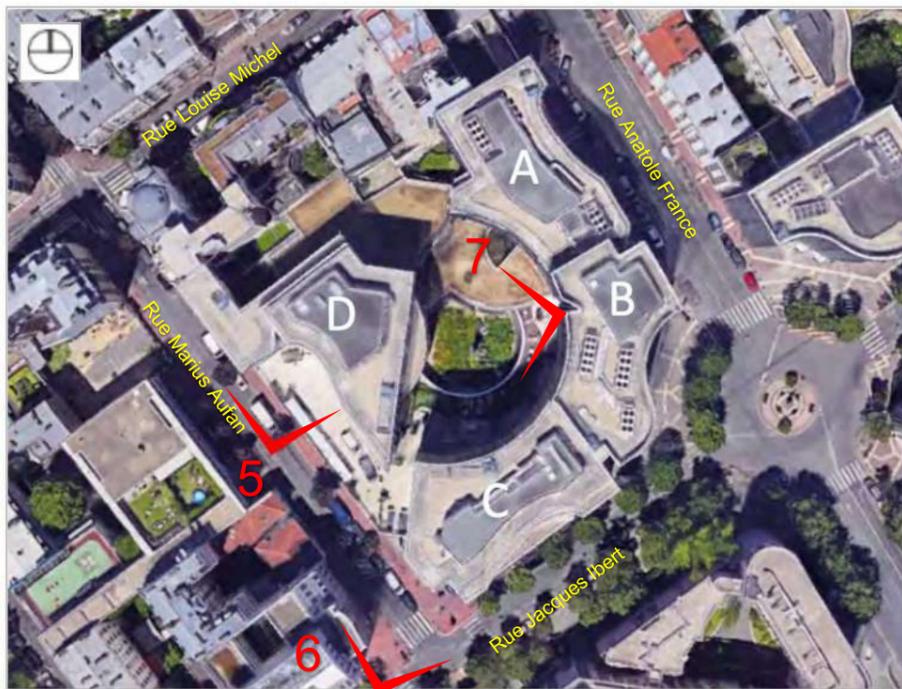


Source : Maîtrise d'ouvrage

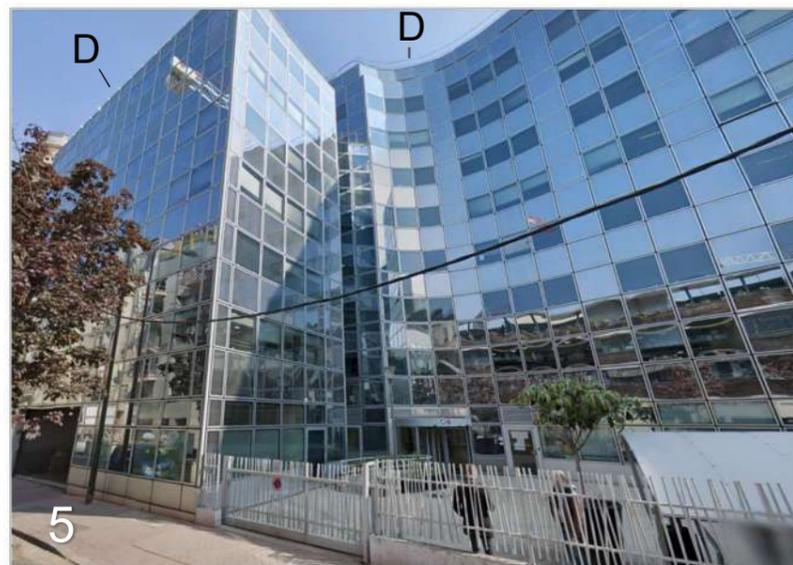
Vue depuis la rue A. France



Source : Google Street View

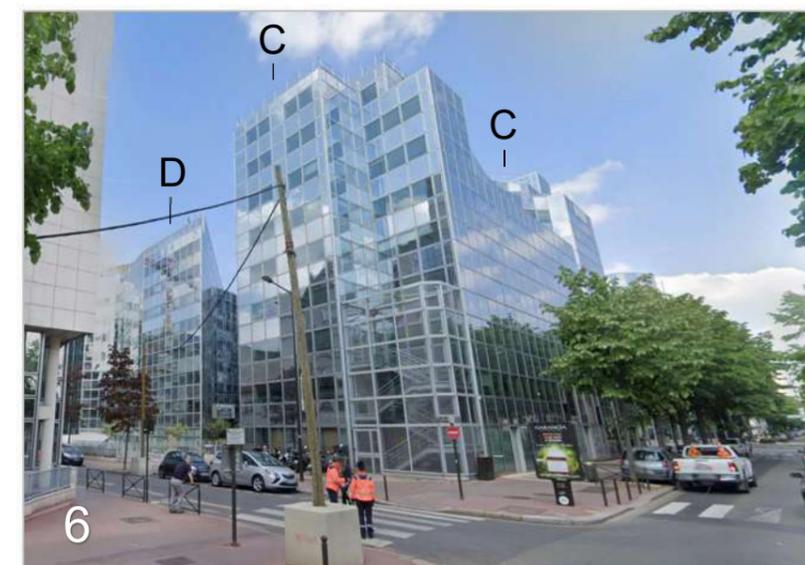


Vue depuis la rue M. Aulan



Source : Google Street View

Vue depuis l'intersection des rues M. Aulan et J. Ibert



A l'exception d'une coque commerciale située rue Anatole France (précédemment occupée par une agence bancaire), l'ensemble immobilier existant est entièrement classé Code du Travail.

Le Carré Champerret a été construit entièrement en béton armé. Les noyaux existants et de nombreux poteaux contraignent fortement l'aménagement des espaces de bureaux. Une dalle de reprise, d'environ un mètre d'épaisseur entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée, vient ensuite reprendre les efforts de la superstructure vers l'infrastructure.

La structure originale du bâtiment présente un pas d'étage de 2,89 m ainsi que des poutres de rives surdimensionnées, des poteaux de sections imposantes et des flèches de 6 cm au niveau des planchers.

Les toitures-terrasses sont actuellement inaccessibles et ne sont pas végétalisées. Les toitures sont entièrement dédiées aux locaux techniques et au nettoyage de la façade via la présence de nacelles installées sur rails (cf. illustration ci-contre, toiture du volume D). Seul le patio d'une surface de 280 m² situé au rez-de-jardin fait actuellement l'objet d'un traitement paysager.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une rénovation partielle en 2012. Lors de cette rénovation, la majorité des installations techniques ont été remplacées. Cette rénovation a également eu pour objet le remplacement des parties en vitrage translucide en façade, la mise en place de panneaux écran pour dissimuler les équipements techniques en toiture, la modification des entrées, la création d'escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que la rénovation du jardin intérieur et la mise en place d'une clôture.

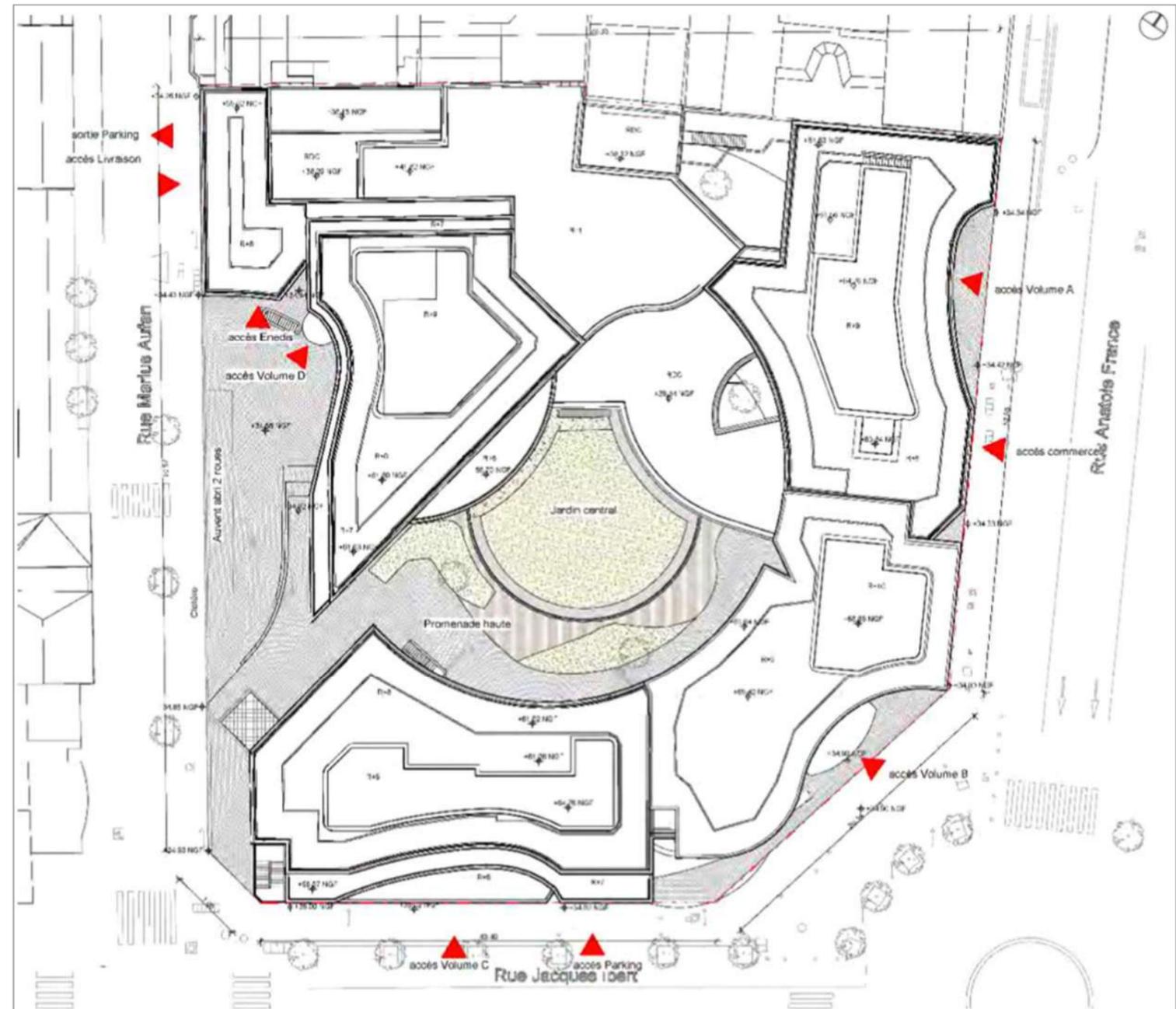


Plan de masse de l'ensemble immobilier existant Le Carré Champperret

En termes d'accès :

- Chacun des volumes A, B, C et D possède un hall d'entrée qui lui est propre.
- L'accès au parking localisé en sous-sol s'effectue depuis la rue Jacques Ibert via une rampe à sens unique qui connecte le rez-de-chaussée au premier sous-sol. La sortie du parking s'effectue par une seconde rampe, débouchant sur la rue Marius AUFAN.
- Côté rue Marius AUFAN, le site comprend également les dispositifs suivants :
 - Le quai de livraison à proximité de la sortie de parking.
 - Une clôture établie entre les volumes C et D sécurise l'accès au cœur d'îlot.
 - Un auvent pour stationnement 2 roues non motorisés abrite 24 arceaux pour stationnement de vélos.
 - Le local ENEDIS existant (poste de distribution publique situé en rez-de-jardin) accessible après un cheminement à travers des parties privées de l'ensemble immobilier.

Côté rue Anatole France, la surface commerciale (ancienne agence bancaire) dispose également de ses accès propres.



Source : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITECTES

Les espaces extérieurs actuels comprennent 1 036 m² de surfaces végétalisées d'une qualité écologique relativement faible.

Ces espaces sur lesquels sont présents seulement 4 arbres (hors néfliers en pot) sont composés comme le montrent les éléments ci-contre.

Finalement, bien qu'en bon état général, le Carré Champerret n'est malheureusement plus en adéquation avec les exigences réglementaires environnementales actuelles. Par ailleurs, de l'amiante a été repéré dans plusieurs matériaux de l'ensemble immobilier notamment dans des enduits et au niveau des joints en façade (cf. annexe 13).

L'ensemble immobilier est actuellement occupé par de multiples locataires. La SASU CHAMPERRET PROPCO est propriétaire du bâtiment depuis juillet 2022 et souhaite procéder à sa restructuration.



Un Trachycarpus fortunei,
En bon état, planté sur dalle



Un Betula papyrifera,
Dépérissant (fortement attaqué
par un champignon), planté sur
dalle au milieu d'un platelage
bois



Deux Malus 'Evereste'
En bon état, planté dans des
jardinières



1 - Plantations
monospécifique
arbustive sur dalle
62 m²



2 - Plantations
plurispécifique
et multistrates
58 m² sur dalle
10 m² en pleine
terre



3 - Toiture végétalisée extensive
591m²



4 - Jardin sur dalle strate
herbacée plurispécifique
225m²

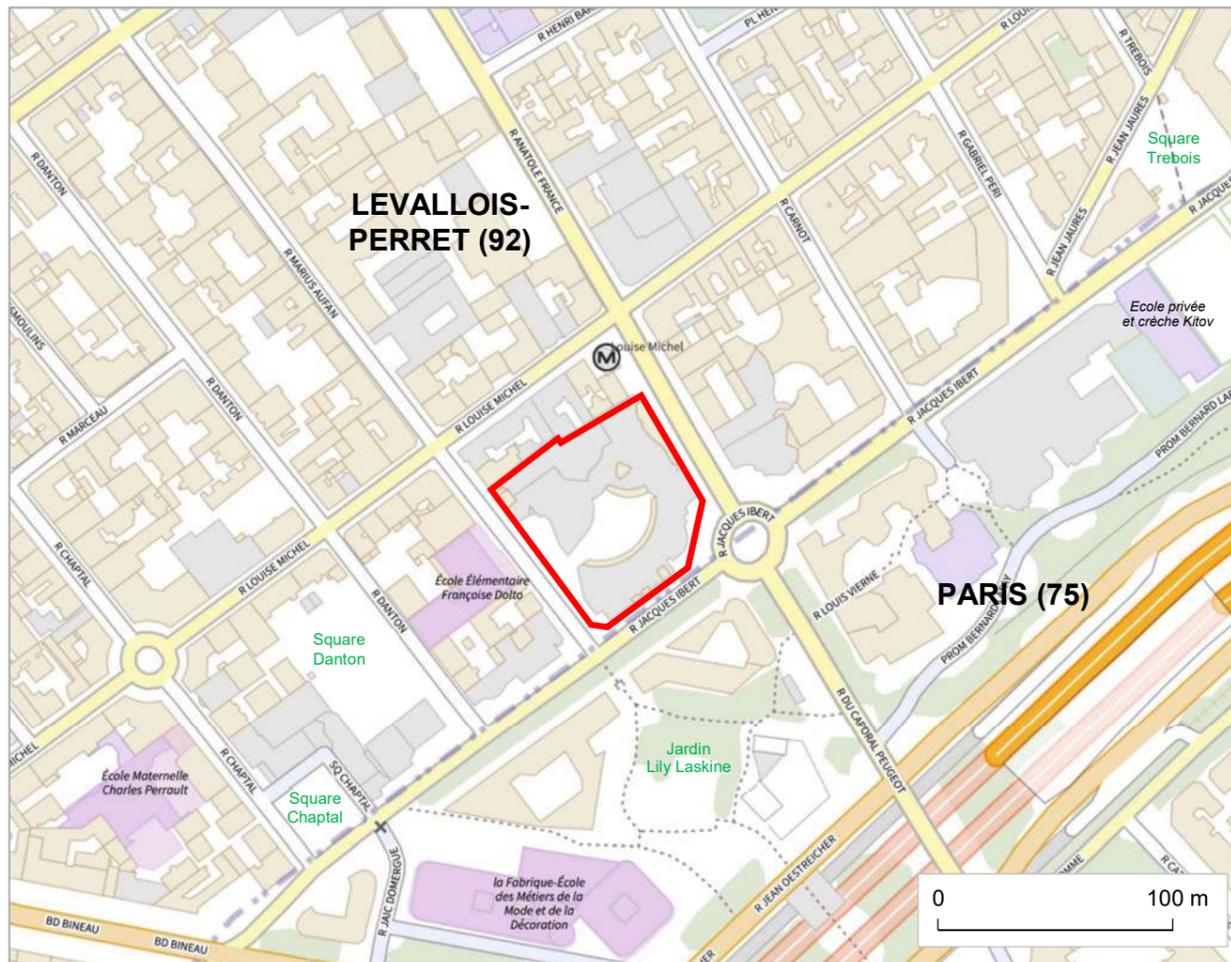


5 - Jardinière de la
strate herbacée à la
strate arbustive (petits
arbres)
Environ 89m²

4-2 - Occupation des environs du site

Vues aériennes générales

Vue en plan



Source : GEOPORTAIL, ©IGN

Vue orthophotographique



Source : GEOPORTAIL

Le positionnement du Carré Champerret, en entrée de ville depuis le 17^{ème} arrondissement de PARIS via la rue du Caporal Peugeot prolongée sur la commune de LEVALLOIS-PERRET par la rue Anatole France, lui confère une excellente visibilité.

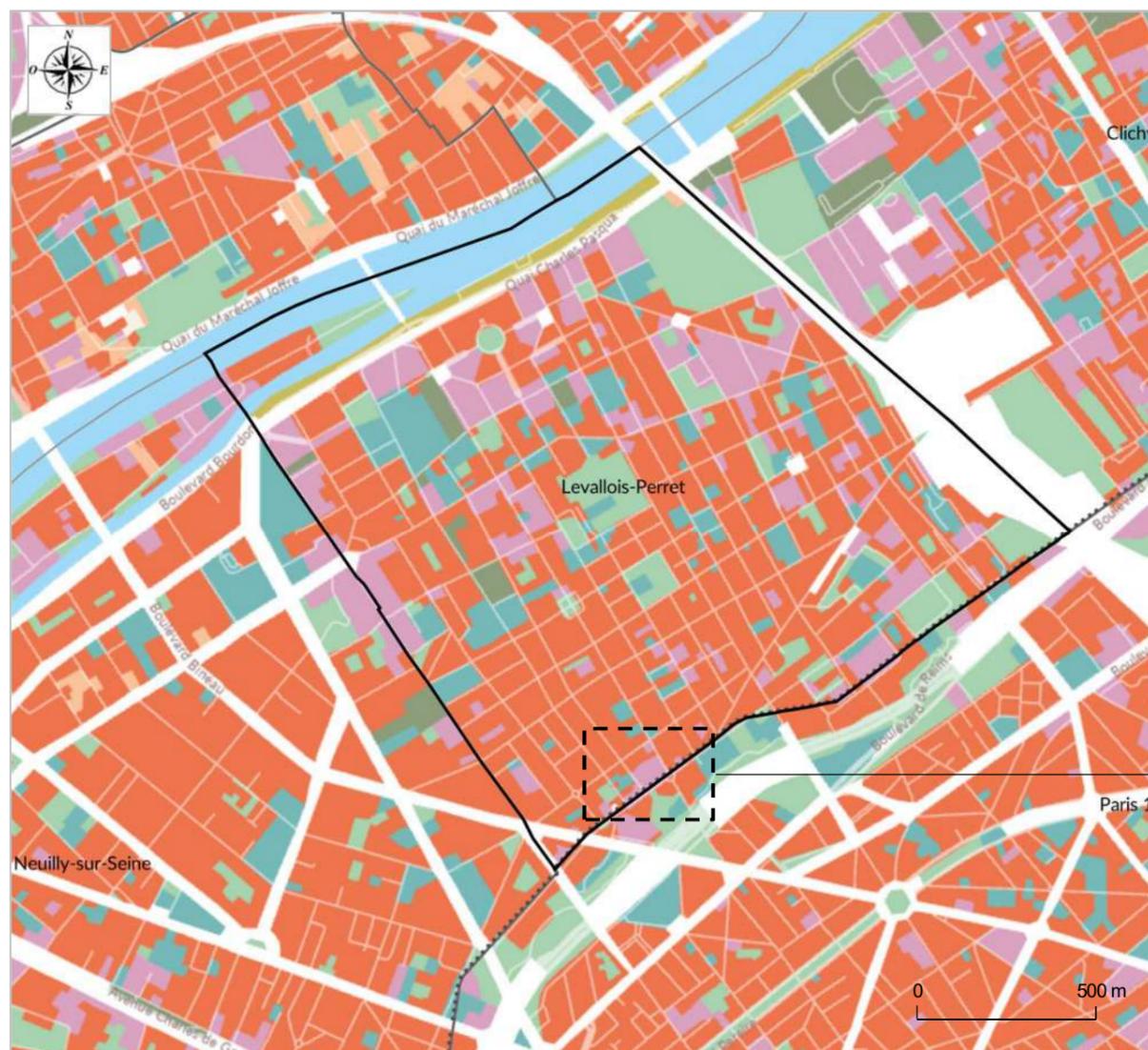
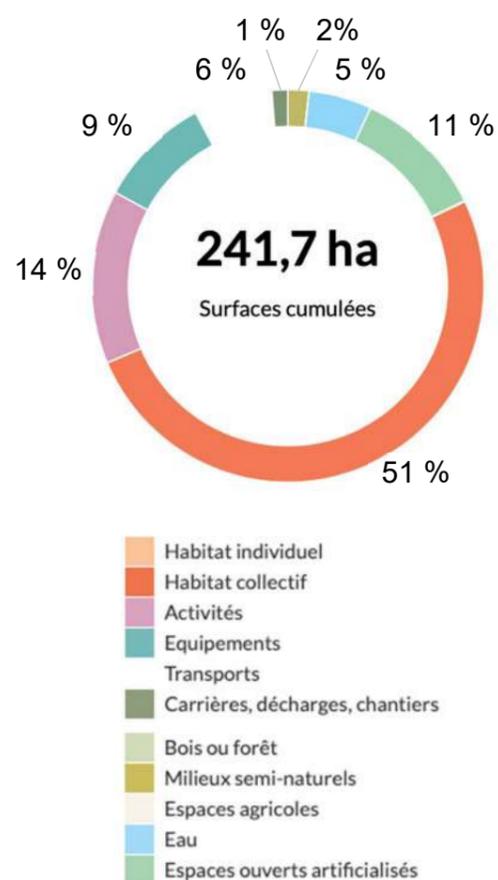
Il dispose également d'une desserte directe par la ligne 3 du métro (« Pont de Levallois Bécon » / « Gallieni ») à la station « Louise Michel », les 2 accès - sorties dont disposent cette station étant localisées à proximité (à l'angle des rues Louise Michel et Anatole France, pour la première, et en bordure de la rue Anatole France, pour la seconde).

Le Carré Champerret possède une morphologie très différente des autres bâtiments présents dans son environnement. Il est, en effet, entouré majoritairement de bâtiments résidentiels de type Haussmannien ou post-moderne. L'école primaire Françoise Dolto est située face à l'ensemble immobilier sur la rue Marius Auphan. D'autres équipements se trouvent également à proximité du site.

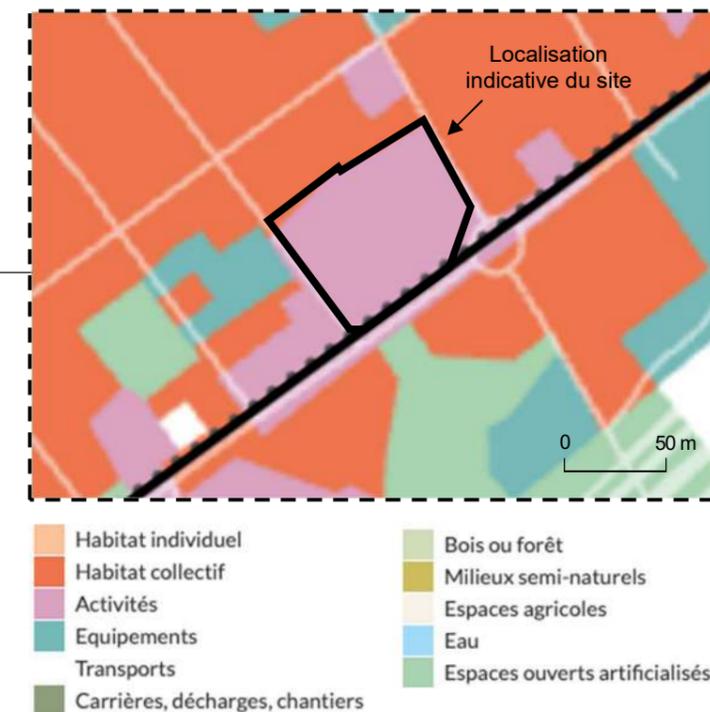
Seul un autre ensemble immobilier présent face à lui, de l'autre côté de la rue Anatole France, dispose d'une morphologie similaire. L'aspect monumental formé par ces deux ensembles immobiliers marque d'ailleurs l'axe urbain structurant que constitue la rue Anatole France depuis PARIS.

**Les différents modes d'occupation des sols
présents à LEVALLOIS-PERRET et dans ses environs**

Bilan chiffré au niveau de la commune



Extrait du niveau du site et de ses abords



Source :
Institut PARIS REGION, CARTOVIZ,
Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) simplifié 2021 (11 postes)

L'image ci-avant, au centre, est extraite de l'illustration du Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) 2021, dernière version « à jour » de l'inventaire numérique réalisée et mise à disposition par l'Institut PARIS REGION (ex-Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (I.A.U.) d'Ile-de-France) sur son site Internet.

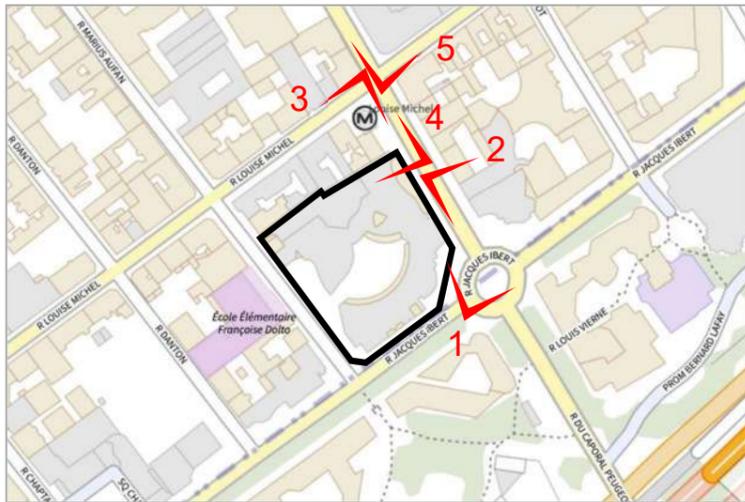
Cette illustration ainsi que le bilan chiffré joint côté gauche montre notamment que le tissu urbain de LEVALLOIS-PERRET est majoritairement composé par des constructions à destination d'habitation (exclusivement sous la forme d'un habitat collectif). Essentiellement de type tertiaire, le tissu d'activités économiques auquel appartient l'ensemble immobilier existant sur le site, bien que majoritairement localisé dans la partie nord de la commune, est disséminé sur l'ensemble de son territoire.

Vues sur les environs du site (1 / 4)

Vue sur l'ensemble immobilier « jumeau » du Carré Champerret à l'angle nord des rues A. France et J. Ibert



Vue sur les immeubles rue A. France face au Carré Champerret



Vue sur l'accès principal à la station Louise Michel (ligne 3) à l'angle des rues L. Michel et A. France



Vue sur l'accès secondaire à la station Louise Michel (ligne 3) en bordure de la rue A. France



Vue sur le tissu urbain à l'angle nord des rues L. Michel et A. France



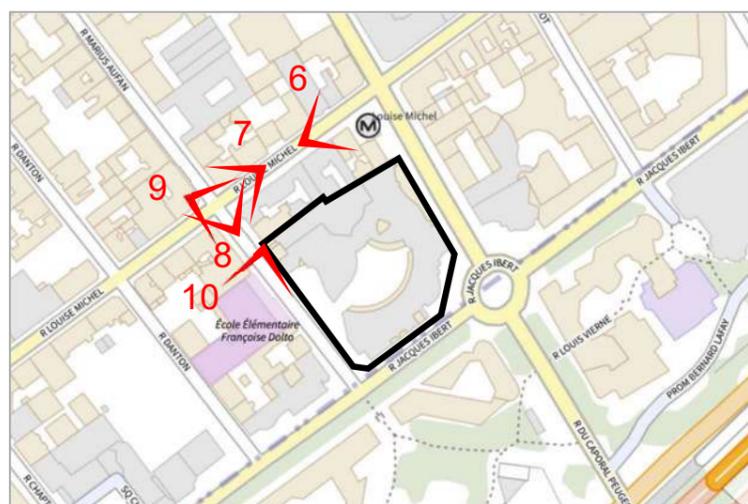
Source : GEOPORTAIL (fond de plan de repérage des prises de vues) / GOOGLE Street View (vue n°1 datant d'avril 2022, vues n°2 à 5 datant de mai 2022)

Vues sur les environs du site (2 / 4)

Vue sur le tissu urbain en bordure de la rue L. Michel



Vue sur le tissu urbain en bordure de la rue L. Michel aux abords de son intersection avec la rue M. Aufan



Vue sur le tissu urbain en bordure de la rue M. Aufan aux abords de son intersection avec la rue L. Michel



Vue sur le tissu urbain à l'angle est de l'intersection des rues L. Michel et M. Aufan



Vue sur l'école primaire Françoise Dolto rue M. Aufan



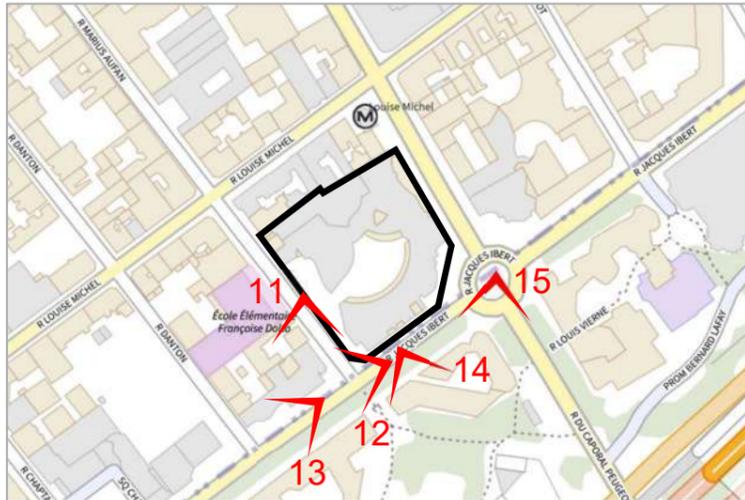
Source : GEOPORTAIL (fond de plan de repérage des prises de vues) / GOOGLE Street View (vues n°6 à 10 datant d'avril 2022)

Vues sur les environs du site (3 / 4)

Vue sur le tissu urbain en bordure de la rue M. Aufan à l'approche de son intersection avec la rue J. Ibert, face au site



Vue sur le tissu urbain aux abords de l'intersection des rues J. Ibert et M. Aufan



Vue sur le tissu urbain en bordure de la rue J. Ibert au sud-ouest du site



Vue sur un immeuble de logements en bordure de la rue J. Ibert (sur PARIS), face au site



Vue un immeuble de logements à l'angle sud (sur PARIS) des rues J. Ibert et du Caporal Peugeot



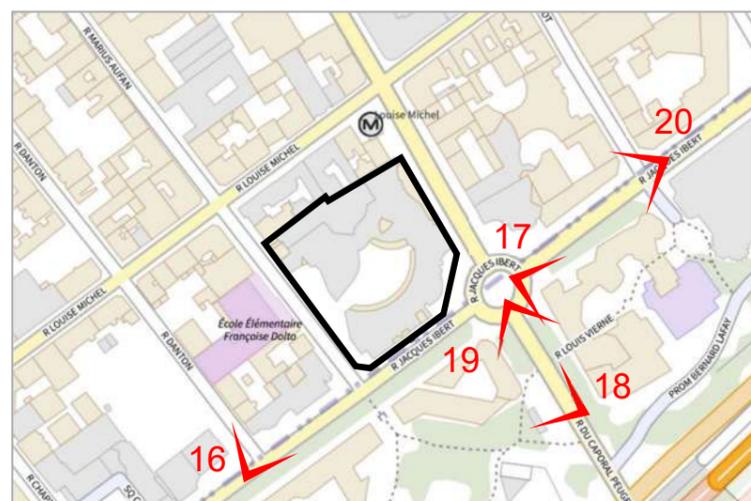
Source : GEOPORTAIL (fond de plan de repérage des prises de vues) / GOOGLE Street View (vues n°11 à 14 datant d'avril 2022, vue n°15 datant de mai 2022)

Vues sur les environs du site (4 / 4)

Vue sur le tissu urbain à l'angle nord des rues Danton et J. Ibert



Vue sur le tissu urbain à l'angle est (sur PARIS) des rues J. Ibert et du Caporal Peugeot



Vue depuis le sud-est sur l'immeuble de logements à l'angle sud (sur PARIS) des rues J. Ibert et du Caporal Peugeot



Vue sur le tissu urbain de la rue du Caporal Peugeot (sur PARIS) depuis son intersection avec la rue J. Ibert



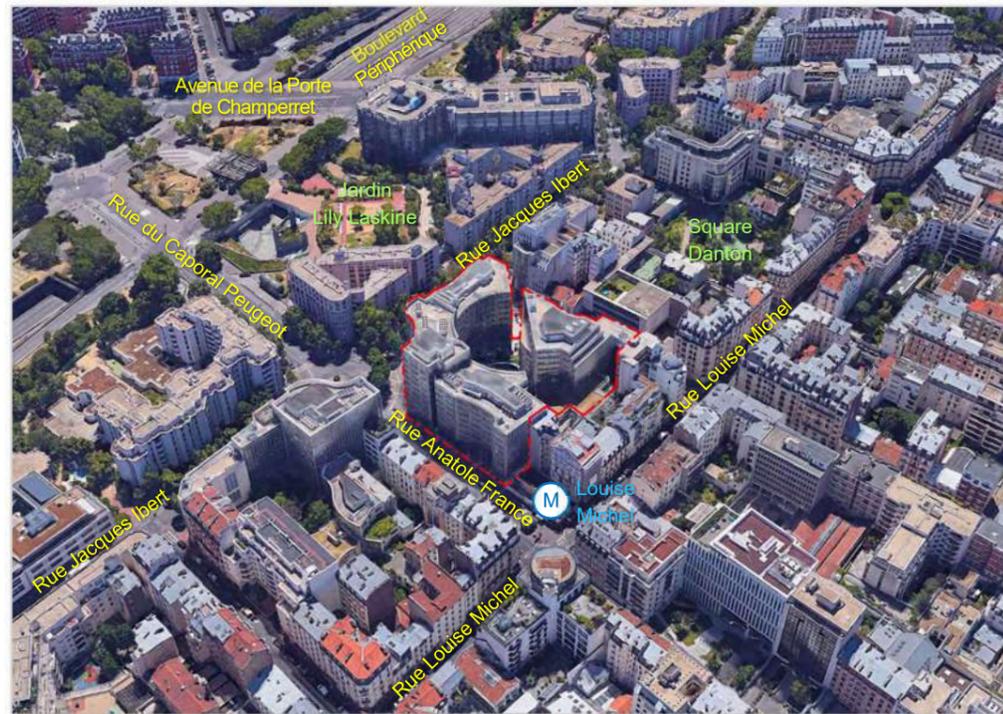
Vue sur le tissu urbain de la rue J. Ibert aux abords de son intersection avec la rue Carnot



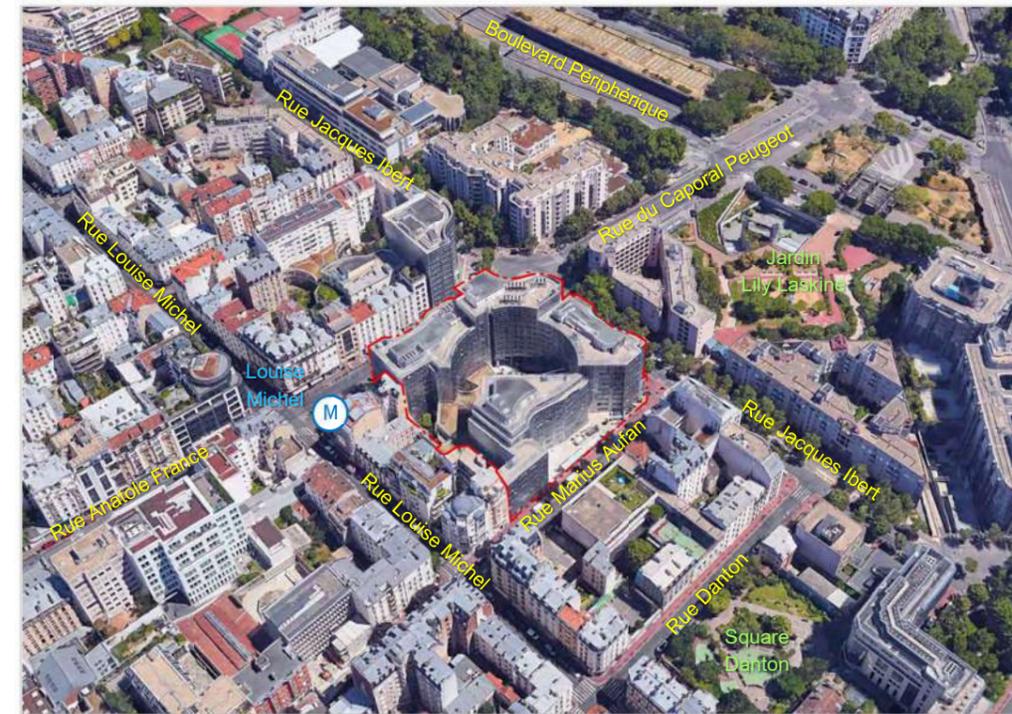
Source : GEOPORTAIL (fond de plan de repérage des prises de vues) / GOOGLE Street View (vue n°16 datant de juin 2019, vues n°17 et 18 datant de mai 2022, vues n°19 et 20 datant d'avril 2022)

Vues aériennes en perspective sur le site et ses environs
Source : GOOGLE Maps, Vues aériennes 3D les plus récentes disponibles

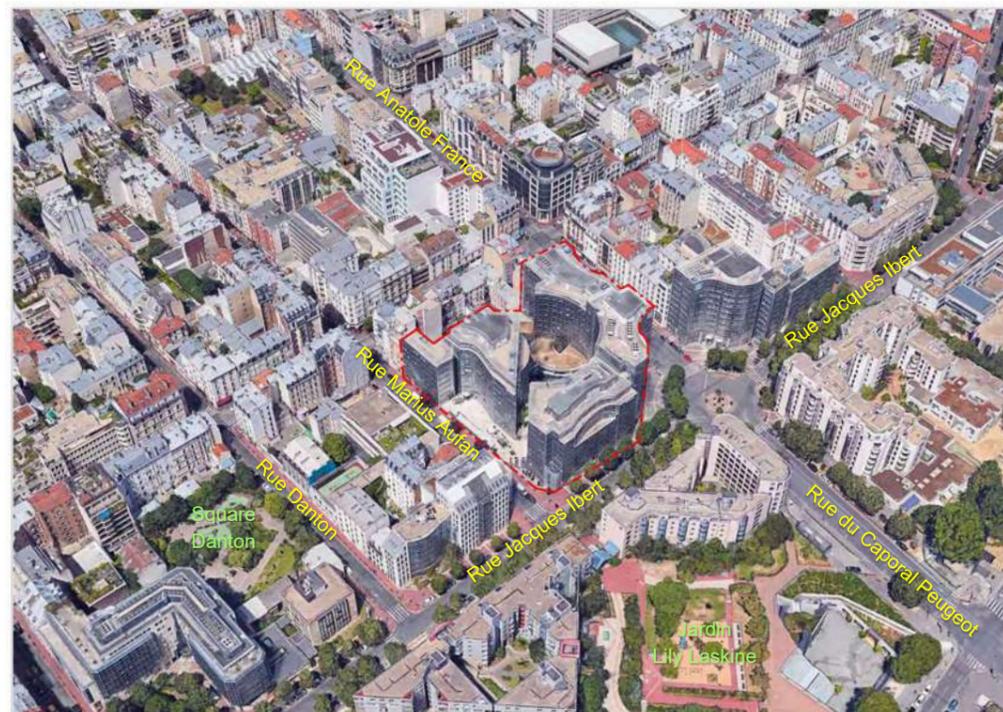
Vue depuis le nord



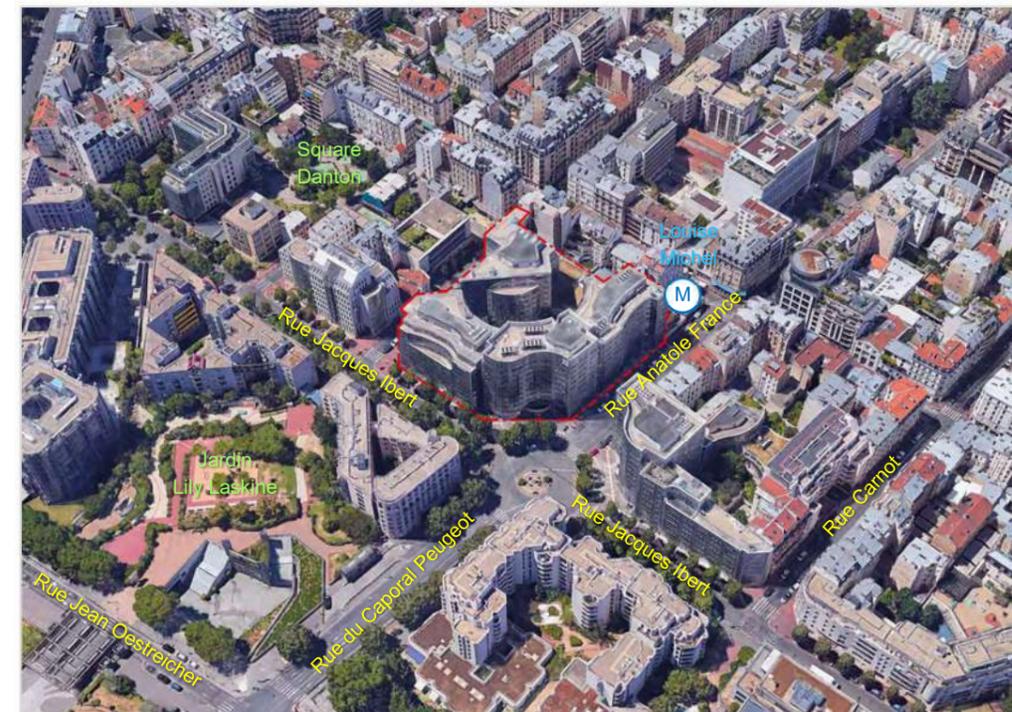
Vue depuis le nord-ouest



Vue depuis le Sud



Vue depuis l'Est

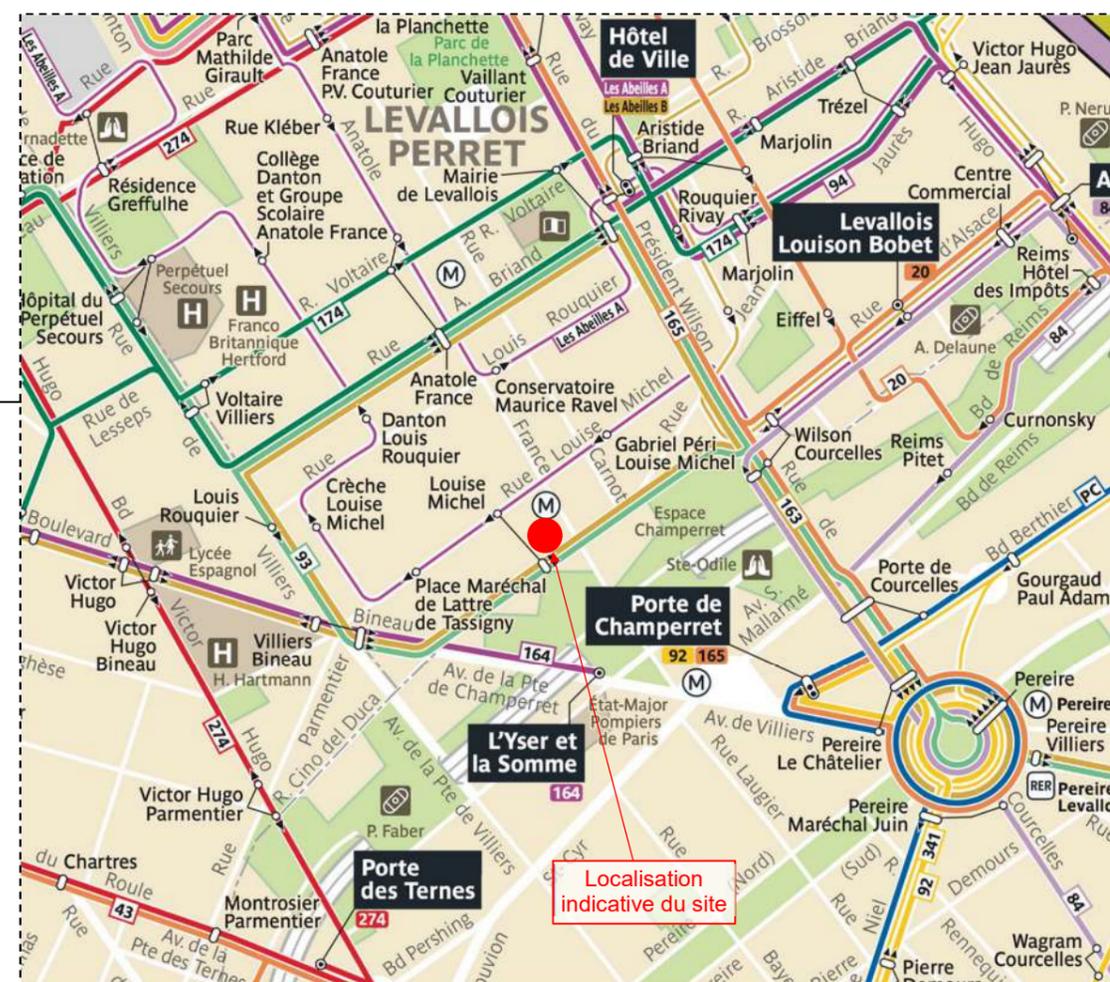


Plan des lignes de transports en commun (modes lourds) au niveau du site et de son large environnement



Source : Extrait du plan de réseau RATP « Secteur de PARIS » (métro, RER, train, tramway), Edition Janvier 2023

Plan des dessertes bus au niveau du site et ses environs



Source : Extrait du plan de réseau RATP « Secteur de PARIS » (bus), Edition Janvier 2023

Comme le montrent les extraits des plans de RATP ci-joints, le site bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun :

- Tout d'abord, il est localisé à proximité de la station « Louise Michel » desservie par la ligne 3 du métro (assurant la liaison « Pont de Levallois Bécon / Gallieni ») dont la fréquence de passage est d'environ une rame toutes les 2 à 4 mn.
 - Ensuite, il est directement desservi par les lignes de bus du réseau RATP n°93 (« Suresnes De Gaulle / Invalides ») et n°163 (« Nanterre - Préfecture RER / Porte de Clichy ») à l'arrêt « Louise Michel » situé sur la rue J. Ibert, au pied de l'ensemble immobilier Le Carré Champerret. La fréquence de passage de ces lignes est d'environ un bus toutes les 10 à 15 mn.
- De nombreuses lignes de bus de ce même réseau transitant sur des axes routiers structurant dans le secteur (rue Anatole France à l'est, rue Aristide Briand au nord, avenue de la Porte de Champerret prolongé sur LEVALLOIS-PERRET par le boulevard Bineau au sud-ouest) sont également accessibles à moins de 500 m du site. Sans oublier la ligne A du bus municipal transitant notamment par la rue Louise Michel au nord du site.

Nœud et type du transport	Distance par rapport au site (m)	Fréquence de passage par heure et en semaine
A moins de 200 m		
Bus 93 – Louise Michel	41	5
Bus 163 – Louise Michel	41	6
Metro 3 – Louise Michel	43	15
Entre 200 et 500 m		
Bus 164 – L'Yser et la Somme	285	6
Bus 165 – Wilson Courcelles	355	6
Bus 84 – Wilson Courcelles	369	5
Bus 174 – Anatole France	401	6
A plus de 500 m		
RER C – Péreire Levallois	850	4

Il convient de préciser qu'à terme (a priori à la fin de l'année 2023) le secteur dans lequel se trouve le site bénéficiera du prolongement, en cours de travaux sur environ 3,2 km, de la ligne de tramway T3b de la Porte d'Asnières jusqu'à la Porte Dauphine.

Pour mémoire, de 2012 à 2018, le Tram T3b reliait la Porte de Vincennes (Paris 12^{ème} arr.) à la Porte de la Chapelle (Paris 18^{ème} arr.). Le prolongement jusqu'à la Porte d'Asnières (Paris 17^{ème} arr.) a été mis en service en novembre 2018.

Le prolongement jusqu'à la Porte Dauphine (Paris 16^{ème} arr.) permettra de mieux desservir l'Ouest parisien. Il offrira des correspondances avec le métro et le RER, notamment à Porte Maillot avec le RER C et le futur prolongement du RER E.

Le tramway reliera ainsi la Porte d'Asnières à la Porte Dauphine en 15 minutes environ en passant par Porte de Courcelles, Porte de Champerret, Porte de Villiers, Porte des Ternes, Porte Maillot et Bruix-Lalo. Sur les sept nouvelles stations, trois seront en correspondance avec les lignes 1, 2 et 3 du métro, et les lignes C et E du RER. Sans compter les nombreuses lignes de bus et la possibilité d'utiliser les pistes cyclables.

Source : Site internet dédié au projet



Configuration projetée de la Porte de Champerret avec l'aménagement de la station de la ligne T3 du tramway

Une des stations prévue sur ce nouveau tronçon est localisée au niveau de la Porte de Champerret (17^e arr.), à environ 400 m à pied du site sur lequel se trouve l'ensemble immobilier Le Carré Champerret.

A terme, cette nouvelle station sera en correspondance avec :

- la ligne 3 du métro,
- les lignes de bus 92, 93, 163, 164, 165, N16, N52, N152,
- une station Véligo.

Source : Site internet dédié au projet

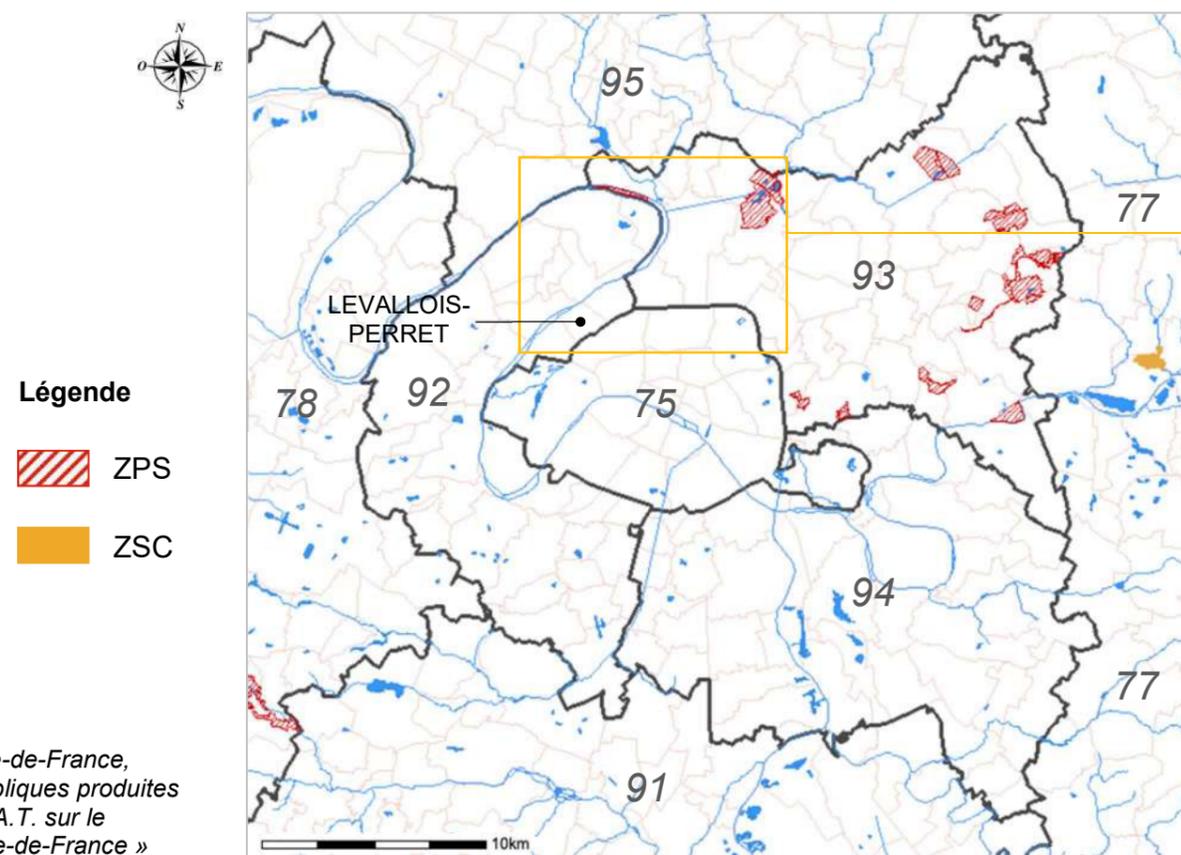


Annexe 5 - Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000

Des milieux d'intérêt communautaires forment le Réseau NATURA 2000 constitué de sites désignés ou en cours de désignation à la Commission Européenne au titre des Directives Européennes « Habitats » et « Oiseaux », sur lesquels s'applique une réglementation particulière. Ce sont :

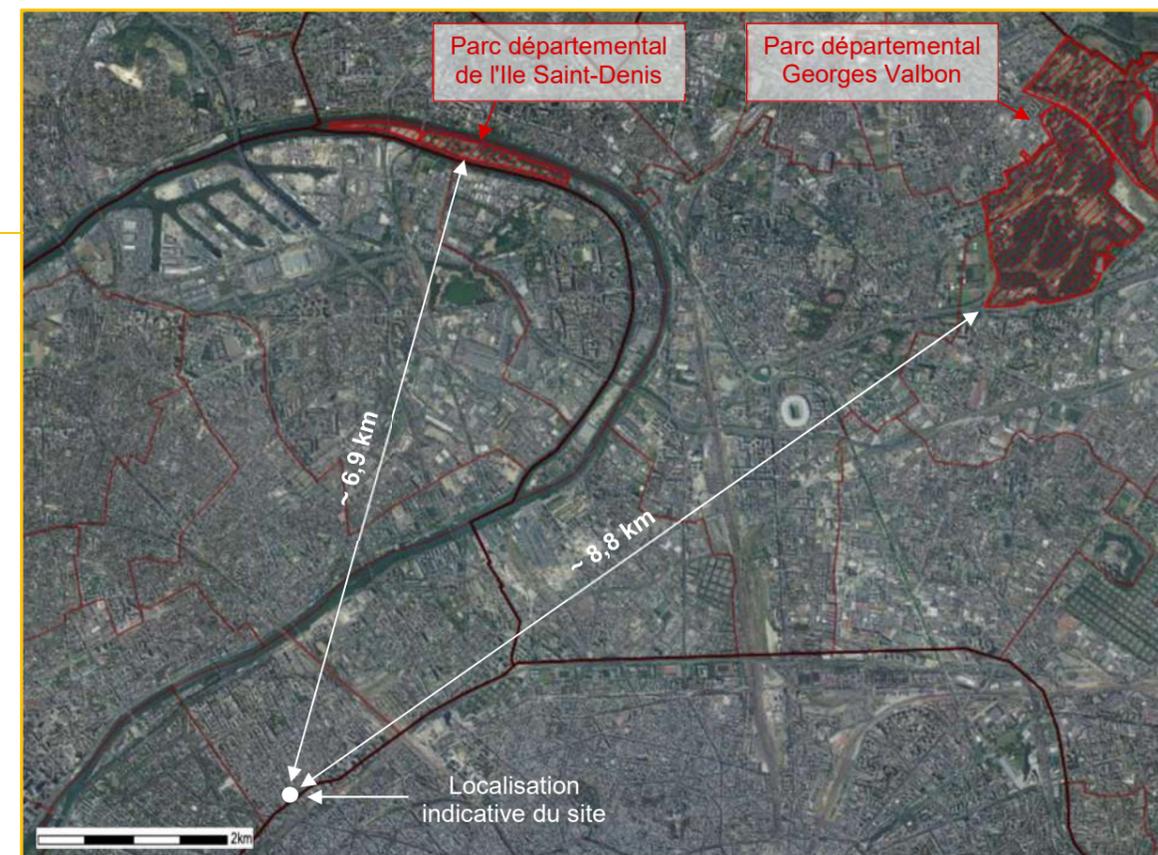
- pour la directive « Habitat » : les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) qui deviennent des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dans leur forme définitive ;
- pour la directive « Oiseaux » : les Zones de Protection Spéciale (ZPS).

Les sites NATURA 2000 recensés à PARIS
et dans les départements de la proche couronne parisienne



Source :
D.R.I.E.A.T. Ile-de-France,
« Données publiques produites
par la D.R.I.E.A.T. sur le
territoire de l'Ile-de-France »

Les entités les plus proches du site
NATURA 2000 « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR 1112013)



Le territoire de la commune de LEVALLOIS-PERRET ne compte aucun site du réseau NATURA 2000.

Le site objet de la présente étude est par ailleurs relativement éloigné des différents sites du réseau NATURA 2000 les plus proches. Localisées respectivement à environ 6,9 km et environ 8,8 km, le Parc départemental de l'île Saint-Denis et le Parc départemental Georges Valbon constituent les entités les plus proches de la Z.P.S. « Sites de Seine-Saint-Denis » (identifiant : FR1112013).

Compte tenu de ces différentes distances, mais aussi de ses caractéristiques présentées dans l'annexe 3, le projet objet du présent dossier sera donc sans incidence (directe ou indirecte) sur les différents sites du réseau NATURA 2000.