

**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 :

07/02/2023

Dossier complet le :

07/02/2023

N° d'enregistrement :

F01123P0027

1. Intitulé du projet

Développement d'une opération immobilière de bureaux et logements rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (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

SAS SOGEPROM REALISATIONS

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

Cécile GUERY, Directrice des Opérations

RCS / SIRET

Nanterre B 444 562 029 / 444 562 029 00041

Forme juridique

Société par actions simplifiée (SAS)

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. a) Travaux, constructions et opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m ² .	Le projet a pour objectif la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant des bureaux (11 000 m ² de surface de plancher – SDP) et environ 80 logements (5 200 m ² de SDP), sur un terrain d'une emprise de 3 167 m ² .

4. Caractéristiques générales du projet

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

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

Le projet prévoit le développement d'un ensemble immobilier entre la rue Guynemer et les voies ferrées à Courbevoie (Hauts-de-Seine), à environ 250 m au nord-est du quartier d'affaires de la Défense situé au nord-ouest de Paris, également dans le département des Hauts-de-Seine.

Le site étant localisé en zone urbanisée (emprise ayant déjà été occupée par des constructions), il s'agit d'une opération de renouvellement urbain comprenant :

- 11 000 m² de surface de plancher (SDP) de bureaux divisibles en 2 lots (Fiducial + SOGEPROM) – en R+8+mezzanine (immeuble non classées IGH) sur la moitié sud-ouest de l'emprise (rénovation de l'immeuble de bureaux « Le Lotus » d'environ 6 200 m², datant de 1981) ; L'immeuble de bureaux projeté comprend la démolition de la superstructure et la conservation de l'infrastructure. Il aura une structure mixte bois + béton (pour le noyau). Cet immeuble vitrine, démonstrateur de l'image de marque de Fiducial et du savoir-faire de SOGEPROM, sera hautement qualitatif en termes d'architecture, d'usage labellisé OSMOZ et de connectivité labellisé Wired Score. Une sécabilité horizontale et verticale sera prévue.
- Environ 5 200 m² de SDP de logements collectifs (environ 80 logements envisagés), dont 3 500 m² de SDP de logements libres en R+10 et 1 700 m² de logements intermédiaires et sociaux en R+8, soit un programme d'environ 50 logements (du T1 au T5bis) en accession et intermédiaires et 30 logements (du T1 au T4) sociaux au centre de l'emprise. Ce nombre de logements (et leur répartition) est susceptible d'évoluer soit pour atteindre une centaine de lots, soit au contraire pour réduire le nombre de lots suite aux demandes de la Ville.

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour objectifs :

- De renforcer les activités économiques présentes à Courbevoie et d'en attirer de nouvelles dans un souci de diversification, conformément au PLU de Courbevoie approuvé le 29 septembre 2020 : le point 2.1 du PADD prescrit d'intensifier la présence d'entreprises et de commerces innovants pour une ville résiliente et pour « conforter la position de pôle d'emploi francilien majeur » de Courbevoie (concilier régénération urbaine et maintien d'une offre de locaux d'activité dans la ville, concevoir des projets d'aménagement et de construction mixtes, où se côtoient logements et petites entreprises) ;

La partie sud-ouest du projet (bureaux, zone UDC du PLU) est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 – La Défense (partie sud-ouest de la commune) qui constitue une déclinaison plus fine et une traduction réglementaire du PADD et vise à « encourager les requalifications et le renouvellement du bâti existant sans réduire la concentration tertiaire et financière du pôle d'emplois. » Cette partie sud-ouest de l'emprise est également située dans le Périmètre d'Opération d'Intérêt National de la Défense.

Le projet permet ainsi de rénover l'immeuble de bureaux Le Lotus, désormais vieillissant (construit en 1981) et d'accroître les surfaces de bureaux (de 6 200 m² de surface de plancher aujourd'hui à 11 000 m², soit 4 800 m² supplémentaires) sur une emprise stratégiquement localisée près du cœur de la Défense. La partie sud-ouest du terrain réaménagé est ainsi située dans le Périmètre d'Opération d'Intérêt National de la Défense.

- D'offrir de nouveaux logements diversifiés, toujours en application du PLU, dont le point 3.1 du PADD prescrit de poursuivre le développement équilibré d'une offre de logements pour tous, avec un objectif de production de 200 logements diversifiés (atteindre 25% de logements sociaux, développer une offre de logement locatif intermédiaire et en accession sociale...), de favoriser le renouvellement urbain de secteurs en mutation ou vieillissant pour améliorer le paysage urbain et le confort des habitants, de Veiller à la construction de logements comportant des espaces extérieurs (balcons, terrasses) pouvant accueillir de la végétation contribuant à la biodiversité.

L'opération résidentielle qui couvre la partie nord-est de l'emprise du projet permet de requalifier et rénover une friche urbaine et en partie à l'abandon, qui ne manquerait pas de se dégrader si elle demeurait inoccupée (développement d'une « verrue urbaine » peu valorisante pour les logements et les entreprises proches). L'offre de logements sur le site sera donc améliorée, puisque tous les nouveaux logements bénéficieront de surfaces extérieures végétalisées, comme préconisé dans le PLU.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

L'aménagement de l'opération immobilière de la rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie comprend :

- la démolition de la superstructure de l'immeuble de bureaux « Le Lotus » au sud-ouest, avec conservation de l'infrastructure et des trois niveaux de sous-sol ;
- la construction d'un immeuble de bureaux en superstructure sur l'infrastructure conservée ;
- la construction de 70 à 100 logements au nord-est du site entre les bureaux et l'immeuble de logements conservé, avec :
 - nettoyage du terrain (dégagement des emprises, défrichage le cas échéant, décapage de la terre végétale...),
 - terrassements (creusement des sous-sol avec évacuation des excédents de terre),
 - raccordement aux réseaux divers (assainissement, eau potable, énergie et télécommunications) présents rue du Capitaine Guynemer,
 - aménagement d'espaces verts accessibles pour chaque logement, en pleine terre (rez-de-chaussée : arbres et arbustes) ou en terrasses.

La durée des travaux est estimée à 34 mois dont 10 mois de curage, désamiantage, déplombage et démolition.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'opération immobilière envisagée par SOGEPROM et Fiducial comprend des bureaux au sud-est de l'emprise (zone UDC du PLU / Périmètre d'Opération d'Intérêt Nationale de la Défense) et des logements collectifs sur la partie nord-est (zone UE du PLU).

Partie bureaux

Le bâtiment existant « Le Lotus » est réaménagé et agrandi pour offrir 11 000 m² de surface de plancher (SDP) de bureaux divisibles en 2 lots, soit environ 1 200 m² par niveau (« socle »). Une sécabilité horizontale et verticale est prévue. L'immeuble d'une hauteur R+8+mezzanine, aura une structure mixte bois + béton (pour le noyau). La hauteur libre souhaitée pour chaque niveau est de 2,70 m de faux-plancher à faux-plafond. Il comprendra un hall d'accueil, qui intégrera 2 réceptions et desservira les deux lots de bureaux, un showroom, une offre de restauration (cafétéria), un espace « multi fonction », un tiers-lieu, des salles de réunion, un auditorium, des paliers d'ascenseur et sanitaires décorés, des archives et des locaux techniques. L'occupation envisagée est d'une personne pour 10 m² de SDP ou une personne pour 8 m² de surface utile brute (SUB).

Partie logements

Le projet prévoit la construction de 5 200 m² de SDP de logements collectifs (80 logements envisagés), dont 3 500 m² de SDP de logements libres et intermédiaires (50 logements, T1 à T5bis) et 1 700 m² de logements sociaux (30 logements, T1 à T4). La hauteur des immeubles est fixée à R+10 pour les logements libre et à R+8 pour les logements intermédiaires et sociaux. La superficie envisagée pour les logements sera comprise entre 30 m² pour les T1 et 94 m² pour les T5. Chaque logement aura un prolongement extérieur (espaces végétalisés).

La hauteur du programme de logements ne dépasse pas la hauteur du programme de bureaux.

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 fait l'objet de deux permis de construire distincts (bureaux et logements) au titre du code de l'urbanisme. Ces permis seront déposés de manière concomitante ou du moins, sur un intervalle de temps très proche.

L'ensemble immobilier longeant la voie ferrée (ligne transilien L), il est soumis aux Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) et doit être présenté à la Mission de Sécurité Ferroviaire (MSF) pour qu'elle réalise son étude et émette son avis dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Terrain d'assiette du projet	3 167 m ² (environ 108 m par 25 à 34 m)
Surface de plancher de bureaux	11 000 m ²
Surface de plancher de logements	5 200 m ²
Nombres de logements envisagés	80 logements
Hauteurs des bâtiments	R+8 à R+10
Sous-sols (parkings pour les bureaux)	3 niveaux existants (profondeur : -9,2 m)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

35 à 49 rue du Capitaine
Guynemer
92 400 COURBEVOIE

Références cadastrales :
section V, parcelles 1, 2, 96 et 162

Coordonnées géographiques¹

Long. 2°14'37.00"E Lat. 48°53'46.00"N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a, 9°a), 10°, 11°a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et 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 de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF de type II n°1 10001696 « Bois de Boulogne » (665 ha), localisée à environ 2 km au sud-est.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le Parc Naturel Régional (PNR) le plus proche est le PNR Haute Vallée de Chevreuse, localisé à environ 17 km au sud-ouest du site du projet.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PPBE 3 ^e échéance des infrastructures routières et ferroviaires de l'Etat dans les Hauts-de-Seine a été approuvé le 19 décembre 2019. Le PPBE 3 ^e échéance des infrastructures routières départementales des Hauts-de-Seine a été arrêté par délibération du 15 octobre 2021. Compte tenu de la proximité des voies ferrées (transilien L) en bordure nord-ouest du site, du boulevard circulaire de la Défense à environ 60 m au sud-ouest et de la RD 992 (boulevard de la Mission Marchand) à environ 150 m à l'ouest, les cartes stratégiques de bruit (CSB) de ces PPBE montrent pour l'emprise du projet des niveaux sonores Lden (jour/soir/nuit) compris entre 55 et plus de 75 dB(A) et Ln (nuit) compris entre 50 et plus de 70 dB(A).
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 monument historique le plus proche se trouve à environ 700 m à l'est (sans covisibilité) ; il s'agit de l'Ancien hôtel de Guines (18 ^e siècle) situé rue de Visien et en partie classé par arrêtés du 10 avril 1980 et du 30 novembre 2005. On note en outre que la cœur du quartier de la Défense (Parvis et Grande Arche) à environ 450 m à l'ouest du site du projet bénéficient du label « Architecture Contemporaine Remarquable » (covisibilités entre les immeubles).

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les cartographie de prélocalisation des zones humides réalisées par la DRIEAT Ile-de-France (« Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles ») ne fait état d'aucune zone humide sur l'emprise du projet.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Courbevoie est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts-de-Seine approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004. Les zones inondables se trouvent à plus de 650 m au sud-est de l'emprise du projet, à une altitude de moins de 30 m (contre environ 45 m pour le site à réaménager). Le site étudié n'est donc pas localisé dans le champ d'expansion des crues de la Seine. On note que la commune de Courbevoie est située dans un des territoires à risque important d'inondation (TRI) du bassin Seine-Normandie. La commune de Courbevoie n'est couverte par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites CASIAS les plus proches de l'emprise du projet sont localisés en bordure nord-est (ancienne activité de traitement et revêtement des métaux, terrain réaménagé : immeuble de bureaux) et juste au sud-est, au sud de la rue Guynemer (ancien atelier de mécanique générale, désormais un parc urbain enherbé privé).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Courbevoie (comme la totalité de l'Ile-de-France) est couverte par la zone de répartition des eaux (ZRE) « Parties captives des nappes de l'Albien et Néocomien ».
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'existe aucun captage d'eau potable sur la commune de Courbevoie.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site inscrit le plus proche se trouve à moins de 1,5 km au sud-est ; il s'agit des « Quartiers urbains » à Neuilly-sur-Seine, site de 116 ha inscrit le 23 avril 1990, et sans covisibilité avec l'emprise du projet.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » (1 157 ha), classée par les arrêtés du 26 avril 2006 et du 10 décembre 2019 et localisée à environ 7 km au nord-est du site de projet.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site classé le plus proche se trouve à près de 1,4 km au sud ; il s'agit du Parc Lebaudy à Puteaux (4,49 ha), classé le 20 juillet 1987. Il n'existe aucune covisibilité entre l'emprise de projet et un site classé.

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'opération immobilière projetée à Courbevoie ne va pas engendrer de prélèvements d'eau directs dans le sous-sol ou en surface (logements et bureaux). Le projet va néanmoins générer une hausse des consommations en eau potable sur le réseau de distribution public (Etablissement Public Territorial Paris Ouest La Défense) d'environ 54 m ³ par jour (170 nouveaux habitants consommant quotidiennement 150 litres et 480 nouveaux emplois sur site consommant quotidiennement 60 litres). Cette eau sera fournie par les 3 sources alimentant la commune de Courbevoie (eau de Seine prélevée à Suresnes, eau de l'Oise à Méry-sur-Oise et eaux souterraines de la boucle de la Seine issues de 3 forages).
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'aménagement du site n'impliquera pas de drainages, ni de modifications prévisibles des masses d'eaux souterraines. Conformément au zonage des eaux pluviales de Courbevoie et Puteaux, les eaux pluviales recueillies sur le site seront rejetées dans le réseau d'assainissement unitaire public (présent rue du Capitaine Guynemer) à un débit de 2 l/s/ha, avec abattement volumique (par infiltration au sein des espaces végétalisés et par stockage sur site : eaux ré utilisables pour l'arrosage ou le nettoyage des sols...).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le réaménagement (avec démolitions) d'une partie des bâtiments présents sur le site (bureaux et logements) va générer la production de déchets divers de type gravats (plâtres, métaux, plastiques, verre...). Ces matériaux seront triés et évacués pour être traités notamment en installation de stockage de déchets inertes (ISDI), conformément à la réglementation. Les déblais issus des terrassements seront réutilisés au maximum sur site pour les espaces verts (après traitement de sol si besoin). Les excédents, liés notamment au creusement des sous-sol pour les logements (sous-sol existants sur la partie bureaux) seront évacués conformément à la réglementation en vigueur.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet utilisera les ressources locales dans la mesure du possible. Les terres utilisées pour les espaces végétalisés proviendront ainsi en priorité des déblais du site. L'opération intègre des matériaux issus du réemploi ; concrètement, tous les halls des bâtiments de bureaux SOGEPROM sont conçus avec ce type de matériaux. L'objectif est dans le cas présent de réutiliser, dans la mesure du possible, des matériaux du bâtiment existant.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet est occupé dans sa majeure partie par une zone rudérale (code CORINE Biotope 87.2/EUNIS E5.13). On trouve également, à l'arrière et à l'avant des immeubles des espaces verts entretenus de petites surfaces (code CORINE Biotope 85.3/EUNIS I2.2). Il s'agit donc de zones fortement anthropisées et perturbées. Les espèces observées sont toutes communes à très communes avec quelques espèces exotiques envahissantes potentiellement implantées (Buddleia du père David, Sénéçon du Cap). Concernant la faune, la localisation du site et les habitats retrouvés ne favorisent pas la présence d'espèces animales. Seules quelques espèces très communes ont été contactées aux alentours du site. On note la présence du Moineau domestique (VU-vulnérable en Ile-de-France). Le site ne constitue pas une zone de reproduction pour ces deux espèces. Le site et ses abords ne sont concernés par aucune ZNIEFF, site Natura 2000, réserve naturelle... Aucune incidence sur de tels milieux n'est donc à prévoir. De même, les cartes de la trame verte et bleue (TVB) du SRCE d'Ile-de-France ne font apparaître aucune composante ni aucun objectif de préservation et de restauration de la TVB sur l'emprise du projet ou à proximité.
	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"/>	Aucun site Natura 2000 n'est présent au niveau du site du projet ou à proximité. Comme indiqué ci-avant, le site le plus proche se trouve à environ 7 km au nord-est (ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis », 1 157 ha). Les terrains du projet ne sont donc directement concernés par aucun site Natura 2000 et aucune incidence sur de tels zones n'est à prévoir, compte tenu de la distance et de la différence de milieu.

	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"/>	Le site du projet n'est concerné par aucun site naturel sensible, aucun inventaire, aucune mesure de gestion ou de protection du milieu naturel (ZNIEFF, réserve naturelle, ENS, arrêté de protection de biotope, réservoir de biodiversité ou corridor écologique des trames vertes et bleues...).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet est déjà urbanisé, occupé par des immeubles d'activités et de logements et par une friche issue de la démolition d'un immeuble au centre. Il s'inscrit d'ailleurs en zones urbaines UDC et UE du PLU de Courbevoie approuvé en 2020. L'opération permet donc de requalifier cette emprise aujourd'hui en partie à l'abandon (renouvellement urbain) donc d'éviter la consommation de foncier agricole ou naturelle.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les voies ferrées situées en bordure nord-ouest du site de projet et la RD 992 (boulevard de la Mission Marchand) localisée à environ 150 m à l'ouest sont concernées par les risques liés au transport de matières dangereuses (TMD). On note que le Boulevard circulaire de la Défense, qui passe à un soixantaine de mètres au sud-ouest du site de projet, est interdit aux TMD. Les communes de Courbevoie et Puteaux ne sont concernées par aucun des principaux sites industriels des Hauts-de-Seine. Les ICPE les plus proches du site de projet se trouvent à environ 450 m au sud et à l'est et ne sont soumises qu'à enregistrement.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site internet <i>géorisques</i> ne recense aucun mouvement de terrain ni aucune cavité souterraine sur l'emprise du projet ou à proximité. L'emprise se trouve aussi en dehors des zones exposées au risque d'effondrements / affaissements de terrain liés aux anciennes carrières (DDRM des Hauts-de-Seine / données IUGC 1985/2005). L'exposition aux risques liés au retrait - gonflement des argiles est moyenne sur l'ensemble du site du projet. L'emprise du projet se trouve en dehors des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de cave (non concerné par le risque de remontées de nappes). Comme l'ensemble de l'Île-de-France, la commune de Courbevoie est localisée en zone de sismicité très faible (niveau 1 sur 5) et est concernée par les risques d'ordre météorologique (tempête, canicule, grand froid...).
	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"/>	/ Aucune pollution potentielle des sols ni aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ne sont présentes sur le site à réaménager.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'installation de nouveaux bureaux et d'habitants sur le site du projet sera générateur de trafics routiers (déplacements pendulaires domicile-travail notamment) sur les voies le desservant (Boulevard Circulaire et RN 13, RD 992, RD 9, RD 913, A 14...), même si les transports en commun, très présents à proximité devraient être largement utilisés (métro, RER, tramway et bus au droit du Parvis de la Défense situé à 500 m). De même, afin de limiter la place de l'automobile dans les déplacements, les logements et les bureaux disposeront de locaux de stationnement pour les vélos équipés de bornes de rechargement électriques.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet n'est pas de nature à générer des nuisances sonores significatives directes (bureaux et logements), en dehors des périodes de chantier (impact temporaire). Hors phases travaux, les nuisances sonores générées seront essentiellement liées à l'augmentation locale du trafic routier consécutif à l'accroissement du nombre d'emplois et d'habitants sur le site. L'emprise du projet se trouve dans les zones affectées par le bruit des infrastructures suivantes (au titre du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des Hauts-de-Seine) : voies ferrées au nord-ouest (classées en catégorie 3, zone de bruit de 100 m de large de chaque côté des voies), Boulevard Circulaire au sud (catégorie 2, zone de bruit de 250 m) et RD 992 à l'ouest (catégories 2 et 3). On rappelle ainsi que les cartes stratégiques de bruit des PPBE des Hauts-de-Seine indiquent des niveaux sonores Lden compris entre 55 et plus de 75 dB(A) sur l'emprise de l'opération.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	/
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va générer des émissions lumineuses liées à l'éclairage des divers locaux (bureaux notamment) voire des façades.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Seul le trafic routier, lié d'une part aux périodes de chantier et d'autre part aux déplacements des nouveaux habitants et nouveaux usagers des constructions (salariés des bureaux...) devrait générer une pollution atmosphérique (dioxyde d'azote, particules, dioxyde de soufre, monoxyde de carbone, dioxyde de carbone...). On rappelle toutefois que le site est bien desservi par les transports en commun ; une partie importante des déplacements devrait donc s'effectuer sans recours à l'automobile.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va nécessairement produire des rejets liquides tels que les écoulements des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées. On note toutefois que l'emprise est déjà urbanisée et en grande partie imperméabilisée. Conformément au zonage des eaux pluviales de Courbevoie et Puteaux, les eaux pluviales du site réaménagé seront rejetées dans le réseau d'assainissement unitaire public présent rue du Capitaine Guynemer, à un débit de 2 l/s/ha, avec abattement volumique (par infiltration au sein des espaces végétalisés et par stockage sur site : eaux réutilisables pour l'arrosage ou le nettoyage des sols...).
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'installation de nouveaux ménages et de nouveaux emplois sur le site réaménagé va entraîner un accroissement de la production d'effluents (eaux usées) à hauteur d'environ 360 équivalents-habitants. Ces eaux, recueillies par le réseau d'assainissement unitaire de la rue du Capitaine Guynemer, seront traitées à la station d'épuration d'Achères (Seine-Aval, capacité nominale de 4,5 millions d'équivalents-habitants), située dans les boucles de la Seine à environ 8 km au nord-ouest de Courbevoie et qui traite déjà les effluents issus de la commune.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le réaménagement du site va générer des déchets de chantier divers, comme indiqué ci-avant (matériaux excédentaires). L'installation de nouveaux habitants et de nouveaux bureaux sera aussi à l'origine d'une augmentation de la production de déchets de type ménagers (environ 51 tonnes par an pour 170 habitants supplémentaires et 62 tonnes pour 480 emplois supplémentaires, soit 113 tonnes par an). Ces déchets seront collectés puis traités par l'Établissement Public Territorial de Paris Ouest La Défense (POLD) et le Syndicat de Traitement des Ordures Ménagères (SYCTOM) qui assurent la gestion des déchets sur la commune de Courbevoie.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet de renouvellement urbain modifie assez peu le paysage, le projet conservant une partie des bâtiments de même que la vocation du site (bureaux et logements collectifs). Ainsi, il n'a pas d'impact sur la Grande Arche de la Défense (Arche de la Fraternité) labellisée « Architecture Contemporaine Remarquable » et avec laquelle il partage une covisibilité. Comme indiqué ci-avant, l'emprise de l'opération immobilière n'est concerné par aucun élément de patrimoine culturel ou paysager (monuments et sites classés ou inscrits, SPR, vestiges archéologiques connus...).
	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 réaménage une emprise déjà dédiée aux activités tertiaires (bureaux) et aux logements collectifs, en conservant ces vocations.

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 :

Dans le cadre de l'évaluation des incidences cumulées du projet immobilier de bureaux et de logements avec d'autres projets connus, l'analyse a porté sur le territoire des communes de Courbevoie, Puteaux, Nanterre et la Garenne-Colombes. La recherche a été effectuée sur les différents sites internet des services de l'Etat (Préfecture des Hauts-de-Seine, DRIEAT et MRAe Ile-de-France, IGEDD et fichier national des études d'impact) référençant ou susceptibles de référencer les avis de l'autorité environnementale (date de consultation : 24 octobre 2022). Seuls les projets d'aménagement référencés à partir de 2019 sont intégrés à cette analyse.

Compte tenu du nombre important de projets recensés ; ce point fait l'objet de l'annexe 18 du présent formulaire.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Les mesures environnementales et de préservation de la santé humaine de l'opération immobilière sont présentées en annexe 19 ci-après.

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.

Compte tenu :

- de l'emprise limitée du projet (terrain de moins de 3 200 m²) ;
- du fait qu'il s'agit d'une opération de rénovation d'un site déjà urbanisé (bâtiment de bureaux existant) s'inscrivant dans le renouvellement urbain ;
- des mesures d'intégration environnementales présentées en annexe 19 ;

... le projet devrait être dispensé d'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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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
<ul style="list-style-type: none">• Annexe 7 – Sites naturels sensibles (partie 5)• Annexe 8 – Cartes stratégiques de bruit des PPBE cumulés (partie 5)• Annexe 9 – Patrimoine culturel (partie 5)• Annexe 10 – Patrimoine paysager (partie 5)• Annexe 11 – Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles (partie 5)• Annexe 12 – PPRI de la Seine – zonage réglementaire (partie 5)• Annexe 13 – Pollution (sites CASIAS et ex-Basol, ICPE, TMD) (parties 5 et 6.1)• Annexe 14 – SRCE d'Ile-de-France – TVB – extrait de la carte des composantes (partie 6.1)• Annexe 14 bis – SRCE d'Ile-de-France – TVB – extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration (partie 6.1)• Annexe 15 – Exposition au retrait / gonflement des argiles (partie 6.1)• Annexe 16 – Risque de remontées de nappes (partie 6.1)• Annexe 17 – Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (partie 6.1)• Annexe 18 – Effets cumulés avec d'autres projets existants ou approuvés (partie 6.2)• Annexe 19 – Prise en compte de l'environnement et de la santé humaine dans le projet (partie 6.4)

9. Engagement et signature

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



Fait à

Courbevoie

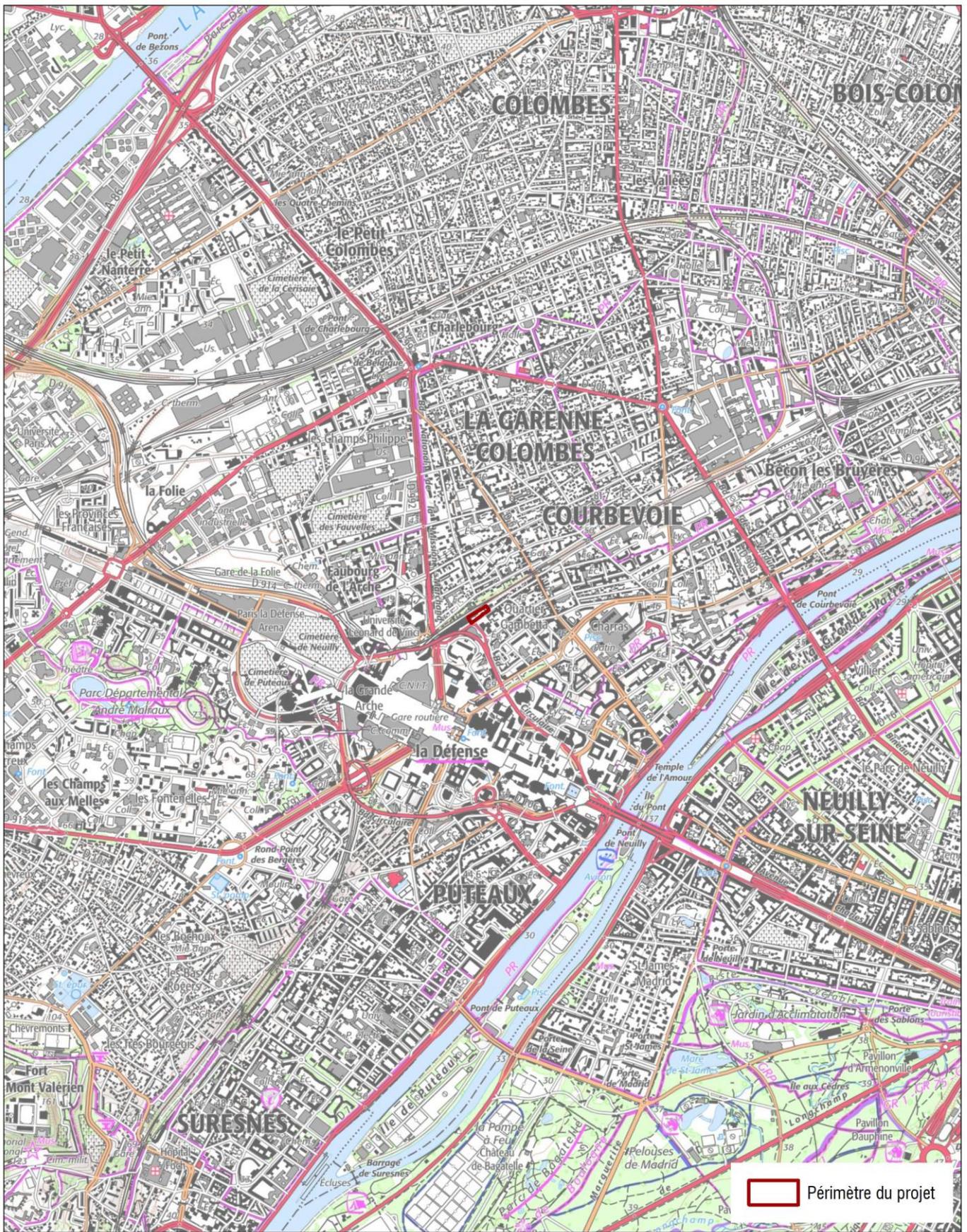
le,

07/03/2023

Signature



Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



Annexe 3 : Prises de vues du site (20 décembre 2022)

Localisation des photographies sur la carte suivante.



1 – Immeuble de bureaux existant au 41 rue du Capitaine Guynemer vue en direction du nord-ouest depuis la rue Segoffin.



2 – La rue du Capitaine Guynemer vue vers le nord-est, avec le site étudié ici à droite.



3 – La rue du Capitaine Guynemer vue vers le sud-ouest, avec le site étudié à droite.



4 – La partie arrière de l'immeuble de bureaux, en bordure des voies ferrées (ici à droite), vue vers le sud-ouest.



5 – Extrémité nord-est du site à réaménager vue vers le sud-ouest.



6 – Partie nord-est de l'emprise étudiée vue vers le sud-ouest.



7 – Partie centrale du site vue vers l'ouest (voies ferrées, tours de la Défense).



8 – Partie nord-est du site, vue vers le nord (voies ferrées).



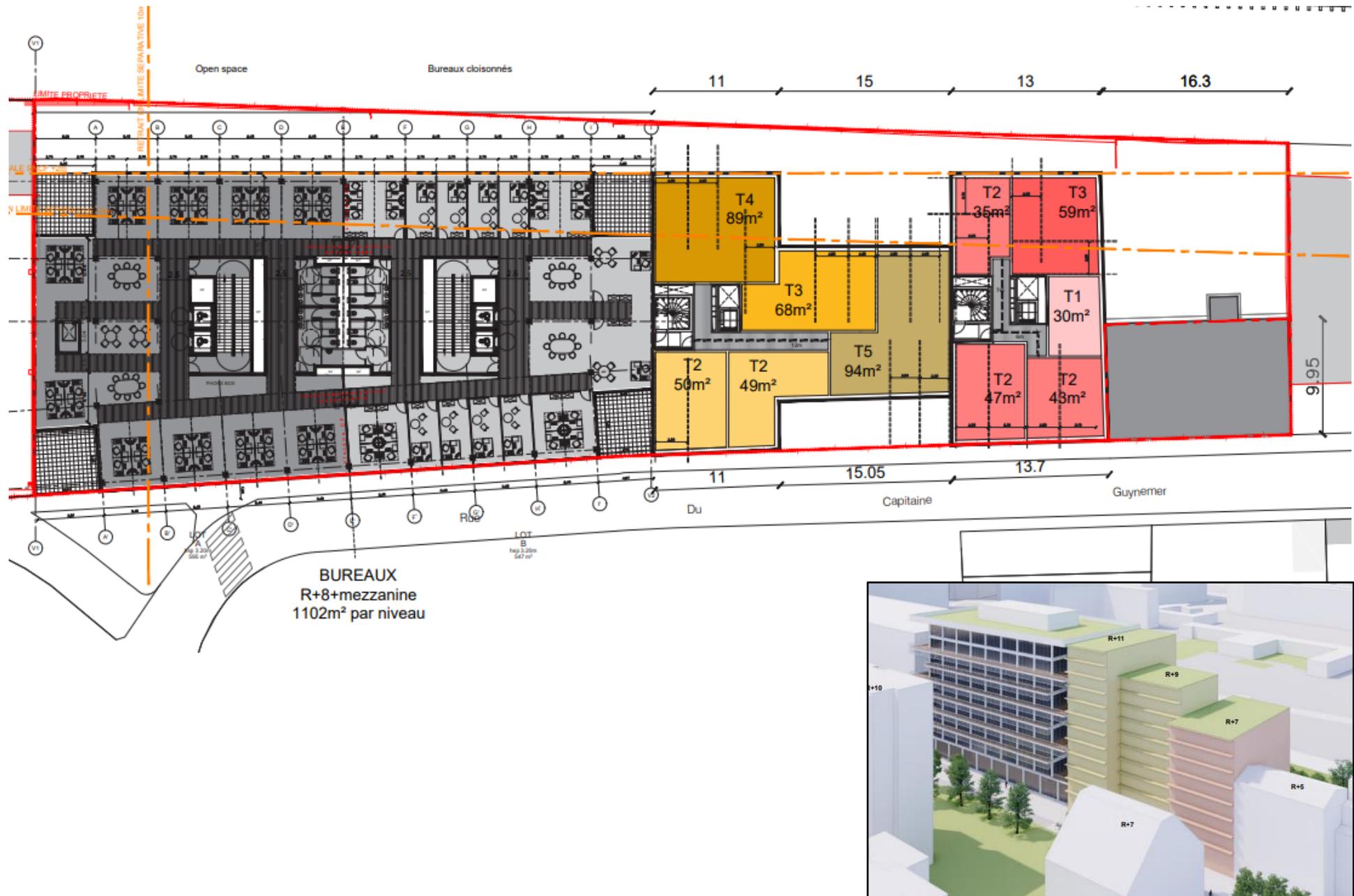
Vue aérienne cavalière du site projet (cadre en tiretés) du sud vers le nord, avec les tours de la Défense au sud-ouest (en bas à droite).

Image Google Earth , juin 2022.

Compte tenu de la topographie et de l'importance de l'urbanisation (immeubles particulièrement hauts notamment), le site n'est pas visible de loin (hors ouvertures des bâtiments les plus élevés).



Annexe 3 bis : Localisation des prises de vues



Annexe 4 : Ensemble immobilier de bureaux et logement à Courbevoie – plan masse et vue 3D



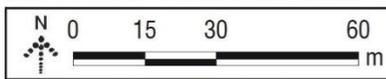
Annexe 4 bis : Ensemble immobilier de bureaux et logement à Courbevoie – coupe de l'immeuble de bureaux

ACCESSION	T1	T2	T3	T4	T5	Nb log / niv
RDC	0	2	1	1	1	5
R+1	0	2	1	1	1	5
R+2	0	2	1	1	1	5
R+3	0	2	1	1	1	5
R+4	0	2	1	1	1	5
R+5	0	2	1	1	1	5
R+6	0	2	1	1	1	5
R+7	0	2	1	1	1	5
R+8	2	2	0	1	1	6
R+9	2	2	0	1	1	6
R+10	0	0	0	1	1	2
R+11	0	0	0	1	1	2
TOTAL	4	18	7	11	11	51

SOCIAL / INTERMEDIAIRE	T1	T2	T3	T4	T5	Nb log / niv
R+1	1	0	0	0	2	3
R+2	1	3	1	0	0	5
R+3	1	3	1	0	0	5
R+4	1	3	1	0	0	5
R+5	1	3	1	0	0	5
R+6	0	3	0	1	0	4
R+7	0	3	0	1	0	4
TOTAL	5	18	4	2	2	31

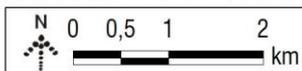
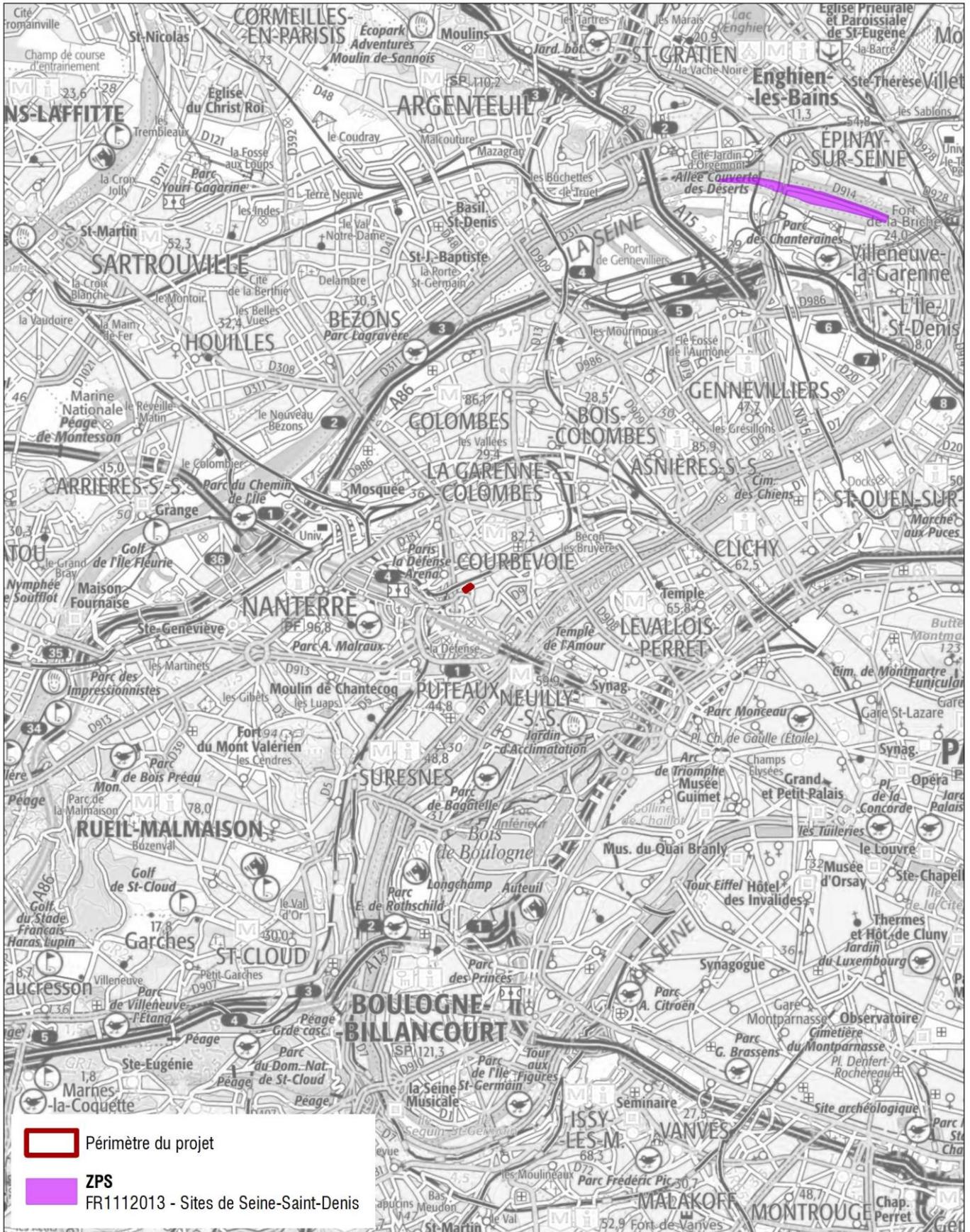
Cette répartition est donnée à titre indicatif. Elle est susceptible d'évoluer pour atteindre une centaine de lots.

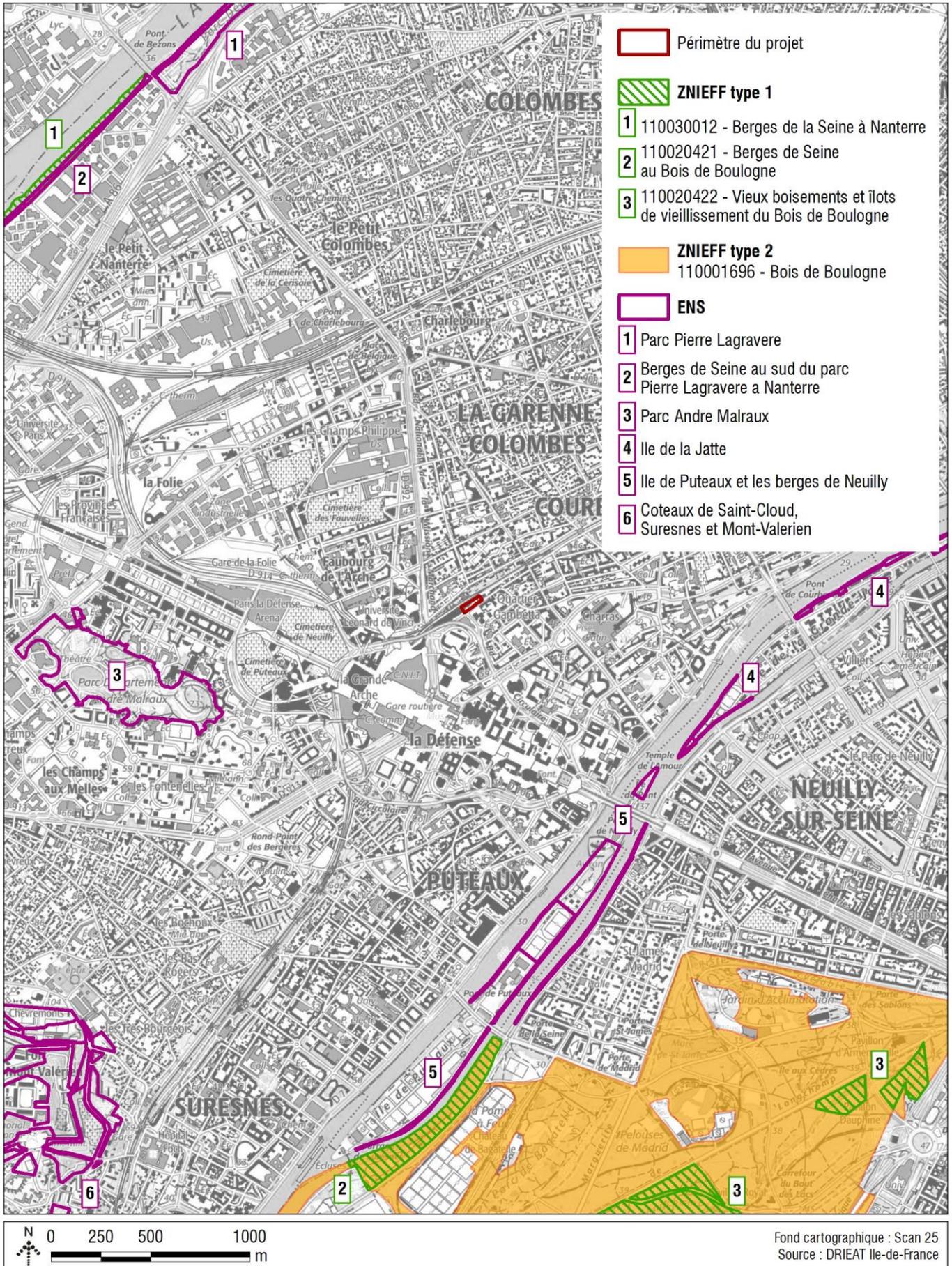
Annexe 4 ter : Ensemble immobilier de bureaux et logement à Courbevoie – répartition des logements programmés



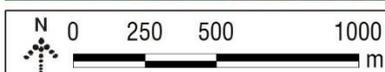
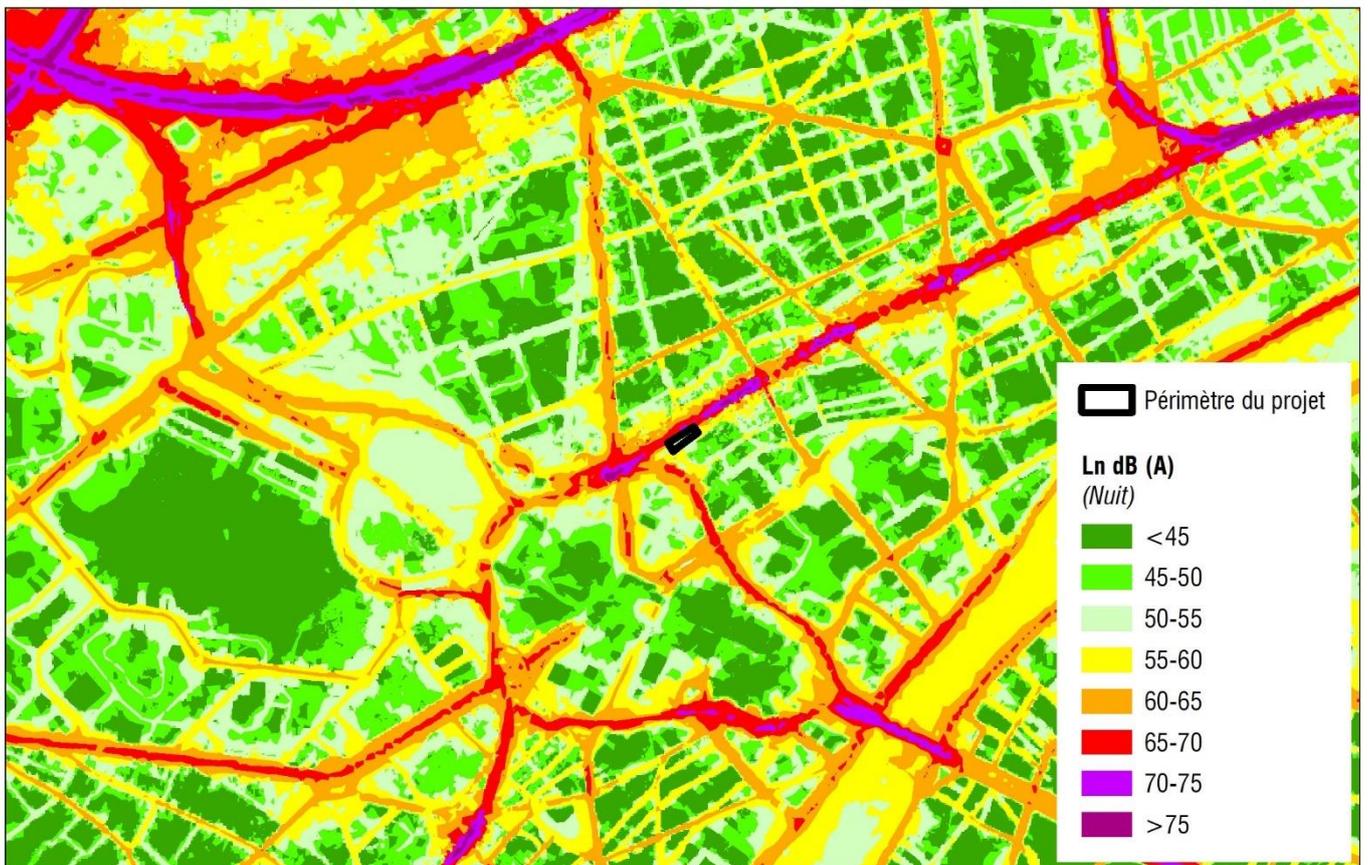
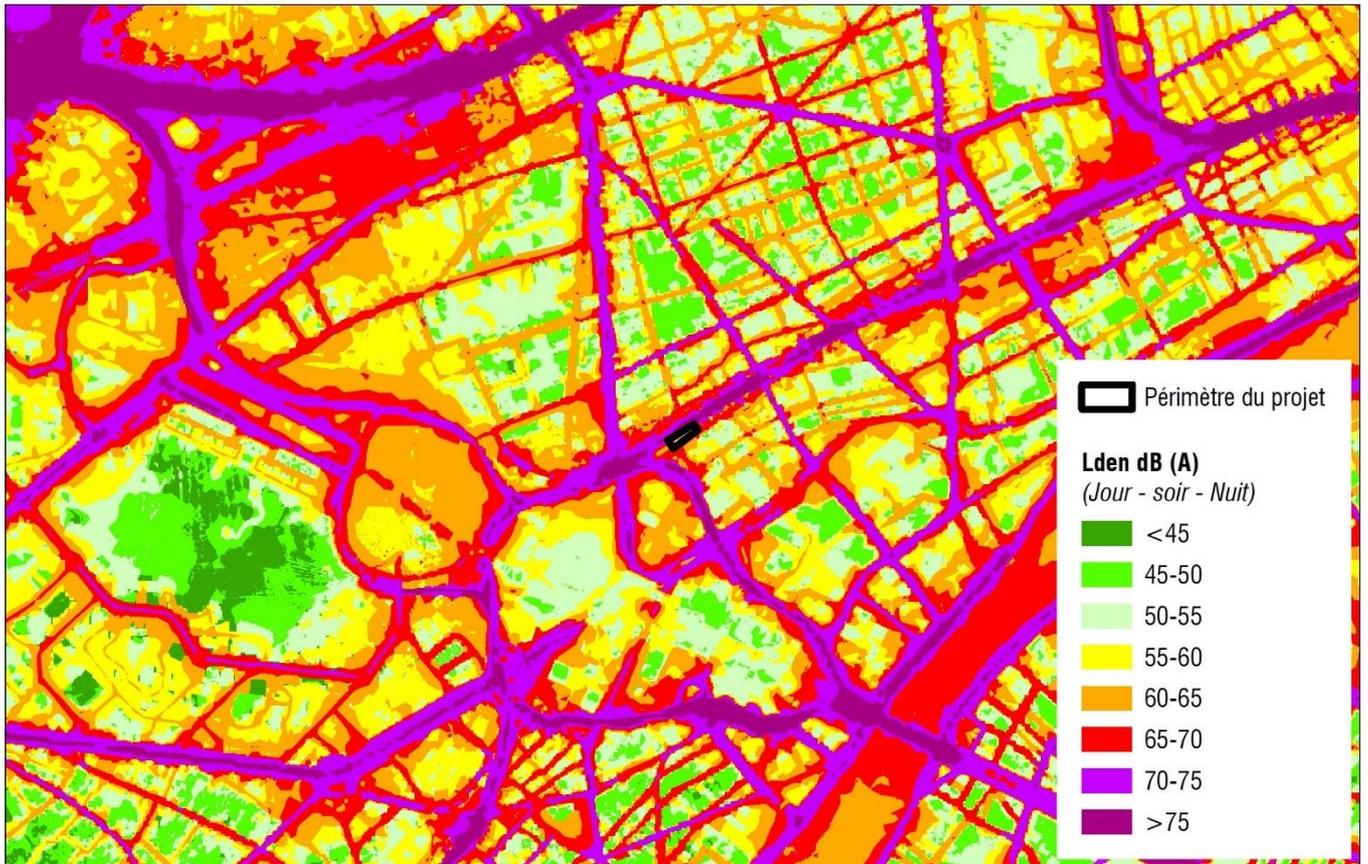
Fond cartographique : Ortho IGN

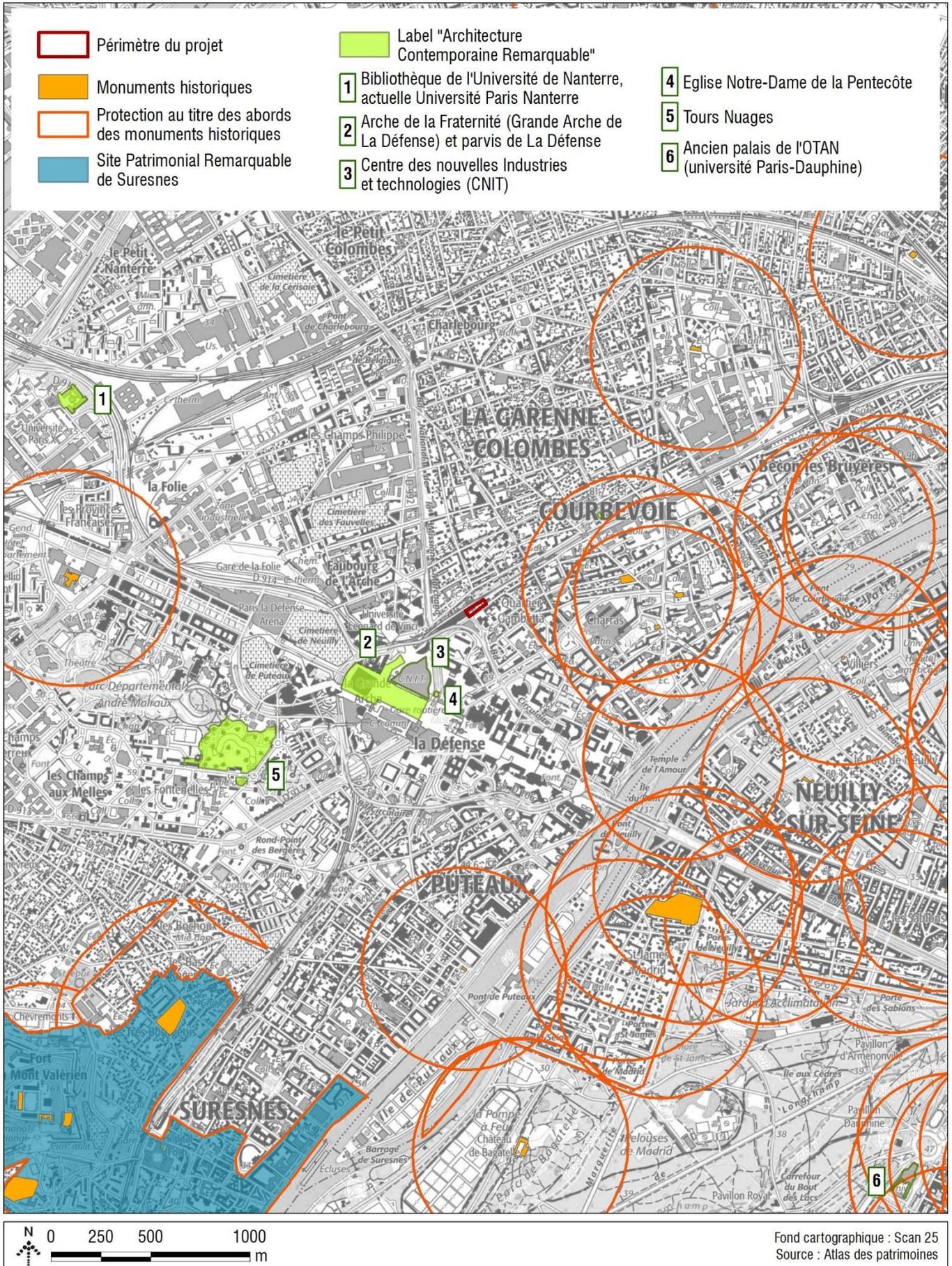
Annexe 5 : Plan des abords du site du projet

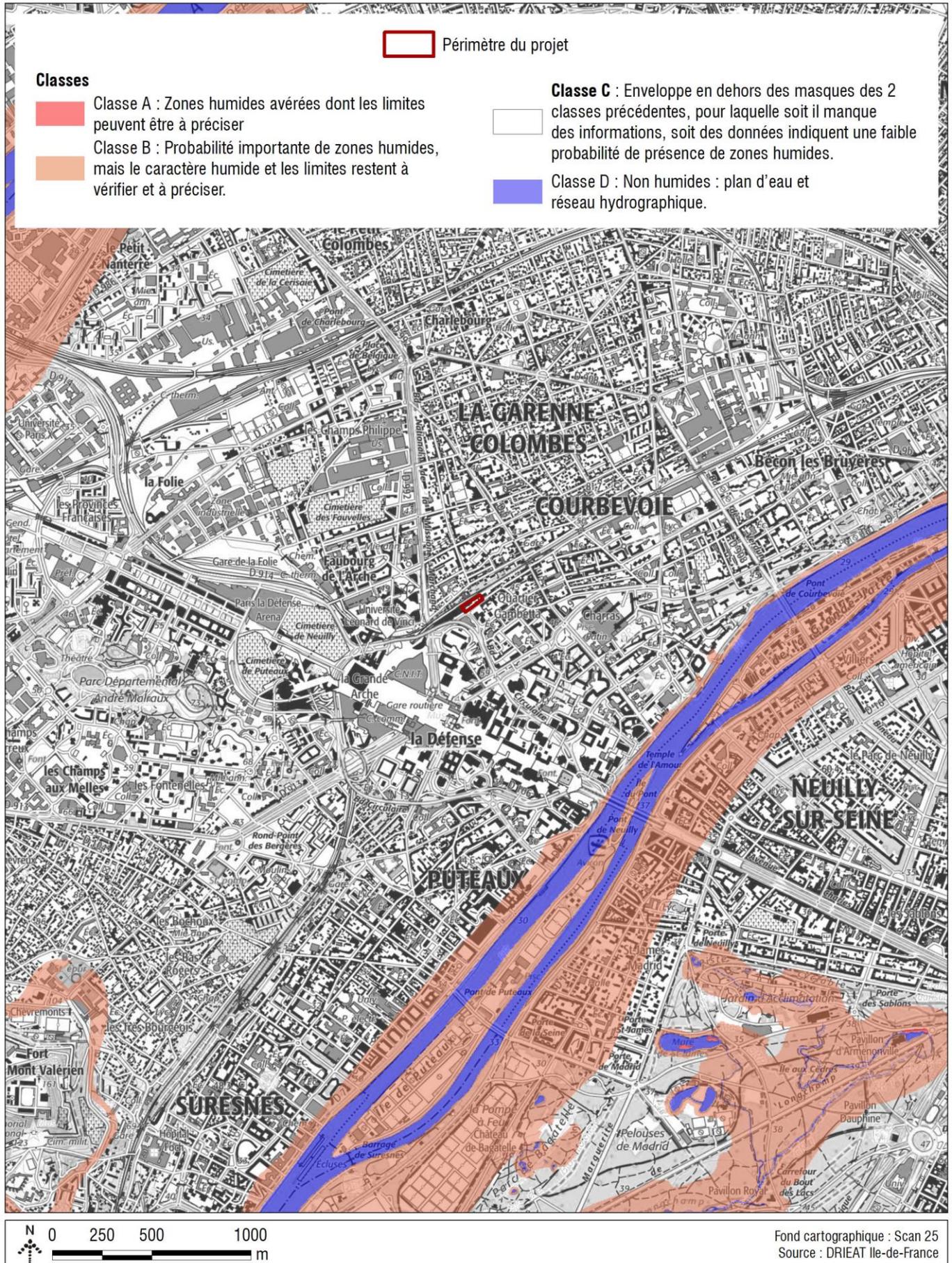




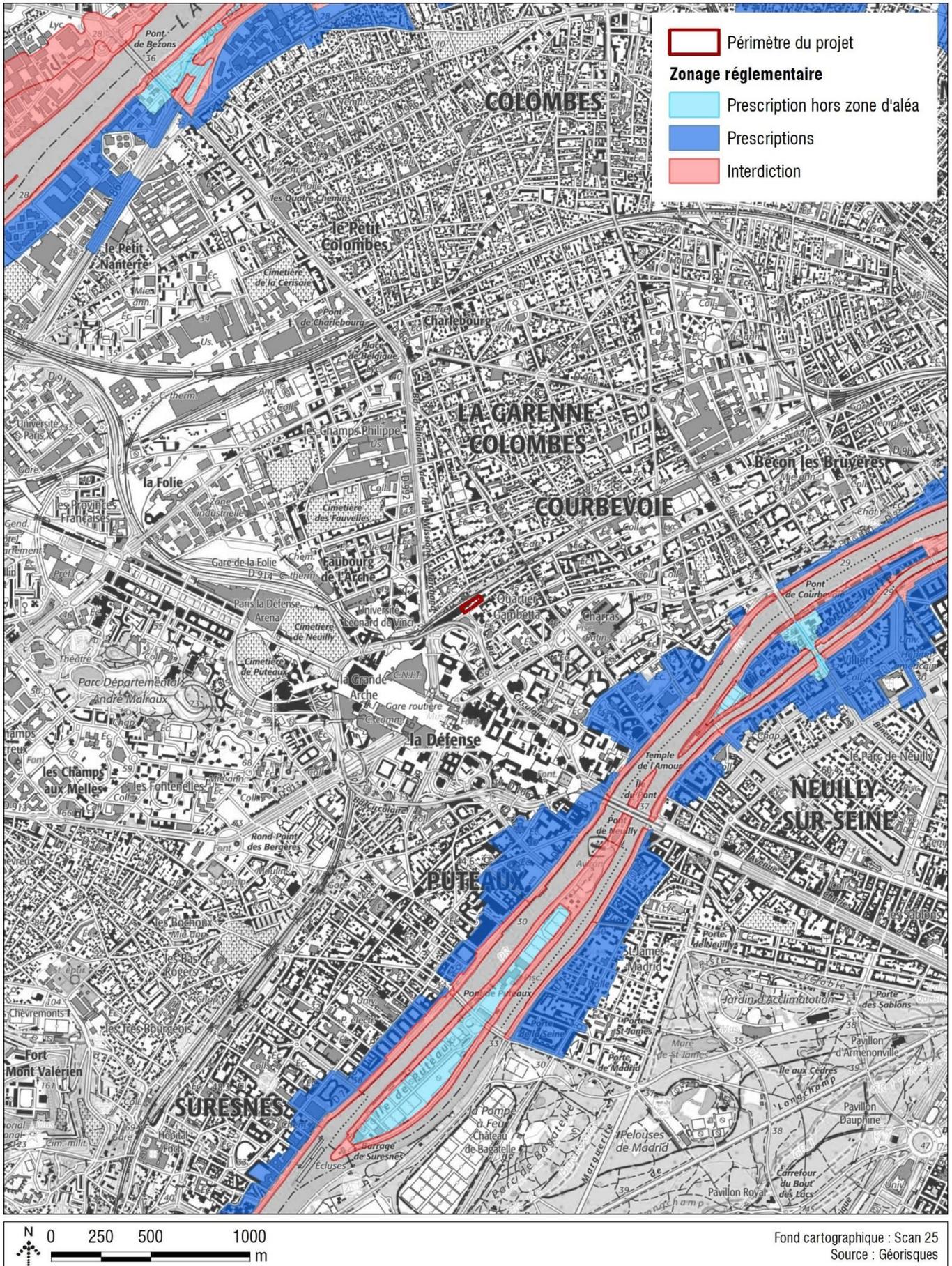
Annexe 7 : Sites naturels sensibles



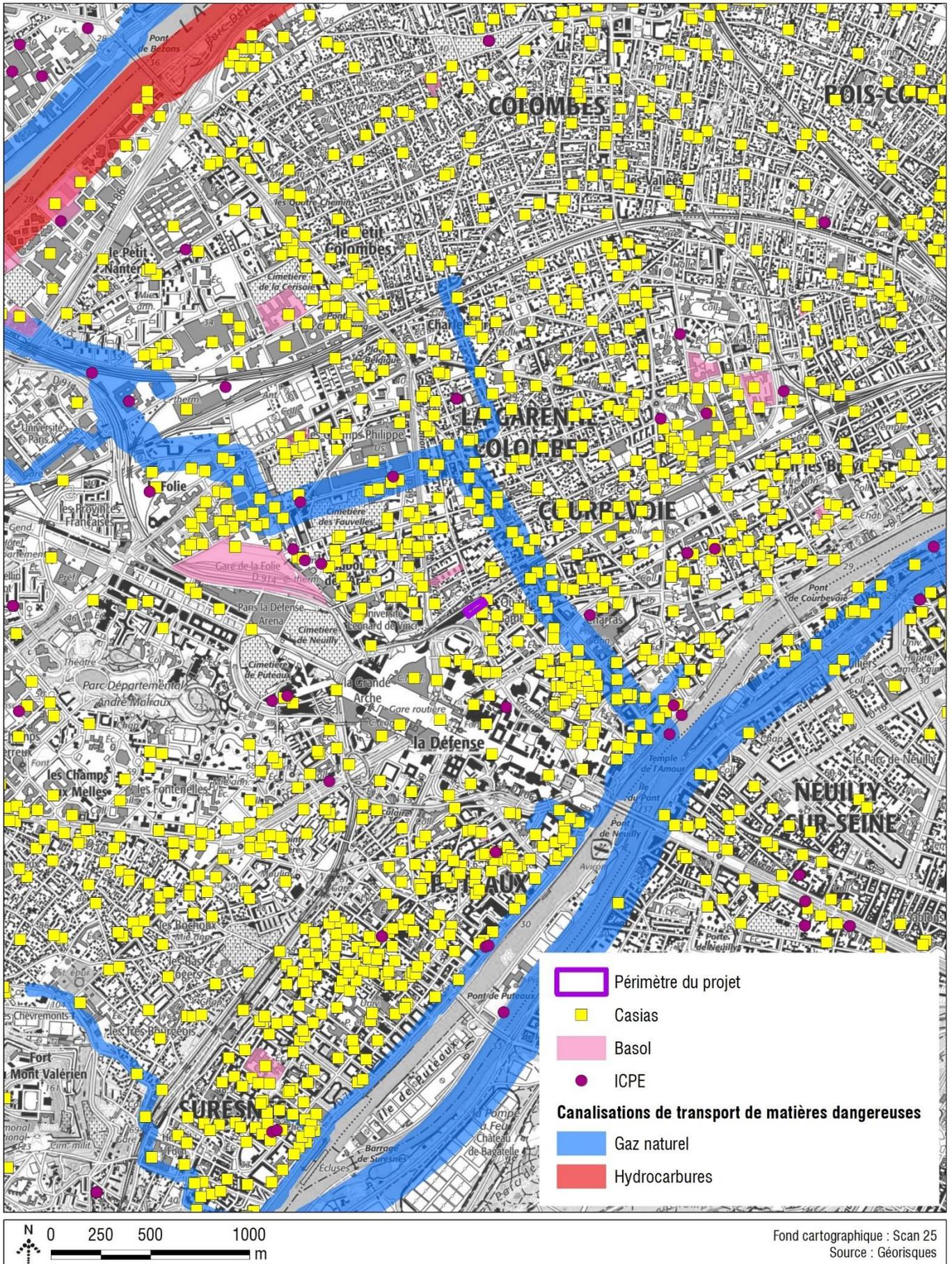




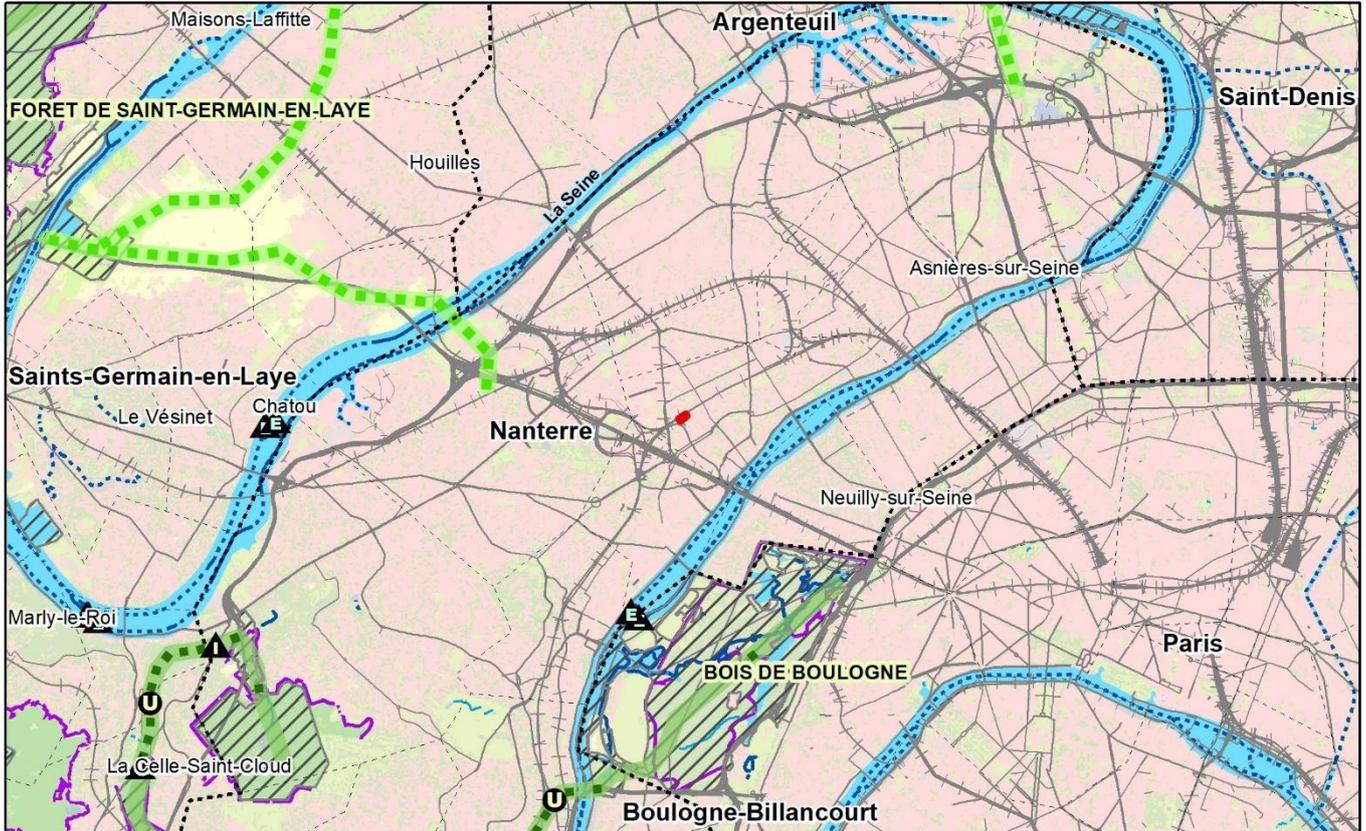
Annexe 11 : Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles



Annexe 12 : PPRI de la Seine – zonage réglementaire



Annexe 13 : Pollution (sites CASIAS et ex-Basol, ICPE, TMD)



 Périmètre du projet

CONTINUITES ECOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité

 Réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame arborée

 Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité

 Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

 Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

 Cours d'eau et canaux fonctionnels

 Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite

 Cours d'eau intermittents fonctionnels

 Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite

 Corridors et continuum de la sous-trame bleue

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Obstacles des corridors arborés

 Infrastructures fractionnantes

Obstacles de la sous-trame bleue

 Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés

 Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation

OCCUPATION DU SOL

 Boisements

 Formations herbacées

 Cultures

 Plans d'eau et bassins

 Carrières, ISD et terrains nus

 Tissu urbain

 Lisières urbaines des boisements de plus de 100 hectares

Infrastructures de transport

 Infrastructures ferroviaires majeures

 Infrastructures routières majeures

 Infrastructures ferroviaires importantes

 Infrastructures routières importantes

 Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

 Infrastructures routières de 2e ordre

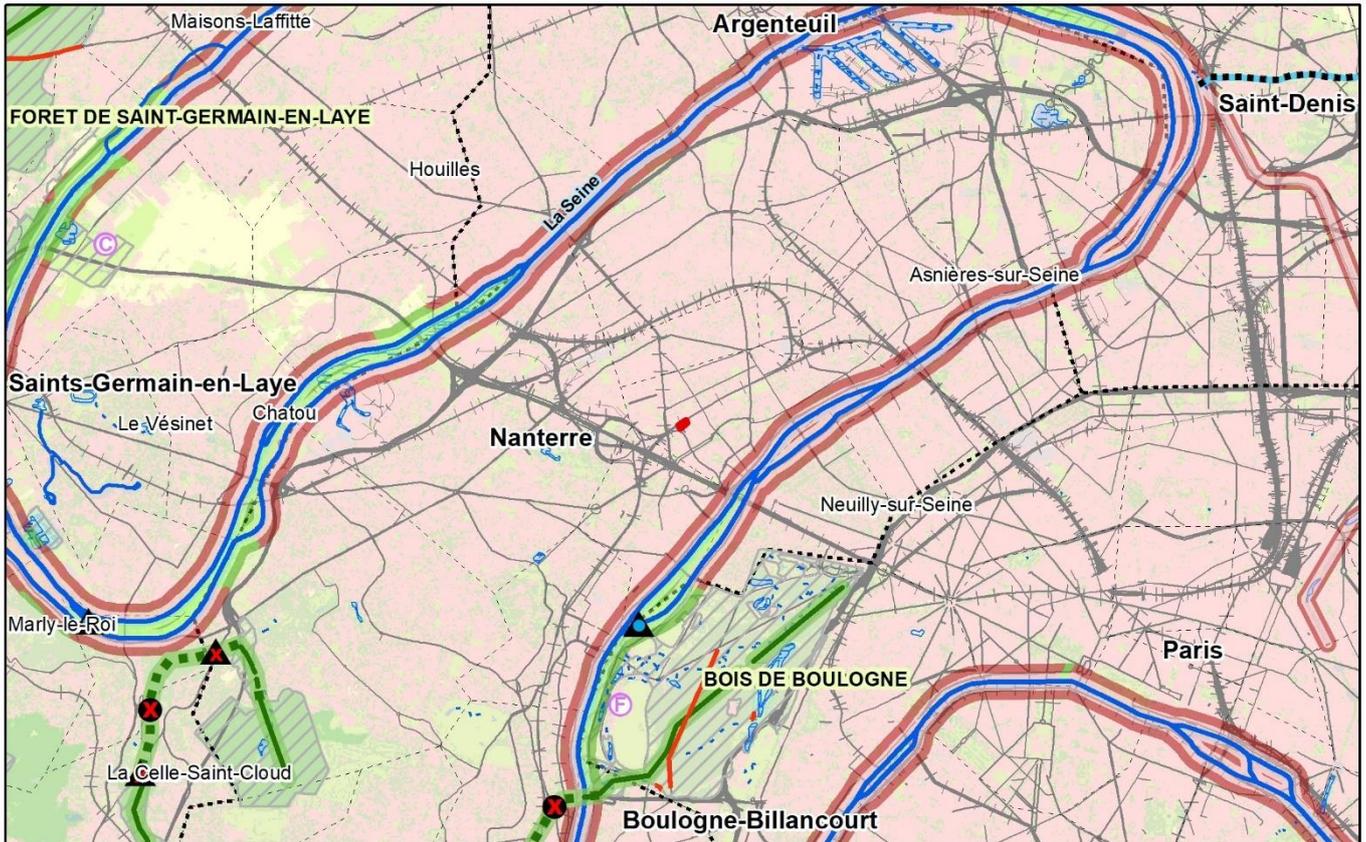
 Limites régionales

 Limites départementales

 Limites communales



Source : DRIEAT Ile-de-France



Périmètre du projet

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors alluviaux multitrames

Le long des fleuves et rivières

Le long des canaux

Principaux corridors à restaurer

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

Le long des fleuves et rivières

Le long des canaux

Réseau hydrographique

Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames

Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux

Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

Réservoirs de biodiversité

Milieux humides

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes

Principaux obstacles

Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

Obstacles à traiter d'ici 2017 (L.214-17 du code de l'environnement)

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

Secteurs de concentration de mares et moullières

OCCUPATION DU SOL

Boissements

Formations herbacées

Cultures

Plans d'eau et bassins

Carrières, ISD et terrains nus

Tissu urbain

Infrastructures de transport

Infrastructures ferroviaires majeures

Infrastructures routières majeures

Infrastructures ferroviaires importantes

Infrastructures routières importantes

Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

Infrastructures routières de 2e ordre

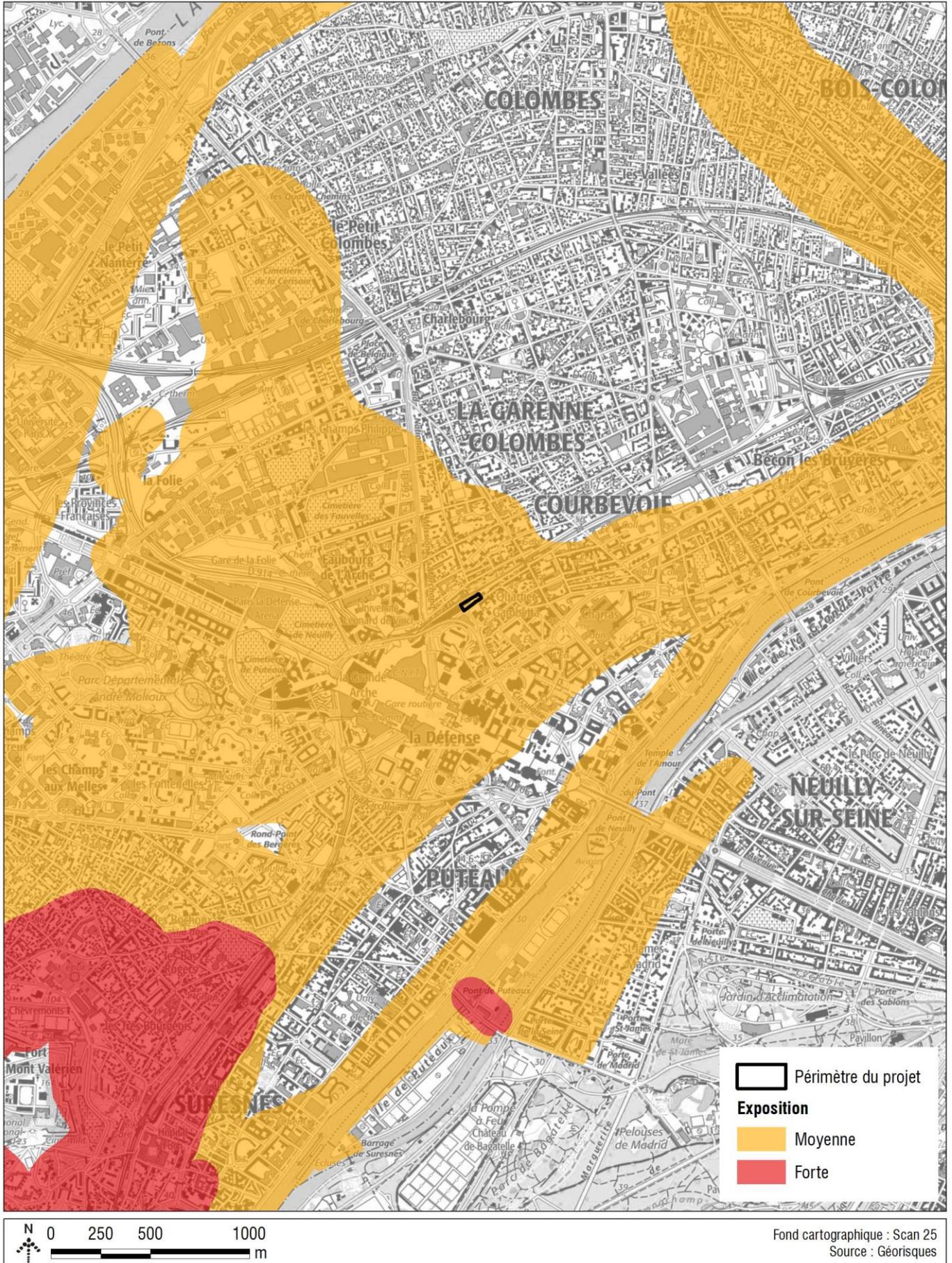
Limites régionales

Limites départementales

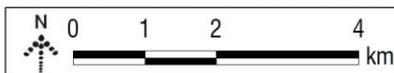
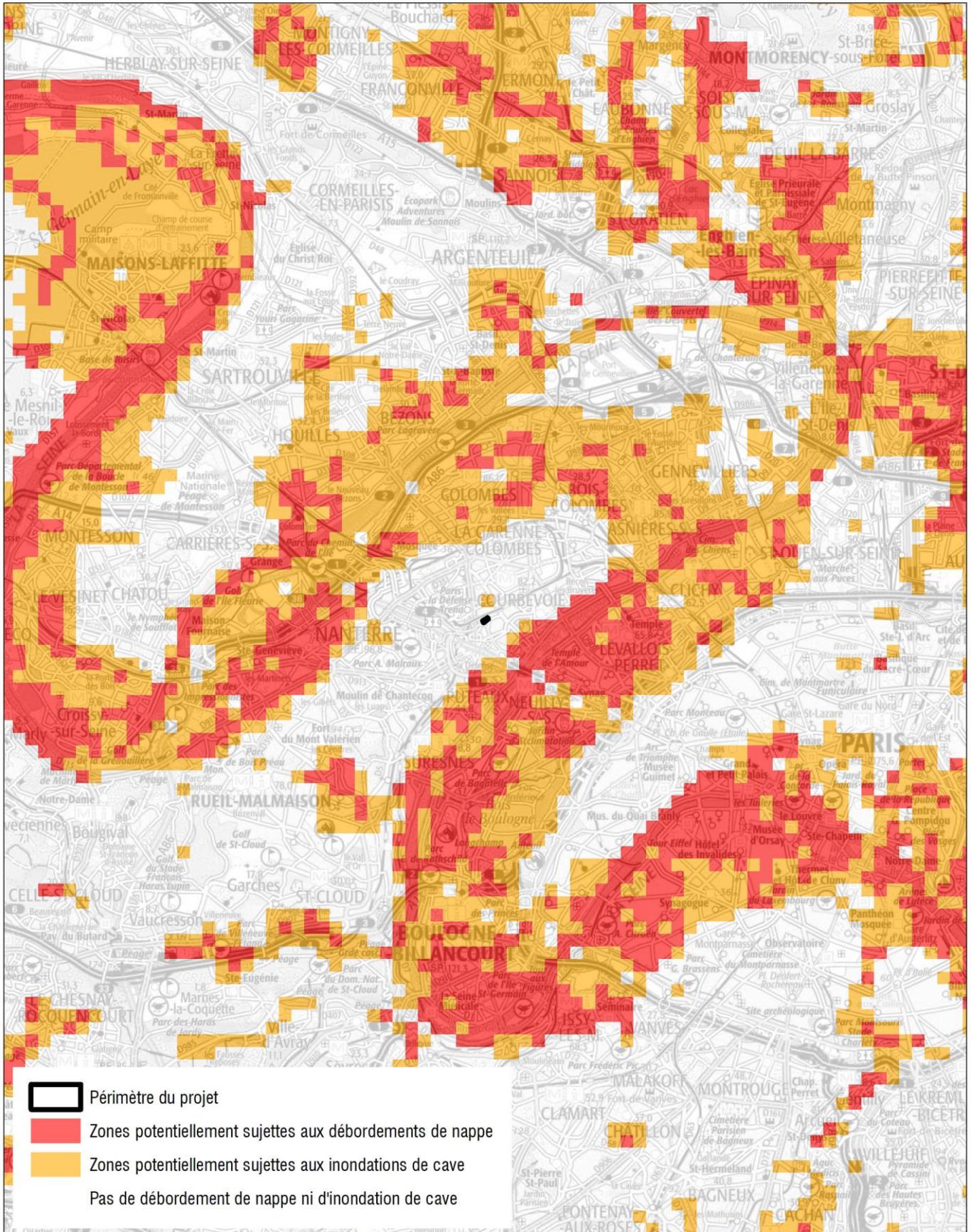
Limites communales

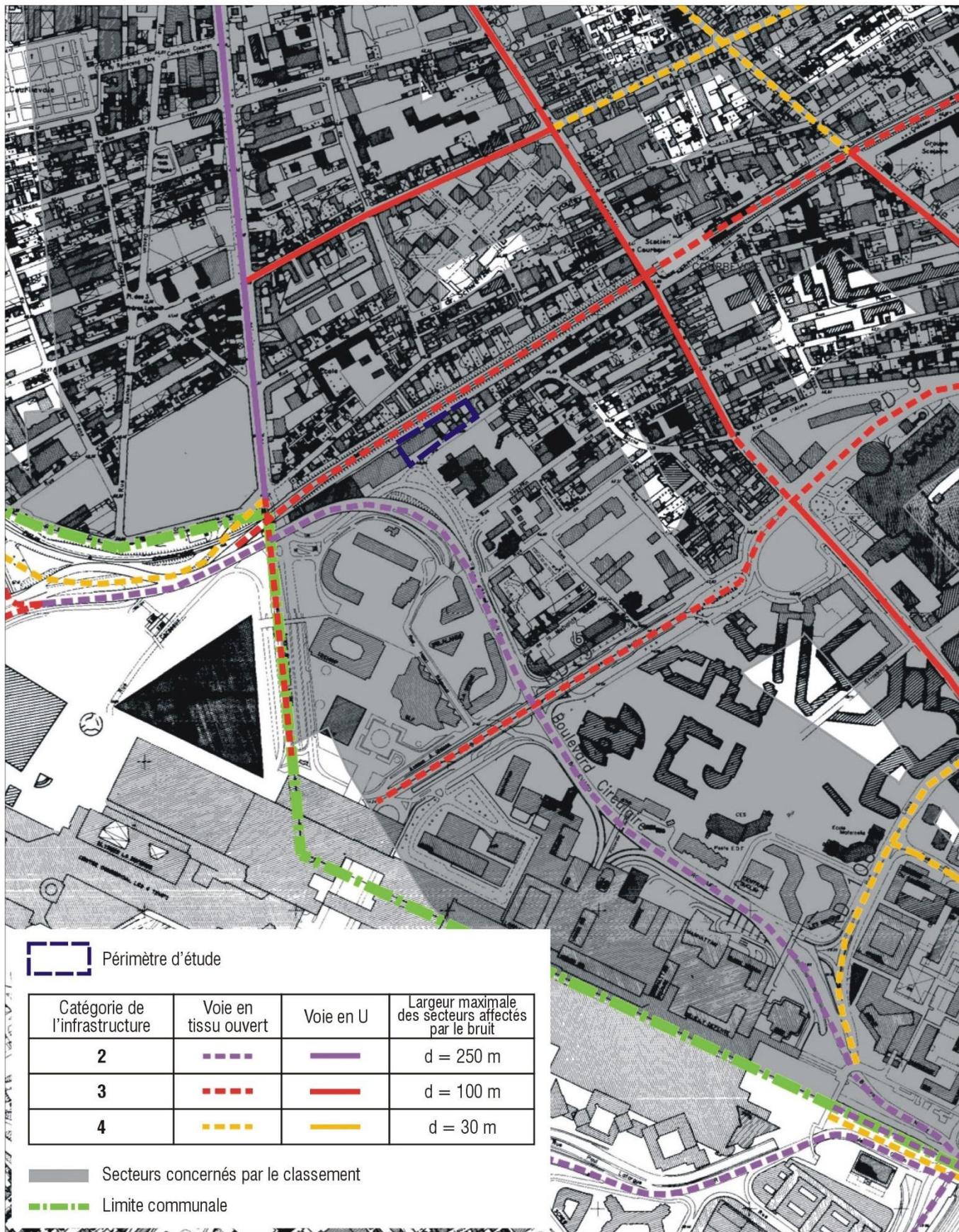


Source : DRIEAT Ile-de-France



Annexe 15 : Exposition au retrait / gonflement des argiles





Source : Plan Local d'Urbanisme de Courbevoie

ANNEXE 18

EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS EXISTANTS OU APPROUVES

Dans le cadre de l'évaluation des incidences cumulées du projet immobilier de bureaux et de logements avec d'autres projets connus, l'analyse a porté sur le territoire des communes de Courbevoie, Puteaux, Nanterre et la Garenne-Colombes. La recherche a été effectuée sur les différents sites internet des services de l'Etat (Préfecture des Hauts-de-Seine, DRIEAT et MRAe Ile-de-France, IGEDD et fichier national des études d'impact) référençant ou susceptibles de référencer les avis de l'autorité environnementale (date de consultation : 24 octobre 2022). Seuls les projets d'aménagement référencés à partir de 2019 sont intégrés à cette analyse.

De nombreux projets ont été recensés :

- Projet d'aménagement du secteur PSA-RATP-Charlebourg à la Garenne-Colombes à environ 750 m au nord de l'opération immobilière (avis MRAe du 4 juillet 2019). Implanté sur 13 hectares, le projet porté par l'Etablissement Paris La Défense vise à requalifier et désenclaver le site en prévoyant une mixité fonctionnelle (bureaux, logements, équipements publics et commerces) qui développera au total 255 000 m² de surface de plancher. Le projet prévoit en son cœur la création d'un parc public de 2 hectares ainsi que la création d'un centre de remisage de la RATP de 250 à 270 bus électriques, qui sera enterré.
- ZAC Charcot à Puteaux (avis MRAe du 16 avril 2020 et du 7 avril 2022), située à environ 1,3 km au sud-ouest du site de l'opération immobilière, prévoyant 783 logements, environ 6 000 m² de commerces et environ 5 000 m² de bureaux, pour une surface de plancher totale d'environ 65 552 m². Les espaces publics seront aménagés avec 6 800 m² d'espaces verts et 1 650 m² de plans d'eau... sur un site d'environ 3,5 hectares.
- Projet Campus Engie porté par Engie Energie Services sur l'ancien site de PSA à la Garenne-Colombes (s'inscrit dans le projet d'aménagement du secteur PSA-RATP-Charlebourg présenté ci-dessus) dans le cadre de la procédure de demande d'autorisation de recherche d'un gîte géothermique et d'ouverture de travaux miniers (avis MRAe du 29 avril 2020).
- Projet de mise en oeuvre de deux chaudières agropellets dans le cadre de l'exploitation de la centrale d'Enertherm à Courbevoie, situé à 650 m à l'ouest du site de l'opération immobilière et alimentant en chaleur et en froid les réseaux de distribution urbains situés sur les communes de Courbevoie, Nanterre et Puteaux (avis MRAe du 18 juin 2020).
- ZAC des Groues à Nanterre (avis MRAe du 30 juillet 2020) qui recouvre 65 ha à environ 800 m au nord-ouest de l'opération immobilière SOGEPROM et vise à développer un programme mixte de constructions de l'ordre de 577 500 m² de surface de plancher à majorité résidentielle (environ 288 000 m² de logements, soit près de 4 500 logements).
- Projet « Village Delage » (avis MRAe du 20 mars 2021 et du 28 avril 2022) à Courbevoie (à environ 1,3 km au nord-est du site de l'opération immobilière) : requalification urbaine d'un site industriel prévoyant la construction de 80 000 m² de logements (soit une population nouvelle de 2 500 habitants), 20 000 m² d'équipements publics (groupe scolaire, crèche, gymnase, locaux culturels ou associatifs) et de commerces de proximité, 200 000 m² d'activités (environ 8 000 emplois) et un parc urbain d'un hectare.
- Projet géothermique (huit forages à 65 m de profondeur, aquifère multicouche du marno-calcaire de Meudon et de la craie du Campanien) dans le cadre du programme immobilier Arboretum à Nanterre (125 000 m² de locaux tertiaires), qui s'inscrit dans la ZAC des Papeteries, localisée à environ 3 km au nord-ouest de l'opération immobilière (avis MRAe du 2 avril 2021).
- Projet de construction d'un ensemble immobilier de grande hauteur (187 m) « Les Miroirs » (140 643 m² de surface de plancher, essentiellement pour des bureaux, mais également un hôtel, des commerces et des services) à Courbevoie, à environ 750 m au sud de l'opération immobilière (avis MRAe du 12 août 2021).
- Projet de renouvellement urbain du quartier du Chemin de l'Ile à Nanterre (environ 17 ha situés à 3,6 km à l'ouest du site de l'opération immobilière) : démolition de 360 logements et de deux parkings,

construction de 180 logements, réhabilitation de 1 350 logements, construction d'une maison de santé privée et aménagement / requalification des espaces publics (parcs, rues et places) (avis MRAe du 29 septembre 2022).

Les effets cumulés de ces projets avec l'opération immobilière SOGEPROM restent limités, s'agissant de requalification de secteurs déjà urbanisés de longue date (opérations de renouvellement urbain, notamment d'anciens sites industriels). On peut néanmoins citer globalement :

- une modification des paysages : requalification de friches industrielles, rénovation de quartiers vieillissants... constituant des impacts positifs (pour l'image des communes notamment) ;
- un accroissement du nombre d'habitants et d'emplois (suite à la construction de logements diversifiés et de bureaux, conformément aux documents d'urbanisme), générant une augmentation des besoins en déplacements (trafics routiers et transports en communs) et en services publics ou privés (consommations en eau potable et en énergie, besoins de gestion des eaux usées ou des déchets)... ; une partie des projets répondant à ces nouveaux besoins (aménagement d'écoles, de crèches, de gymnase, de locaux culturels, d'une maison de santé, de commerces, d'espaces verts..., développement de la géothermie et de deux chaudières...).

On note ainsi la complémentarité de ces différents projets, qui participent à la rénovation et au développement de la banlieue ouest de Paris (secteur de La Défense notamment), en application des documents d'urbanisme (nouveaux logements, création d'activités économiques, d'infrastructures et d'équipements publics, production d'énergie...).

ANNEXE 19

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA SANTE HUMAINE DANS LE PROJET

L'opération immobilière SOGEPROM de Courbevoie se distingue par sa grande qualité environnementale et son inscription dans une perspective de développement durable et de préservation de la santé humaine.

Ainsi, l'immeuble tertiaire sera hautement qualitatif en termes d'architecture. Il intègre une démarche environnementale responsable et efficace en matière de qualité sanitaire, de sobriété énergétique et pour la valorisation des aménagements paysagers. Ainsi, la certification **HQE Développement Durable®** ou **BREEAM** sera visée ainsi que le label **BiodiverCity®**.

De plus, l'ensemble de l'opération fait d'un **Pacte 3B (Bas Carbone, Biodiversité, Bien vivre)** :

A court-terme, l'objectif est bas-carbone afin de prendre un temps d'avance sur la qualité des programmes. **Pour cela, tous les programmes SOGEPROM dont le PC est déposé à partir du 1^{er} trimestre 2023 respectent les seuils 2025 de la RE2020 et visent un DPE A.**

Cet engagement se traduit concrètement pour les logements par :

- des systèmes de chauffage et de refroidissement (comme les chaudières à gaz individuelles) remplacés par des pompes à chaleur, se traduisant pour l'utilisateur par des factures d'énergie mieux maîtrisées ;
- des matériaux biosourcés comme le bois, la paille... offrant un logement respectueux de l'environnement et à faible empreinte carbone.

A long-terme, pour garder un temps d'avance, des partenariats majeurs ont été noués avec des experts et des engagements ambitieux ont été pris dans toutes les composantes des 3B :

- **Bas-carbone** : comme tous les programmes en développement SOGEPROM, le projet intègre des **matériaux issus du réemploi** (concrètement, tous les halls des bâtiments SOGEPROM sont conçus avec ce type de matériaux), grâce à un **partenariat SOGEPROM X Booster du réemploi depuis fin 2020 et à un partenariat SOGEPROM X REI Habitat sur la construction bois depuis janvier 2022.**
- **Biodiversité** : **présence d'espaces verts et récupération d'eau de pluie** et obtention de la certification Effinature ou le label Biodivercity® (comme pour tous les programmes ayant un espace vert supérieur à 500 m²). Un **partenariat SOGEPROM X CDC Biodiversité existe ainsi depuis décembre 2021.**
- **Bien-vivre** :
 - **Confort et Qualité des espaces** : certification de type **OSMOZ** comme l'ensemble des nouvelles opérations de bureaux (labels à forte composante bien-être / santé des utilisateurs) et haut niveau de qualité de l'air pour les logements (matériaux A+, contrôle des systèmes de ventilation).
 - **Mobilité** : présence d'un local pour tout type de mobilités douces dans les parties bureaux et dans les parties logements.

*Pour suivre l'ensemble des engagements, SOGEPROM a créé **ECO-TATION**, un outil d'auto-évaluation qui mesure la performance environnementale et sociétale de chacun des projets selon les 3B. SOGEPROM est le seul promoteur à avoir développé un tel outil, créateur de valeur pour ses équipes et pour toutes les parties prenantes (futurs occupants, acteurs publics et privés engagés dans la construction de la ville de demain).*

La partie logements au centre du site intègre **des espaces arborés de pleine terre et sur les terrasses, afin que chaque logement puisse avoir des prolongements extérieurs végétalisés.**