




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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 12/10/2023

Dossier complet le : 12/10/2023

N° d'enregistrement : F01123P0176

1 Intitulé du projet

Projet de construction d'un Immeuble de grande hauteur comprenant un programme mixte bureaux / hébergements / établissements publics (I.G.H.) à COURBEVOIE (92)

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

DWS Grundbesitz GmbH - Succursale Paris

Raison sociale

N° SIRET

4 1 9 7 0 0 9 5 0

Type de société (SA, SCI...)

SARL d'un Etat membre de l'UE

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

WALCKENAER

Prénom(s)

Virginie

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 | Création d'une Surface de Planchers (SdP) totale d'environ 62 000 m ² sur une emprise foncière globale d'environ 2 770 m ² |

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

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

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

Le projet consiste, dans un premier temps, en la démolition de l'immeuble de bureaux existant dénommé Le Monge situé dans le secteur Esplanade Nord du quartier d'affaires de La Défense (y compris les niveaux d'infrastructure, cf. présentation détaillée dans l'annexe 4) et, dans un second temps, en la construction d'un Immeuble de Grande Hauteur (I.G.H.) à usage mixte comportant notamment un tiers lieu, de l'hébergement et du bureau (cf. présentation détaillée dans l'annexe 3).

Cet I.G.H. développe une Surface de Planchers (SdP) totale d'environ 62 000 m². Ce programme intègre, outre des espaces de bureaux du R+11 au R+21 et du R+24 au R+41 (pour environ 49 400 m² de SdP), des espaces pour de l'hébergement du R+5 au R+10 (pour environ 8 400 m² de SdP), des espaces de restauration ouvert au public extérieur (pour environ 2 000 m² de SdP répartis entre le R+22 et le couronnement de la tour) ainsi qu'un tiers lieu (compris des surfaces de commerce, des espaces polyvalents pour environ 3 000 m² de SdP) implanté dans son socle dont la transparence participera à la continuité naturelle de l'animation urbaine recherchée dans ce secteur, aux abords du boulevard P. Devedjian (ex-Boulevard Circulaire), par Paris La Défense (PLD), aménageur du quartier d'affaires.

4.2 Objectifs du projet

Bénéficiant d'un emplacement stratégique, aux abords directs du boulevard P. Devedjian et à proximité du quartier Seine-Europe de Courbevoie, le projet a pour ambition d'améliorer les liaisons urbaines entre la dalle de la Défense et Courbevoie grâce à un socle largement ouvert au public et à un réaménagement des abords (cf. annexe 3), résolvant ainsi les actuelles problématiques d'accès aux différents niveaux de dalle (cf. annexe 4).

Afin de répondre aux futurs besoins des riverains et des utilisateurs, l'immeuble développe un programme mixte, avec des bureaux, de l'hébergement et de nombreuses surfaces accessibles au public intégrant: sport, restauration, commerce de proximité, animations culturelles et sociales, réparties dans des étages exceptionnels (Faille et Belvédère) ainsi qu'au sein d'un tiers lieu situé dans le socle. Le tiers lieu sera un accélérateur de lien social pour l'immeuble et générera de la cohésion à l'échelle du quartier. Il permettra des actions de solidarité.

De plus, le projet sera innovant et exemplaire sur le plan environnemental s'appuyant sur 3 piliers : limiter son empreinte environnementale (abandon de la climatisation systématique dans les espaces de bureaux au profit d'une ventilation naturelle ponctuée de zones climatisées pour rafraîchir ces espaces, absence de parking VL pour favoriser le recours aux mobilités douces), un bilan carbone faible (utilisation de matériaux issus du réemploi et du recyclage, biosourcés, bas carbone) et la réversibilité de l'immeuble (forte flexibilité pour s'adapter à l'évolution des modes de travail, réversibilité programmatique sans travaux de démolition) (cf. annexe 3). La réhabilitation lourde du bâtiment a été étudiée en amont du choix du projet, objet de la présente demande. Cette réhabilitation ne permet pas une mixité d'usages, ni l'amélioration des abords et présente un poids carbone plus important, ramené au m², qu'un projet neuf aussi ambitieux que le Monge (cf. annexe 3). Cette solution a donc été abandonnée.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le délai prévisionnel de réalisation des travaux nécessaires à la réalisation du projet est estimé environ à 50 mois, entre 2025 et 2031 en ce compris les opérations de désamiantage, de curage, de déconstruction, puis de reconstruction ainsi que les travaux des abords.

A ce stade d'avancement des études en matière de définition et d'organisation du chantier, ce délai global intègre, outre les opérations de déconstruction, la réalisation des travaux nécessaires au terrassement (y compris les éventuelles opérations de dépollution des sols) et aux fondations, les travaux de Gros-Oeuvre, de mise hors d'eau / hors d'air (clos-couvert) et l'intervention des différents Corps d'Etat Techniques et Architecturaux.

Sont également prévus dans ce délai global, le temps nécessaire à la réalisation des travaux de curage et de désamiantage de l'immeuble existant et celui des travaux préparatoires au chantier.

Durant la phase chantier, tous les intervenants, du démarrage des travaux jusqu'à la livraison du bâtiment, seront tenus de respecter les dispositions contenues dans le Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances (CCFN) rédigé spécifiquement pour le projet par Paris La Défense.

Afin de limiter l'impact carbone de l'opération, la solution du fret par voie fluviale est à l'étude pour les livraisons de matériaux.

Les matériaux du projet seront, dans la mesure du possible, bas-carbone, biosourcés et issus du réemploi in-situ et ex-situ. Les travaux de déconstruction feront l'objet d'une dépose soignée et d'un tri consciencieux permettant d'en réutiliser le maximum sur le projet.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Comme le montre la présentation du projet figurant dans l'annexe 3, l'immeuble prévu comprend un socle s'inscrivant dans la continuité naturelle de l'animation urbaine se développant progressivement, au fur et à mesure des différents projets en bordure du boulevard P. Devedjian. C'est pourquoi ce socle est composé de 2 halls dont le principal est à destination du public pour l'accessibilité du tiers lieu dans lequel s'inscriront des commerces (coffee shop, restauration alternative), une salle d'exposition / showroom, un espace sport / bien être / santé. Le hall secondaire est dédié aux bureaux de l'immeuble. L'accès à l'hébergement se fera par le hall principal dans lequel se trouvent des ascenseurs dédiés. Les occupants pourront ainsi aisément profiter des services et commerces proposés dans le tiers lieu.

Le projet intègre 3 niveaux de sous-sols dans lesquels prendront place, outre divers locaux techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du bâtiment, une superficie utile d'environ 600 m² pour permettre le stationnement des vélos (cette superficie, disposée au 1er niveau de sous-sol, intégrera également les espaces de vestiaires et de douches prévus pour le confort des utilisateurs de vélos). Au 2ème niveau de sous-sol, une zone de 5 emplacements permet le stationnement de véhicules de maintenance ou de travaux. Bien que l'immeuble existant comprenne 145 places de parking pour les utilisateurs, le maître d'ouvrage a choisi de supprimer le parking au profit d'un usage des transports en commun et des modes de circulation doux afin de limiter l'impact environnemental de la circulation. Les places de stationnement obligatoires au titre du PLU sont situées dans un parking existant voisin au projet.

De plus, afin de poursuivre l'ambition menée par le maître d'ouvrage de réduire drastiquement la consommation énergétique et le poids carbone du bâtiment, le confort thermique sera atteint par un système de ventilation naturelle, sans recours à la climatisation généralisée.

Pour limiter son empreinte carbone, le bâtiment est conçu dès l'origine pour une réversibilité sur le long terme (+/- 50ans) avec une réutilisation possible de tout ou partie du bien, sans travaux de démolition. Sont adaptés aux différents usages: le pas d'étage constant, la trame de façade de 1,5m et la typologie uniforme, et de plus, le plan d'étage et les distances d'évacuation sont compatibles avec les 2 réglementations - cf. annexe 3.

4.4 À quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Cette décision sera jointe au dossier de demande de 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 du projet | Valeurs |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Emprise au sol (cf. annexe 7) : | 2 770 m ² |
| Surface Utile (SU) totale démolie : | environ 11 640 m ² |
| SdP totale construite : | environ 62 000 m ² |
| Nb prévu de niveaux au-dessus du Boulevard P. Devedjian (nb de niveaux existants) : | 43 (12) |
| Cote maximale de l'IGH projeté : | 218 NGF |
| Nb de niveaux en-dessous du Boulevard P. Devedjian (nb de niveaux existants) : | 3 (3) |
| Nb de places de stationnement automobile prévues (nb de places existantes) : | 0 (180) |

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° , " E Lat. : ° , " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° , " Lat. : ° , "

Point de d'arrivée : Long. : ° , " Lat. : ° , "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le site est localisé dans le secteur UDb du PLU de COURBEVOIE (mis a jour en dernier lieu par arrêté du président du Conseil de Territoire de POLD le 29/11/2022) qui a pour vocation d'assurer une transition entre la zone de grande hauteur (UDa) du quartier de La Défense et celle du secteur de moindre hauteur (UDc) de ce même quartier davantage tourné vers une dimension urbaine traditionnelle. Le site est également localisé à l'intérieur du périmètre l'Operation d'Intérêt National (OIN) du quartier d'affaires de La Defense modifié en dernier lieu par décret n°2018-665 du 27 juillet 2018.

 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

i 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère 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. La zone la plus proche du site est localisée au sud-est de ce dernier, à environ 1 500 m (à vol d'oiseau). Il s'agit du « Bois de Boulogne », Z.N.I.E.F.F. de type 2 (cf. annexe 7). |
| En zone de montagne ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Localisé au coeur de la région Ile-de-France, le site du projet se caractérise par une altimétrie, côté boulevard P. Devedjian, proche des cotes + 45 NGF à + 48 NGF environ (cf. annexe 6). |
| 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 COURBEVOIE, 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), COURBEVOIE 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. |

| Le projet se situe-t-il : | Oui | Non | Lequel/Laquelle ? |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 COURBEVOIE est concerné par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (PPBE). Seule une frange ouest du site est localisée à l'intérieur des zones de dépassement de la valeur limite de bruit définie en journée identifiées par les cartographies prises en compte dans ces plans et générées par les trafics routiers sur le boulevard P. Devedjian (cf. 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"/> | Une description précise du positionnement du site du projet par rapport à ces différents éléments figure dans l'annexe 9. |
| Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Comme le montre l'annexe 10 : - le site ne fait pas partie d'une zone humide délimitée ; - le site étant presque entièrement imperméabilisé et en grande partie construit, la probabilité de la présence d'une zone humide, pour ce site répertorié au sein de l'enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe C peut être considérée comme nulle. |
| Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le territoire de COURBEVOIE n'est concerné par aucun des PPRT actuellement en vigueur ni par un quelconque périmètre d'étude préalable à l'élaboration d'un tel plan. Il est cependant concerné par le PPR Inondation de la Seine et par un périmètre lié à d'anciennes carrières ayant valant de PPR mouvements de terrain (cf. détails dans l'annexe 13). |
| Si oui, est-il prescrit ou approuvé ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le PPR Inondation de la Seine a été approuvé initialement par arrêté préfectoral le 9 janvier 2004 et modifié en dernier lieu par arrêté préfectoral le 22 juillet 2022. Le périmètre lié à d'anciennes carrières a été défini par un arrêté préfectoral du 25 novembre 1985 pris en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme. Comme le montre l'annexe 13, le site du projet n'est pas localisé dans les zones à risques définies par ce plan et par ce périmètre. |
| Dans un site ou sur des sols pollués ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Comme le montrent les éléments figurant dans l'annexe 11, le projet n'est localisé ni dans un Secteur d'Information des Sols (SIS), ni dans un site BASOL et ne comprend aucun site BASIAS. Des investigations seront réalisées ultérieurement pour apprécier l'éventuelle pollution des terres du site liée à l'exploitation des cuves de l'ancienne station service autrefois exploitée à proximité du site (reconvertie en station de recharge électrique en exploitation depuis juin 2021 (cf. annexe 13)). |
| Dans une zone de répartition des eaux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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. |
| Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le site est localisé dans le Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) des forages B1 et B2 utilisant la nappe de l'Albien et situés dans l'usine de production d'eau potable présente sur la commune voisine de NEUILLY-SUR-SEINE (92). Des précisions concernant ce périmètre sont présentées dans l'annexe 12. Le projet objet du présent document ne prévoit aucun forage dans la nappe de l'Albien et n'a donc aucune incidence sur cette dernière. |
| Dans un site inscrit ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Inscrit. Des précisions concernant le positionnement du site du projet par rapport aux différents éléments patrimoniaux bénéficiant d'une protection réglementaire figurent dans l'annexe 9. |

| 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 objet de la présente étude est relativement éloigné des différents sites du réseau NATURA 2000 les plus proches. Localisé à environ 7 700 m au Nord-Est (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). |
| D'un site classé ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Classé. Des précisions concernant le positionnement du site du projet par rapport aux différents éléments patrimoniaux bénéficiant d'une protection réglementaire figurent dans l'annexe 9. |

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

| Incidences potentielles | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ressources | Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A ce stade, le projet définit son niveau de plancher le plus bas (niveau S3) aux environs de la cote + 36,00 NGF. Dans ce cadre, et au regard des solutions de fondation envisagées à ce stade pour la tour projetée, le fond de fouille général devrait se situer aux environs de la cote + 33,50 NGF, avec un approfondissement vers + 33,00 NGF pour la réalisation du radier du noyau soit environ 8 à 9 m au-dessus de la cote de la nappe générale à l'étiage (à la cote de + 24,00 NGF / + 25,00 NGF) voire environ 3 m en tenant compte de l'amplitude maximale possible de remontée de la nappe estimée (pouvant la faire remonter jusqu'à + 30 NGF). En conséquence, aucun rabattement ne sera nécessaire pour assurer la bonne exécution des travaux |
| | 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"/> | Les travaux nécessaires à la réalisation de la tour implique des travaux de terrassement et d'excavation. En particulier, pour la réalisation des nouvelles infrastructures prévues pour lesquelles le fond de fouille général devrait se situer aux environs de la cote + 33,50 NGF, avec un approfondissement vers + 33,00 NGF pour la réalisation du radier du noyau, soit environ 8 à 9 m sous l'arase inférieure des fondations de l'immeuble existant lesquelles seraient établies entre les cotes + 40,95 NGF et + 41,95 NGF. |
| | Est-il déficitaire en matériaux ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet est consommateur de matériaux de construction. Il ne nécessite pas d'apport de matériaux de remblaiement. |
| | Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

| Incidences potentielles | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ressources | Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet s'inscrit en zone urbaine du PLU de COURBEVOIE, en lieu et place d'un immeuble tertiaire existant dénommé "Le Monge" (cf. annexe 4) dont le fonctionnement était assuré notamment par des raccordements aux réseaux techniques des différents concessionnaires (eau potable, assainissement, électricité, etc.) transitant notamment sous les ouvrages et voiries avoisinants. |
| 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"/> | Les extraits du SRCE d'Ile-de-France figurant en annexe 14 montrent que le site n'est directement concerné par aucune des différentes composantes de la TVB. |
| | 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, localisé au sein d'un des tissus urbains les plus denses de la région Ile-de-France, est par ailleurs 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 7 700 m. En conséquence, le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact sur un habitat ou sur une espèce inscrite au Formulaire Standard de données pour ce site. |
| | Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| Risques | Est-il concerné par des risques technologiques ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site du projet n'est concerné par aucun des PPRT actuellement en vigueur ni par un quelconque périmètre d'étude préalable à l'élaboration d'un tel plan. Les abords directs du site ne comprennent pas d'ICPE soumises à "Autorisation". Le site est localisé à proximité du boulevard Patrick Devedjian sur lequel circulent occasionnellement des véhicules de TMD (notamment pour le dépôtage d'immeubles avoisinants). A noter la proximité d'une ancienne station-service reconvertie en station de recharge électrique. Ces différents éléments sont présentés de façon détaillée dans l'annexe 13. |
| | Est-il concerné par des risques naturels ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Comme l'expose en détail l'annexe 13 : - le projet n'est pas exposé aux niveaux les plus importants des risques naturels identifiés dans le secteur dans lequel il est localisé (risques liés au retrait-gonflement des argiles, risques sismiques, risques liés à la présence de radon), - il est par ailleurs situé hors des zones à risques d'inondation définies par le PPRI de la Seine et hors de la zone à risque de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières délimitée sur le territoire de COURBEVOIE. |
| | Engendre-t-il des risques sanitaires ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Impliquant nécessairement la démolition de l'immeuble existant, des travaux consistant au retrait des matériaux amiantés identifiés au sein de cet immeuble seront réalisés préalablement aux opérations de démolition par une société spécialisée. |
| | Est-il concerné par des risques sanitaires ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet est localisé à proximité du boulevard Patrick Devedjian (ex-boulevard circulaire, N13) sur lequel transitent de nombreux véhicules automobiles, sources de rejets de polluants divers. |

| Incidences potentielles | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nuisances | Engendre-t-il des déplacements/des trafics ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Pour mémoire (cf. annexe 3), le projet ne comprend aucun parking pour les véhicules motorisés des utilisateurs de ses surfaces. Seule une zone comportant 5 emplacements est prévue dans le niveau S2 pour permettre le stationnement de véhicules de maintenance ou de travaux. Comme le montre l'étude de trafics réalisée par ARTELIA Ville et Transport (jointe en annexe 15), le projet aura un impact négligeable sur les déplacements motorisés en raison, d'une part, de la faible part modale VP comparativement à l'effectif de la tour et, d'autre part, du trafic important existant sur le secteur. L'essentiel des déplacements sera réalisé en transport en commun (TC, 87 % de part modale) et pourra être absorbé grâce au développement du réseau de TC du secteur. En effet, actuellement desservi par la station de RER/Transilien/méto/Tram « Grande Arche de La Défense » et le méto « Esplanade de La Défense », le secteur bénéficiera prochainement des arrivées en particulier de la ligne E du RER et du Grand Paris Express. Les déplacements en modes doux pourront s'effectuer sans difficulté via la dalle et les aménagements mis à disposition en 2030 avant la livraison de l'immeuble |
| | Est-il source de bruit ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Une étude acoustique sera réalisée par un bureau d'études spécialisé pour s'assurer du respect des émergences réglementaires en phase d'exploitation. En phase chantier, comme pour tout projet immobilier développé à La Défense, l'intensité du bruit susceptible d'être généré par les engins utilisés pour les travaux sera encadrée par les dispositions prévues dans le Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances (CCFN) rédigé pour ce projet par l'aménageur du quartier d'affaires. |
| | Est-il concerné par des nuisances sonores ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet est localisé à l'intérieur des secteurs de bruit d'une largeur de 250 m défini de part et d'autre de l'ancien Boulevard Circulaire (aujourd'hui Boulevard P. Devedjian) classé comme voie routière bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral n°2000/167 du 22 juin 2000 (cf. détails dans l'annexe 8). |
| | Engendre-t-il des odeurs ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet n'est pas source d'odeur. |
| | Est-il concerné par des nuisances olfactives ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet n'est pas concerné par des nuisances olfactives. |
| | Engendre-t-il des vibrations ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En phase d'exploitation, le projet n'est pas de nature à engendrer des vibrations. En phase chantier, et en particulier lors des opérations de démolition de l'immeuble existant, des vibrations pourraient être émises. Définies dans le Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances (CCFN) rédigé pour le projet par l'aménageur de La Défense, des mesures de réduction seront prises pour limiter leur propagation. |
| | Est-il concerné par des vibrations ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site est suffisamment éloigné des voies ferrées servant de support aux différents modes lourds de transports en commun desservant le secteur (Transilien, RER, méto, tramway) pour ne pas être concerné par les risques de vibrations. |
| | Engendre-t-il des émissions lumineuses ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | En phase chantier, les dispositifs d'éclairage nécessaires (projecteurs, etc) seront implantés et orientés de façon à éviter d'éblouir les riverains. 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 en particulier à limiter les nuisances lumineuses et permettre des économies en matière de consommation d'énergie (cf. notamment un arrêté ministériel du 27 décembre 2018). |
| | Est-il concerné par des émissions lumineuses ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le projet s'inscrit dans un environnement urbain dense, en particulier à proximité du bouquet de tours figurant parmi les plus hautes du quartier d'affaires. Les émissions lumineuses de ces immeubles principalement d'usage tertiaire peuvent parfois être importantes, en particulier l'hiver, liées à l'éclairage de leurs surfaces pendant les horaires de travail. |
| | Émissions | Engendre-t-il des rejets dans l'air ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Engendre-t-il des rejets liquides ? | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | A ce stade de définition du projet, il est envisagé de récupérer une partie des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts. |
| Si oui, dans quel milieu ? | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Les eaux pluviales résiduelles seront rejetées dans le réseau public d'assainissement dans le respect des prescriptions contenues dans le règlement départemental reprises dans le PLU (notamment celle imposant de ne pas dépasser un débit de fuite de 2 l/s/ha). |

| Incidences potentielles | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Émissions | Engendre-t-il des effluents ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Les eaux usées (désignant à la fois les "eaux vanes" (eau des toilettes) et les "eaux grises" (eaux issues des lavabos, des cuisines, des douches) seront rejetées dans le réseau public d'assainissement. Les eaux usées dites "grasses" (issues de certains équipements de restauration) seront dirigées, préalablement à leur rejet, vers des séparateurs à graisses. |
| | Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Un curage soigneux en amont de la déconstruction permettra de valoriser un maximum de matériaux et équipements en réemploi. En phase chantier, les déchets produits (y compris les terres à excaver) seront triés et envoyés dans des filières adaptées. Les matériaux amiantés seront extraits de l'immeuble existant préalablement à sa démolition par une société spécialisée. En phase d'exploitation, et avant leurs collectes, les déchets produits (essentiellement des Déchets Industriels Banals (DIB) tels que du papier, du carton, du plastique, etc) seront stockés dans des locaux réservés au tri sélectif et dimensionnés en fonction des estimations de volumes à réaliser. |
| 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"/> | Les éléments d'information concernant le patrimoine en général sont fournis dans l'annexe 9. |
| | Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En complément du programme tertiaire de l'immeuble, adapté aux besoins futurs des entreprises, le projet intègre dans son socle, de nouveaux espaces accessibles au public venant renforcer l'animation urbaine recherchée dans ce secteur, aux abords du boulevard P. Devedjian (ex-Boulevard Circulaire), par Paris La Défense (PLD), aménageur du quartier d'affaires. D'autres espaces situés en étage contribueront également à la diversification du site, notamment de l'hébergement sur 8 400m ² du R5 au R10 et des espaces de restauration accessibles au public au sein d'espaces exceptionnels et inédits à la Défense (à mi-hauteur et dans le couronnement de l'immeuble). |

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Le secteur Esplanade Nord de l'OIN Paris La Défense dans lequel s'inscrit le projet (cf. annexe 2) fait l'objet depuis plusieurs années d'importants travaux ayant conduit à l'édification de nouveaux IGH (Alto, Saint-Gobain, D2, Carpe Diem, etc), à la rénovation d'autres IGH (EQHO, First, etc) ainsi qu'à la transformation d'espaces publics, souvent en relation avec ces travaux (en particulier avec la création de liaisons piétonnes entre la dalle du quartier d'affaires et les abords, réaménagés, du boulevard Patrick Devedjian (ex-boulevard circulaire (N13) comme cela a été fait notamment au pied des tours Saint-Gobain et Carpe Diem) mais également en dehors de ces travaux (telle que la transformation du square Diderot en 2016).

Ce secteur fait toujours l'objet de réflexions de la part de Paris La Défense (PLD), aménageur du quartier d'affaires, et de la Ville de Courbevoie, commune sur laquelle son territoire s'étend, leur volonté commune étant de poursuivre, dans les prochaines années, la création de connexions entre le quartier d'affaires et le reste du tissu urbain de la commune, conjuguées avec une transformation du boulevard Patrick Devedjian en un véritable boulevard urbain, ainsi que le développement du quartier Seine-Europe comprenant des établissements scolaires et sportifs, et enfin les programmes projetés Odyssey et Alsace.

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 lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

A ce stade de définition du projet (APS) et de l'avancement des études techniques réalisées sur cette base, il apparaît que :

- le projet ne nécessite pas de solliciter, ni pour la phase chantier, ni pour la phase d'exploitation, une demande d'Autorisation prévue, au titre de la loi sur l'eau, pour les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire les ressources en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation ou bien encore de porter gravement atteinte à la qualité des milieux aquatiques ; les sondages déjà réalisés à ce stade pour les investigations concernant la nappe sont soumis à "Déclaration" au titre de la nomenclature "loi sur l'eau" définie à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.
- certaines installations techniques prévues pour le fonctionnement et l'exploitation du projet (groupes électrogènes de sécurité et mesures conservatoires pour groupes électrogènes de remplacement) ne relèvent que du régime de la "Déclaration" au titre de la nomenclature relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lesquelles ne présentent pas de graves dangers ou nuisances ; aucune des installations prévues ne relèvent des régimes d' "Enregistrement" ou d' "Autorisation" susceptibles de présenter de graves risques pour l'environnement, la santé ou la sécurité publique.

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Au delà des certifications environnementales avec les niveaux les plus hauts visés, le projet est un modèle de sobriété, bien au delà des exigences réglementaires, et sera une référence en matière de construction durable, avec l'ambition de réduire drastiquement la consommation énergétique et le poids carbone de l'immeuble. A cet effet, le confort thermique de l'immeuble sera atteint grâce à un système de ventilation naturelle, sans recours à la climatisation généralisée. Les matériaux utilisés seront bas carbone, biosourcés et issus du réemploi, et le choix de suppression des parkings pour les véhicules motorisés, permet une économie substantielle de carbone.

Le bâtiment est conçu dès l'origine pour une réversibilité sur le long terme (+/- 50ans) avec une réutilisation possible de tout ou partie du bien, sans travaux de démolition: pas de changement de façade ni de structure nécessaires. La flexibilité des plateaux de bureaux offrira la possibilité, lors d'une transformation ultérieure, de proposer des prestations d'hébergement grâce à un pas d'étage constant adapté aux différents usages, une trame de façade de 1,5m et sa typologie uniforme et compatible aux différents usages, un plan d'étage totalement compatible avec les 2 réglementations (lieu de travail et hébergement) (cf. annexe 3).

Comme pour les autres projets immobiliers développés à La Défense, les travaux nécessaires pendant la phase chantier seront réalisés dans le cadre des dispositions définies dans un Cahier des Chantiers à Faibles Nuisances (C.C.F.N.) rédigé spécifiquement pour le projet par Paris La Défense (PLD) en sa qualité d'aménageur du quartier d'affaires. Ce document définira notamment les mesures à respecter pour éviter voire à limiter les éventuelles nuisances sonores, vibratoires, visuelles ou bien encore d'accès, de déplacements et de préservation de la qualité de l'air.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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 (Natura 2000, zones humides ... cf. annexes 5, 7 et 10) et ne présente pas d'intérêt écologique particulier (cf. annexe 14). Il ne présente pas non plus d'enjeu patrimonial particulier (cf. annexe 9). Il est par ailleurs localisé en dehors des secteurs présentant les risques naturels et technologiques les plus importants identifiés sur le territoire de COURBEVOIE (cf. annexe 13). Le projet ne nécessite pas, pour son fonctionnement, l'exploitation d'une I.C.P.E. soumise au régime de l' "Autorisation". Son implantation, sur une emprise foncière en marge du bouquet de tours figurant parmi les plus hautes du quartier d'affaires (cf. annexe 4), lui permettra d'avoir des incidences relativement faibles sur les conditions d'ensoleillement des bâtiments avoisinants (cf. étude des ombres portées jointe dans l'annexe 15). Pour l'ensemble de ces éléments, notamment, il n'apparaît 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 | Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas. | <input type="checkbox"/> |
| 3 | 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"/> |
| 4 | 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"/> |
| 5 | Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/> |
| 6 | Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/> |
| 7 | 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

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

| Objet | | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Annexe 6 : Emprise foncière Annexe 7 : Z.N.I.E.F.F. et espaces naturels protégés divers Annexe 8 : Acoustique | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2 | Annexe 9 : Patrimoine Annexe 10 : Zones humides Annexe 11 : Qualité environnementale des sols | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | Annexe 12 : Eaux souterraines Annexe 13 : Risques Annexe 14 : Biodiversité | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4 | Annexe 15 : Rapports d'études techniques et documents divers d'information | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5 | | <input type="checkbox"/> |

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

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


Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le / /


Digitally signed by
Virginie
Date:
2023-10-11
19:36+02:00

Signature du (des) demandeur(s)

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



Illustration provisoire fournie à titre indicatif

Objet de la demande :

**Projet de construction
d'un Immeuble mixte de Grande Hauteur (I.G.H.)
à COURBEVOIE (92)**

| | |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Maîtrise d'Ouvrage : | DWS Grundbesitz GmbH |
| Assistant à Maîtrise d'Ouvrage : | ORFEO |
| Maîtrise d'Ouvrage Déléguée : | HINES France |
| Maîtrise d'Œuvre : | 3XN Architects / SRA |
| 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

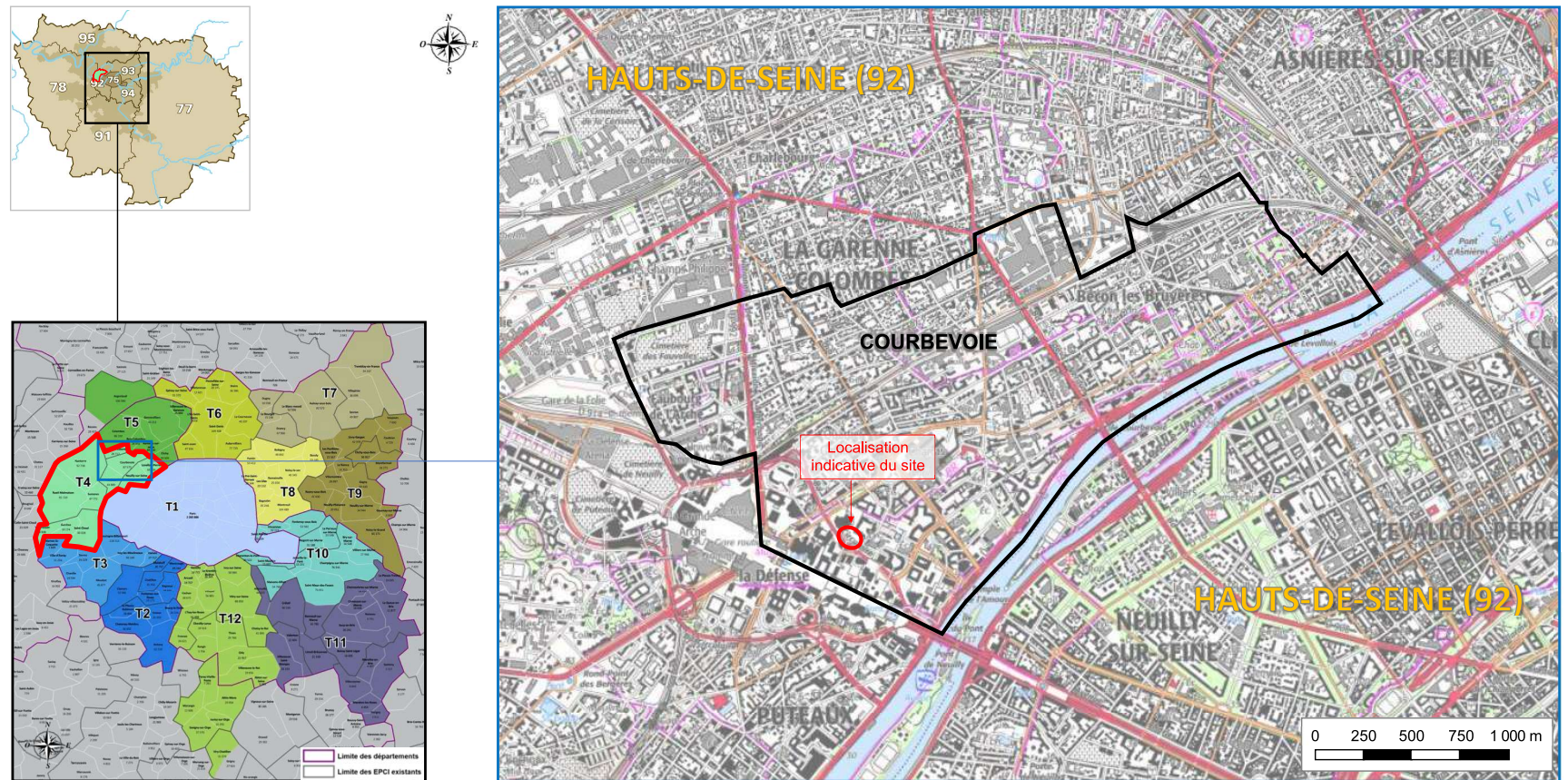
Septembre 2023

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 | 6 |
| Annexe 4 : Occupation actuelle du site et de ses environs | 24 |
| 4-1 - <i>Occupation actuelle du site</i> | 24 |
| 4-2 - <i>Occupation des environs du site</i> | 29 |
| Annexe 5 : Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000 | 37 |

Annexe 2 - Plan de situation



Source : GEOPORTAIL ©IGN

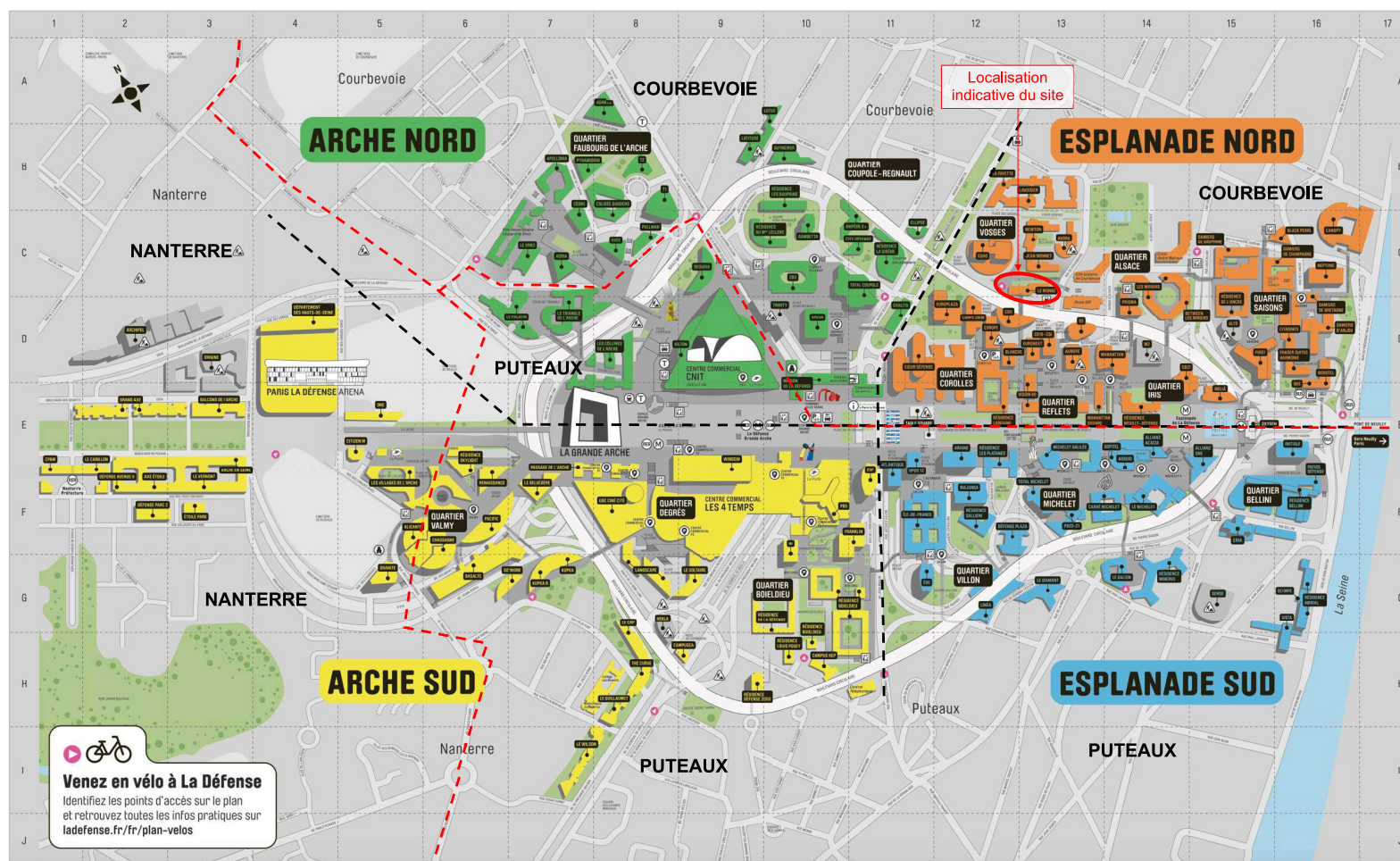
Le site du projet objet du présent dossier est localisé dans la partie sud du territoire de COURBEVOIE, commune du département des Hauts-de-Seine (92) intégrée depuis le 1^{er} janvier 2016 dans le Territoire « Paris Ouest La Défense »¹ (POLD), dans l'aire d'influence du quartier d'affaires de La Défense.

En 2020², la population de COURBEVOIE était de 82 074 habitants, soit environ 14,6 % de la population du Territoire POLD (561 626 habitants, source : INSEE).

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 COURBEVOIE est regroupée avec dix autres communes du département des Hauts-de-Seine, à savoir : GARCHES, LA GARENNE-COLOMBES, LEVALLOIS-PERRET, NANTERRE, NEUILLY-SUR-SEINE, PUTEAUX, RUEIL-MALMAISON, SAINT-CLOUD, SURESNES 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.*

Localisation indicative de l'immeuble Le Monge dans le découpage géographique issu de la signalétique propre au quartier d'affaires de La Défense



Source : Plan général de La Défense, Site internet de Paris La Défense

Plus localement, comme l'illustre l'image ci-avant, il est situé à l'intérieur du secteur dit de l'« Esplanade Nord » défini par la signalétique adoptée spécifiquement pour le quartier d'affaires de La Défense (laquelle s'appuie sur un découpage en 4 grands secteurs). De par cette localisation, le site bénéficie ainsi d'une double appartenance : au quartier d'affaires de La Défense, d'une part, et au territoire de la commune de COURBEVOIE, d'autre part.

Comme le montrent les illustrations jointes dans l'annexe 4, ce site bénéficie d'une localisation unique, à la jonction entre le tissu urbain de la ville de COURBEVOIE et l'Esplanade de La Défense et avec une connexion directe au boulevard Patrick Devedjian (anciennement dénommé Boulevard Circulaire).

Il est également localisé au sein du Périmètre d'Opération d'Intérêt National (P.O.I.N.) du quartier d'affaires de La Défense et de NANTERRE et LA GARENNE-COLOMBES (cf. illustration page suivante).

Territoire délimité par le Périmètre d'Opération d'Intérêt National (P.O.I.N.) du quartier d'affaires de La Défense et de NANTERRE et LA GARENNE-COLOMBES



Source : Paris La Défense (P.L.D.)

Annexe 3 - Présentation du projet

✓ Le projet objet du présent dossier

Le projet objet du présent dossier consiste :

- d'une part, en la démolition de l'immeuble Le Monge existant y compris les niveaux d'infrastructure (cf. détails de l'immeuble existant dans l'annexe 4),
- et, d'autre part, en la construction en lieu et place d'un Immeuble de Grande Hauteur (I.G.H.) à usage mixte de 170 m de hauteur¹.

✓ Le programme

Le programme défini pour la réalisation de cet I.G.H. prévoit le développement d'une Superficie de Planchers (SdP) totale d'environ 62 000 m² dont :

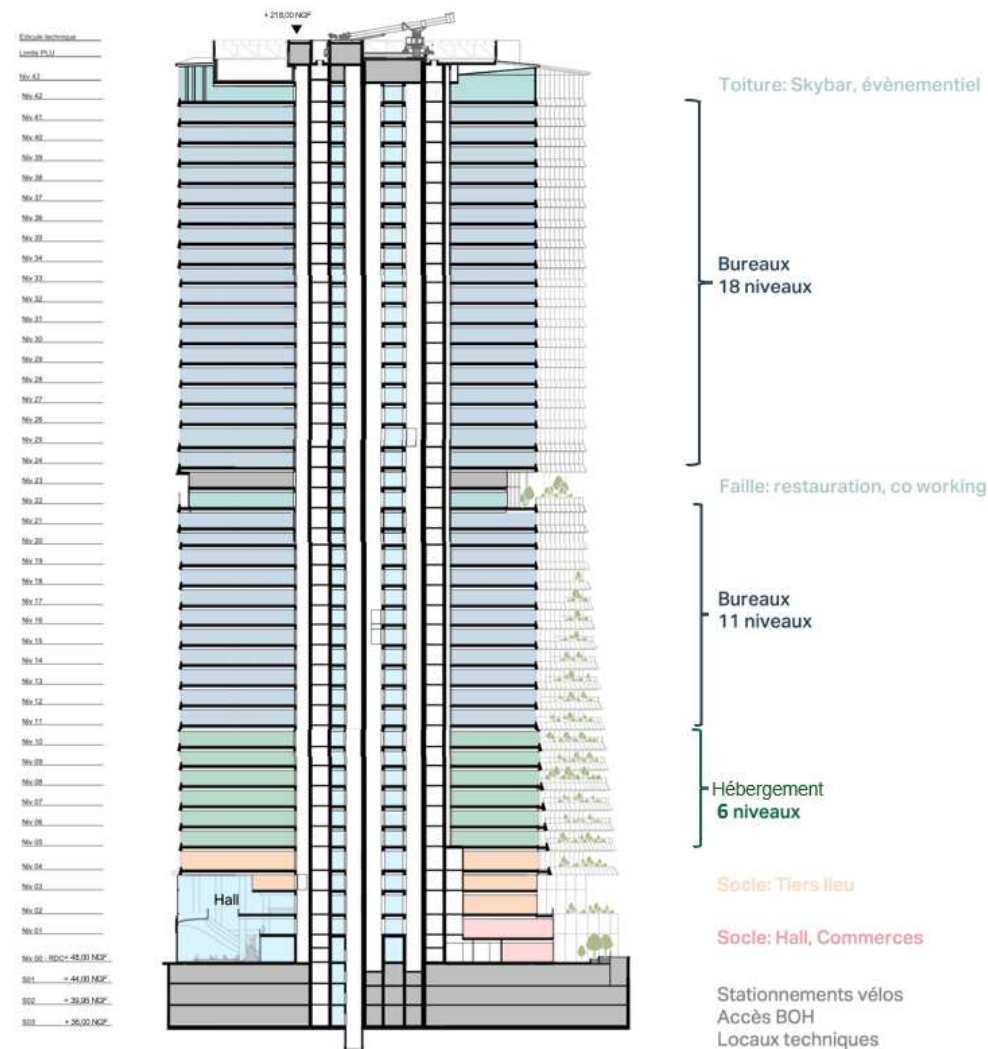
- environ 49 000 m² de SdP de bureaux,
- environ 8 400 m² de SdP d'hébergement,
- environ 3 000 m² de SdP de tiers lieu (compris commerces),
- environ 2 000 m² de SdP d'Établissements Recevant du Public (E.R.P.) disposés en étages (au R+22 et R+42) proposant notamment une offre de restauration.

✓ La composition du projet en superstructure

A ce stade de définition du projet, l'I.G.H. prévu comporte - hors toiture - un total de 44 niveaux au-dessus du boulevard P. Devedjian (c'est-à-dire du niveau N00 (ou niveau rez-de-chaussée) au niveau N43 (ou niveau R+43)).

Comme l'illustre de façon schématique la coupe programmatique ci-contre, la répartition spatiale des différentes composantes de cet I.G.H. est organisée de la façon suivante :

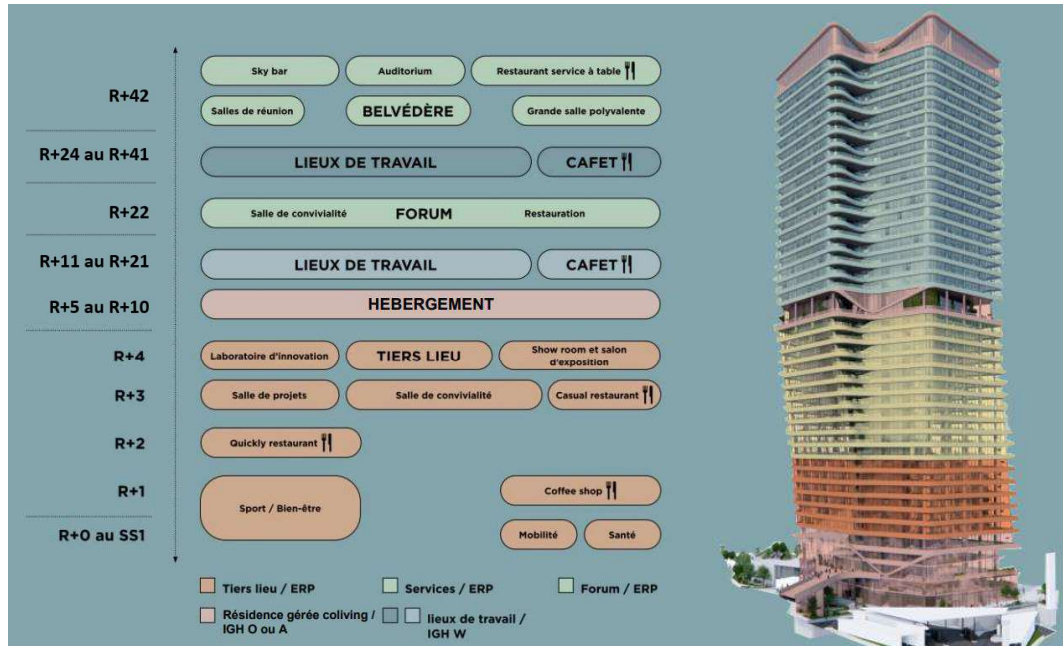
- un socle (du RdC au R+4) intégrant notamment un « tiers lieu »² dans lequel pourront s'inscrire une salle d'exposition / showroom, un espace sport / bien être / santé, des commerces (coffee shop, restauration alternative). Le tiers lieu est un lieu qui allie utilité et mixité, avec une fonction d'intérêt général. Il est un accélérateur de lien social pour l'immeuble et génère de la cohésion à l'échelle du quartier. Il permettra des actions de solidarité avec les personnes dans le besoin. Il pourra également créer des synergies, sur le thème de la mobilité douce, avec la station de recharge électrique exploitée par TotalEnergies ;
- des surfaces dédiées à l'hébergement (du R+5 au R+10) en chambres individuelles ou studios collectifs, pour des baux longs terme ainsi que des occupations ponctuelles plus courtes. Cet hébergement pourra être à destination d'étudiants, de ménages, travailleurs, et/ou de seniors, comprenant des services para-hôtelières (ménage, animations, sport, laverie, etc.)
- des surfaces de bureaux multi-locataires (du R+11 au R+21 et du R+24 au R+41) bénéficiant d'un accès direct à des terrasses extérieures offrant une vue exceptionnelle sur la ville ; les deux parties ainsi définies dans lesquelles se répartissent ces surfaces sont séparées par le niveau R+22 accessible au public appelé Forum ;
- Deux étages atypiques en partie haute de l'immeuble, le Forum (niveau 22) et le Belvédère dans le couronnement de la tour (niveau R+42), accessibles au public, offrant une offre de restauration et une vue exceptionnelle.
En complément, le Belvédère aura un espace Soft Office permettant d'aménager, un Skybar, des salles de réunions et polyvalentes, ainsi qu'un auditorium.



Source : 3XN Architects

¹ Hauteur comptée depuis le niveau du rez-de-chaussée, à la cote + 48,00 NGF, c'est-à-dire depuis le niveau du boulevard P. Devedjian (ex-Boulevard Circulaire).

Axonométrie générale illustrant la répartition de la programmation
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



Source : 3XN Architects

Le socle de l'I.G.H. s'inscrit dans la continuité naturelle de l'animation urbaine se développant progressivement à la base des immeubles de bureaux réalisés dans ce secteur du quartier d'affaires. Ainsi, une programmation commerciale (conciergerie, restauration alternative, lounge bar, etc.) et une architecture favorisant les volumes, la transparence et la création de liens fluides et agréables entre les différents niveaux du socle renforceront sa dynamique.

✓ **Les accès des piétons**

Perspective sur l'accès des piétons depuis le boulevard P. Devedjian
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



Source : 3XN Architects

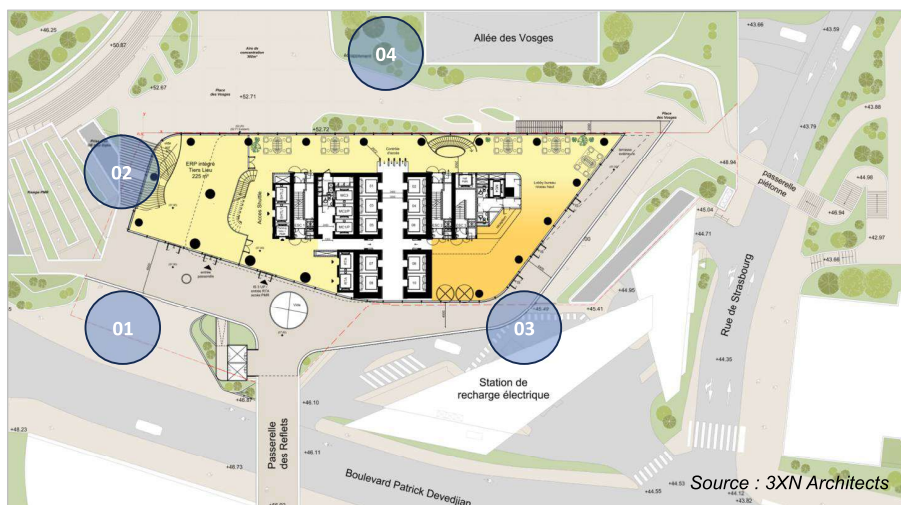
La transformation de l'immeuble existant vise à revoir son socle et ses alentours. Le socle va bien au-delà d'un simple rez-de-chaussée. Totalement transparent et très largement ouvert sur la ville, le socle connecte les 3 niveaux d'accès de la tour pour les piétons (depuis la passerelle des Reflets, les abords du boulevard P. Devedjian et la Place des Vosges). Il permettra d'améliorer la qualité d'usage du lieu pour tous ceux qui se rendront ou transiteront vers le Monge et ainsi tisser du lien entre la ville de Courbevoie et Paris La Défense.

Le socle de l'I.G.H. est composé de 2 halls dont le principal, localisé sur les flux principaux, est à destination du public pour l'accessibilité du tiers lieu et des étages accessibles au public. Le hall secondaire est dédié aux bureaux de l'immeuble.

Le tiers lieu met l'accent sur la mixité et l'accueil de fonctions sociales. Cet espace est un accélérateur de lien social pour l'immeuble et génère la cohésion à l'échelle du quartier. Il permettra des actions de solidarité avec les personnes dans le besoin.

Le socle permet également au public d'accéder, via des Shuttle direct, au Belvédère couronnant la tour, et au Forum, tant pour les occupants de la tour que pour les visiteurs et les usagers extérieurs.

Plan de repérage pour l'aménagement des abords
(Illustration provisoire jointe à titre indicatif)

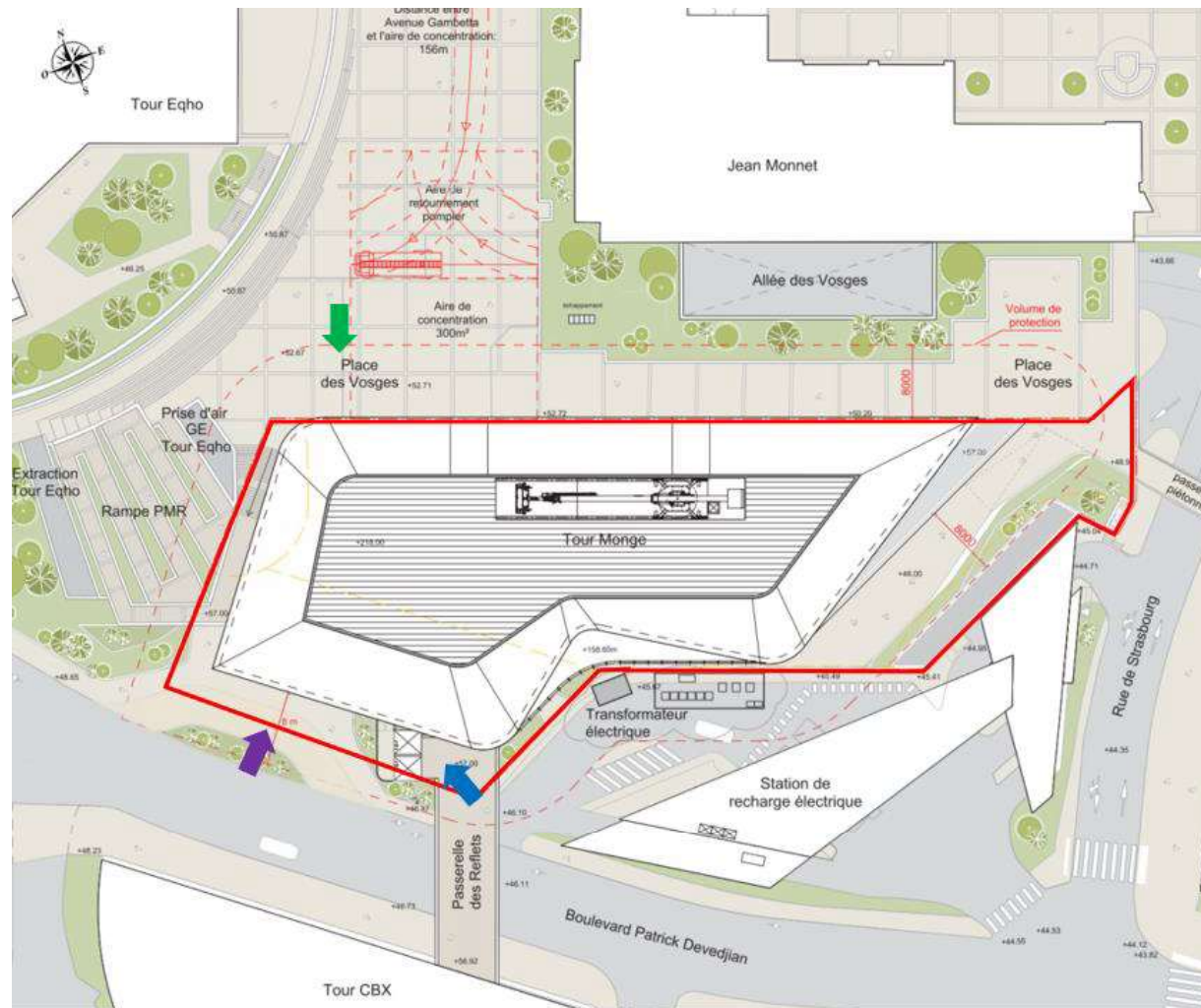


Le projet s'accompagne d'un réaménagement global des environs du projet, sur le domaine public de Paris la défense, et financé par DWS, grâce à la création des surfaces de bureaux. Ces aménagements permettront d'améliorer les caractéristiques paysagères du quartier, avec un accroissement des surfaces végétalisées. Ces réaménagements permettront également de renforcer les liens entre Courbevoie et la dalle de La Défense, et le nouveau pôle de transport Eole.

La passerelle des Reflets, existante, sera élargie au droit du tiers lieu (Point 1 du plan de repérage) afin de créer un parvis sur lequel l'animation du quartier pourra se développer et créer un lien avec l'allée des Vosges en contre-bas via l'escalier extérieur restructuré (point 2 du plan de repérage).

Cette passerelle sera étendue tout autour du bâtiment pour ajouter de la fluidité de circulation, faciliter la mixité entre les visiteurs et les personnels de bureau et rendre les commerces / services au niveau du socle plus accessibles (point 3 du plan de repérage).

Grâce à ces nouveaux accès, l'allée des Vosges, qui sera réaménagée, deviendra une liaison majeure entre le quartier Seine-Europe et la nouvelle gare Eole (point 4 du plan de repérage)



Plan de masse
(illustration provisoire à titre indicatif)

— Limite indicative du site

Accès piétons

- ➡ Au R+2 via la Passerelle des Reflets
- ➡ Au R+1 via la Place des Vosges
- ➡ Au RdC via le Boulevard P. Devedjian

0 10 m

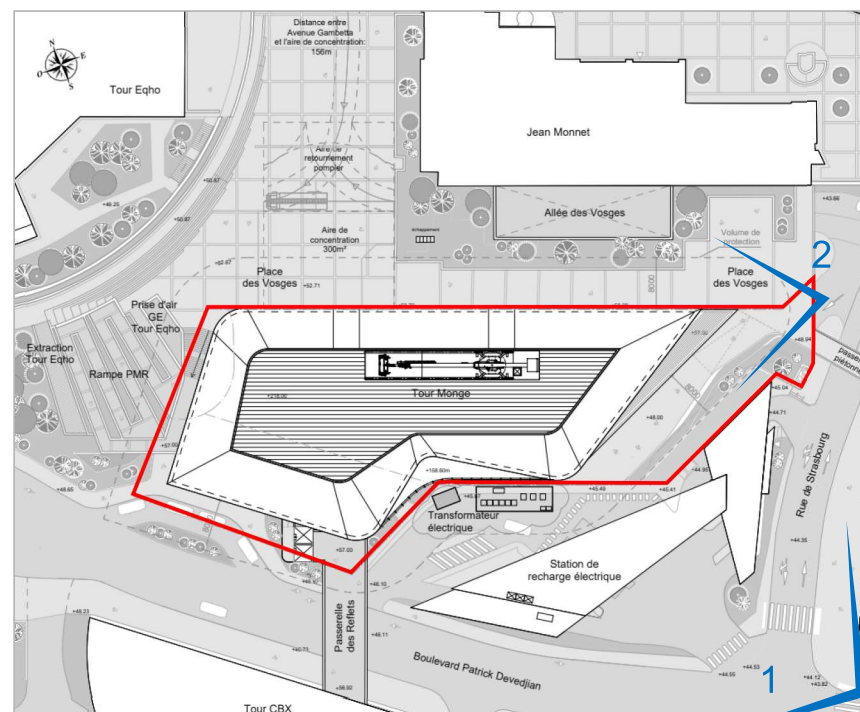
Source : 3XN Architects



Perspective aérienne depuis le Sud-Est
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



Perspective au niveau du sol depuis l'Est
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



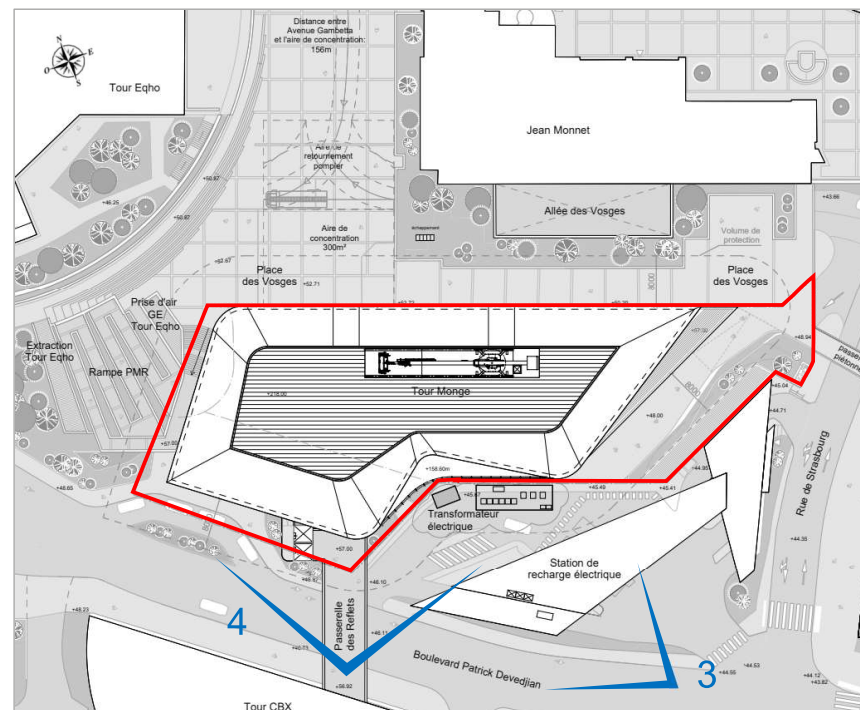
Source : 3XN Architects



Perspective aérienne depuis le Sud-Est
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



Perspective depuis la Passerelle des Reflets
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



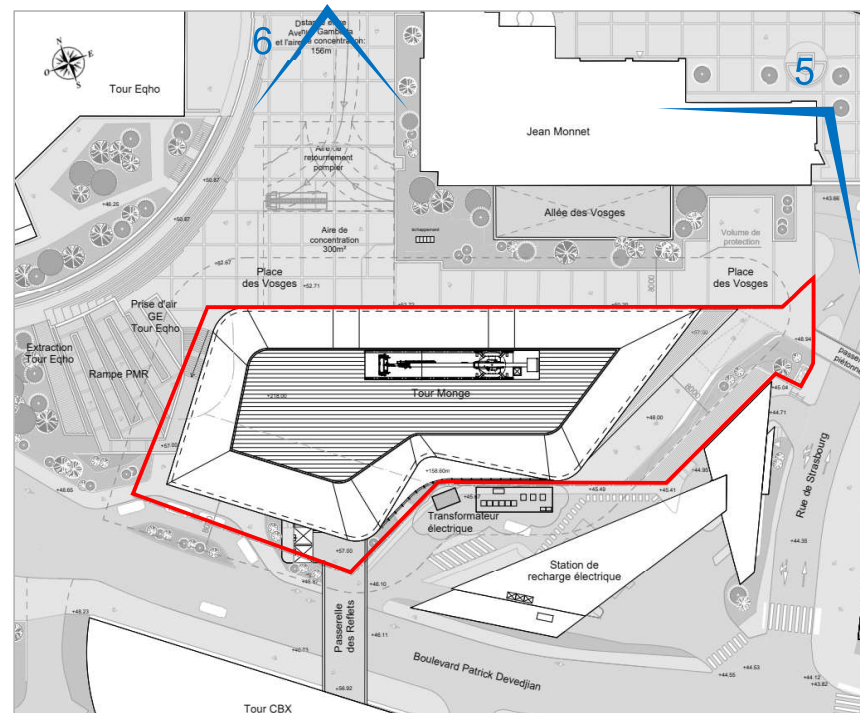
Source : 3XN Architects



Perspective aérienne depuis le Nord-Est
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



Perspective depuis le Nord et la Place des Vosges
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



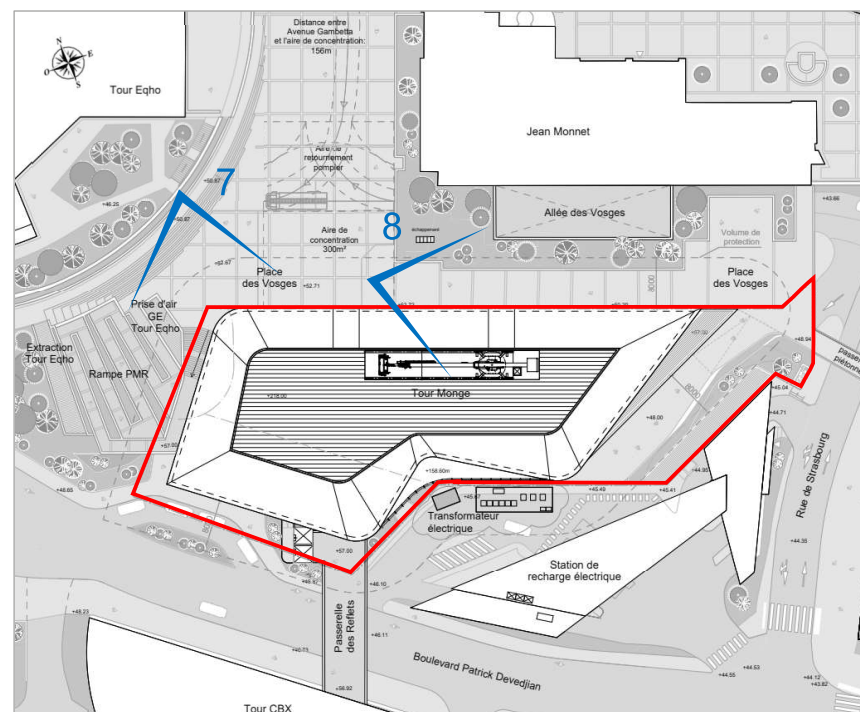
Source : 3XN Architects



Perspective au sol depuis le Nord
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



Perspective au sol sur la façade Nord depuis la Place des Vosges
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



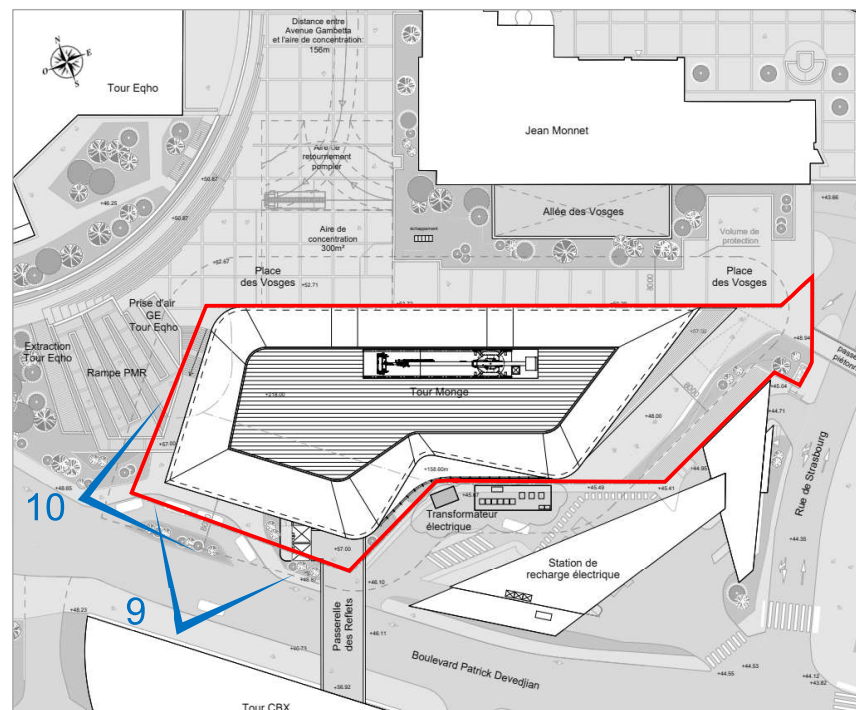
Source : 3XN Architects



Perspective sur l'accès piéton depuis le boulevard P. Devedjian depuis le Sud-Ouest
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



Perspective sur l'accès piéton au niveau du parvis depuis l'Ouest
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



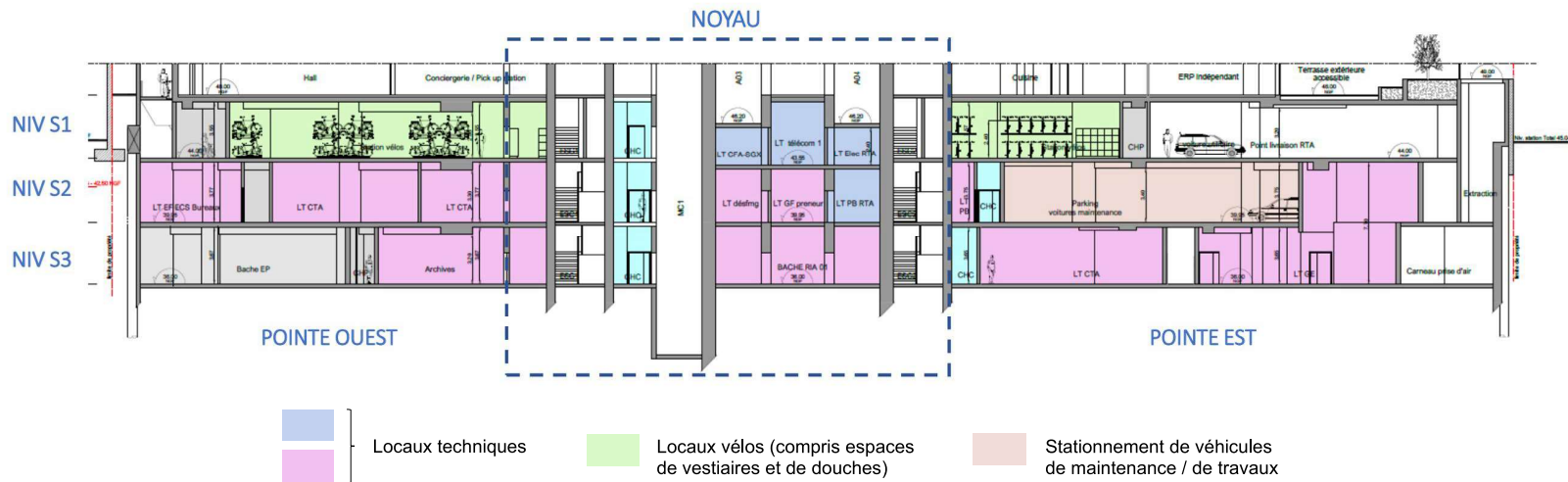
Source : 3XN Architects

✓ **Les infrastructures du projet**

Le projet intègre 3 niveaux de sous-sols - dont le niveau S1 est semi-enterré - occupés principalement par divers locaux techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du bâtiment (CVC, plomberie, électricité, groupes électrogènes).

Au 1^{er} niveau de sous-sol (S1), une superficie d'environ 600 m² de surface utile est également prévue pour le stationnement des vélos (cette superficie intégrant également les espaces de vestiaires et de douches prévus pour le confort des utilisateurs des vélos).

Coupe des niveaux d'infrastructure du futur I.G.H.
(illustration provisoire jointe à titre indicatif)



✓ **Le stationnement**

Afin de favoriser le recours aux mobilités douces, le futur I.G.H. ne comprend aucun parking pour les véhicules motorisés des utilisateurs de ses surfaces. Seule une zone comportant 5 emplacements est prévue dans le niveau S2 pour permettre le stationnement de véhicules de maintenance ou de travaux.

La zone de livraison du bâtiment existant, se trouvant sous l'allée des Vosges, est conservée pour les bureaux et est complétée par une aire de livraison au niveau S1 pour l'activité hébergement et les commerces.

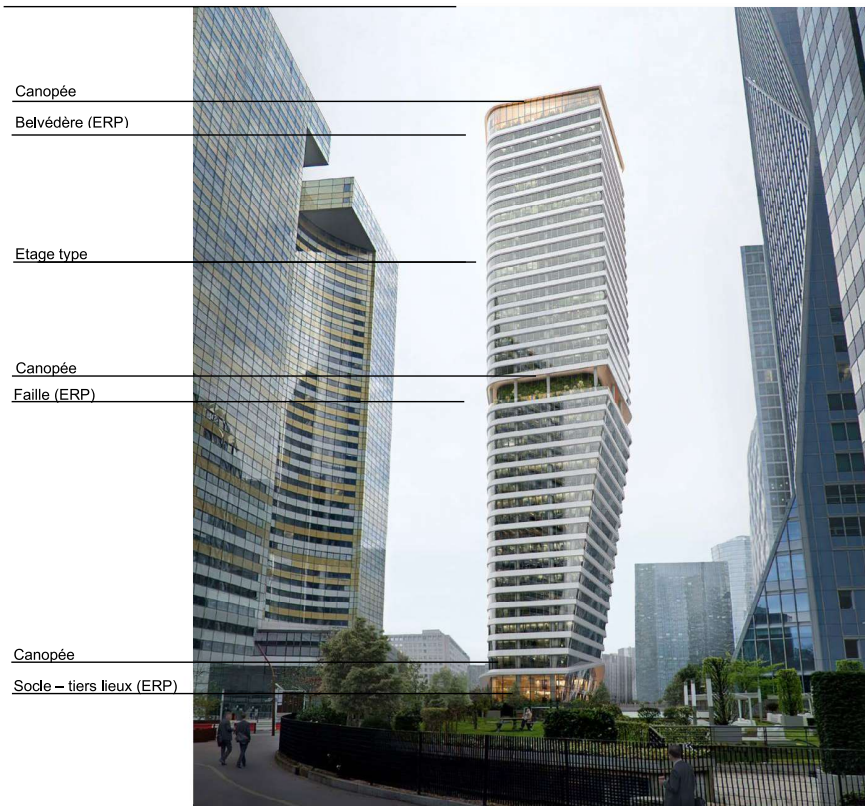
✓ **Le parti architectural du projet**

Perspectives ...

(illustrations provisoires jointes à titre indicatif)

... depuis l'intersection formé notamment par l'avenue Gambetta et le boulevard Patrick Devedjian au nord-ouest des tours Eqho et Carpe Diem

... depuis le boulevard Patrick Devedjian au sud-est de la tour D2



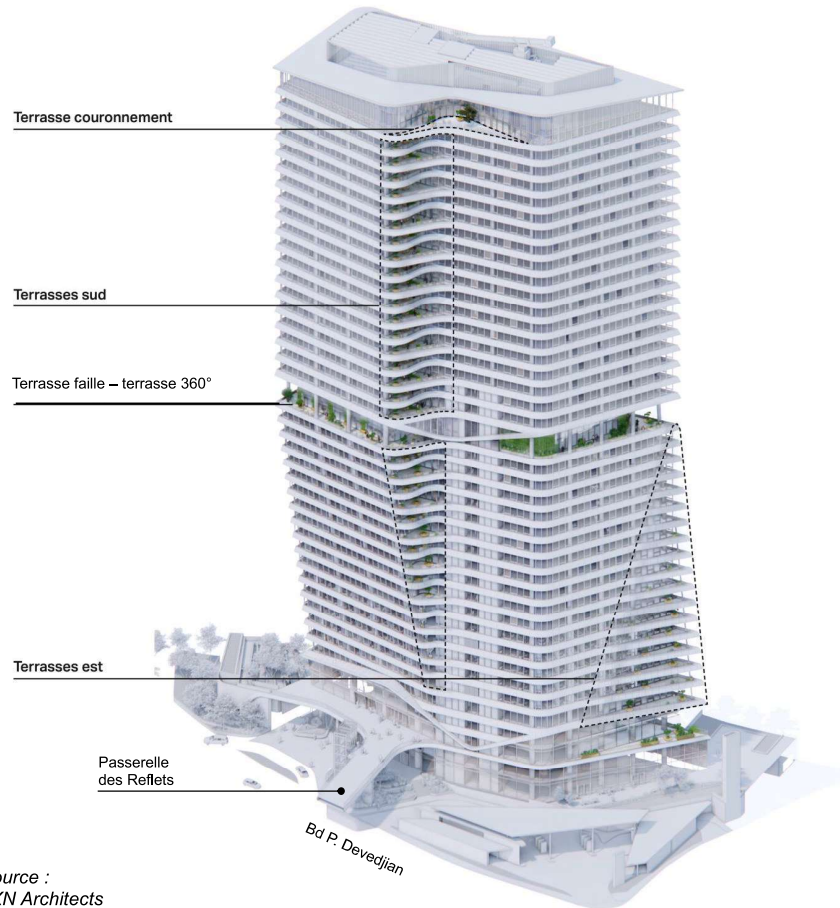
Source : 3XN Architects

Bénéficiant d'une très grande visibilité, notamment de par sa localisation aux abords directs du boulevard P. Devedjian, l'architecture prévue a pour ambition de faire de cette nouvelle tour un immeuble iconique et vitrine du renouveau du quartier Esplanade Nord engagé depuis plusieurs années.

La façade est composée d'un système de mur-rideau composé d'une partie en verre et d'une bande d'allège opaque. Les angles arrondis confèrent à la tour une fluidité et une douceur qui la différencie et l'aident à se fondre dans son contexte. Le bandeau horizontal se déroule le long de la façade reliant visuellement les terrasses aux espaces intérieurs. Les fenêtres ouvrantes et les terrasses extérieures permettent une ventilation naturelle. Trois canopées se fondent parfaitement avec la bande horizontale, attirant l'attention sur les espaces partagés et les entrées publiques. Une attention particulière a été portée dans le traitement de cette façade afin de minimiser les consommations énergétiques du bâtiment tout en offrant les meilleures conditions de confort et d'éclairage naturelle : minimisation des surfaces vitrées, habillage en cassette zinc ou aluminium recyclé.

Sculptées dans la volumétrie de l'élévation sud et se détachant doucement du vitrage le long de l'élévation est, les terrasses extérieures permettent un accès extérieur sur tous les niveaux.

Axonomie générale depuis le sud (illustration provisoire jointe à titre indicatif)



Source :
3XN Architects

Le vitrage, la bande horizontale et le garde-corps sont tous conçus pour se sentir comme une extension continue et homogène des façades environnantes.

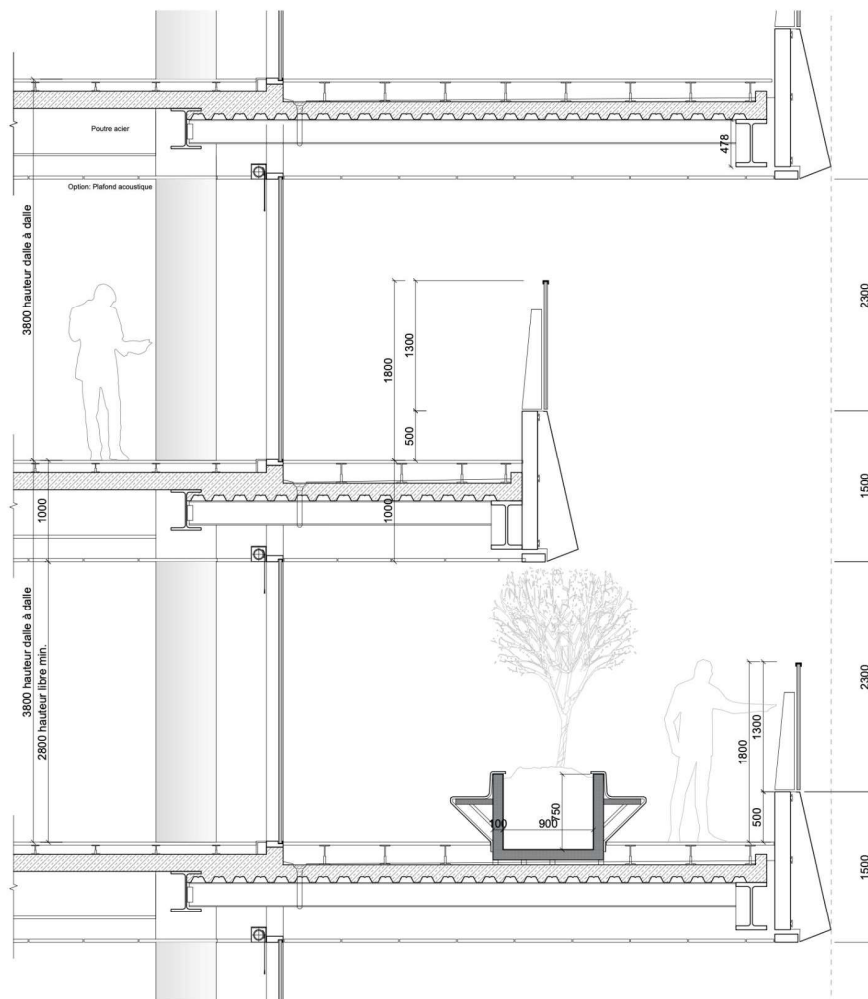
Situées à la jonction du porte-à-faux, les terrasses sud offrent aux niveaux de bureaux un espace commun extérieur.

Perspective sur la façade sud (illustration provisoire jointe à titre indicatif)



Source : 3XN Architects

Coupe générale de principe sur les terrasses extérieures côté Sud (illustration provisoire jointe à titre indicatif)



Source : 3XN Architects

Les terrasses extérieures sont conçues pour permettre la mise en œuvre d'un escalier de communication extérieur qui permet de relier 2 niveaux verticalement, si souhaité par le preneur.

Des terrasses sur la face côté Est de la tour émergent progressivement depuis la faille jusqu'au socle. Ces terrasses offrent des vues dégagées vers le nord et l'est.



Source : 3XN Architects

La passerelle publique des Reflets surplombant le boulevard Patrick Devedjian sera maintenue. Toutefois, pendant la phase chantier nécessaire à la démolition de l'immeuble Le Monge existant et la construction de l'I.G.H. projeté et objet du présent dossier, cet ouvrage ne pourra être utilisé. Un cheminement provisoire sera balisé pour permettre aux piétons de traverser en toute sécurité le boulevard P. Devedjian.

La passerelle publique reliant l'allée des Vosges à la rue de Strasbourg sera soit maintenue soit reconfigurée selon les études qui sont menées conjointement avec PLD.

Une grande attention sera portée aux aménagements et au traitement paysager des abords de l'I.G.H., les objectifs étant, d'une part, de créer une fluidité et une continuité paysagère et urbaine entre les différents espaces publics et, d'autre part, améliorer l'insertion du projet dans son environnement.

✓ **La démarche développement durable poursuivie**

L'ambition du Maître d'Ouvrage est de réaliser un projet innovant et avant-gardiste notamment en matière d'exemplarité environnementale et de flexibilité d'usage, de services, de confort, d'architecture, de technologie, de conception technique et choix constructifs.

Présentation synthétique de la Stratégie Environnementale et Sociale du projet (à ce stade d'avancement des études)



Dans ce cadre, le projet, conforme à la RE2020, vise les certifications environnementales suivantes :

- Certification HQE avec passeport exceptionnel,
- Ready to Osmoz,
- BREEAM avec un niveau objectif « Outstanding »,
- Well niveau « Silver » (a minima),
- WiredScore niveau « Platinum »,
- Ready2Services (R2S) niveau « 2 étoiles »



Par ailleurs, une démarche de recyclage / réemploi des matériaux sera mise en œuvre dans le cadre du processus de déconstruction de l'immeuble existant mais également dans la reconstruction du projet en intégrant des équipements et matériaux issus du réemploi in-situ et ex-situ.



Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse et nécessaire face à l'urgence climatique et il a pour ambition forte de limiter son l'empreinte environnementale (gaz à effet de serre, pollution, déchets), associée à une utilisation raisonnée des ressources naturelles (matériaux, énergie, eau) et de résilience face au changement climatique.

Pour s'inscrire dans la stratégie de construction bas-carbone et permettre la résilience du bâtiment, la stratégie climatique retenue écarte la solution de la climatisation pour la majorité des locaux et repose sur le rafraîchissement naturel s'appuyant sur 3 piliers : des îlots de fraîcheur, une ventilation naturelle (notamment nocturne) et l'inertie du bâtiment. Ce rafraîchissement est ainsi obtenu par l'utilisation de plusieurs dispositifs passifs, notamment :

- des stores intérieurs motorisés sur toutes les façades pour compléter la protection solaire et éviter l'éblouissement à la demande, avec un dispositif de gestion automatisée suivant le niveau d'ensoleillement de chaque façade,
- un recours à la ventilation naturelle par des ouvrants motorisés sur toutes les façades,
- une ventilation mécanique associée à une batterie froide pour diffuser de l'air rafraîchi pour les périodes les plus chaudes de l'année (la centrale de traitement d'air participant essentiellement au renouvellement de l'air hygiénique dans les bureaux).

Selon les calculs réalisés à ce stade :

- ces dispositifs permettront d'économiser environ 520 MWh/an (soit l'équivalent de la consommation annuelle d'énergie de 200 familles environ) ;
- le projet aura un impact carbone calculé sur 50 ans diminué de moitié par rapport à un I.G.H. classique.

Afin d'optimiser le cycle de vie du bâtiment, l'immeuble est conçu dès l'origine pour une réversibilité sur le long terme (+/- 50ans) avec une réutilisation possible de tout ou partie du bien, sans travaux de démolition : pas de changement de façade, ni de structure nécessaire. De plus, les étages de bureaux présentent une forte flexibilité, adaptables pour l'évolution des modes de travail (coworking, open-space, formation, etc.) et offrent la possibilité, lors de transformation ultérieure, d'intégrer de l'hébergement à la place de bureaux pour répondre aux besoins futurs de la Défense. Cette réversibilité d'usage est assurée grâce à

- un pas d'étage constant adapté aux différents usages,
- une trame de façade de 1,50 m et sa typologie uniforme et compatible aux différents usages,
- un plan d'étage totalement compatible avec les 2 réglementations (lieu de travail et hébergement).

Le projet Monge est (re)construit autour d'une ambition simple : mieux contrôler, mieux gérer et réduire drastiquement la consommation énergétique de l'immeuble. Le projet respecte les 6 paramètres qui composent la RE2020, et est largement inférieur (entre 20% et 40%) aux seuils de 4 d'entre eux à l'horizon 2031.

✓ La démolition préalable de l'immeuble existant

- Les principales justifications du choix de la solution de démolition / construction

Présentés en détails dans l'annexe 4, l'immeuble Le Monge n'est aujourd'hui plus adapté aux besoins actuels des utilisateurs :

- l'immeuble n'offre aujourd'hui ni service, ni commerce susceptible de créer, d'une part, une animation sur l'espace public et, d'autre part, du lien entre le quartier d'affaires et le reste du tissu urbain de COURBEVOIE tels que recherchés par Paris La Défense (P.L.D.), aménageur de La Défense, pour la transformation du boulevard P. Devedjian (ex-Boulevard Circulaire) dans ce secteur (à l'image de ce qui a été réalisé ou de ce qui est prévu dans la construction d'immeubles neufs aux abords de cet axe) ;
- les plateaux de bureaux sont relativement petits, constitués de surfaces d'environ 450 m², en décalage avec la demande du marché actuel de disposer de surfaces minimales plus importantes ;
- les plateaux de bureaux sont coupés en deux par le noyau en position centrale et donc non aménageables en grands espaces ouverts ;
- la hauteur libre des surfaces de cet immeuble est en très inférieure à celle des surfaces recherchées actuellement sur le marché tertiaire : à savoir 2,50 m au niveau des plateaux et seulement 2,20 m dans les espaces de circulation ;
- outre cette hauteur libre limitée, les surfaces de bureaux n'intègrent aucun faux plancher contraignant ainsi fortement la flexibilité des aménagements pour d'éventuels preneurs ;
- comme de nombreux autres immeubles construits à la même période, des matériaux amiantés sont présents dans ce bâtiment, y compris dans les espaces de bureaux (cf. annexe 13) ;
- le Restaurant Inter-Entreprises (R.I.E.) est situé au sous-sol de l'immeuble et ne bénéficie pas d'un éclairage naturel satisfaisant ;
- de surcroît, le R.I.E. présent, d'une superficie d'environ 500 m², est aménagé en scrumble / self-service et ne permet pas l'accueil des salariés au déjeuner dans des conditions optimales ;
- l'immeuble ne bénéficie actuellement d'aucune prestation digitale adaptée ;
- il ne dispose d'aucun local permettant aux employés de stationner leurs vélos.

La très grande majorité des surfaces de cet immeuble est déjà vacante et les occupants actuels restants ont dès à présent exercé leurs options de sortie. L'immeuble existant sera ainsi entièrement vidé dans les prochains mois. En raison notamment des éléments énoncés brièvement précédemment, témoin de l'obsolescence et de l'inadaptation des prestations offertes par cet immeuble dans son état actuel, l'éventualité d'une nouvelle commercialisation de ses surfaces en bureaux serait, en l'état, sérieusement compromise. Le changement d'usage en hébergement est également compromis de par la structure du bâtiment existant, avec une trame de poteaux et une profondeur trop importante.

De plus, une rénovation lourde du bâtiment actuel pour du bureau ou de l'hébergement impliquerait de très lourds travaux notamment :

- le remplacement de tous les équipements techniques qui sont obsolètes et non-performant au regard notamment du décret tertiaire ;
- la façade afin d'être moins énergivore et de répondre aux réglementations actuelles ;
- la création d'un noyau complémentaire de circulation pour densifier l'effectif en usage bureaux (standards actuels) ou pour respecter les distances règlementaires applicables dans le cas d'un usage résidentiel.

Une réhausse de l'immeuble n'est pas envisageable car le bâtiment serait alors soumis à la réglementation I.G.H. Ne créant aucune valeur à l'occasion d'une réhabilitation, il ne serait alors impossible de dégager une participation financière au réaménagement des abords ayant pour but d'améliorer la circulation entre la ville de Courbevoie et le parvis de la Défense, recréant un lien urbain. D'autre part, il ne sera pas également possible d'intégrer des programmes solidaires du fait du non-équilibre économique d'un projet de réhabilitation.

Par ailleurs, le recours à une démolition complète de l'immeuble, suivie d'une reconstruction, permet de réduire la durée des nuisances sonores les plus impactantes. En effet, l'option d'une restructuration lourde de l'immeuble actuel, pour le densifier, nécessiterait la démolition et la reconstruction des différentes verticalités les unes après les autres afin de garantir le contreventement provisoire de l'immeuble en phase travaux. Cet enchaînement provoquerait des durées de démolition beaucoup plus étalées dans le temps et donc beaucoup plus de nuisances lourdes à supporter pour les riverains.

De surcroît, l'empreinte environnementale globale du projet - en prenant compte de l'efficacité énergétique améliorée du bâtiment futur - sera sur 50 ans, inférieure à celle d'une réhabilitation même significative, du bâtiment actuel.

Pour toutes ces raisons, le propriétaire de l'immeuble Le Monge envisage des travaux lourds de démolition et reconstruction afin de proposer un nouvel espace innovant et ouvert sur son environnement, conforme aux attentes actuelles des preneurs.

La construction d'un Immeuble de Grande Hauteur (I.G.H.) permettra de faire rentrer Le Monge dans la modernité et de l'adapter aux enjeux actuels mais également ceux de demain (notamment en termes d'accessibilité, d'offre en matière de mobilité douce, d'ouverture sur son environnement, de digital, d'efficacité sur le plan énergétique). Elle permettra également une redynamisation du quartier en proposant une offre d'hébergement et de commerces ouverts au public. Une réhabilitation, même lourde, de l'immeuble existant ne permettrait pas d'une part cette diversité d'usage au regard de la surface « réduite » dont il dispose et d'autre part, l'équilibre économique nécessaire pour la viabilité du projet.

Une densification sur cette parcelle particulière a, en outre, du sens grâce à l'accessibilité dont elle bénéficie par les transports en commun proposés (métro, RER, tram, bus, etc.) et amenés à s'enrichir prochainement (notamment avec le prolongement de ligne E du RER et la création de la ligne 15 Ouest du projet Grand Paris Express), ainsi que les « coronapistes » mises en avant avec la création d'une offre de mobilité douce prévue dans cette nouvelle construction.

- L'exécution des travaux de déconstruction prévue à ce stade

Suivant le diagnostic ressource et le diagnostic P.E.M.D. établis précédemment, un pré-curage sera réalisé afin notamment de déposer soigneusement tous les équipements et matériaux pouvant être réemployés ou réutilisés in-situ et ex-situ.

Après ce pré-curage consistant à déposer les équipements et les cloisons, le bâtiment sera confiné intégralement pour permettre le retrait des différents matériaux, et notamment l'enduit dont le ponçage génère des poussières.

Repérés préalablement, les matériaux amiantés seront retirés par une société agréée spécialisée.

Les nécessaires reculs de sécurité vis-à-vis du boulevard Patrick Devedjian, de la station de recharge électrique et de la voie sous dalle (allée des Vosges) impose l'écrêtage des différents niveaux de l'immeuble Le Monge existant. Seuls les niveaux de parking seront démolis mécaniquement au moyen d'une pelle.

Des échafaudages en pied seront installés en périphérie de l'immeuble à démolir et assureront la triple fonction de continuité des dispositifs de protection collective (personnel et engins), de consoles de récupération des gravois et de moyen d'accès aux zones de travail (en y accrochant un lift/monte-matériaux). Ces plates-formes seront démontées au fur et à mesure de la démolition. Toutes les plates-formes sont équipées d'une rallonge amovible afin d'assurer la continuité avec les planchers après ouverture des façades.

Les étages seront étayés sur l'intégralité des niveaux après justification des charges roulantes et du stockage provisoire des déchets.

Les mini-engins seront approvisionnés sur la toiture terrasse au moyen d'une grue mobile.

Les travailleurs seront éloignés des postes de démolition par l'utilisation de mini-engins télécommandés.

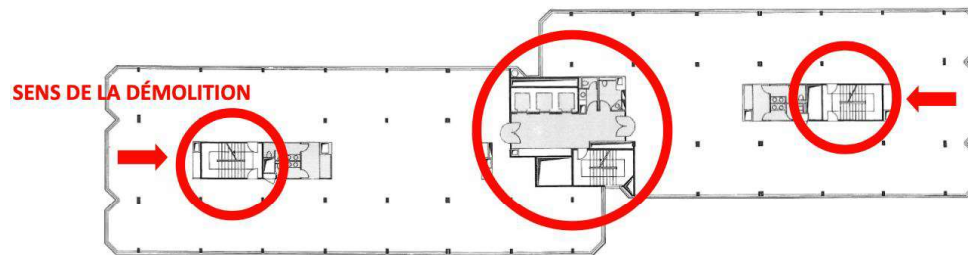
La démolition des ouvrages sera entreprise selon le process suivant : démolition d'une partie du plancher bas, constitution d'une rampe et descente des mini-engins, démolition du plancher haut, démolition des façades, démolition d'une partie du plancher bas, constitution d'une rampe et descente des mini-engins, etc.

L'émiettement sera privilégié à l'utilisation de brise-roche hydraulique. Lors de ces opérations de démolition, il sera procédé à un arrosage permanent, de sorte que ses travaux ne génèrent pas de poussières.

Les déchets seront évacués par des trémies aménagées dans les planchers afin de contenir les poussières à l'intérieur du bâtiment.

D'une manière générale, les dispositifs de protection seront mis à l'avancement et notamment les garde-corps, les protections des réservations dans les planchers, et les protections en rive des planchers afférentes à la présence d'engins.

Progression des opérations de déconstruction de l'immeuble existant par niveau



Le noyau central et les escaliers seront conservés pendant la démolition de chaque niveau.

Le délai des travaux nécessaires à la démolition de l'immeuble Le Monge existant est de 12 mois hors période de préparation d'un mois (compris travaux de désamiantage).

Source : Société LBE, janvier 2021

Annexe 4 - Occupation actuelle du site et de ses environs

4-1 - Occupation actuelle du site

Le site est actuellement occupé par l'immeuble Le Monge (non I.G.H.), anciennement CB6, propriété de DWS. Edifié initialement en 1980 par l'architecte Henri La Fonta puis rénové en 1996, il est bordé :

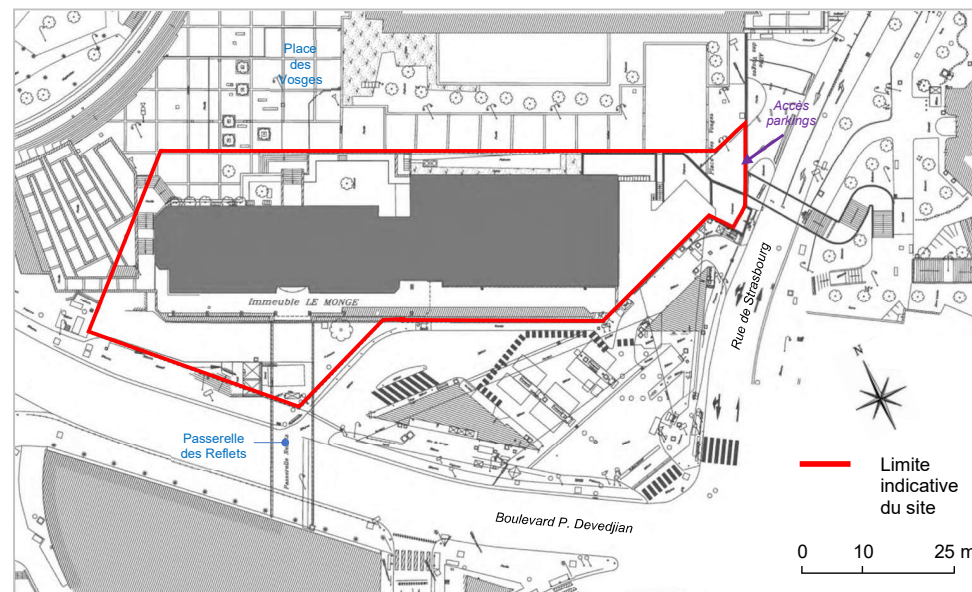
- au sud-ouest, face à la tour CBX, par le Boulevard Patrick Devedjian (ex-Boulevard Circulaire) et l'emprise foncière de la station de recharge électrique exploitée par TotalEnergies,
- au nord et au nord-est, par la Place des Vosges,
- à l'ouest, par un espace public piéton servant de rampe accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et assurant la liaison entre la Place des Vosges et la passerelle des Reflets,
- à l'est, par la rue de Strasbourg.

D'une Surface Utile d'environ 11 640 m², lui permettant notamment d'accueillir 600 personnes, cet immeuble de bureaux est composé de 13 niveaux (hors édicule technique) dont :

- 7 niveaux en superstructure (niveaux R+1 à R+7 (sur une partie de l'immeuble, cf. coupes ci-après)),
- un niveau accessible depuis la Place des Vosges et la passerelle des Reflets (niveau Rez-de-Chaussée (RdC)),
- deux niveaux d'entresol (niveaux ES1 et ES2),
- un niveau proche de celui du Boulevard Patrick Devedjian (niveau Rez-de-Boulevard (RdB)),
- 2 niveaux enterrés (niveaux SS1 et SS2).

Cette composition lui permet notamment une liaison directe avec l'esplanade du quartier d'affaires de La Défense, de l'autre côté du Boulevard Patrick Devedjian, via la passerelle des Reflets (laquelle est également accessible depuis ce boulevard via un ascenseur aménagé à l'extrémité de l'ouvrage, à proximité de l'immeuble Le Monge).

L'immeuble Le Monge dispose de 145 places de stationnement véhicules légers pour réparties dans ses 3 niveaux les plus bas (RdB, SS1, SS2) accessibles depuis la rue de Strasbourg puis via un accès sous la dalle formant notamment la Place des Vosges ainsi que 35 places sous la Place des Vosges.



Coupes de l'immeuble Le Monge

Coupe longitudinale (côté Sud)

Coupe transversale Sud-Est

Coupe transversale Nord-Ouest

Acrotère (+ 86,90 NGF)

Edicule technique (+ 81,77 NGF)

R+7 (+ 78,60 NGF)

R+6 (+ 75,57 NGF)

R+5 (+ 72,54 NGF)

R+4 (+ 69,51 NGF)

R+3 (+ 66,48 NGF)

R+2 (+ 63,45 NGF)

R+1 (+ 60,42 NGF)

RdC (+ 56,67 NGF)

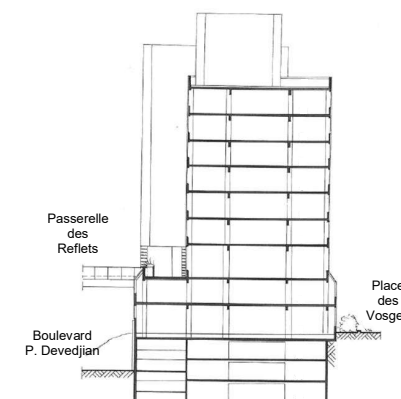
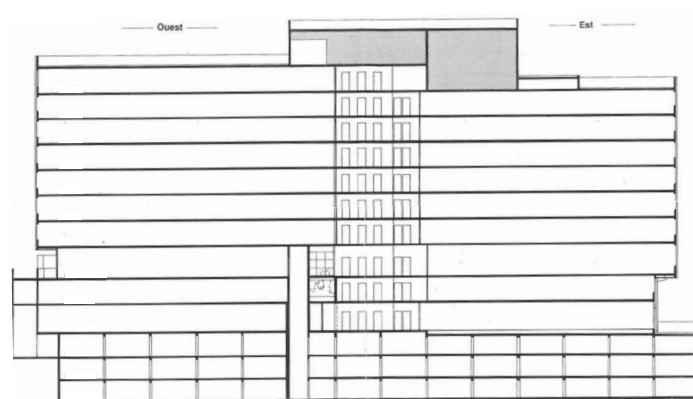
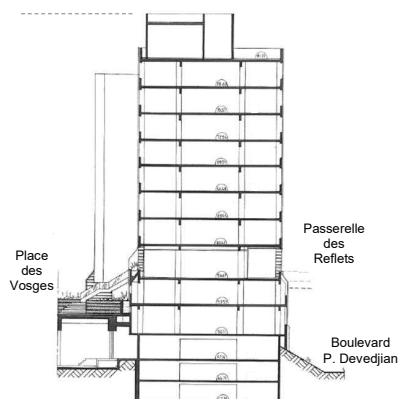
ES1 (+ 53,53 NGF)

ES2 (+ 50,11 NGF)

RdB (+ 47,16 NGF)

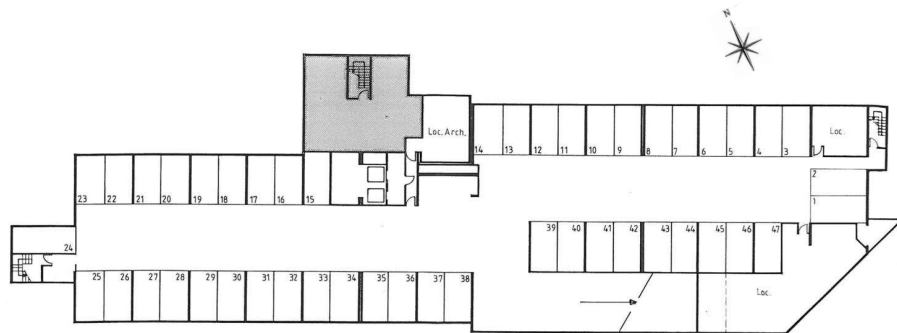
SS1 (+ 44,71 NGF)

SS2 (+ 42,26 NGF)

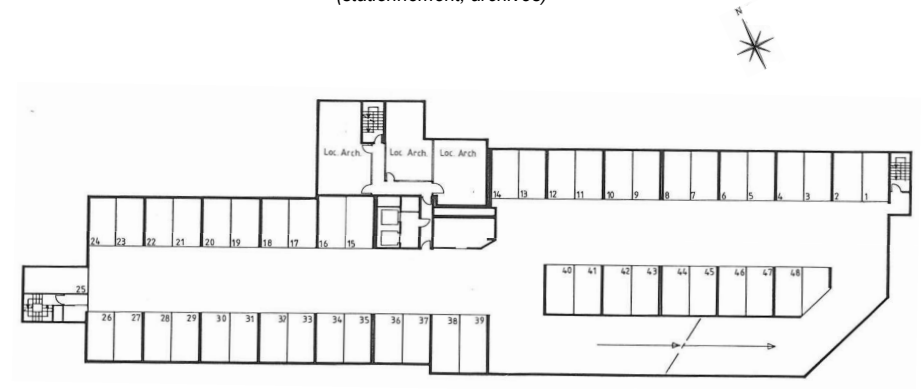


Plan des différents niveaux de l'immeuble Le Monge (hors niveau d'édicules techniques) (1 / 2)

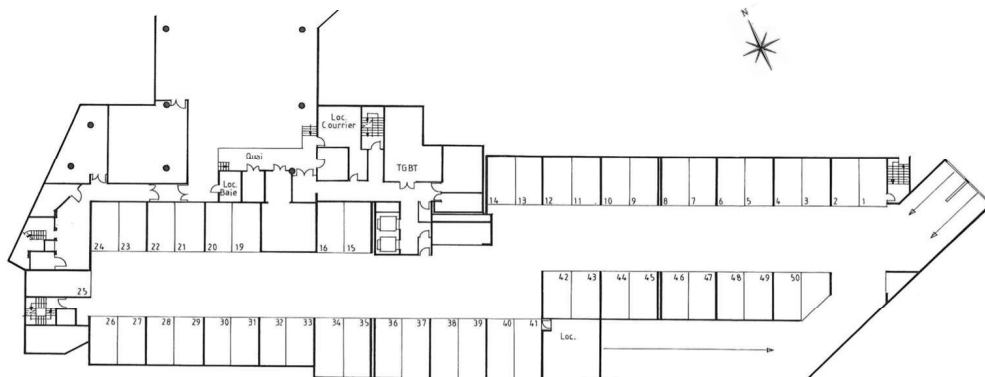
Niveau de Sous-Sol 2
(stationnement, archives)



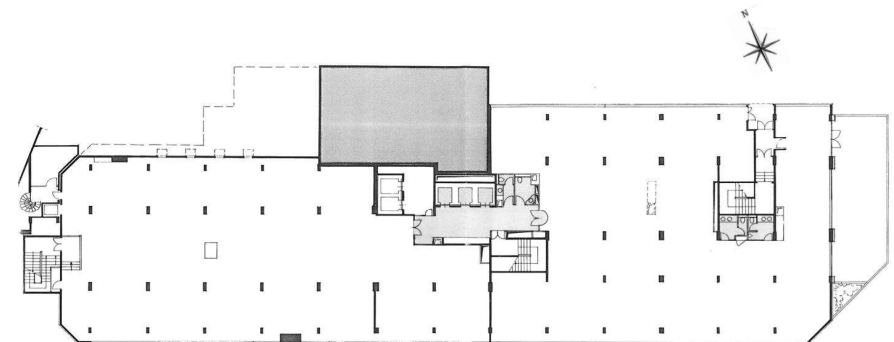
Niveau de Sous-Sol 1
(stationnement, archives)



Niveau Rez-de-Boulevard
(stationnement, locaux techniques, aire de livraison)



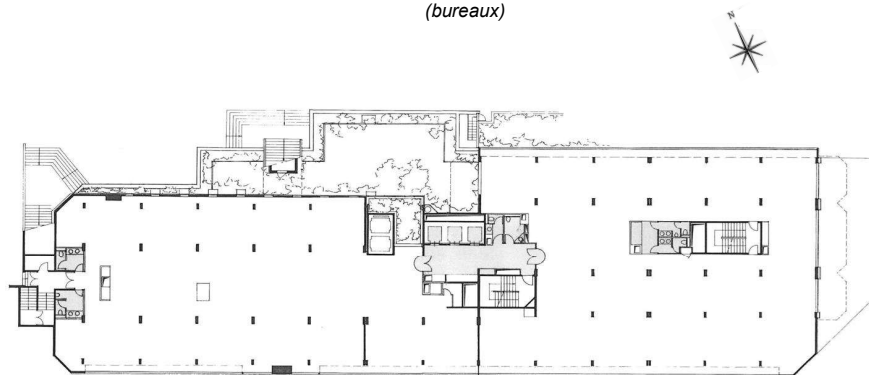
Niveau d'Entresol 2
(restauration, bureaux)



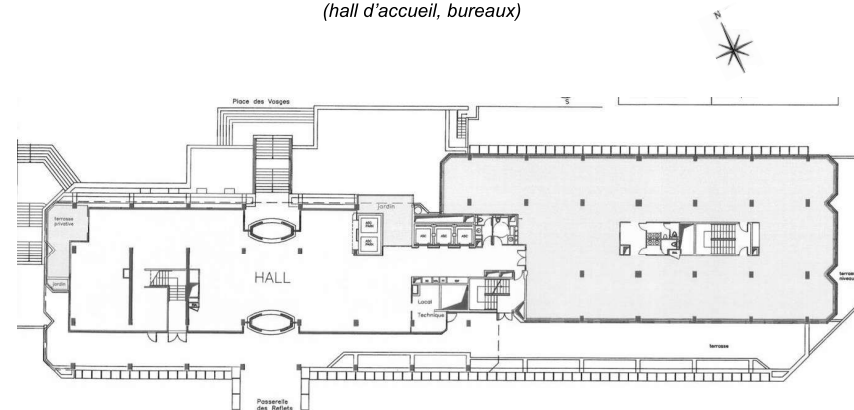
Selon notamment les extraits du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) transmis par l'aménageur, les fondations de l'immeuble Le Monge seraient des fondations superficielles dont les arases inférieures seraient établies entre les cotes + 41,95 NGF et + 40,95 NGF.

Plan des différents niveaux de l'immeuble Le Monge (hors niveau d'édicules techniques) (2 / 2)

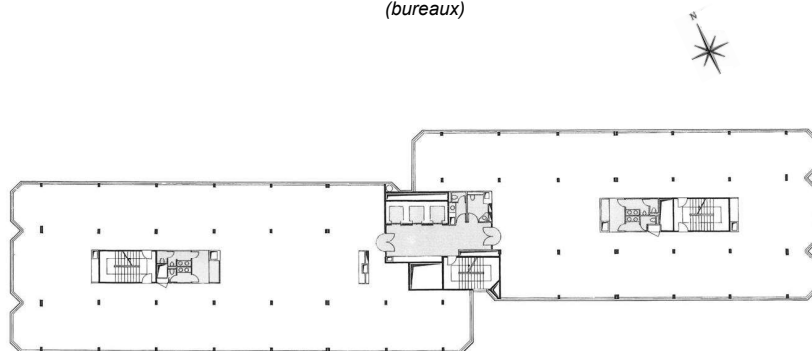
Niveau d'Entresol 1
(bureaux)



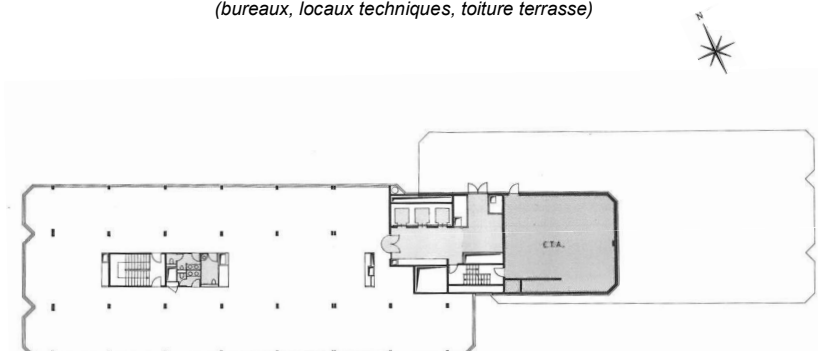
Niveau Rez-de-Chaussée
(hall d'accueil, bureaux)



Niveau d'étage courant (R+1 à R+6)
(bureaux)

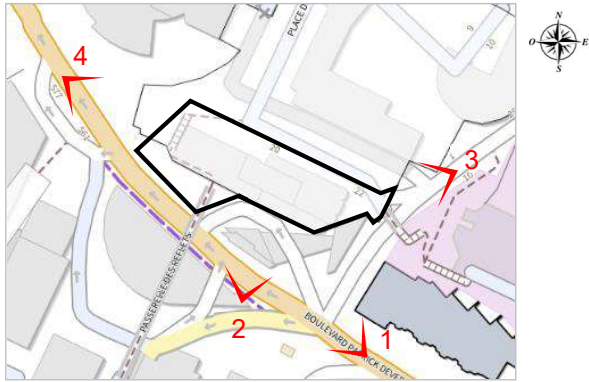


Niveau R+7
(bureaux, locaux techniques, toiture terrasse)



Des travaux de rénovation de l'immeuble ont été réalisés en 1996. Ils ont consisté au remplacement des composants des façades du bâtiment (vitrages, châssis, etc) afin d'améliorer les performances d'isolement acoustique vis-à-vis du bruit extérieur, plus particulièrement du bruit produit à l'époque par les circulations routières sur le boulevard circulaire (aujourd'hui boulevard P. Devedjian), et donc améliorer le confort de ses occupants.

Vues sur le site depuis ses environs



**Vue depuis le Boulevard
Patrick Devedjian au sud-est**



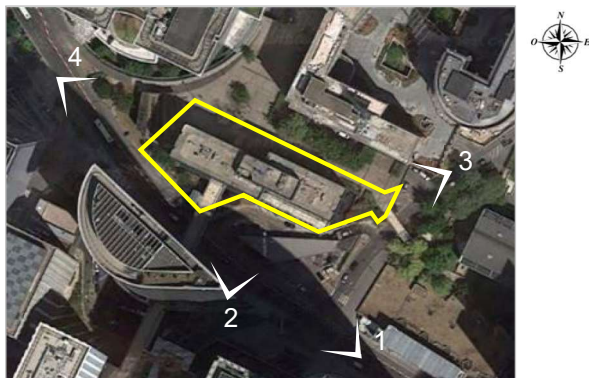
**Vue depuis les abords du Boulevard
Patrick Devedjian au sud**



**Vue depuis la rue
de Strasbourg à l'est**

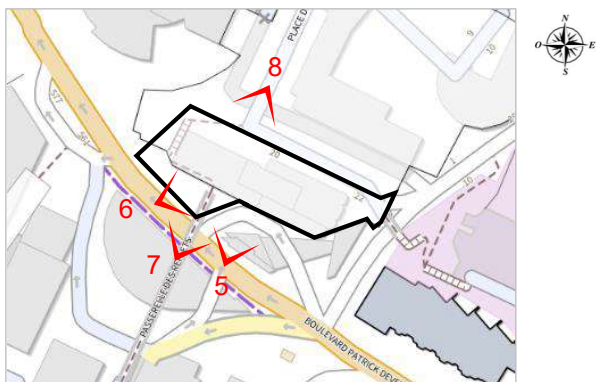


**Vue depuis le Boulevard
Patrick Devedjian au nord-ouest**



Source : GOOGLE Maps (vue aérienne / Données cartographiques 2021) / GOOGLE Street View (prises de vue n°1, 2 et 4 datant d'avril 2023 et prise de vue n°3 datant d'avril 2022)

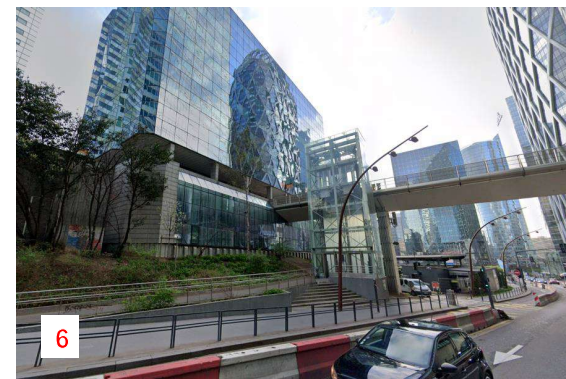
Vues sur le site depuis ses abords



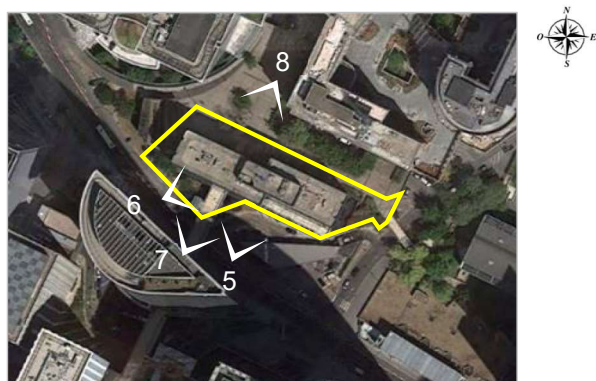
**Vue face à l'immeuble Le Monge
depuis les abords du Boulevard Patrick Devedjian**



**Vue sur l'ascenseur d'accès à la passerelle
des Reflets au pied de l'immeuble Le Monge**



**Vue depuis la passerelle
des Reflets au sud**



**Vue depuis la Place
des Vosges au nord**

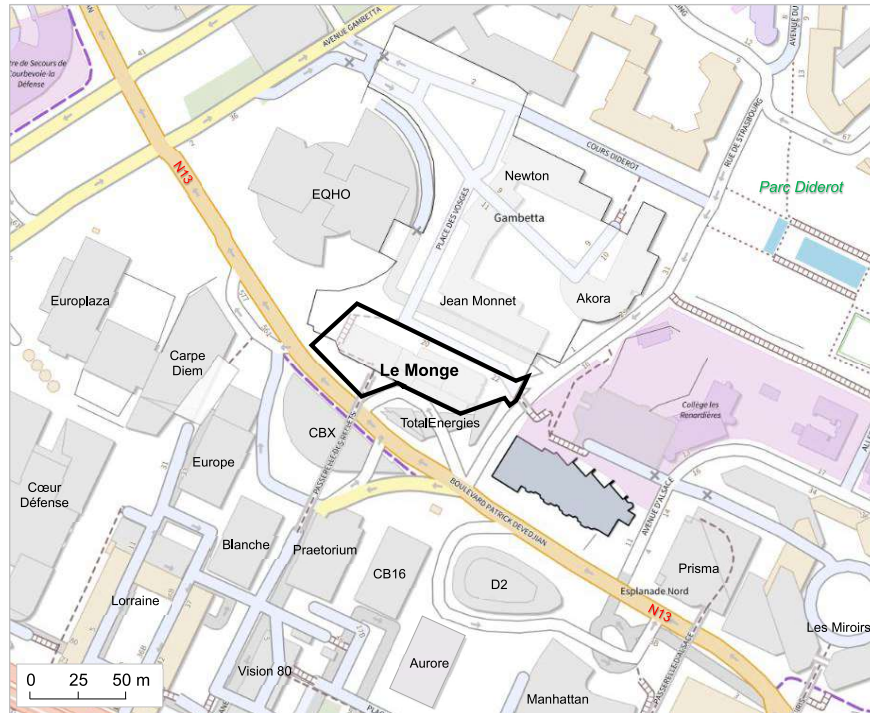


Source : GOOGLE Maps (vue aérienne / Données cartographiques 2021) / GOOGLE Street View (prises de vue datant d'avril 2023 pour les prises de vue n°5 et 6, et novembre 2021 pour les prises de vue n°7 et 8)

4-2 - Occupation des environs du site

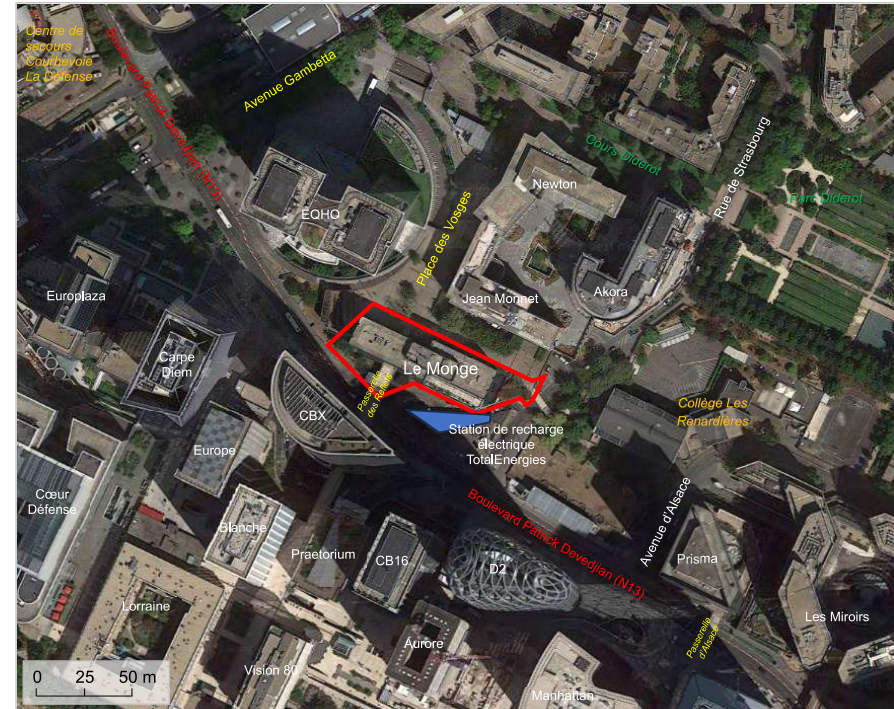
Vues aériennes générales

Vue en plan



Source : GEOPORTAIL, ©IGN

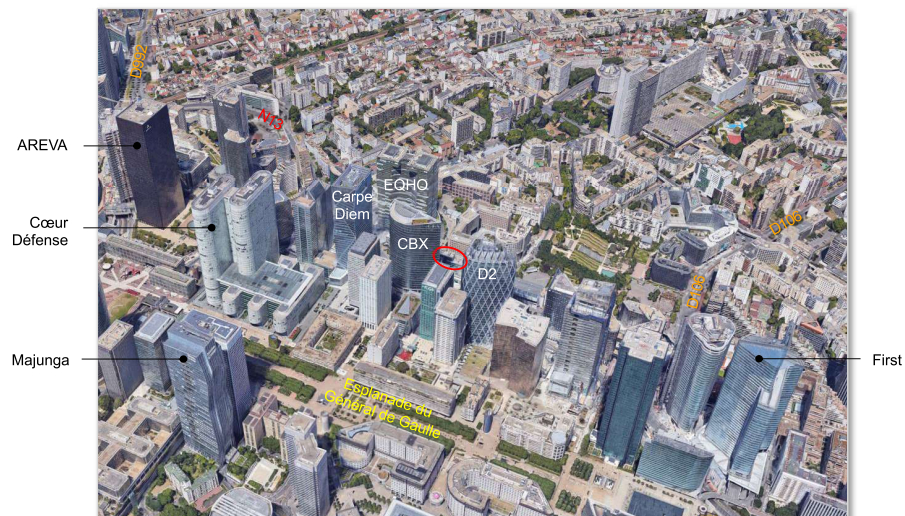
Vue orthophotographique



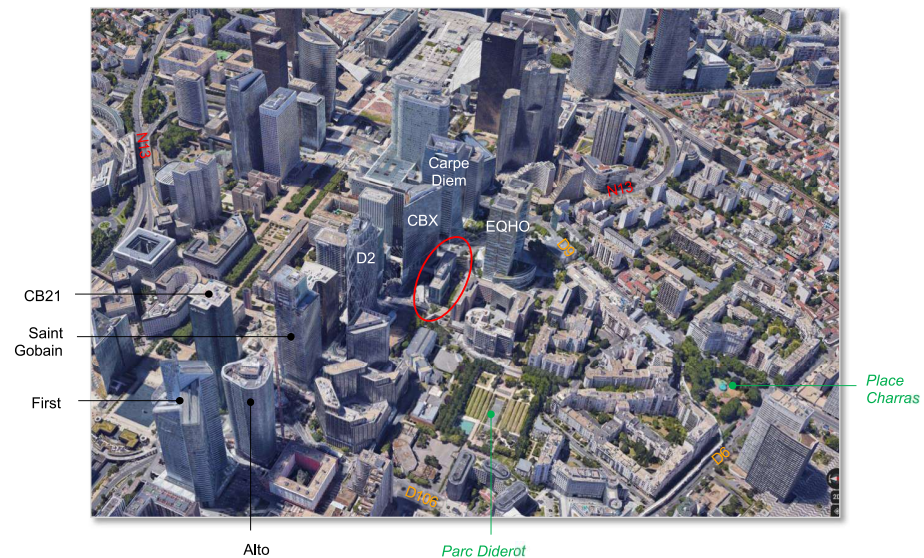
Source : GOOGLE, Données cartographiques ©2021

Vues aériennes en perspective

Vue en direction du nord



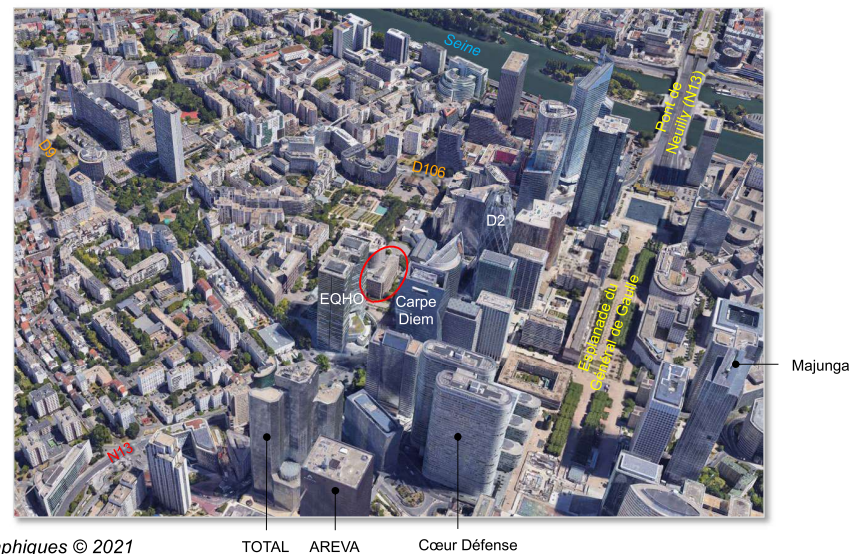
Vue en direction de l'ouest



Vue en direction du Sud

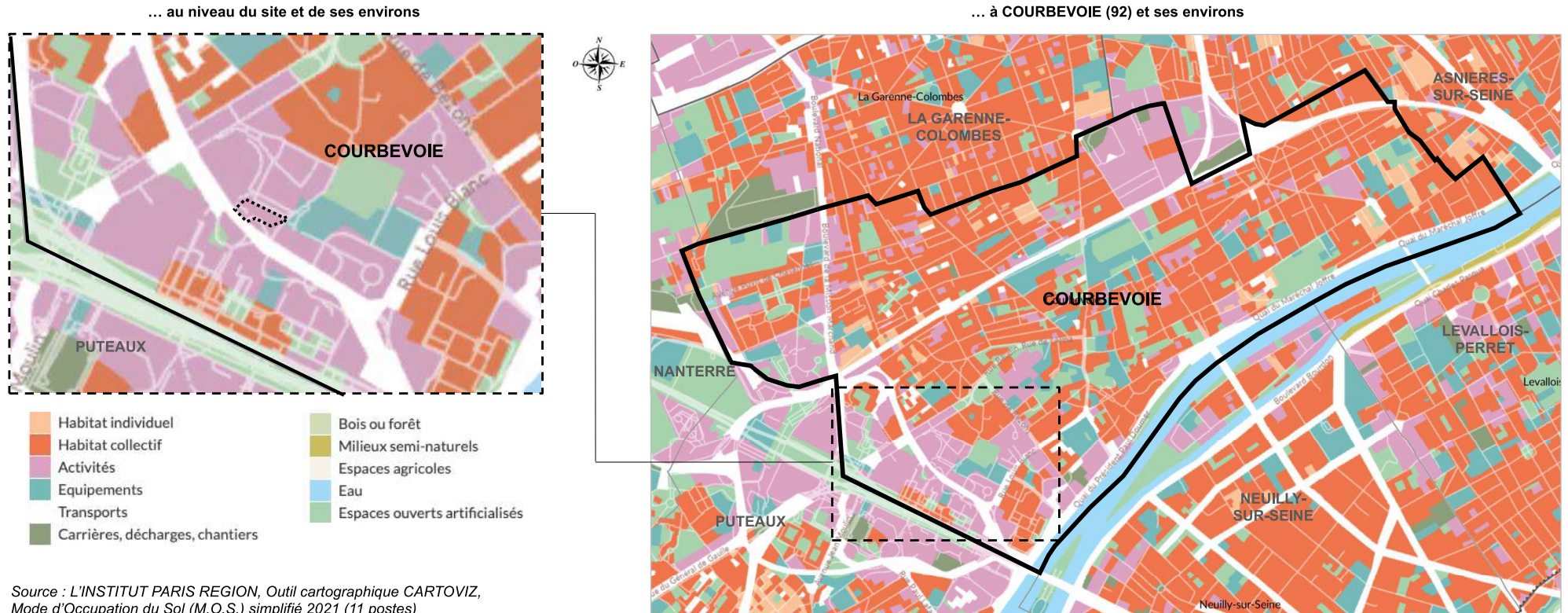


Vue en direction de l'Est



Source : GOOGLE, Données cartographiques © 2021

Mode d'Occupation des Sols (M.O.S.) ...

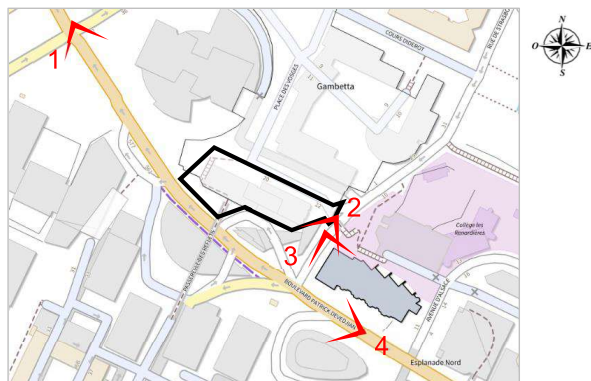


L'illustration ci-avant est extraite de l'illustration du Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) 2021, dernière version « à jour » de l'inventaire numérique réalisée et mise à disposition par l'Institut PARIS REGION (ex-Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (I.A.U.) d'Ile-de-France) sur son site Internet. Cette image montre notamment que le secteur dans lequel est localisé le site est en très grande majorité occupé par un tissu d'activités, lesquelles correspondent essentiellement à des surfaces de bureaux.

Comme l'illustrent les vues aériennes jointes précédemment, la partie de ce secteur située sur la commune de COURBEVOIE concentre la plupart des tours les plus hautes du quartier d'affaires : Tour First (231 m, tour la plus haute du quartier à ce jour), Tour TOTAL (187 m), Tour CB 21 (179 m), Tour Saint-Gobain (180 m), Tour AREVA (178 m), Tour D2 (170 m), Tour Carpe Diem (166 m), Tour Alto (160 m), Tour CBX (143 m) et Tour EQHO (140 m). La plupart de ces tours ont, au cours de ces 10 dernières années, soit été construites en lieu et place d'immeubles années, soit été construites au gabarit plus restreint (Tour Saint-Gobain, Tour Alto, Tour Carpe Diem, Tour D2), soit ont fait l'objet d'importants travaux de rénovation ayant conduit le plus souvent à leur surélévation (Tour First, Tour EQHO).

Le reste du tissu urbain dans ce secteur, en se dirigeant en direction du centre-ville de COURBEVOIE, est composé d'immeubles plus bas aux destinations plus variées où se mêlent des immeubles de bureaux, des immeubles d'habitat collectif avec des commerces à rez-de-chaussée ainsi que plusieurs équipements publics (dont des établissements scolaires tels que l'école élémentaire André Malraux et le collège Les Renardières et des espaces verts tels que le Parc Diderot et la Place Charraux).

Vues sur les environs du site (1 / 4)



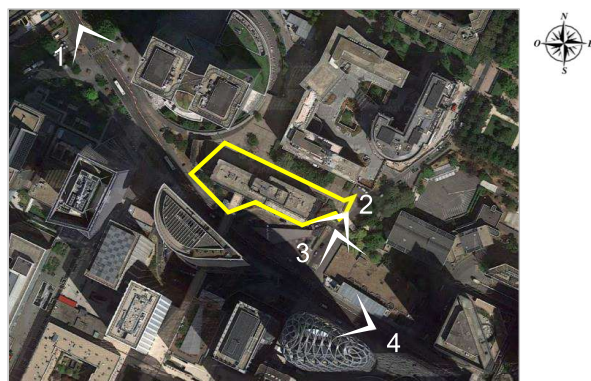
Vue en direction du sud-est sur les IGH situés en bordure du boulevard Patrick Devedjian à proximité du site



Vue sur les immeubles situés en bordure du boulevard Patrick Devedjian au débouché de la rue de Strasbourg



Vue sur les immeubles situés en bordure du boulevard Patrick Devedjian au débouché de la rue de Strasbourg



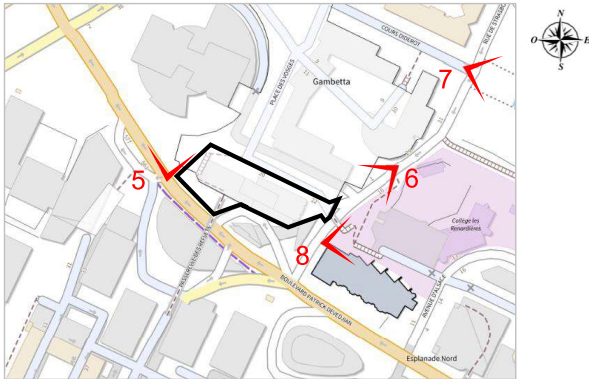
Vue depuis le boulevard Patrick Devedjian sur la tour CBX au sud-ouest de l'immeuble Le Monge



Source : GOOGLE Maps (vue aérienne / Données cartographiques 2021) / GOOGLE Street View (prises de vue n°1 et n°4 datant d'avril 2023 et prises de vue n°2 et n°3 datant d'avril 2022)

Vues sur les environs du site (2 / 4)

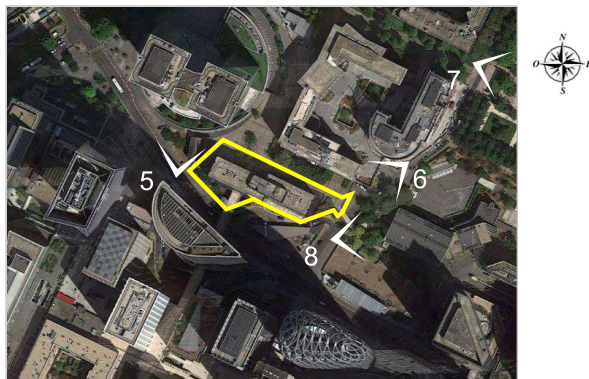
Vue sur la tour EQHO en bordure du boulevard Patrick Devedjian



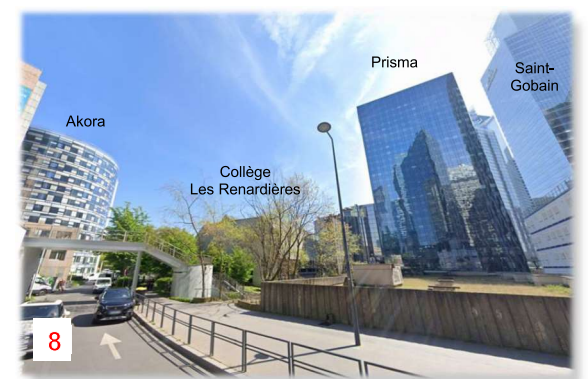
Vue sur les abords de la rue de Strasbourg au niveau des accès des parkings des immeubles J. Monnet et Le Newton



Vue depuis la rue de Strasbourg sur le Parc Diderot



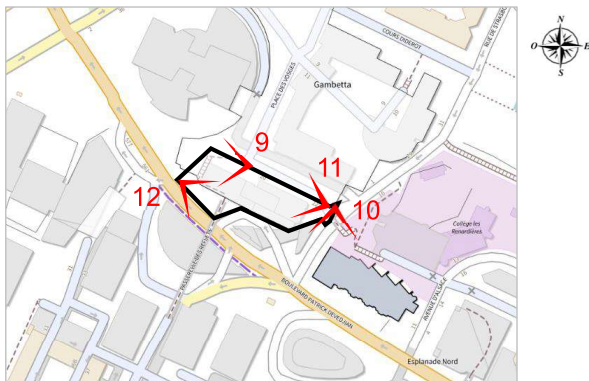
Vue sur les abords de la rue de Strasbourg au sud-est du site



Source : GOOGLE Maps (vue aérienne / Données cartographiques 2021) / GOOGLE Street View (prise de vue n°5 datant d'avril 2023 et prises de vue n°6, n°7 et n°8 datant d'avril 2022)

Vues sur les abords directs du site (3 / 4)

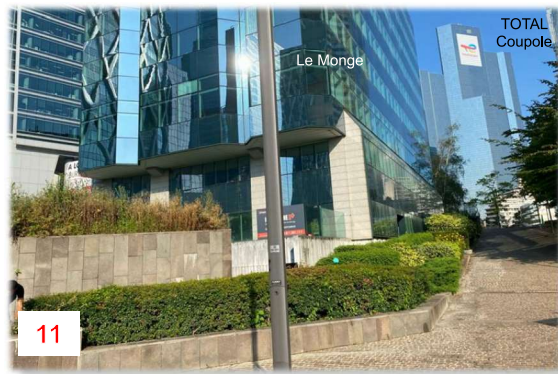
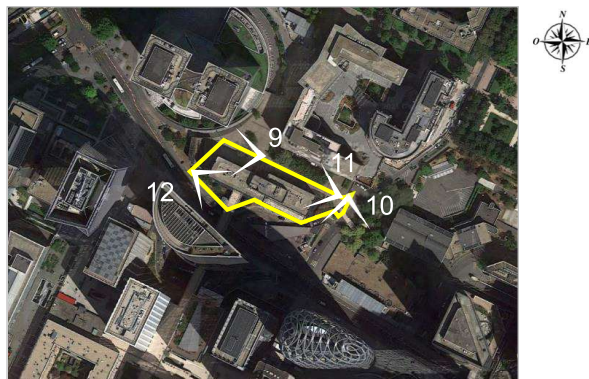
Vue sur la Place des Vosges aux abords directs du site



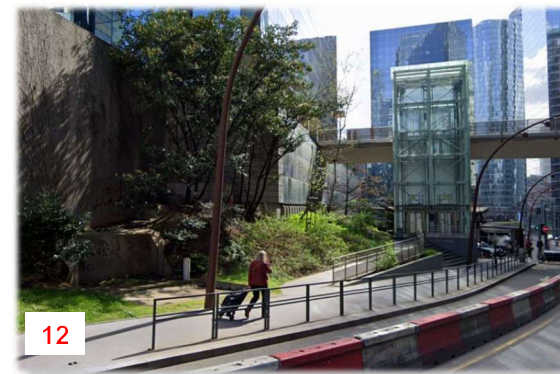
Vue sur la passerelle d'accès à la Place des Vosges depuis la rue de Strasbourg



Vue sur la Place des Vosges depuis les abords la passerelle d'accès à la rue de Strasbourg



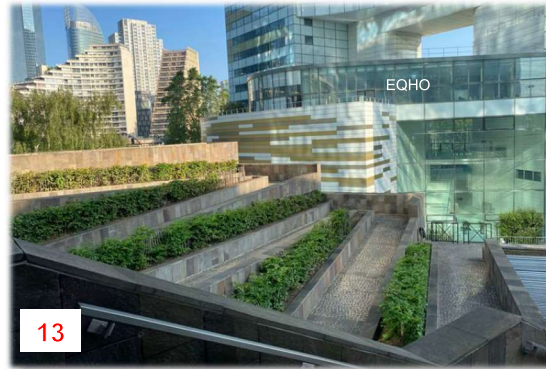
Vue sur les abords végétalisés en bordure Boulevard Patrick Devedjian à proximité de passerelle des Reflets



Source : GOOGLE Maps (vue aérienne / Données cartographiques 2021) / Prises de vue maîtrise d'œuvre n°9 à n°11 datant d'avril 2021 et prise de vue n°12 datant d'avril 2023 via GOOGLE Street View

Vues sur les abords directs du site (4 / 4)

Vue sur la rampe d'accès PMR en bordure de la Place des Vosges entre les immeubles Le Monge et EQHO



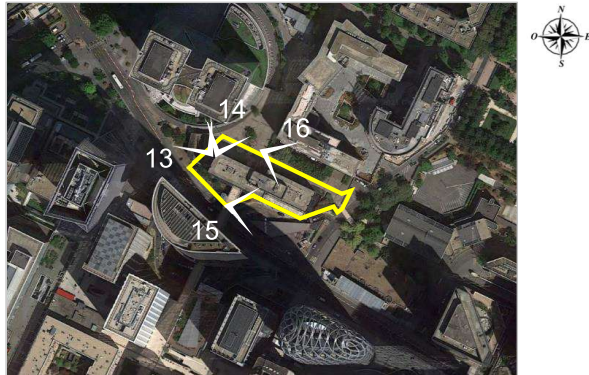
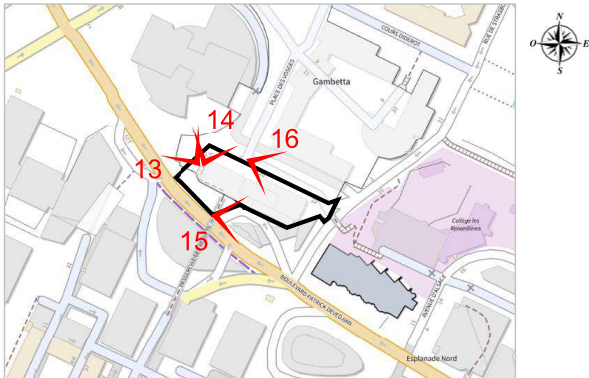
Vue sur la Place des Vosges entre les immeubles Le Monge et EQHO



Vue depuis la sortie de la station de recharge électrique en bordure du Boulevard Patrick Devedjian



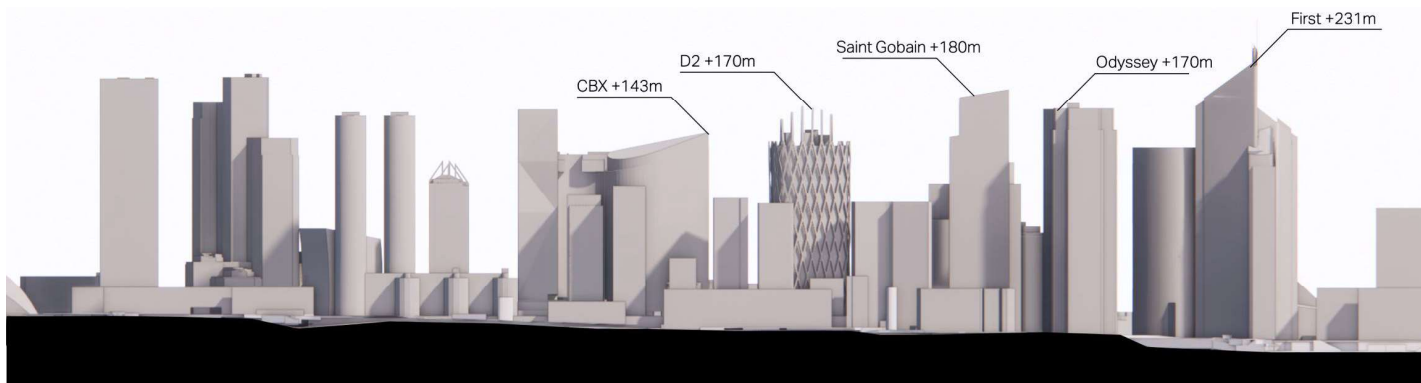
Vue sur la Place des Vosges en direction de la rue de Strasbourg au sud-est



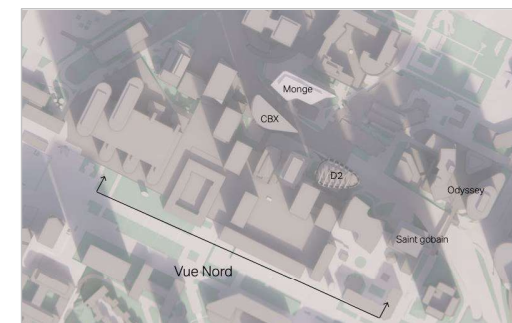
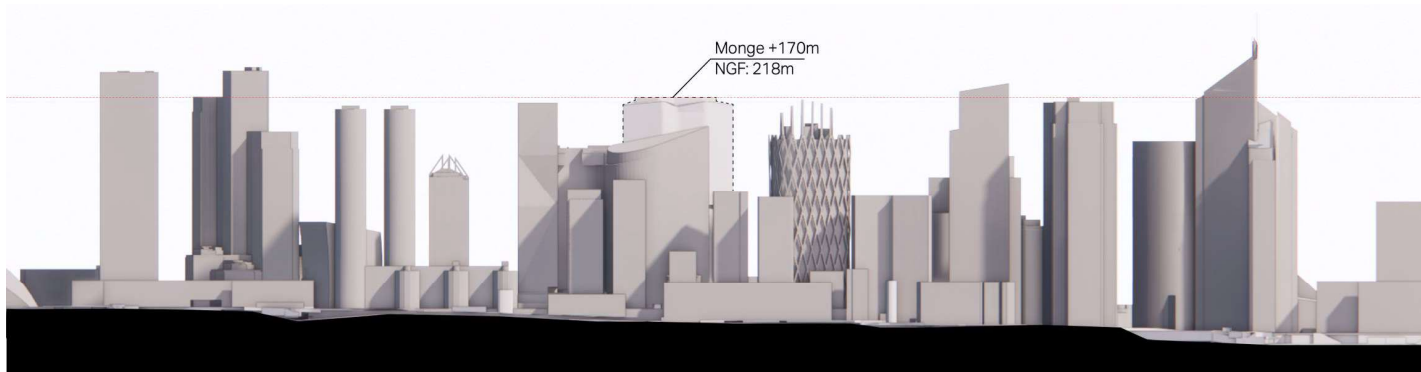
Source : GOOGLE Maps (vue aérienne / Données cartographiques 2021) / Prises de vue maîtrise d'œuvre n°13, n°14 et n°16 datant d'avril 2021 et prise de vue n°15 datant d'avril 2023 via GOOGLE Street View

Perspectives depuis l'axe historique du quartier d'affaires de La Défense

Situation de référence



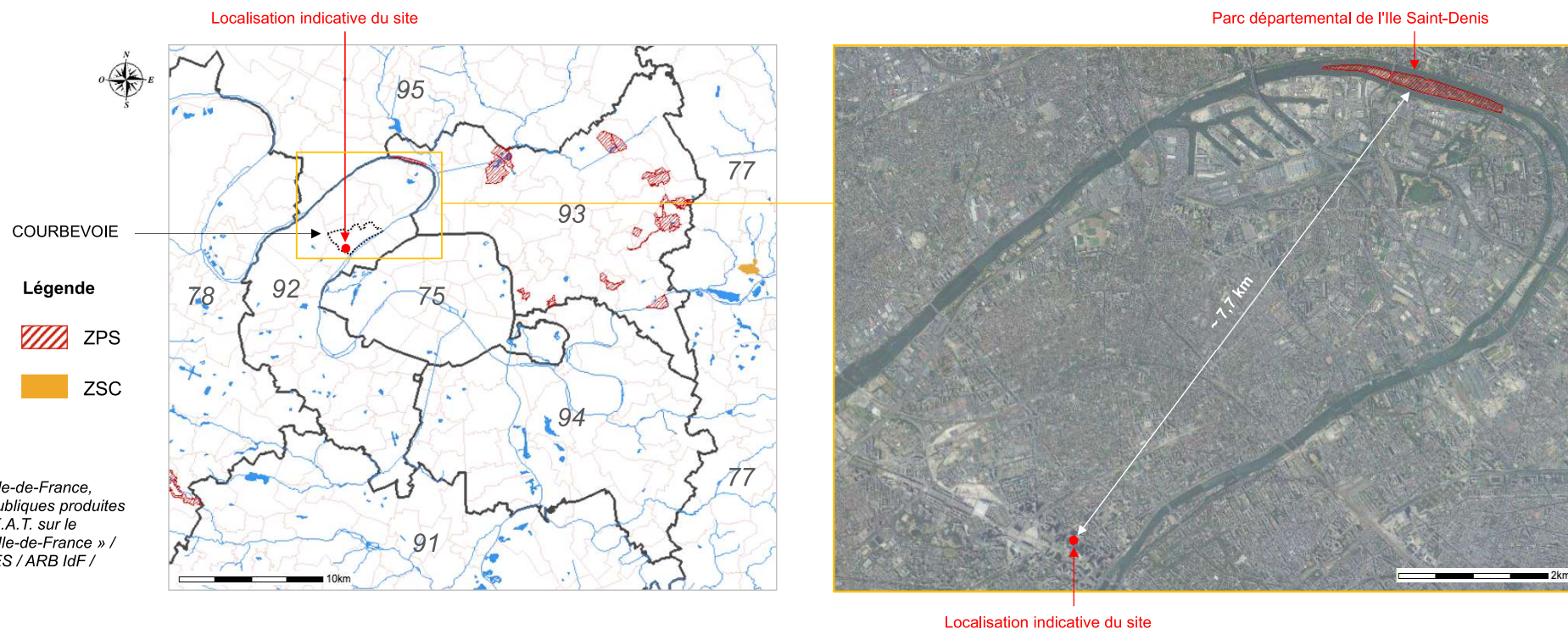
Situation projetée



Source : 3XN Architects

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

Localisation des sites du réseau du NATURA 2000 en proche couronne et ses environs



Comme le montre l'illustration ci-avant, le territoire de la commune de COURBEVOIE ne compte aucun site du réseau NATURA 2000, qu'il s'agisse d'une Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.) ou d'une Zone Spéciale de Conservation (Z.S.C.)¹.

Le site le plus proche est l'entité dénommée « Parc départemental de l'île Saint-Denis » de la Z.P.S. « Sites de Seine-Saint-Denis » (identifiant : FR1112013) localisée à environ 7,7 km au nord-est du site, étendue sur une superficie d'environ 23 ha².

Compte tenu de ces différentes distances, le projet objet du présent dossier sera donc sans incidence (directe ou indirecte) sur les différents sites du réseau NATURA 2000.

¹ Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.) : Site NATURA 2000 sélectionné par la France au titre de la directive « Oiseaux » dans l'objectif de mettre en place des mesures de protection des oiseaux et de leurs habitats. / Site d'Importance Communautaire (S.I.C.) : ces sites sont sélectionnés, sur la base des propositions des Etats membres, par la Commission Européenne pour intégrer le réseau NATURA 2000 en application de la directive « Habitats, faune, flore » et sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C.) par arrêtés ministériels.

² L'ensemble de la Z.P.S., constituée de 15 entités distinctes, représente une superficie d'environ 1 157 ha.

Autres annexes transmises par la Maîtrise d'Ouvrage et visées par la rubrique 8.2 du formulaire de demande

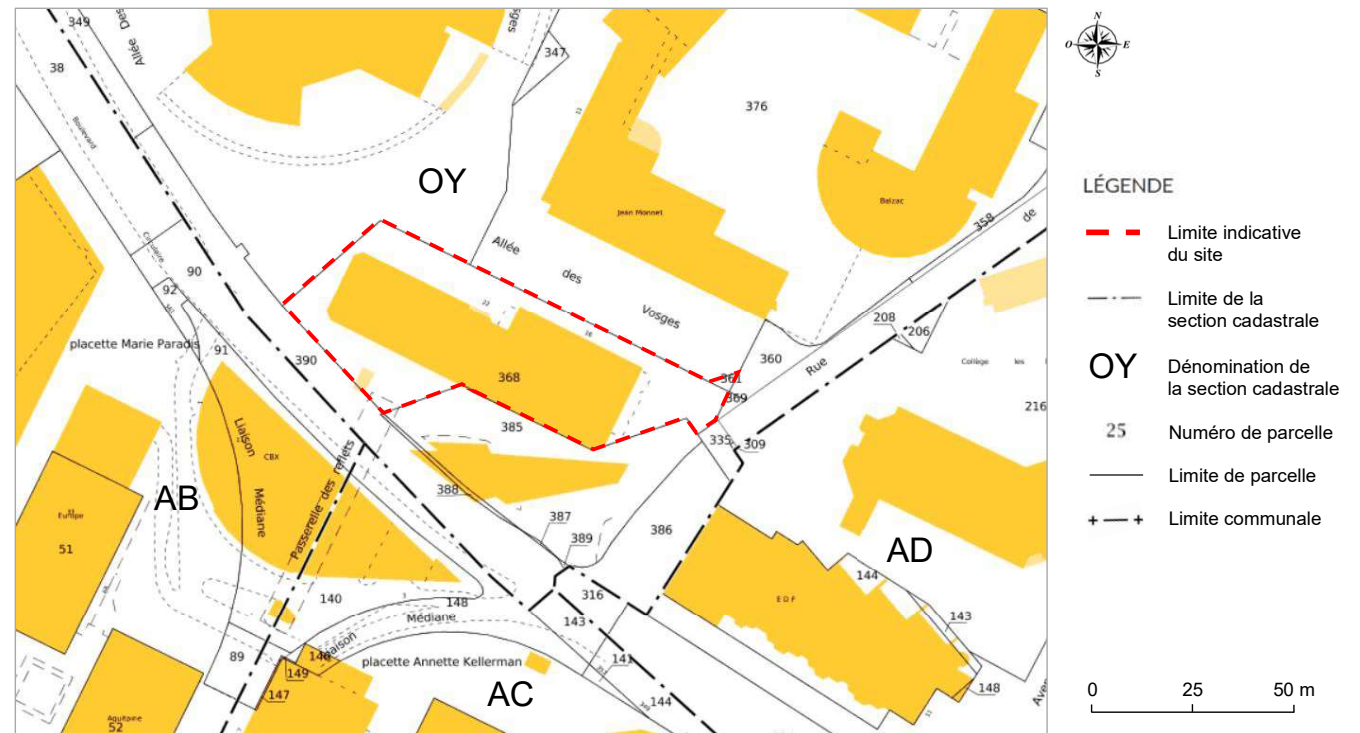
| | Pages |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Annexe 6 : Emprise foncière | 39 |
| Annexe 7 : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) et espaces naturels protégés divers | 40 |
| Annexe 8 : Acoustique | 42 |
| 8-1 - Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (P.P.B.E.) | 42 |
| 8-2 - Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres | 44 |
| Annexe 9 : Patrimoine | 45 |
| Annexe 10 : Zones humides | 46 |
| Annexe 11 : Qualité environnementale des sols | 47 |
| Annexe 12 : Eaux souterraines | 49 |
| 12-1 - Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) | 49 |
| 12-2 - Captages d'alimentation en eau potable et périmètres de protection | 50 |
| Annexe 13 : Risques | 53 |
| 13-1 - Risques naturels | 53 |
| 13-2 - Risques technologiques et industriels | 63 |
| 13-3 - Autres risques | 69 |
| Annexe 14 : Biodiversité | 72 |
| 14-1 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) d'Ile-de-France | 72 |
| 14-2 - Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.) | 74 |
| Annexe 15 : Rapports d'études techniques et documents divers d'information | 75 |
| - Représentation schématique des emprises des principales servitudes identifiées | 76 |
| - Etude des ombres portées, 3XN Architects | 77 |
| - Etude de trafics, ARTELIA Ville et Transport | 111 |
| - Etude historique et documentaire, GINGER BURGEAP | 127 |

Annexe 6 - Emprise foncière

Extrait du cadastre

| Références cadastrales | Adresse | Superficie (en m ²) |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| OY361 | Allée des Vosges 92400 COURBEVOIE | 13 |
| OY368 | 16 allée des Vosges 22 Place des Vosges 92400 COURBEVOIE | 2 757 |
| TOTAL | | 2 770 |

Source : Site Internet « cadastre.gouv »



Comme l'illustrent les éléments ci-avant extraits du site internet du cadastre, le site, délimité sur le plan foncier par un ensemble composé de deux parcelles dont le Maître d'ouvrage est propriétaire, représente une emprise d'une superficie totale de 2 770 m².

Le site est grevé d'un certain nombre de servitudes de passage de réseaux, d'implantation d'ouvrages divers et de passage piétons et bénéficie de plusieurs servitudes d'accès à des locaux techniques et à l'aire de livraison sur des parcelles et volumes voisins (cf. annexe 15).