



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 : 16/12/2024

Dossier complet le : 16/12/2024

N° d'enregistrement : F01124P0224

1 Intitulé du projet

Projet de construction d'un immeuble d'hébergement hôtelier et d'exploitation agricole ou forestière en toiture terrasse au 4-6 Boulevard Fort de Vaux, Paris 17.

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

SCI DBCM

Raison sociale

SCI DBCM

N° SIRET

7 5 2 1 2 2 3 9 0 0 0 0 1 2

Type de société (SA, SCI...)

SCI

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

☒ Monsieur

Nom

DAVID

Prénom(s)

THIBAUT

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m².

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

L'aménagement du terrain est prévu pour un bâtiment de 10 étages sur RDC et 1 niveau de sous-sol, comprenant :

- Une activité de d'hébergement hôtelier (coliving) d'environ 15 000 m² comportant 447 lits. Ce programme d'hébergement hôtelier s'accompagne de tous les espaces nécessaires à un usage confortable avec en RDC : Restaurant bar en ERP (type N), salle de gaming cinéma, salle de sport, studio de musique, salle de massage manucure, en R+1 un espace de coworking et espace dédié aux séminaires / team building ; en SS-1 et RDC : des locaux techniques ; en RDC, R+1 : une aire d'autocar et, en RDC une aire de stationnement vélo 112 places et local vélos 98 places;
- Une serre agricole sur la toiture-terrasse la plus haute et le R+10 de 987 m² de SDP;
- Un parking au premier niveau de sous-sol, avec 29 places de parking pour les voitures (dont 1 place accessible au PMR, 2 places équipées pour les véhicules électriques).

Ce nouveau programme fera l'objet d'une demande de Permis de Construire Modificatif au PC initial n° 07511720V0031 du 28/05/21, la station-service existante et tous les aménagements qui lui sont liés seront démolis. Des travaux de dépollution viseront à rendre le terrain compatible avec l'usage tertiaire. Une étude historique, un diagnostic de sols, une analyse des risques résiduels et un plan de gestion ont été réalisés sur la base d'un projet antérieur de bureau (Cf. A8-Plan de Gestion). Le périmètre du projet reste inchangé, seule la destination des locaux est modifiée. Le Plan de Gestion et ARR seront mis à jour dans le cadre de ce nouveau projet.

4.2 Objectifs du projet

A l'heure de l'économie d'énergie, le projet est traité dans un volonté de sobriété. Les matériaux sont bruts ou bio-sourcés. En façade l'acier galvanisé, le bois et le végétal dominant.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Démolition/dépollution :

La station-service sera mise à l'arrêt et mise en sécurité. L'ensemble des structures et infrastructures présentes seront déconstruites, les déchets seront éliminés hors site afin d'y être valorisés au maximum. Tous les diagnostics réglementaires ont été réalisés. Un délai de deux mois est prévu pour cette phase.

Les travaux de dépollution seront menés de manière à rendre le terrain compatible avec le nouvel usage, conformément aux préconisations du Plan de Gestion qui sera mis à jour pour répondre aux exigences spécifiques du projet.

Ces travaux seront exécutés pendant la phase de terrassements généraux liés à la construction des parkings souterrains.

Construction du bâtiment :

Terrassements généraux et réalisation de l'infrastructure en béton armé. Noyaux de structure en béton armé et poteaux et planchers de superstructure en bois préfabriqués. Durée des travaux estimée à 24 mois.

Installation de la serre agricole :

La serre est constituée d'éléments préfabriqués assemblés en quelques semaines, sur la toiture du bâtiment dès que celle-ci est capable de la supporter, à l'aide de la grue tour de chantier et assemblés à l'aide de chariots élévateurs légers hissés par la grue tour. Les équipements d'irrigation, de pompes à chaleur, et les équipements (tables et/ou gouttières) seront acheminés et montés en même temps que les techniques du bâtiment auquel ils se raccordent.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Bâtiment :

Le bâtiment s'implante dans une bande d'environ 20 mètres d'épaisseur en suivant la limite du boulevard du fort de Vaux et s'inscrit dans le gabarit-enveloppe fixé par le PLU. La programmation s'organise comme suit :

- Un sous-sol sur un niveau : SS-1 : parc de stationnement et locaux nécessaires au fonctionnement de l'immeuble : zones techniques et vestiaires personnel ;
- Un socle mixte RDC et R+1 : restaurant, bar, locaux de divertissements et de travail communs dans un hall double hauteur, local et aire de stationnement vélos, aire autocar et livraison, local déchet facilitant les mobilités ;
- Un corps de chambres d'hébergement hôtelier en coliving en R+1 à R+10 : les volumes qui surmontent le socle sont occupés exclusivement par les chambres d'hébergement hôtelier en coliving

Serre agricole :

- L'exploitation est silencieuse, inodore.
- Permet l'alimentation de proximité en circuit court.

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).

Ce projet s'inscrit dans une demande de PCM portant sur le PC initial N°07511720V0031 délivré le 28/05/2021 et prorogé en date du 19/11/2024. Le PC initial porte sur la construction d'un immeuble de bureau et d'une ferme aquaponique. La PCM à venir porte sur l'évolution du projet concernant la suppression de la ferme aquaponique et du SS-2 ; de l'évolution de la destination de la surface développée de bureau en résidence hôtelière. Le périmètre et emprise au sol restent inchangés.

Une première demande d'examen au cas par cas a été déposée le 12/12/2019 sous le n°F01119P0265 pour le projet initial de construction d'un immeuble de bureau et d'une ferme aquaponique. Décision rendue le 16 janvier 2020 en faveur d'une dispense de réalisation d'évaluation environnementale en application de l'article R. 122-3 du code de l'Environnement. Le projet modifié est soumis à la procédure d'examen au cas par cas au regard de l'Art. R122-2 sous la rubrique 39 et fera également l'objet d'un PCM.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Immeuble de résidence hôtelière	15 027 m² SDP
Serre agricole	987 m² SDP

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 2-10 Voie : Boulevard Fort de Vaux

Lieu-dit :

Localité : PARIS

Code postal : 7 5 0 1 7 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

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 :

Paris et Levallois-Perret

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

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PARIS approuvé le 20/11/2024 - zonage UG

① 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

① 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) ?	☐	☒	La ZNIEFF de type 1 la plus proche se situe à environ 3km du site. Il s'agit du Bois de Saint—Cucufa et Coteaux de Gallicourts. La ZNIEFF de type 2 la plus proche se situe à environ 3km du site. Il s'agit du Bois de Boulogne.
En zone de montagne ?	☐	☒	Le projet est situé dans Paris.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	L'arrête de protection de biotope le plus proche se situe à environ 11km du site. Il s'agit de l'arrêté de Gladis du Fort de Noisy-le-Sec.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	Le projet est situé dans Paris.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Les zones naturelles les plus proches sont les parcs naturels régionaux de Oise-Pays-de-France (à environ 21km), du Vexin français (à environ 26km) et de la Haute Vallée de Chevreuse, la réserve naturelle régionale des Marais de Stors et la réserve naturelle nationale de Saint-Quentin-en Yvelines.

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 ?	☒	☐	-Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement "infrastructures ferroviaires" du département de Paris arrêté en 2012 -Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement agglomération de la Métropole du Grand Paris en cours d'élaboration
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Le site se situe dans la zone de protection au titre des abords de monuments historiques des "ateliers de décors de l'Opéra" (environ 480m).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le projet est situé dans Paris.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	La commune de Paris est concernée par un PPRI cependant le 17ème arrondissement dans lequel se localise le site d'étude se situe hors du zonage réglementaire du PPRI.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Approuvé par arrêté préfectoral du 19 Avril 2007
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Des travaux de dépollution viseront à rendre le terrain compatible avec l'usage projeté et en particulier les sols adéquates à leur nouvel usage. Une étude historique, un diagnostic de sols, une Analyse des Risques Résiduels et un Plan de Gestion ont été réalisés. Le Plan de Gestion et l'ARR seront mis à jour sur la base du nouveau projet.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le projet se situe dans la ZRE de l'Albien. Cette nappe, située à 600 mètres de profondeur, est naturellement protégée.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	D'après les documents fournis par l'ARS des Hauts de Seine et de Paris, aucun captage AEP n'est référencé à proximité de la zone d'étude. D'après la cartographie des périmètres de protection fournie par l'ARS des Hauts de Seine et de Paris, le site n'est pas situé à l'intérieur des périmètres de protection des captages AEP.
Dans un site inscrit ?	☒	☐	Le site est implanté dans le site inscrit "ensemble urbain à Paris"

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 6km du site. Il s'agit du site de Seine-Saint-Denis.
D'un site classé ?	☐	☒	Le site classé "Bois de Boulogne" à environ 3km du site d'étude est le plus proche.

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 ?	☐	☒	Dans le cadre du projet du PCM, la ferme aquaponique est supprimée de ce fait, le pompage en nappe d'accompagnement de la Seine n'est plus nécessaire.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Aucun rejet dans la nappe n'est envisagé
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Travaux de dépollution et terrassement. Les matériaux terrassés seront évacués en filières autorisées et adaptées aux concentrations des sols excavés.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☒	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☐	

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 ?	☒	☐	L'adéquation des ressources disponibles a été vérifiée dans le cadre du projet initial, cette partie n'a pas évolué dans le cadre du PCM.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet est situé sur une parcelle anciennement occupée par une station service.
Milieu naturel	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 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 6km du site. Il s'agit du site de Seine-Saint-Denis.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet est situé sur une parcelle anciennement occupée par une station service.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☒	☐	Site BASIAS - Station service "LECLERC" Fort de Vaux / Levallois distribution S A. Fiche détaillée CASIAS n° SSP3869758
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	La commune de Paris est concernée par un PPRI cependant le 17ème arrondissement dans lequel se localise le site d'étude se situe hors du zonage réglementaire du PPRI.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	Le risque sanitaire du passif industriel sera traité dans le cadre des travaux de dépollution. L'ARR prédictive du Plan de Gestion confirme la compatibilité sanitaire, elle sera vérifiée à l'issue des travaux.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Le projet du PCM comprend un parking de 29 places uniquement. En comparaison au projet initial, le flux est réduit (49 places de stationnement au PC initial)
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Les sources potentielles de bruit seront localisées dans des locaux dédiés et aménagés de façon à supprimer les potentielles nuisances sonores
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Présence d'un réseau de voies ferrées lié à la gare Saint-Lazare et du périphérique
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	L'ensemble des pompes et souffleurs est monté sur antivibratoires.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	D'éventuelles vibrations extérieurs n'affectent pas le processus.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☒	Le projet prévoit des éclairages extérieurs dans les espaces verts pour la circulation douce en sécurité (balisage réglementaire).
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet est situé dans Paris donc concerné par la pollution lumineuse urbaine
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	Les seuls rejets seront liés aux centrales de traitement d'air de l'activité hôtelière.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Eaux usées sanitaires
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	collectées et dirigées vers le réseau d'assainissement collectif

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	Aucun rejet au milieu naturel n'est envisagé
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Activité hôtelière : déchets alimentaires, ordures ménagères, papier, cartons, verre, ... Ils seront triés, collectés dans un espace dédié et éliminés dans des filières agréées
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le bâtiment est conçu pour s'intégrer dans son environnement. Le volume et visuel du projet a été accepté par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre du PC initial. L'aspect et la volumétrie ne sont pas modifiés dans le cadre du PCM.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le terrain est à ce jour occupé par une activité de station-service. La station service existante et tous les aménagements qui lui sont liés seront démolis. Des travaux de dépollution viseront à rendre le terrain et en particulier les sols compatible(s) à leur nouvel usage.

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 :

(les travaux de prolongement du tramway T3, à 500 m environ du site, sont sans interactions ni cumul avec le projet ; il en est de même pour la poursuite de l'aménagement du secteur "entrée de ville", à Clichy-la-Garenne, à environ 1 km au Nord-Est du projet).

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

- Eaux usées : collecte et connexion au réseau communal d'assainissement
- Gaz échappement : nombre réduit de places de parking + places pour véhicules électriques
- Odeurs : collecte et enlèvement régulier des déchets
- Pollution des sols : dépollution des sols
- Bruit : l'ensemble des installations potentiellement bruyantes sera dans des locaux dédiés

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).

Le projet proposé en PCM se veut encore plus vertueux que le projet du PC initial pour les raisons suivantes :

- Réduction du trafic en phase travaux et probablement de la durée du chantier : suppression d'un niveau de sous-sol, limitant les terrassements et évacuation de terres à réaliser et la durée du chantier ;
- Réduction du trafic en phase exploitation : suppression de 20 places de stationnement, ajout d'un stationnement autocar pour favoriser les transports en commun, nombre élevé de stationnement vélo pour favoriser la mobilité douce ;
- Préservation de la ressource en eau : suppression de l'utilisation de la nappe d'accompagnement de la Seine en raison de la suppression de la ferme aquaponique ;
- Réduction de la production de déchets : suppression des déchets dangereux produits par l'activité d'aquaponie (déchets verts et déchets de poissons) ;
- Réduction de la pollution intérieure (espace de reprographie supprimer : nette réduction de la production d'ozone et d'aldéhydes) ;
- Répond à la demande d'hébergement temporaire et aux Objectif du Développement Durable : hébergement hôtelier en coliving ;

De plus, les effets positifs du projet PC initial sont conservés :

- L'arrêt, mise en sécurité et démolition de la station-service ne sont pas remis en question ;
- Dépollution des sols : le Plan de Gestion reste valable pour l'usage tertiaire, il sera toutefois mis à jour sur la base du nouveau projet dans le cadre de l'Analyse des Risques Résiduels. ;
- La qualité de l'air intérieur reste garantie, l'étude sera mise à jour tenant compte de la nouvelle destination des locaux ;
- Amélioration du paysagère via la conservation de la volumétrie et matériaux de façade.

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.

L'analyse de l'état initial montre peu d'enjeux. Sur le volet pollution, l'aboutissement du projet permettra d'améliorer la qualité des sols via la dépollution.

Sur le volet construction, toutes les mesures en vue de limiter l'impact du projet sur son environnement immédiat seront mises en place.

Le projet proposé en PCM reprend en majeure partie les constituants du PC initial pour lequel une dispense de réalisation d'évaluation environnementale avait été statuée. Les incidences des modifications du projet sont synthétisées au sein d'une note portée en annexe libre A9 du présent CERFA.

Au regard de ces éléments, une évaluation environnementale ne semble pas nécessaire.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié .	☒
2	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 l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
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).	☒
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.	☒
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	☒
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	☒
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.	☒

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

① 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	A8.1 - Plan de gestion A8.2 - Etude historique et documentaire et diagnostic des milieux 18.3 - Analyse des Risques Résiduels prédictive	☒
2	A9 - Note sur l'évolution du projet,	☒
3	A10 - Plan de faisabilité	☒
4	A11 - Dispositions prises pour les futurs usagers concernant la qualité de l'air	☒
5	A12 : Informations complémentaires A13 : Précédentes décisions cas par cas et PC	☒

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 THIBAUT

Prénom David

Qualité du signataire Gérant Ste DBCM

À Paris

Fait le 1 2 / 1 2 / 2 0 2 4

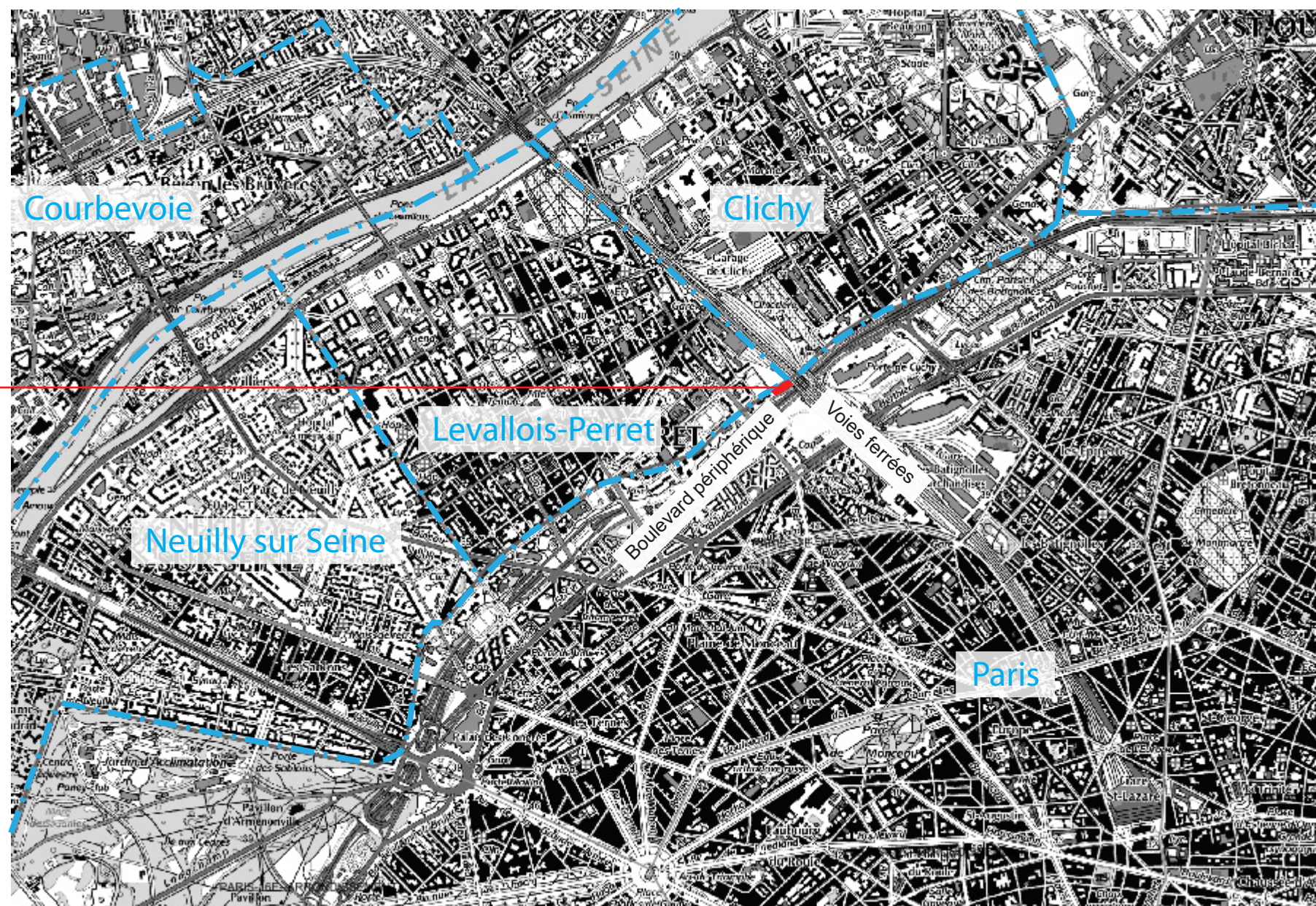


Signature du (des) demandeur(s)

PJ n°2 – Plan de situation au 1/25000



4-10 BD du Fort de Vaux,
75017 Paris



PJ n°3 - 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

Localisation des points de vue



Les photographies présentées ci-après ont été prises en septembre 2019.

Point de vue 1

Avant



Après



Point de vue 2



Point de vue 3

Avant



Après

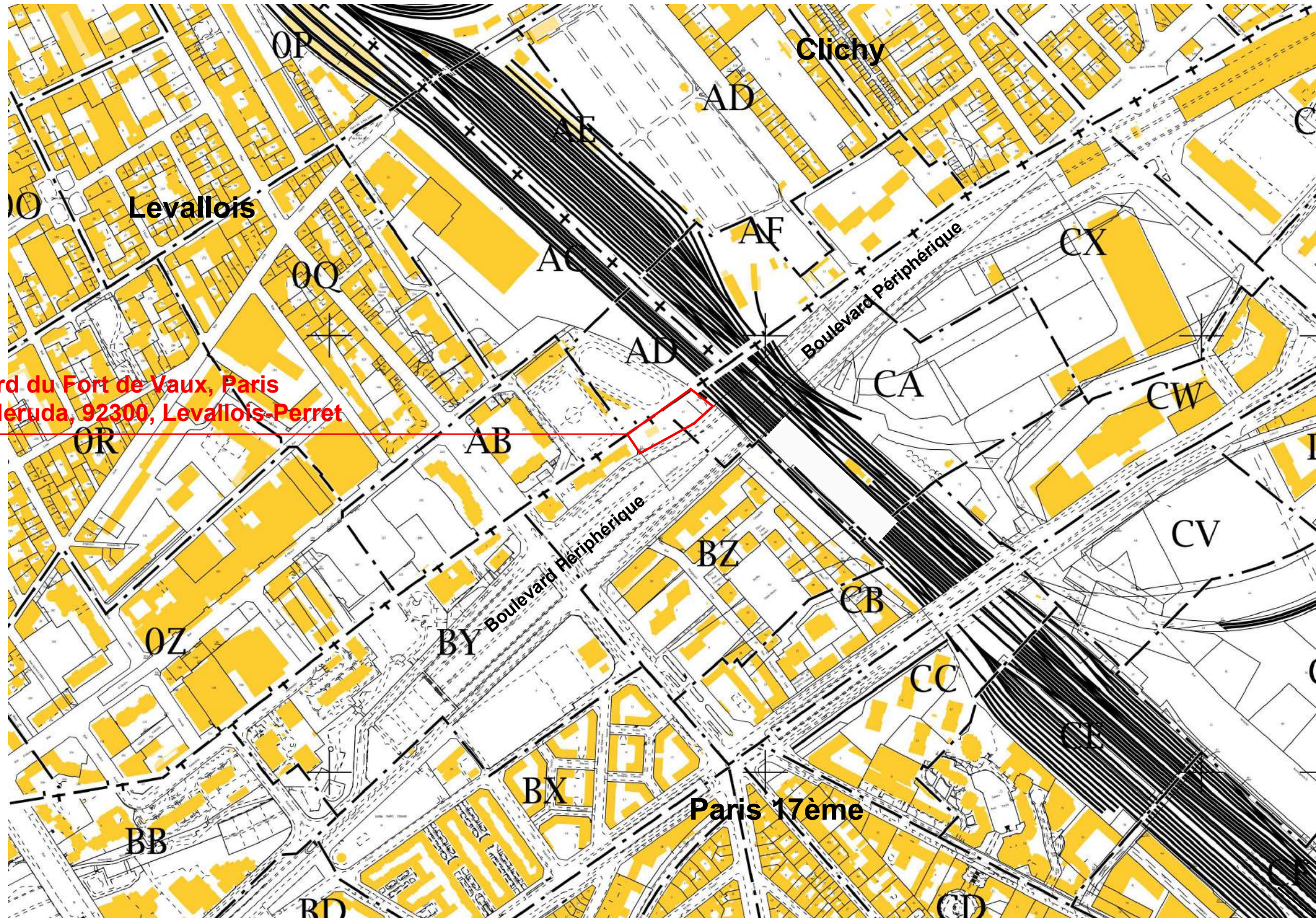




COLIVING HOTELIER

2 à 10 Boulevard du Fort de Vaux
75017 Paris

Faisabilité
BASE PLU ACTUEL EN VIGUEUR
27 Septembre 2024
Indice A



2-10, boulevard du Fort de Vaux, Paris
9, rue Pablo Neruda, 92300, Levallois-Perret

Vers Gare
St. Lazare



DGM & Associés
Tél.: 01 41 38 07 70
E-mail :
contact@dgm-architectes.fr



Brownfields
7 rue Balzac, 75008 Paris
tel : 01 40 17 00 48
information@brownfields.fr

Coliving Hôtelier
et Serre agricole
2 à 10 boulevard du Fort de Vaux,
75017, Paris

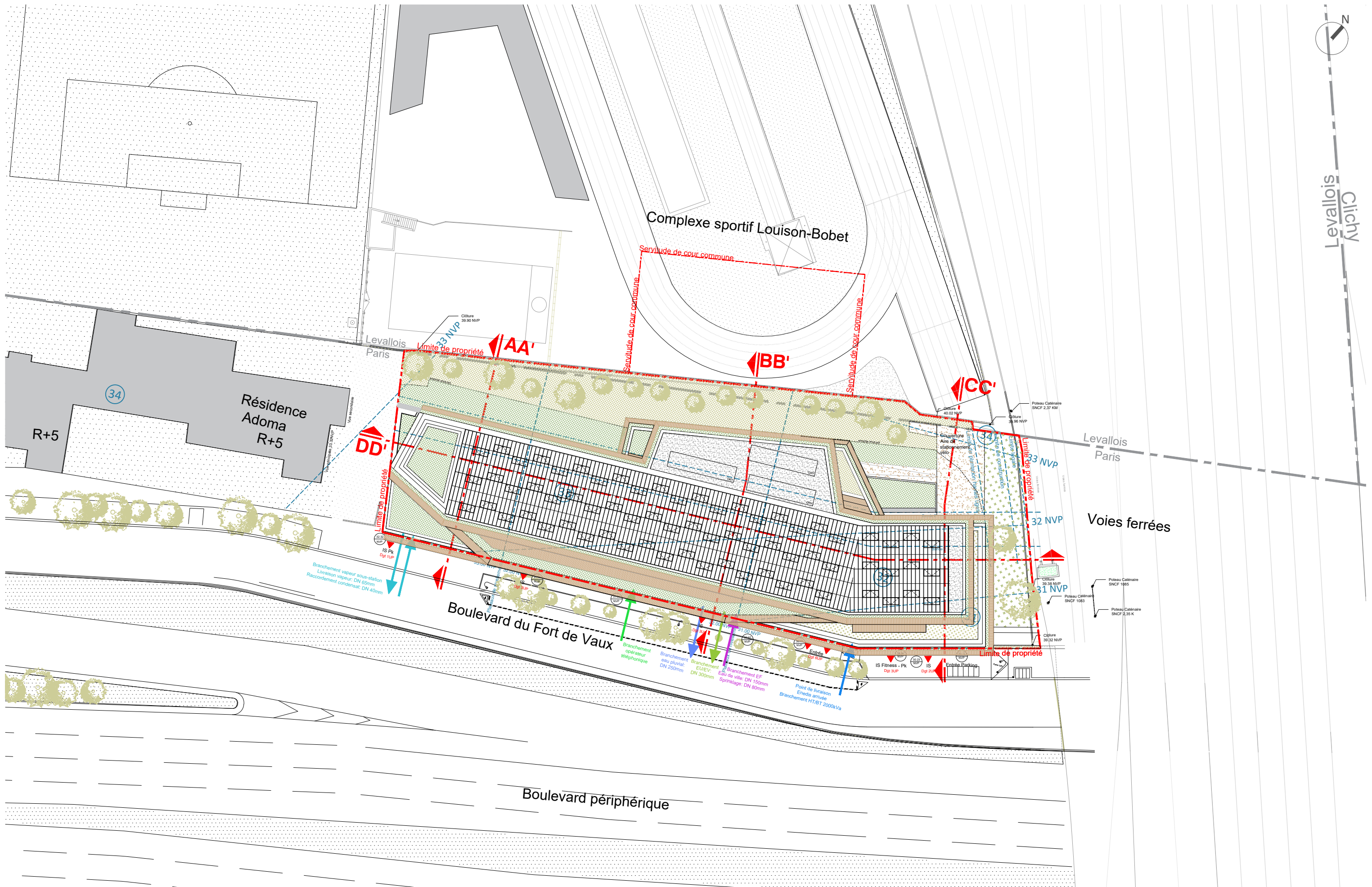
Affaire n° 18-98

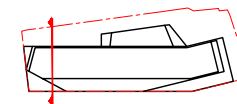
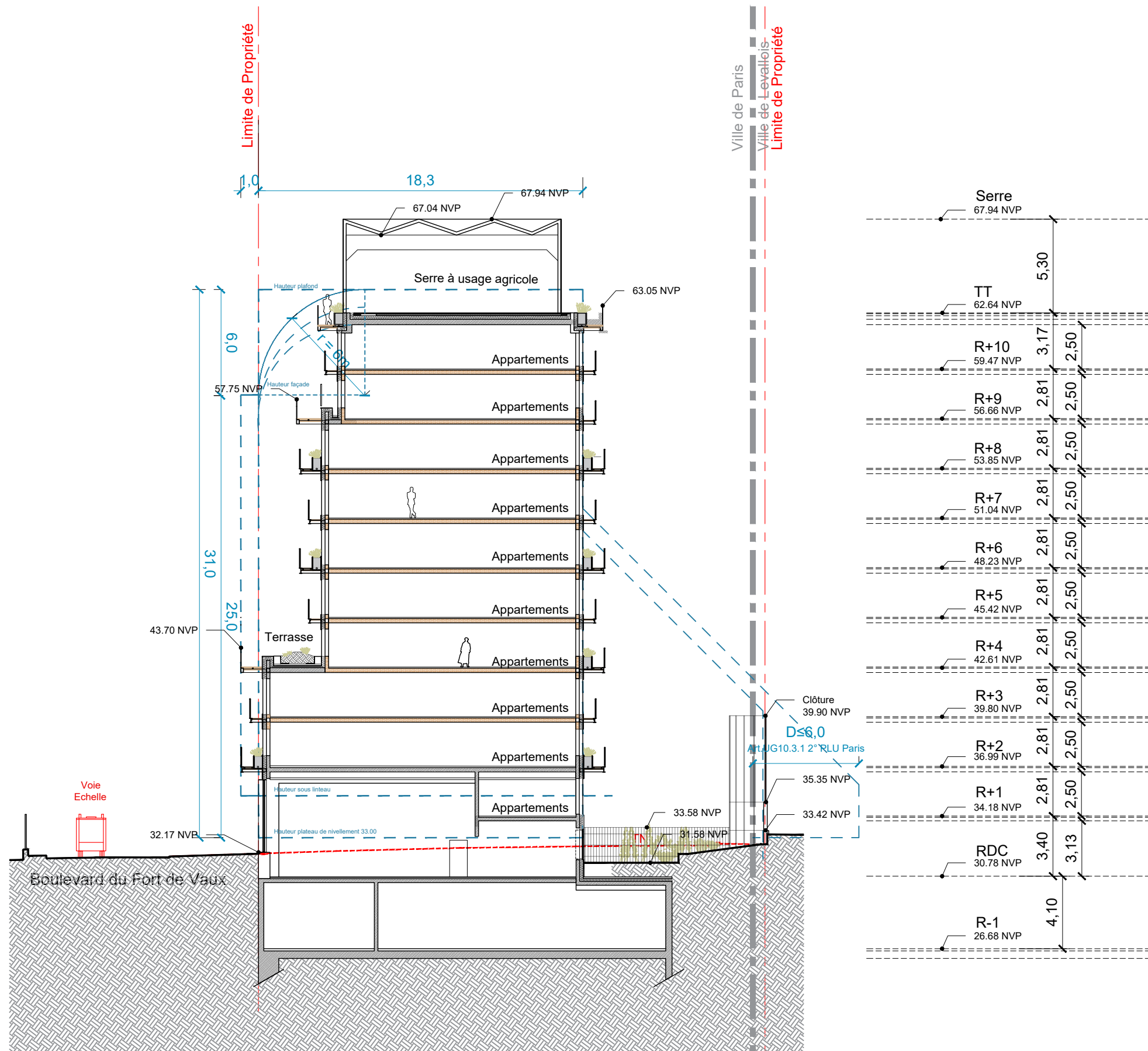
Echelle: 1/5000

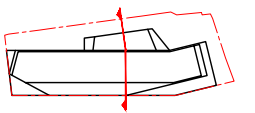
FAISABILITÉ

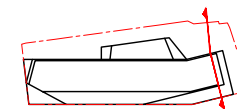
PLAN DE SITUATION

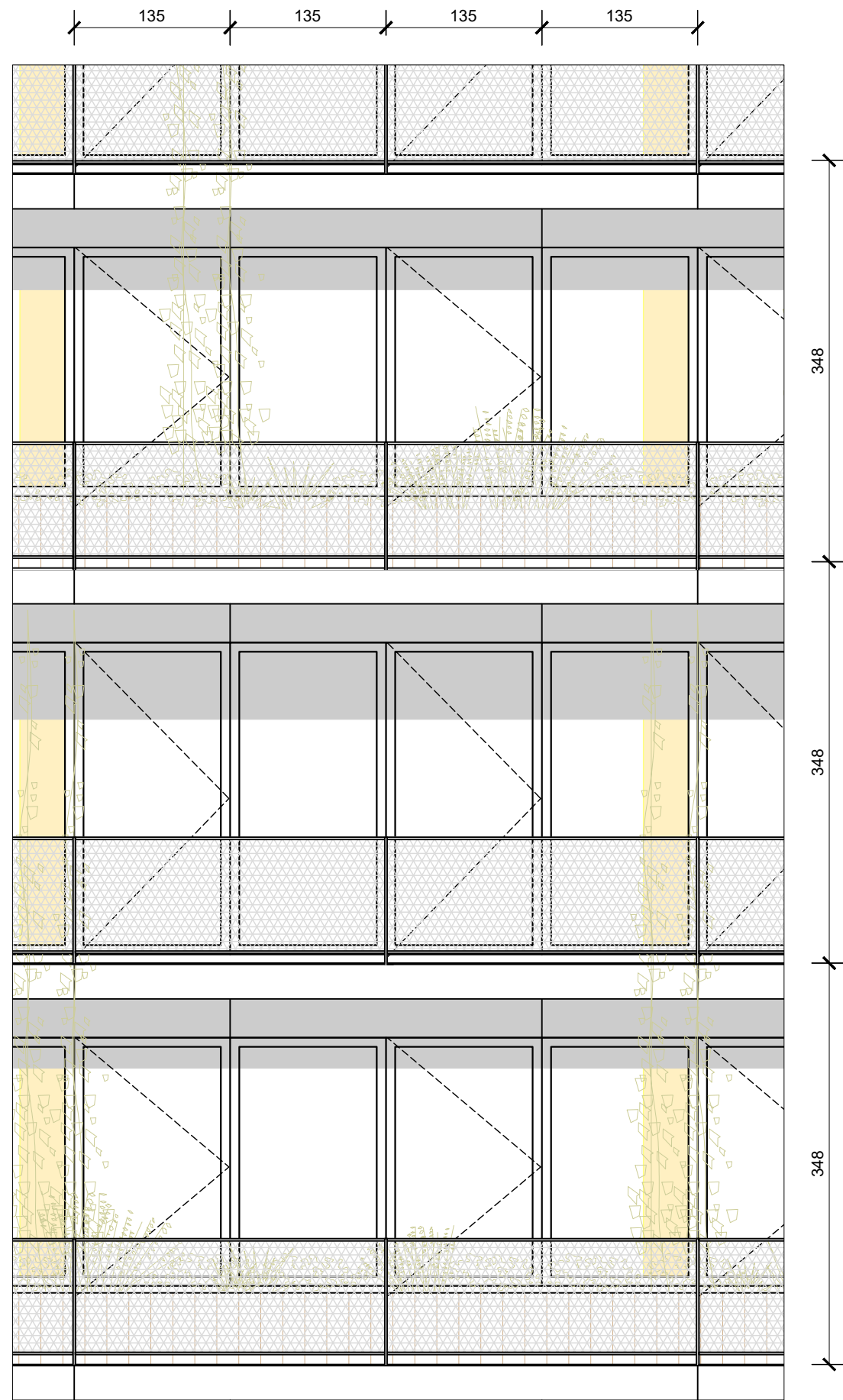
DGM & Associés FAISABILITE Brownfields 27/09/2024







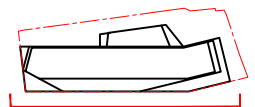


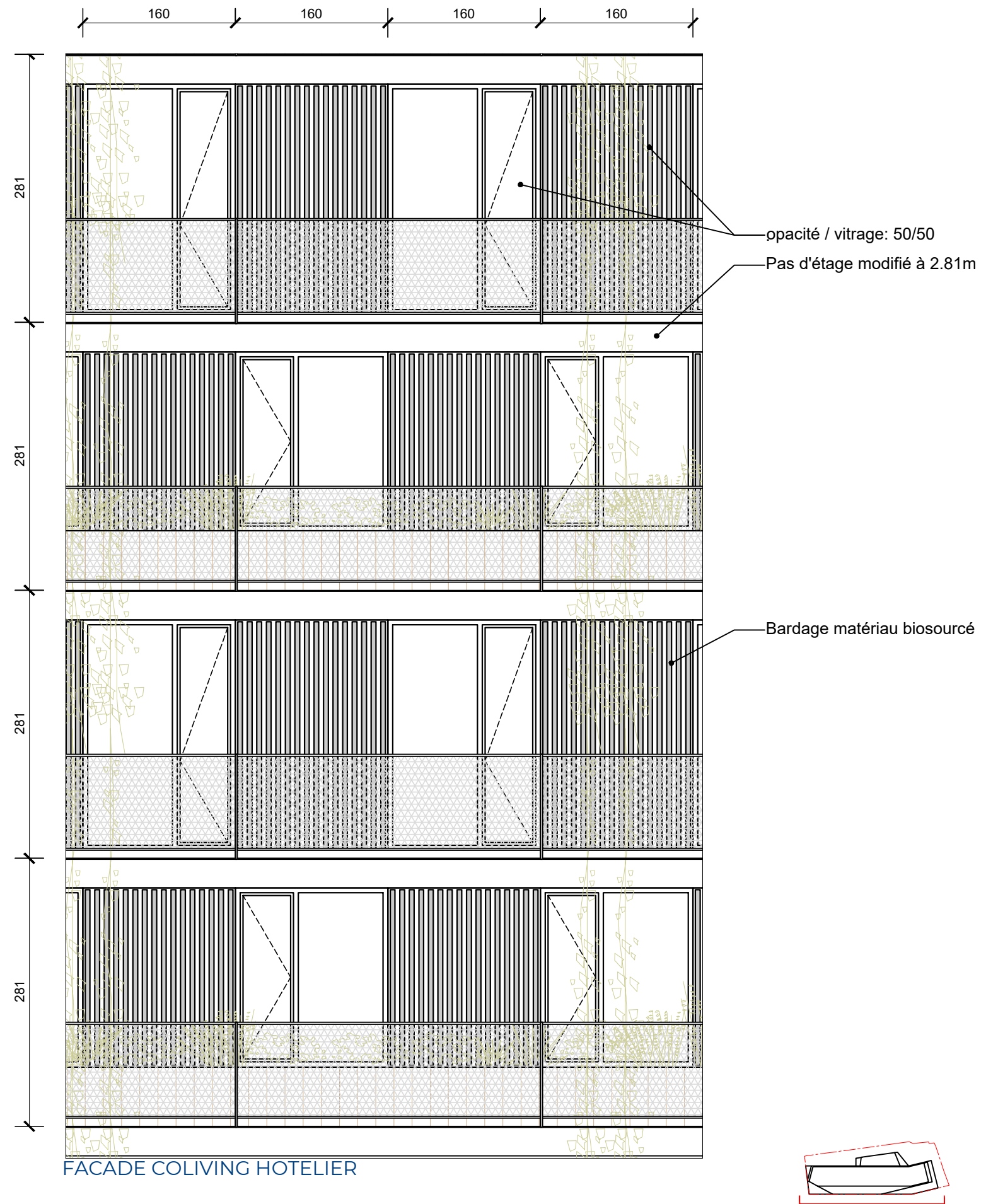


FACADE PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENU - BUREAUX



FACADE COLIVING HOTELIER







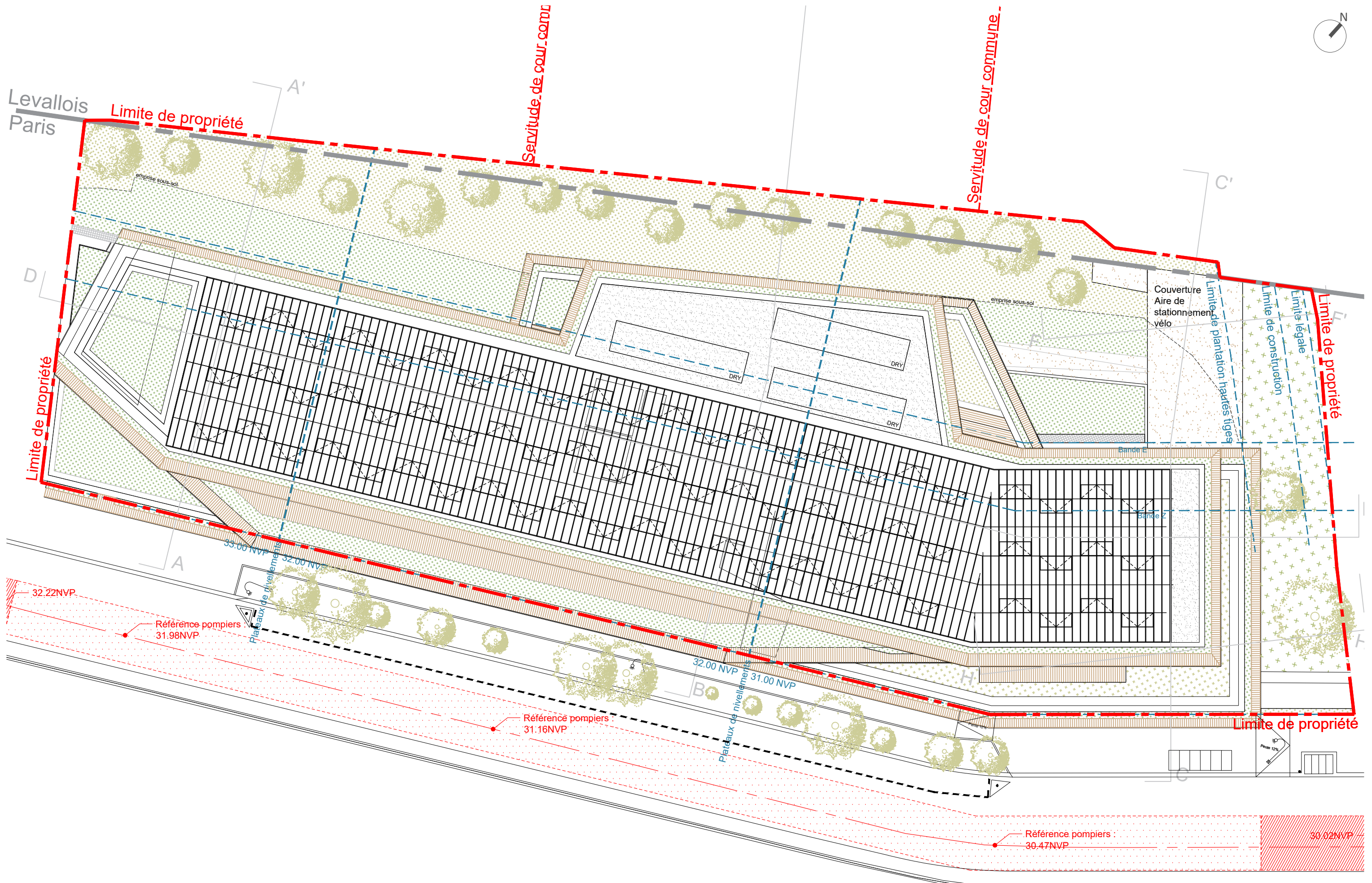
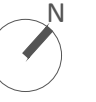
LEGENDE			
HOTEL - COLIVING	ESPACES PRIVES	ESPACES ADMINISTRATIFS	ESPACES COMMERCIAUX
T1 SMALL	LIVE SWEET LIVE	LIV UP	RESTAURANT / BAR
T1	CULTURE LIVE	BUREAUX	SALLE DE SPORT
STUDIO L (PMR)	STUDIO LIVE	RESERVES	SERRE AGRICOLE
T2	COOK IN LIVE	LINGERIE	STATIONNEMENT VOITURES
T4	COWORKING	SANITAIRES / VEST.	STATIONNEMENT VELOS
T5	MEET IN LIVE	BAGAGERIE	LOCAUX TECHNIQUES
LOCAL MENAGE	BEAUTY ROOM	MAINTENANCE	



T1 SMALL	5
T1	31
STUDIO L (PMR)	3
T2	4
T4	1
T5	1
TOTAL TYPO	45

RESIDENCE HOTELIERE - ERP TYPE O de 2ème CATEGORIE
=> 2ème catégorie (effectifs de 701 à 1500 personnes)
=> Distance maximale à parcourir jusqu'à l'escalier protégé = 40m
=> Cul de sac < 10m
=> Désenfumage des circulations horizontales
=> Plancher bas dernier niveau <28m

LEGENDE			
HOTEL - COLIVING	ESPACES PRIVES	ESPACES ADMINISTRATIFS	ESPACES COMMERCIAUX
T1 SMALL	LIVE SWEET LIVE	LIV UP	RESTAURANT / BAR
T1	CULTURE LIVE	BUREAUX	SALLE DE SPORT
STUDIO L (PMR)	STUDIO LIVE	RESERVES	SERRE AGRICOLE
T2	COOK IN LIVE	LINGERIE	STATIONNEMENT VOITURES
T4	COWORKING	SANITAIRES / VEST.	STATIONNEMENT VELOS
T5	MEET IN LIVE	BAGAGERIE	LOCAUX TECHNIQUES
LOCAL MENAGE	BEAUTY ROOM	MAINTENANCE	



	SURFACE DE PLANCHER PROJETEE ESTIMEE						
		A	B	C	D	E	
Niveau	Niveau	Surface par niveau	Déductions trémies et H< 1,80m	Surface Taxable (A-B)	Déduction LT/OM/PK	Total (C-D) SDP	Total par entité
SERRE AGRICOLE	R+11	638	18	620		620	987
	R+10	367		367		367	
COLIVING HOTELIER	R+10	738	44	694		694	15027
	R+9	1172	57	1115	6	1109	
	R+8	1376	57	1319	6	1313	
	R+7	1376	57	1319	6	1313	
	R+6	1546	57	1489	6	1483	
	R+5	1546	57	1489	6	1483	
	R+4	1546	57	1489	6	1483	
	R+3	1621	69	1552	6	1546	
	R+2	1621	69	1552	6	1546	
	R+1	1320	69	1251		1251	
	RDC	1834	58	1776	381	1395	
	SSI	2211	12	2199	1788	411	
TOTAL	TOTAL	18912	681	18231	2217	16014	

GRANULOMETRIE								
Niveaux	Typologie						Total typo par niveau	Total lits par niveau
	T1 SMALL	T1	STUDIO L PMR	T2	T4	T5		
R+10	3	16	1	2			22	22
R+9	4	15	7	4		1	31	34
R+8	11	24	2	4		1	42	45
R+7	11	24	2	4		1	42	45
R+6	5	31	3	4	1	1	45	50
R+5	5	31	3	4	1	1	45	50
R+4	5	31	3	4	1	1	45	50
R+3	3	34	4	4	1	1	47	52
R+2	3	34	4	4	1	1	47	52
R+1	4	15	6		1		26	28
RDC							0	0
Total par type	54	255	35	34	6	8	386	
Total lits par type	54	255	35	34	18	32		428
					50			

	T1 SMALL	T1	STUDIO L PMR	T2	T4 / T5
% programme	12,5%	59,5%	8,0%	8,0%	12,0%
% projet	12,6%	59,6%	8,2%	7,9%	11,7%
Total	100,0%				

ESPACES PRIVES	Coefficient programme / nb de lits	Surfaces à atteindre suivant programme	Surfaces projet	Localisation	
LIVE SWEET LIVE	0,18	77,04	77	RDC en lien avec le hall d'entrée	Espace réservé au colivers
CULTURE LIVE	0,1	42,8	42	RDC en lien avec le hall d'entrée	gaming, ciné
STUDIO LIVE	0,06	25,68	25	RDC	studio de musique
COOK IN LIVE	0,06	25,68	25	Etage haut avec terrasse et vue	Cuisine partagée
COWORKING	0,1	42,8	99	R+1	Open space - Box
MEET IN LIVE	0,1	42,8	44	R+1 à proximité du Coworking	Séminaires, team building
BEAUTY ROOM	0,04	17,12	17	RDC	Massage manucure
		273,92	329		

ESPACES ADMINISTRATIFS	Coefficient programme / nb de lits	Surfaces à atteindre suivant programme	Surfaces projet	Localisation	
LIVE UP	0,15	64,2	64	RDC -Accès Coliving	Accueil et events
BUREAUX	0,13	55,64	55	RDC	
RESERVES	0,05	21,4	21	RDC ou SS	
LINGERIE / MENAGE	0,08	34,24	33	Lingerie (11m2) RDC ou SS LM 2/3m2 à chaque niveau	
SANITAIRES	0,04	17,12	46	RDC - R+1	
BAGAGERIE	0,04	17,12	15	RDC	
MAINTENANCE	0,06	25,68	26	SS	
		235,4	260		

ESPACES COMMERCIAUX	Coefficient programme / nb de lits	Surfaces à atteindre suivant programme	Surfaces projet	Localisation
RESTAURANT / BAR	1,18	505,04	457	RDC
SALLE DE SPORT	0,45	192,6	171	RDC
		697,64	628	

BASE HEBERGEMENT + RESTAURANT A RDC

	Restaurant	Nombre de lits par niveau	Effectif du public par niveau	Effectif du personnel présent simultanément	Total Effectif par niveau	Effectif cumulé	Dégagements réglementaires	Nb UP réglementaires	Dégagements projetés (distances et cul de sac)	Nb UP projetés
R+10		22	44		44	44	2	2	2	4
R+9		34	68		68	112	2	3	2	6
R+8		45	90		90	202	2	4	3	6
R+7		45	90		90	292	2	4	3	6
R+6		50	100		100	392	2	5	3	6
R+5		50	100		100	492	2	6	3	6
R+4		50	100		100	592	3	6	3	6
R+3		52	104		104	696	3	8	4	8
R+2		52	104		104	800	3	8	4	8
R+1		28	56		56	856	3	9	5	10
RDC	191		191	20	211	1067	4	11	4	14
TOTAL	191	428	1047	20	1067					

Base cuisine 1/6ème de la surface
effectif Restaurant 1 personne /2m2

Etablissement ERP type O de 2ème catégorie - (effectifs de 701 à 1500 personnes sur l'ensemble des niveau, compris personnel demandé à partir du 1er groupe)

Une façade accessible desservie par une voie de 8 mètres de large demandée en 3ème catégorie

Les chambres PMR font office d'EAS

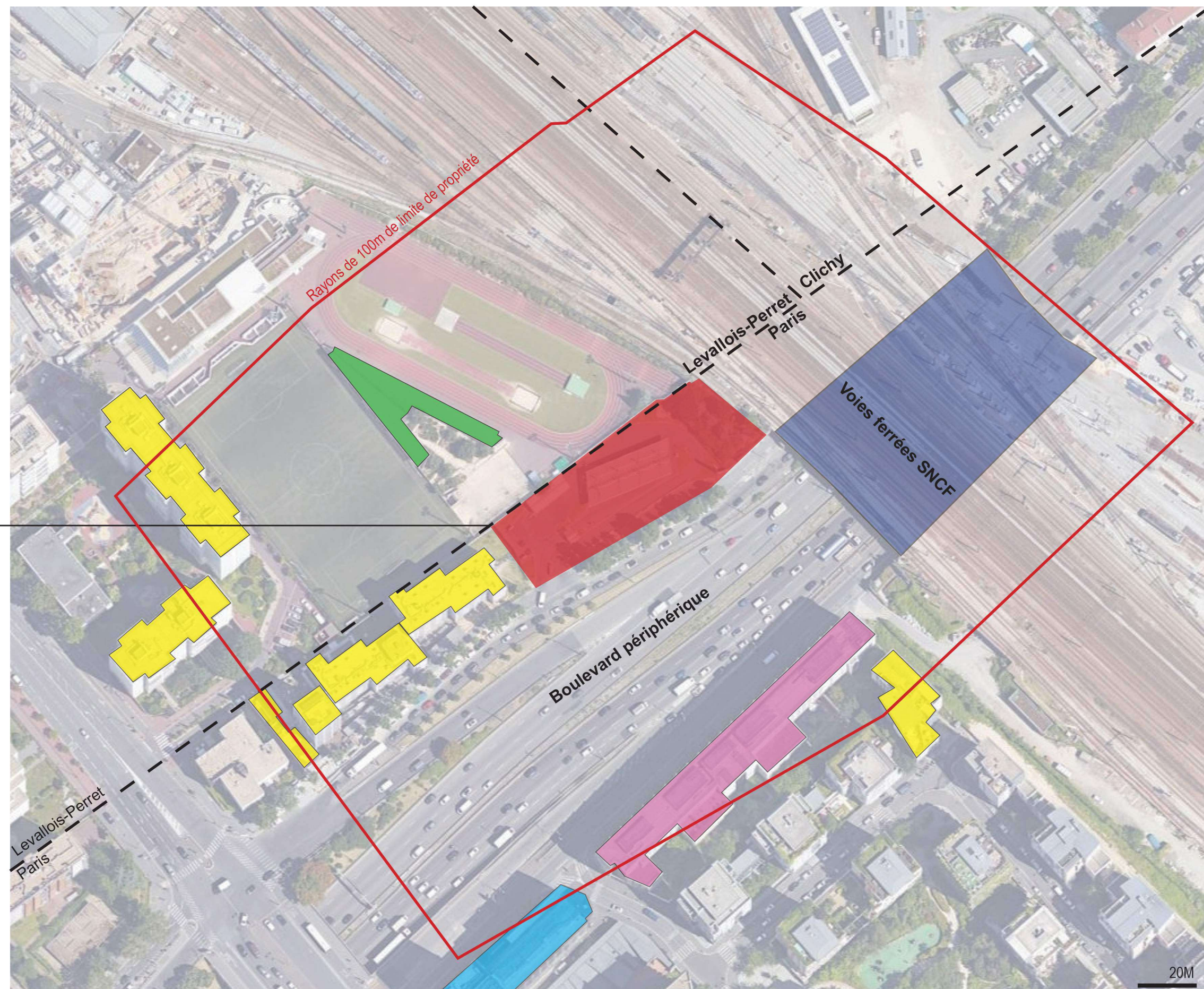
La largeur des dégagements doit être calculée à raison d'une unité de passage pour 100 personnes ou fraction de 100 personnes, au-dessous de 501 personnes, le nombre d'unités de passage est majoré d'une unité.

PJ n°5 – Plan des abords au 1/200



4-10 BD du Fort de Vaux,
75017 Paris

-  Bureaux
-  Logements
-  Hôtels
-  Pratique sportive
-  Barrage, dalle de protection, écluse ou pont
-  Limite administrative des communes
-  Rayons de 100m de limite de propriété



CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX
Boulevard du Fort de Vaux,
75017 Paris

Plan des abords
Echelle : comme indiqué
Date : xxxxxx
Phase : APS

PJ n°6 - Carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000

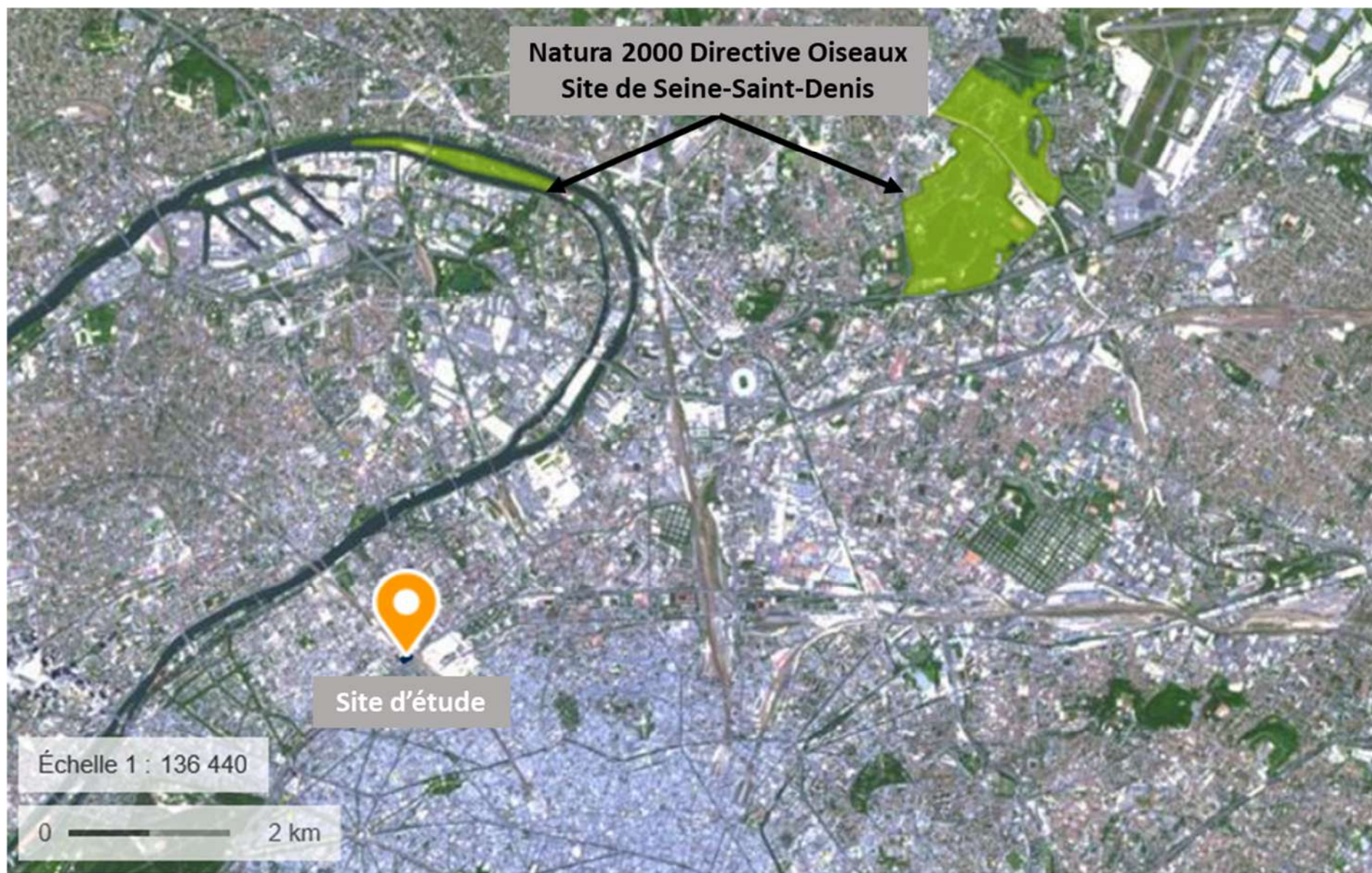
Natura 2000 Directive Oiseaux
Site de Seine-Saint-Denis



Site d'étude

Échelle 1 : 136 440

0 ————— 2 km



Projet de construction d'un immeuble d'hébergement hôtelier et
d'exploitation agricole ou forestière en toiture terrasse
4-6 Boulevard Fort de Vaux, Paris 17

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale – Note sur l'évolution du projet

Rappel du contexte

Le projet de construction du terrain sis 4-6 Boulevard Fort de Vaux, à Paris dans le 17^{ème} arrondissement, entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement (catégorie 39°a).

Une première demande d'examen au cas par cas a été déposée le 12/12/2019 sous le numéro F01119P0265 pour le projet de construction d'un immeuble de bureau et d'une ferme aquaponique. La décision a été rendue le 16 janvier 2020 en faveur d'une dispense de réalisation d'évaluation environnementale en application de l'article R. 122-3 du code de l'Environnement.

Ce même projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire, n° 07511720V0031, accordée le 28/05/2021 et prorogée en date du 19/11/2024.

Compte tenu du délai écoulé entre la décision d'exemption d'une part, et de l'évolution du projet, s'accompagnant d'une demande de permis de construire modificatif d'autre part, une nouvelle demande d'examen au cas par cas est aujourd'hui déposée.

La présente note synthétise les évolutions notables du projet entre 2019 et 2024 et permet d'éclairer sur la nécessité ou pas de procéder à une évaluation environnementale dans le cadre de la demande de PC modificatif.

La demande d'examen au cas par cas est ainsi accompagnée des documents suivants :

- La demande de cas par cas initiale – novembre 2019 ;
- Les compléments à la demande de cas par cas initiale – décembre 2019 ;
- Décision n° DRIEE-SDDTE-2020-009 du 16 janvier 2020, dispensant de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;
- La présente note sur l'évolution du projet – décembre 2024.

Présentation synthétique de la modification

Le périmètre du projet reste inchangé, l'emprise au sol du projet est identique.

La modification porte essentiellement :

- sur la programmation de l'unique bâtiment qui était initialement envisagée en bureaux et qui est dorénavant envisagée en résidence hôtelière type coliving ;
- sur la suppression de la ferme aquaponique ;
- sur la suppression d'un niveau de sous-sol : le projet initial comptait 2 niveaux de sous-sols, alors que le projet actuel n'en comporte plus qu'un seul.

Les études menées pour le projet initial seront toutes mises à jour sur la base du nouveau projet, toutefois, il est admis que les études menées incluant la ferme aquaponique restent valables dans le cadre de la présente demande.

Les modifications du projet

Le périmètre

Le périmètre du projet reste inchangé. L'emprise du projet s'étend toujours sur environ 2 345 m² au sol, soit environ 75% des 3 053 m² du site dont 16 014 m² de surface de plancher contre 16 295 m² au projet initial.

La programmation

Le projet permet un développement d'un programme sans les bureaux qui évoluent en résidence hôtelière.

Pour rappel, le projet initial portait sur la création de :

- 14 000 m² SDP de Bureaux ;
- 2295 m² SDP d'Exploitation agricole ou forestière, en toiture terrasse et une partie en R-1 ;
- Une ferme aquaponique en sous-sol ;
- Un parking souterrain comportant 49 places de stationnement en R-2.

La programmation de la construction de cet ensemble immobilier évolue aujourd'hui vers :

- 15 000 m² SDP d'Hébergement Hôtelier comportant 447 lits ;
- 987 m² SDP d'Exploitation agricole ou forestière, en toiture terrasse et R+10 ;
- Un parking souterrain comportant 29 places de stationnement en R-1.

SURFACE DE PLANCHER PROJETEE ESTIMEE							
Niveau	Niveau	A	B	C	D	E	
		Surface par niveau	Déductions trémies et H<1,80m	Surface Taxable (A-B)	Déduction LT/OM/PK	Total (C-D) SDP	Total par entité
SERRE AGRICOLE	R+11	638	18	620		620	987
	R+10	367		367		367	
COLIVING HOTELIER	R+10	738	44	694		694	15027
	R+9	1172	57	1115	6	1109	
	R+8	1376	57	1319	6	1313	
	R+7	1376	57	1319	6	1313	
	R+6	1546	57	1489	6	1483	
	R+5	1546	57	1489	6	1483	
	R+4	1546	57	1489	6	1483	
	R+3	1621	69	1552	6	1546	
	R+2	1621	69	1552	6	1546	
	R+1	1300	69	1231		1231	
	RDC	1834	58	1776	381	1395	
	SSI	2211	12	2199	1788	411	
TOTAL	TOTAL	18912	681	18231	2217	16014	

Figure 1 : Tableau des surfaces de plancher projet 2024

Le parti d'aménagement général

Le Volume du bâtiment du PCM s'inscrit totalement dans le Volume du bâtiment de Bureaux initial.

La différence de nombre de niveaux entre le projet initial et le projet du PCM s'explique par une réduction de la hauteur de chacun des étages. Ainsi, les deux projets culminent aux alentours de 67,9 mNGF pour respectivement un projet initial en R+8+TT et un projet modificatif en R+10+TT

Principe de fonctionnement

Les principes de fonctionnement initiaux sont respectés :

- Accessibilité du site ;
- Livraison et ramassage des déchets ;
- Principes d'intervention des véhicules d'urgence ;
- Gestion des eaux pluviales ;
- Desserte en énergie.

L'aire de livraison est redimensionnée afin de permettre le stationnement d'un autocar.



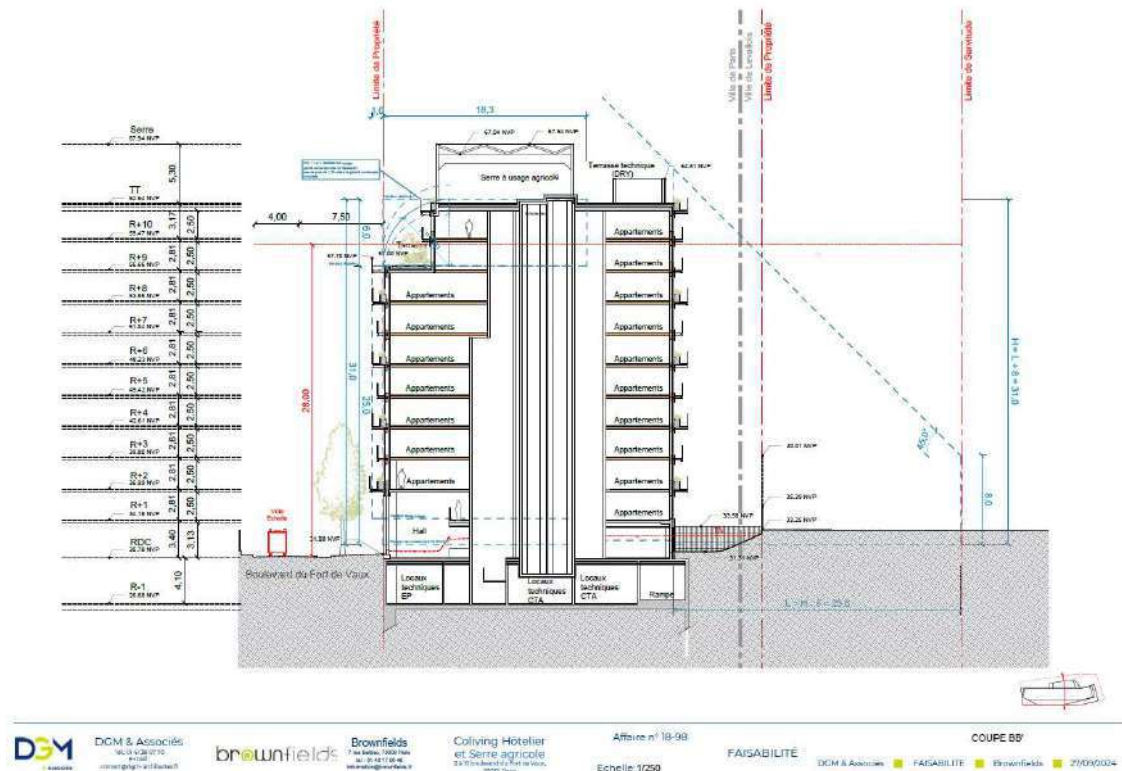


Figure 4: Coupe de faisabilité

Dimension environnementale du projet

Dépollution

Situation 2019 :

Compte tenu du passif industriel du terrain et conformément à la méthodologie nationale des sites et sols pollués de 2017, des investigations et un Plan de Gestion de la pollution a été réalisé par ICF pour le compte de BF3 FORT DE VAUX, actionnaire de DBCM et référencé n°IDFP190649/A- 19 juillet 2019. Ce Plan de Gestion était naturellement élaboré pour le projet initial.

Les investigations menées par ICF avait principalement mis en évidence :

- L'absence d'impact significatif lié à l'usage de station-service ;
- Des dépassements des seuils d'acceptation en ISDI pour les terres excavées (principalement en fraction solubles / sulfate) ;
- Un impact par des solvants chlorés dans les gaz du sol et la nappe en partie aval du site.

Le Plan de Gestion a conduit à l'établissement d'un seuil de réhabilitation de 2,5 mg/m³ pour le trichloroéthylène, le bilan coûts/avantage indiquant que le traitement par venting/sparging des eaux souterraines et gaz du sol en partie Nord Est du site semblait la solution la plus adaptée au traitement des COHV.

Les terres excavées doivent être gérées au sein de filière dument autorisées et adaptées aux concentrations des sols.

Sur la base des concentration résiduelles post travaux, du seuil de réhabilitation en trichloroéthylène, d'un taux de ventilation minimal de 0,8 vol/h au SS-2, ICF avait conduit un Analyse des Risques Résiduels prédictive (ARRp) pour un usage tertiaire de bureau et ferme aquaponique. L'ARRp avait conclu à la compatibilité sanitaire du site pour le projet initial.

Évolution 2024 :

Considérant les évolutions du projet et notamment la suppression d'un niveau de sous-sol, les hypothèses prises au sein de l'ARRp, dont particulièrement l'hypothèse du taux de transfert de 68 % entre le SS-2 et le SS-1, sont aujourd'hui à actualiser :

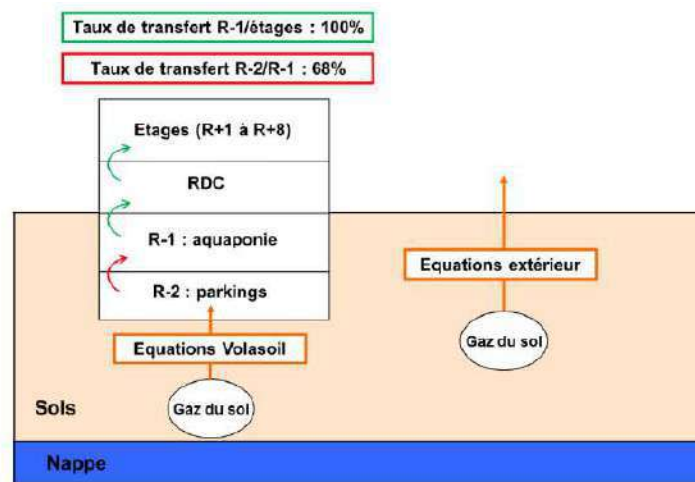


Figure 7 : Modélisation du transfert des substances volatiles

Au regard de l'évolution du projet du PCM et notamment la suppression du SS-2, le Plan de Gestion ainsi que l'Analyse des Risques Résiduels prédictive vont très prochainement être mis à jour. Dans le cadre de la nouvelle programmation et du PCM, DBCM s'engage ainsi à actualiser les études environnementales et en particulier le Plan de Gestion et l'ARRp, et s'engage à en suivre les recommandations.

Pour autant, considérant la conservation du même usage tertiaire et la technique de dépollution envisagée, qui n'a pas de raison d'évoluer, la modification du projet n'aura de toute évidence que peu d'incidence sur le traitement de la pollution du site.

En effet, le traitement des gaz sols et eaux souterraines par venting / sparging est une technique facilement adaptable tant en termes de dimensionnement que de temps de traitement.

Ainsi, même dans l'hypothèse où le seuil de réhabilitation serait revu dans le cadre de la mise à jour du Plan de Gestion, la technique resterait applicable jusqu'à l'atteinte d'une concentration permettant la compatibilité sanitaire du site avec le projet.

De plus, des dispositifs constructifs complémentaires au taux de ventilation de 0,8 vol/h peuvent être envisagés tel que la mise en place d'un Dispositif d'Étanchéité et de Drainage

des Gaz (DEdG). Pour parfaite information et si le cas devait échoir, le DEDG est un complexe géosynthétique installé en fond de fouille, sous la future dalle du sous-sol, de sorte à collecter les gaz issus du dégazage des terrains sous-jacents, contenant éventuellement une pollution résiduelle. Il peut être cumulé à un traitement par venting.

Dans un tel cas, le DEDG serait alors composé de bas en haut par :

- un tapis drainant constituant un filtre géotextile posé contre le sol en place. Dans le cas où le sol serait détrempé ou pas assez compacté, un tapis de gravier mis en place préalablement à la pose du tapis drainant permet de disposer d'une surface stable et plane. Le tapis drainant est composé d'un géotextile associé à des drains de diamètre 20 mm placés tous les mètres. Les lés de géotextile sont thermocollés entre eux par recouvrement de 20 cm ;
- une géomembrane étanche en polyéthylène basse densité (PEBD) de 0,5 mm d'épaisseur. Les lés de membrane sont thermosoudés après recouvrement de 20 cm. Le long des voiles en béton périmétraux et des poteaux localisés en partie centrale du bâtiment, la géomembrane est fixée à l'aide d'un plat métallique par des fixations métalliques. Un joint en silicone est posé en partie supérieure des fixations métalliques pour assurer l'étanchéité ;
- un géotextile (300 g/m²) assurant une protection mécanique supérieure vis-à-vis de la future dalle béton. Les lés de géotextile sont thermosoudés entre eux.

En complément, des drains de diamètre 25 mm sont placés en périphérie du bâtiment. Ces drains assurent la collecte des gaz issus du tapis drainant et sont eux-mêmes reliés à une cheminée dirigeant les gaz vers la partie haute du bâtiment.

In fine, le Plan de Gestion et l'ARRp vont être actualisés dans les meilleurs délais (début 2025), l'essentiel des conclusions des études 2019 restant toutefois d'actualité. Dans tous les cas, les opérations de dépollution ne seront pas plus impactantes (voire moins) et permettront d'assurer les objectifs de compatibilité sanitaire avec les usages, étant anticipé, en tant que de besoin, la mise en œuvre de mesures constructives supplémentaires DEDG).

Principe de construction

Les principes de construction et d'organisation de la phase chantier ne sont pas modifiés. La suppression d'un niveau de sous-sol génère toutefois des contraintes et des impacts moindres en phase chantier.

Principales émissions

Les émissions du projet sont sensiblement les mêmes voire réduites. La génération de trafic automobile est sensiblement diminuée en phase d'exploitation dans la mesure où le nombre

de places de stationnement est réduit de 49 à 29 places. En phase travaux, les nécessités moindres d'excavation et de mouvements de terres réduisent également les émissions liées aux engins et au transport.

La production de déchet a l'exception de ceux liés à l'aquaponie sera semblable avec un nombre de clients semblable au nombre d'emploi de bureau liées à l'évolution de la programmation :

- Effectif initial de sécurité de l'immeuble de bureaux : 1371
- Effectif actualisé de sécurité de l'immeuble de Résidences Hôtelières : environ 1350 personnes

Bilan et engagements du projet

Les modifications ne portent sur aucun des engagements relatifs à la dimension environnementale du projet, qui sont tous maintenus à l'identique. En particulier, demeurent parfaitement assurés la gestion des sols pollués, la maîtrise des nuisances sonores et de la qualité de l'air, l'insertion paysagère vertueuse et valorisante, l'absence d'incidence sur les périmètres de protection ou d'inventaires relatifs aux milieux naturels et aux risques, l'absence d'impacts notables sur l'environnement ou la santé humaine.

La modification de la destination des locaux entraine en revanche des bénéfices environnementaux qui se déclinent comme suit :

- Préservation de la ressource en eau : suppression de l'utilisation de la nappe d'accompagnement de la Seine en raison de la suppression de la ferme aquaponique ;
- Réduction du trafic en phase travaux : suppression d'un niveau de sous-sol, limitant les terrassements et évacuation de terres à réaliser ;
- Réduction probable de la durée du chantier, du fait de la diminution des travaux d'excavation. Dans tous les cas, pas d'accroissement de cette durée ;
- Réduction du trafic en phase exploitation : suppression de 20 places de stationnement, ajout d'un stationnement autocar pour favoriser les transports en commun, nombre élevé de stationnement vélo pour favoriser la mobilité douce ;
- Réduction de la production de déchets : suppression des déchets dangereux produits par l'activité d'aquaponie (déchets verts et déchets de poissons) ;
- Réduction de la pollution intérieure (espace de reprographie supprimée : nette réduction de la production d'ozone et d'aldéhydes) ;
- Répond à la demande d'hébergement temporaire et aux Objectif du Développement Durable : hébergement hôtelier en coliving ;

À la lumière de ces éléments, les modifications du projet portées par le PC Modificatif ne semblent pas significatives, et sont même sous certains égards porteuses d'améliorations d'un point de vue environnemental.

La demande au cas par cas du projet menée à l'occasion de la première demande (PC initial) reste donc pertinente, adaptée et sans doute majorante dans son appréciation des incidences environnementales.

Aussi, il peut raisonnablement être pressenti que le projet, dans son évolution, ne nécessite toujours pas d'évaluation environnementale.

PJ n°7 – Informations complémentaires relatives au projet

1. Description de la programmation

L'aménagement du terrain est prévu pour un bâtiment de 10 étages sur RDC et 1 niveau de sous-sol. Il accueillera une programmation double :

- Une activité de d'hébergement hôtelier (coliving) d'environ 15 027 m² comportant 447 lits. Ce programme d'hébergement hôtelier s'accompagne de tous les espaces nécessaires à un usage confortable avec en RDC : Restaurant bar en ERP (type N), salle de gaming cinéma, salle de sport, studio de musique, salle de massage manucure, en R+1 un espace de coworking et espace dédié aux séminaires / team building ; en SS-1 et RDC : des locaux techniques ; en RDC, R+1 : une aire d'autocar et, en RDC une aire de stationnement vélo 112 places et local vélos 98 places.
Un parking au premier niveau de sous-sol, avec 29 places de parking pour les voitures (dont 1 place accessible au PMR, 2 places équipées pour les véhicules électriques).
- Une serre agricole sur la toiture-terrasse la plus haute et le R+10 de 987 m² de SDP;

Bâtiment d'hébergement hôtelier

Un sous-sol sur un niveau

Le niveau SS-1 se partage entre un parc de stationnement et des locaux nécessaires au fonctionnement de l'immeuble : locaux techniques et des vestiaires personnel.

Un corps de résidence hôtelière sculpté

Le RDC et l'ensemble des étages sont réservés à la résidence hôtelière incluant les nombreux services associés en RDC et R+1 tel qu'une salle de gaming, ciné, studio de musique, espace massage manucure, cuisine partagée, open space et box de réunion, salle de séminaire / team building, espace massage et manucure.

Deux espaces commerciaux sont aménagés au RDC avec un restaurant bar (ERP type N) et une salle de sport de 171 m².

Les surfaces en RDC sont aménagées de façon à recevoir un maximum de lumière extérieure. Pour tendre vers une grande autonomie lumineuse, les façades sont largement vitrées par des châssis en bande.

À partir du R+2, le pignon aveugle en limite de propriété se plie pour accueillir un traitement végétal généreux au bénéfice des logements voisins.

À partir du niveaux R+4, deux terrasses sculptent le volume, puis deux supplémentaires au +6.

Une attique harmonieuse

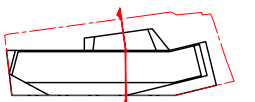
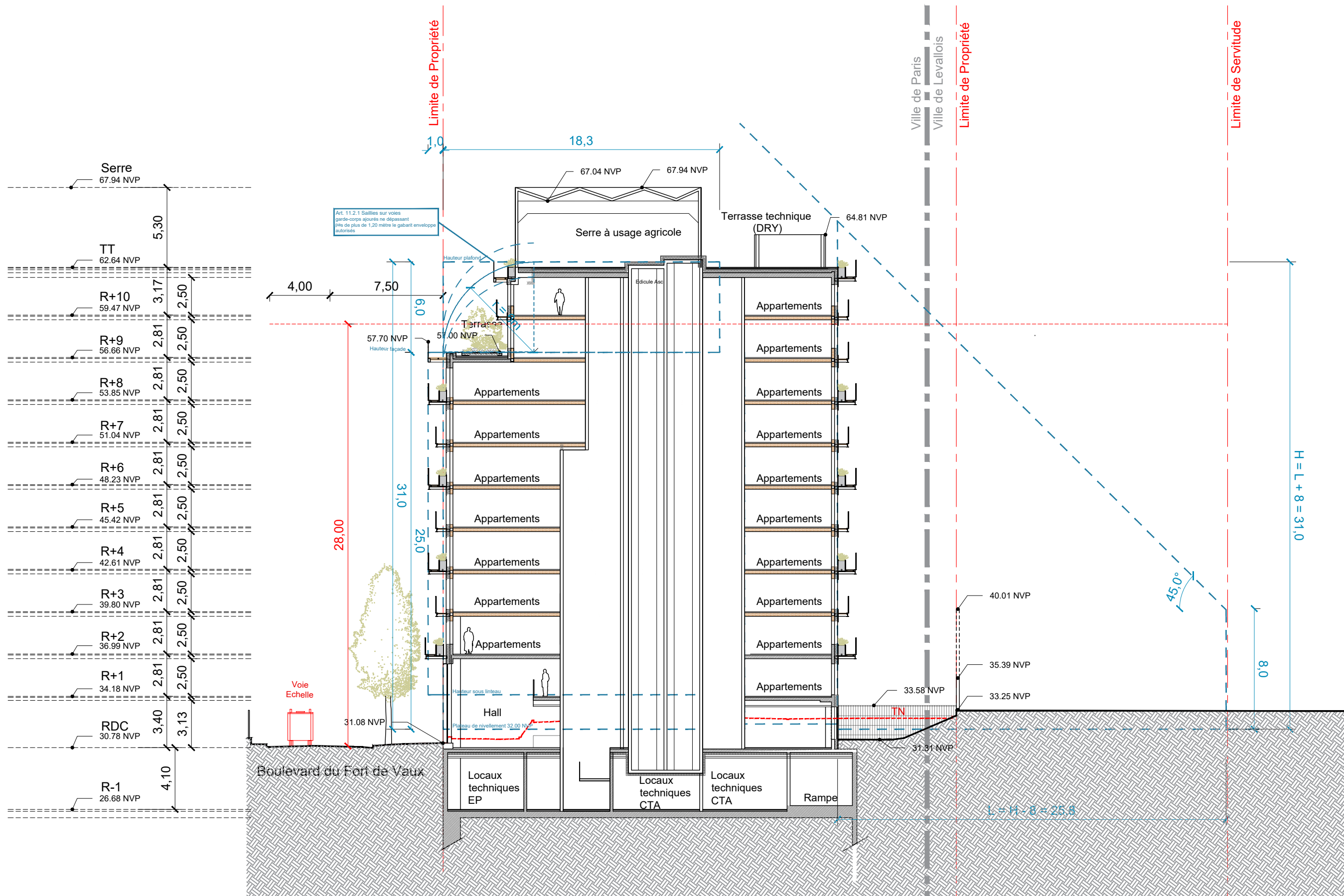
L'attique au R+10 est traitée dans la continuité des étages inférieurs avec un usage de résidence hôtelière. Les mêmes systèmes constructifs et les mêmes matériaux sont mis en œuvre. Un retrait parallèle au boulevard permet de s'insérer dans le gabarit.

Une serre sur la toiture

La toiture-terrasse ainsi qu'une partie du R+10 de la résidence hôtelière sont aménagées en une serre à usage agricole. Le mode constructif est simple pour répondre aux contraintes d'exploitation, d'entretien, de fiabilité et d'automatisation.

L'intégration se fait dans une cohérence structurelle et architecturale. Des retraits à chaque extrémité permettent d'alléger la présence du volume.

La serre vitrée s'accompagne de deux volumes opaques : un escalier de secours et une zone logistique d'une part, une emprise technique d'autre part.



2. Règlementation applicable

Code de l'environnement Art. R122-2 :

- Surface de plancher de 16 014 m² -* rubrique 39 : examen au cas par cas

ICPE :

- Pompes à chaleur -* rubrique 1185 : non concerné car choix d'un fluide adéquat et le plus écologique possible
- Cafétéria : Transformation produit alimentaire d'origine végétale -* rubrique 2220, non concerné car production < 2t/j
- Cafétéria : Transformation produit alimentaire d'origine animale -* rubrique 2221, non concerné car production < 500 kg/j

3. Pré-évaluation des enjeux

Au regard des caractéristiques des activités prévues sur le site, une grille de hiérarchisation des segments de l'environnement susceptibles de présenter le plus d'enjeux a été établie. Cette analyse est présentée dans le tableau ci-après.

Segment	Sous-segment	Enjeu potentiel	Niveau d'enjeu	Observation
Milieu physique	Géologie	Pas de modification de la géologie initiale Obligation d'un contexte géologique favorable	Faible	
	Sol	Modification de la structure des sols : construction de 1 niveau de sous-sols Impact potentiel des activités : aucun risque de pollution des sols dû à au nouvel usage, l'ensemble des activités étant dans le bâtiment (dalle imperméable) et sur rétention si nécessaire	Moyen	Des travaux de dépollution viseront à rendre le terrain et en particulier les sols adéquats à leur nouvel usage. Une étude historique, un diagnostic de sols, une Analyse des Risques Résiduels prédictive et un Plan de Gestion ont été réalisés pour le projet initial et seront mis à jour pour le projet du PCM.
	Eaux souterraines	Absence de rejet dans la nappe	Faible	
	Eaux superficielles	Absence de prélèvements et de rejets au milieu naturel	Nul	
	Climat	Émissions de gaz à effets de serre limitées	Faible	Limitation du nombre de place de parking
	Qualité de l'air	Émissions de gaz limitées (chaufferie)	Faible	
Milieu naturel	Paysage	Le projet est situé dans un secteur déjà très urbanisé Le projet est conçu pour s'intégrer dans son environnement	Faible	À l'heure de l'économie d'énergie, le projet est traité dans une volonté de sobriété. Les matériaux sont bruts ou biosourcés. En façade l'acier galvanisé, le bois et le végétal dominant. Comme des lignes fuyantes prises de vitesse, les volumes horizontaux se multiplient : des vitrages en bande, des jardinières filantes, des nez-de-dalles continus,... Ils procurent au bâtiment un aspect dynamique répondant aux flux urbains environnants.
	Espaces protégés et d'inventaire	Aucun site à enjeux à proximité du site Impact potentiel vis-à-vis de ces espaces nul	Nul	
	Milieu naturel au droit du site	Site aujourd'hui occupé par une station-service Milieu naturel inexistant au droit du site	Nul	
	Risques naturels	Le site est en dehors de tout zonage de plan de prévention de risque naturel	Nul	

Segment	Sous-segment	Enjeu potentiel	Niveau d'enjeu	Observation
Milieu humain	Population, Voisinage sensible	Le projet est situé dans un secteur déjà très urbanisé L'impact potentiel sur la population sera très limité	Faible	Les principales mesures mises en œuvre pour limiter les impacts potentiels sont les suivantes : - Eaux usées : collecte et connexion au réseau communal d'assainissement - Gaz échappement : nombre réduit de places de parking - Odeurs : collecte et enlèvement régulier des déchets. - Pollution des sols : dépollution des sols - Bruit : l'ensemble des installations potentiellement bruyantes sera dans des locaux dédiés
	Urbanisme	Le terrain est situé en zone urbaine générale du PLU. L'immeuble de bureau s'inscrit dans le gabarit-enveloppe fixé par le PLU. Il respectera l'ensemble des prescriptions applicables.	Nul	
	Patrimoine culturel et archéologique	Le site est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique.	Moyen	Le volume du projet a été accepté par l'ABF dans le cadre du PC initial – pas de modificatif au PCM.
	Infrastructures de transport	Le projet prévoit un nombre de places de parking réduit limitant la circulation ainsi qu'une aire de stationnement pour autocar et de nombreux stationnement pour vélos.	Faible	Actuellement le site est occupé par une station-service qui accueille plus de 2500 véhicules/jour. Le projet réduire nettement le nombre de véhicule (29 place de parking prévues) et favorise les transports en commun et mobilité douce.