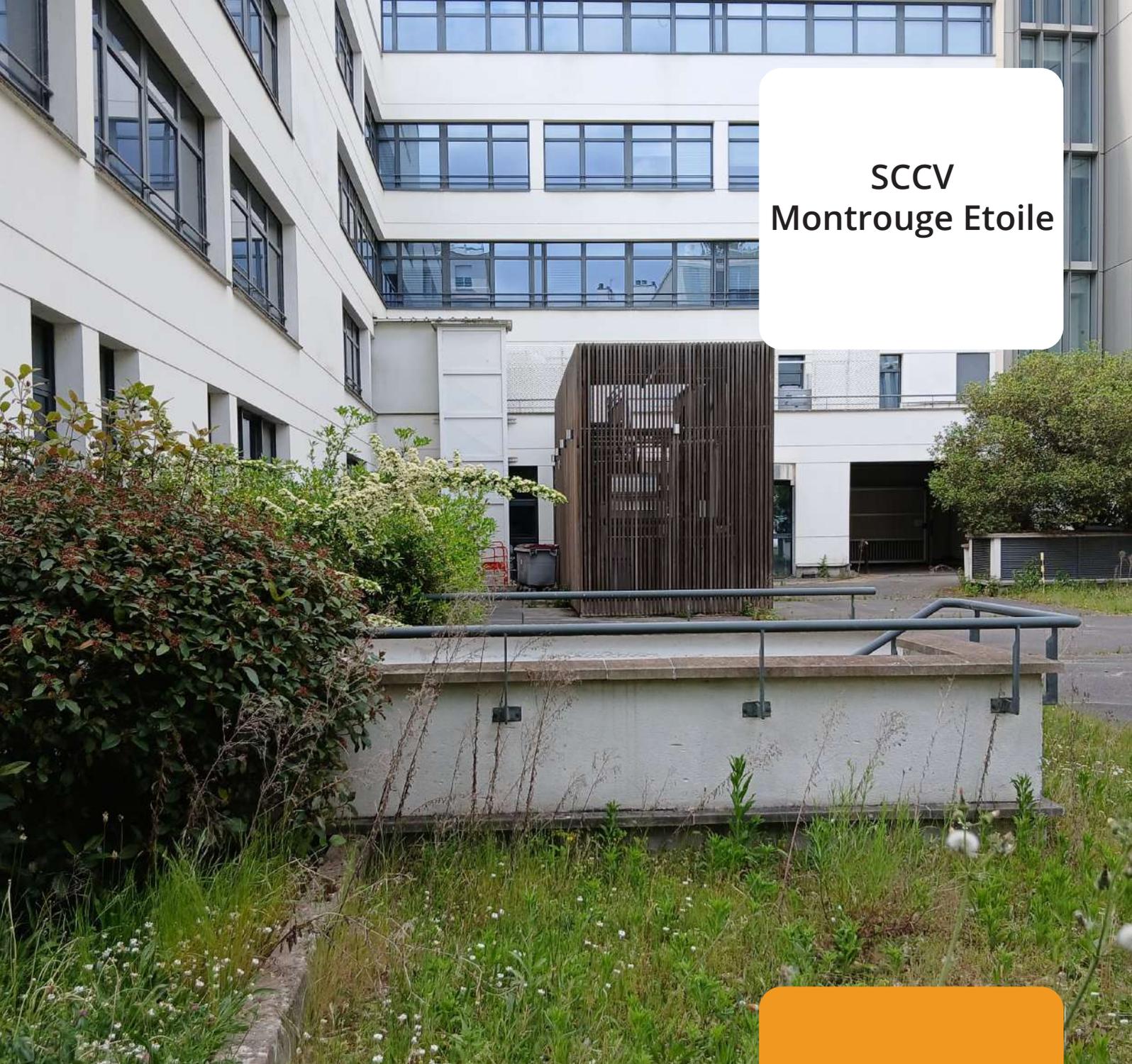


SCCV
Montrouge Etoile



**TRANS
FAIRE**



Juillet 2025

Examen au cas par cas

Construction de logements et commerce à
Montrouge (92)

environnement + ville

SAS au capital de 100 000 €

SIRET 438 626 491 00049

3 passage Boutet

94110 Arcueil

Tél : 01 45 36 15 00

Fax : 01 47 40 11 01

contact@trans-faire.net

www.trans-faire.net

Formulaire CERFA 14734*04



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 : / /
Dossier complet le : / /
N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

Construction de logements et commerces à Montrouge

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 Raison sociale
SCCV Montrouge Etoile
N° SIRET Type de société (SA, SCI...)
92843117000010 SCCV
Représentant de la personne morale : Madame Monsieur
Nom Prénom(s)
MENAGER / QUINQUENEL Emilie / Maud

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

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.))
Rubrique 39° : « 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 même code supérieure ou égale à 10 000 m ² ».	Surface de plancher développée : 10 600 m ² Assiette de l'opération : 3 038 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

Après démolition totale, le projet, situé au 177 avenue Pierre Brossolette à Montrouge (92), consiste en la construction d'une résidence étudiante de 100 chambres et d'un T3 pour le gardien, de 80 logements en accession privée, de 33 logements locatifs intermédiaires (LLI) et de 105 m² de commerces. En sous-sol, deux niveaux de parking offriront 116 places voitures (100 places standards et 16 places « commandées »), 308 emplacements vélos (166 doubles à espacement réduit de 37,5 cm, 46 doubles non réduits à 75 cm et 96 simples dont 74 au R-1) ainsi que 12 places motos.

4.2 Objectifs du projet

Le projet, en transformant un immeuble de bureaux vides et difficilement liquide, s'inscrit dans une démarche de recyclage urbain. En effet, en proposant une résidence étudiante sociale, des logements aux loyers modérés et de grands logements en accession, le projet vise à répondre à différents besoins locaux en matière d'habitat.

La démolition permet d'améliorer significativement le confort d'usage, la biodiversité ainsi que la performance globale du futur immeuble.

Le projet vise par ailleurs une certaine performance environnementale à travers notamment l'obtention de labels et certifications. Il est prévu :

- Une certification NF Habitat HQE pour l'ensemble des logements, garantissant des niveaux élevés de confort, de qualité de l'air intérieur, et de performance énergétique ;
- Une labellisation RE2020 seuil 2025 ;
- L'obtention du label Biodiversity (toitures végétalisées, îlots de fraîcheur, végétalisation en pleine terre, essences d'arbres locales) ;
- Une attention particulière à la gestion des ressources, avec le recours à des matériaux biosourcés et une part des déchets issus de la démolition de l'immeuble existant.

Ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs de transition écologique de la ville de Montrouge et contribue activement à la création d'un quartier plus résilient, bas carbone et respectueux de son environnement.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Il s'agit d'un projet de démolition d'un bâtiment de bureaux et de construction d'un bâtiment à destination de logements, d'une résidence étudiante et de commerces, en R+10 sur 2 niveaux de sous-sol.

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Début des travaux en mars 2026
- Livraison au T3 2028

Compte tenu des études géotechniques réalisées, nous prévoyons la réalisation de fondations profondes type pieux ancrées dans les calcaires, des injections pour le comblement des carrières et de parois berlinoises contre les mitoyens. Pour la démolition et le terrassement des terres, le Maître d'ouvrage s'engage à respecter les réglementations en vigueur.

Le projet sera également réalisé sous couvert d'une charte Chantier à Faibles Nuisances, conformément au label NF Habitat HQE. Il sera également labellisé Biodiversity.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet prévoit la réalisation de 2 niveaux de sous-sol comptabilisant 116 places permettant de répondre aux exigences de stationnement de la ville et des futurs habitants.

Dans la mesure du possible, toutes les toitures seront végétalisées, à l'exception des emprises techniques indispensables. Le projet prévoit également la création d'un cœur d'îlot paysager et d'un jardin d'agrément de 784 m² en pleine terre, où plusieurs arbres seront plantés.

Au sein du bâtiment, il sera prévu une résidence étudiante d'environ 100 chambres, 30 logements en LLI gérés par CDC Habitat ainsi que 80 logements vendus en accession à la propriété.

Un syndic de copropriété permettra la gestion des logements en accession. CDC habitat prendra en charge la gestion de la résidence étudiante et des logements en bloc.

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).

Le projet est soumis à un permis de construire.

Le projet est soumis à un 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
Assiette de l'opération	3 036 m ²
Surface de plancher créée par le projet	10 600 m ²
Surface d'espaces extérieurs	environ 1 000 m ² d'espace vert dont environ 790 m ² en pleine terre (hors toitures végétalisées)
Hauteur des constructions	R+10
Nombre de logements créés	210 logements
Places de stationnement créées	Environ 100 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 177 Voie : Avenue Pierre Brossolette

Lieu-dit :

Localité : Montrouge

Code postal : 92120

BP :

Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 2.287592

Lat. : 48.862725

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 projet s'inscrit au sein d'un secteur U3b (zone urbaine mixte) du PLUi de Vallée Sud - Grand Paris, approuvé le 11 décembre 2024. Le projet est concerné par les parcelles 98, 120 et 123 et se trouve en secteur plan masse.

 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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas compris dans un périmètre de ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche est située à environ 3,5 km au sud-ouest. Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 (110030022) intitulée « Forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes et parc de Saint-cloud ». Une ZNIEFF de type 1 (110020469) est située à 4,5 km au sud du projet. Il s'agit des prairies et boisements du Parc Départemental de Sceaux. Compte tenu de ces différentes distances, le projet objet du présent dossier sera donc sans incidence (directe ou indirecte) sur les différentes ZNIEFFs. Annexe 10 - Diagnostic biodiversité flash
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se situe pas en zone de montagne.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas compris dans un périmètre d'arrêté de protection de biotope. Aucun APB n'est recensé dans un rayon de 5 km autour du site. Annexe 10 - Diagnostic biodiversité flash
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se situe pas proche d'un 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"/>	Le site d'étude n'est pas inscrit en réserve naturelle. Aucune réserve naturelle nationale n'est recensée dans un rayon de 5 km autour du site. Aucun parc naturel régional n'est recensé dans un rayon de 5 km autour du site. Annexe 10 - Diagnostic biodiversité flash

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"/>	La commune de Montrouge est couverte par plusieurs Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) : - Le PPBE de la métropole du Grand Paris 2019-2024, adopté en 2019. Celui-ci est actuellement en cours de révision. - Le PPBE des infrastructures routières nationales de l'Etat dans le département des Hauts-de-Seine, approuvé en décembre 2019. - Le PPBE du Département des Hauts-de-Seine, approuvé en décembre 2016. La commune de Montrouge n'est pas soumise à un Plan d'Exposition au Bruit (PEB). L'avenue Pierre Brossolette est classée de catégorie 3 d'après le classement sonore des Hauts-de-Seine. Le bâtiment est compris dans les 100 m de part et d'autres de l'infrastructure. Les façades du bâtiment sont alors exposées à un niveau sonore moyen d'au moins 68 dB(A) sur 24h. Le projet doit respecter les exigences d'isolation acoustique fixées par l'arrêté du 30 mai 1996. Elles sont prises en compte dans l'étude acoustique (annexe 14).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est ni recensé comme bien inscrit au patrimoine mondial ni compris dans le périmètre de protection au titre des abords de monument historique.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans une zone humide. La DRIEAT identifie le projet à 700 m d'une zone humide de type D correspondant à un « plan d'eau et réseau hydrographique », entourée d'une zone humide de type B à 600 m du site correspondant à une « zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser ». Ces zones humides correspondent aux plans d'eau et zones tampons associées au campus Evergreen du Crédit Agricole. Le campus se trouve au nord-est du projet. Annexe 10 - Diagnostic biodiversité flash
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"/>	La commune est soumise à un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) lié aux cavités souterraines (anciennes carrières). Le périmètre du projet est concerné par les zones d'effondrement/affaissement de terrain liées aux anciennes carrières. Le projet est alors soumis aux prescriptions des notices de l'IGC. Voir annexe 11 - Étude G2 AVP
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain a été approuvé le 19 décembre 1985. Le périmètre du projet est concerné par les zones d'effondrement/affaissement de terrain liées aux anciennes carrières. Le projet est alors soumis aux prescriptions des notices de l'IGC. Voir annexe 11 - Étude G2 AVP
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'après le diagnostic du milieu sol réalisé par Letourneur Conseil, des anomalies en éléments traces métalliques et en polluants organiques ont été relevées à l'emplacement prévu des futurs espaces verts sur pleine terre. Ces anomalies présentent des concentrations élevées, dépassant les seuils réglementaires, dans les deux horizons de sol investigués. Pour pouvoir aménager les futurs espaces verts situés sur un sol pollué, le BET préconise soit d'éliminer entièrement les terres contaminées, soit de les laisser en place mais les confiner – en les recouvrant d'un revêtement pérenne (béton ou enrobé) ou d'un géotextile surmonté d'au moins 50 cm de terre propre, ce qui suppose alors d'interdire toute plantation de végétaux comestibles –, soit de réaliser une étude de risques sanitaires afin de vérifier que la qualité des milieux est compatible avec l'usage envisagé et d'en déduire, le cas échéant, les mesures de gestion à appliquer. Aucune pollution significative n'a été détectée dans les sols sous le futur sous-sol. Annexe 12 - Étude environnementale
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le département des Hauts-de-Seine, dans lequel se trouve la commune de Montrouge, se trouve dans la zone de répartition des eaux des parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien (arrêté préfectoral de la région d'Île-de-France du 14/10/2016). Dans le cas d'un prélèvement effectué dans les nappes de l'Albien et du Néocomien, situées entre 600 et 750 mètres de profondeur et classées en Zone de Répartition des Eaux (ZRE), le seuil de prélèvement doit être respecté : 8m³/h. Ce classement implique que tout prélèvement d'eau supérieur à 8 m³/h nécessite une autorisation préfectorale.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Montrouge ne présente aucun captage d'eau potable ou périmètre de protection de captage. Un captage d'eau superficielle au niveau de la Seine est présent sur la station de Choisy-le-Roi, à 10km du site.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se situe pas dans un site inscrit. Le site inscrit le plus proche est à 2,3 km du projet et correspondant à la ville de Paris nommé « 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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche (FR1112013) est situé à 10 km. Il s'agit du « Parc des Beaumont » à Montreuil. 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. Annexe 10 - Diagnostic biodiversité flash
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne se situe pas dans un site classé. Le site classé le plus proche est à 1,5 km du projet et correspondant au espace vert du parc Frédéric Pic nommé « Partie boisée du parc municipal Frédéric Pic ».

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 ? Appréiez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'arrivée de nouveaux habitants s'accompagne de consommation en eau potable. Le projet comprend 214 lits, soit environ 214 personnes. En 2020, en France, la consommation moyenne d'eau potable par habitant est de 149 litres par jour, soit 31 886 litres/jour pour les 214 habitants.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	D'après les cartographies du BRGM, le projet est situé au niveau d'une zone concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen. Le site n'est pas localisé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes et potentiellement sujette aux débordements de cave. D'après l'étude G2 AVP, la nappe phréatique n'intéressera donc pas le projet tant en phase provisoire qu'en phase définitive. Annexe 11 - Étude G2 AVP
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation de 2 niveaux de sous-sol pour la création de parking implique l'excavation partielle des sols en place. D'après l'étude G2 AVP, les terrassements seront importants et présenteront des difficultés particulières liées à l'instabilité des remblais en plus des anciennes maçonneries et des réseaux. Par ailleurs, après la démolition et excavation des terres, une analyse sera réalisée afin d'évaluer le potentiel de recyclage de ces derniers - partiellement ou en totalité - sur site ou hors site. La stratégie principale est le réemploi interne des sols sains issus de l'excavation pour le remblaiement du sous-sol. Pour les matériaux excédentaires ou contaminés, des filières spécifiques comme l'ISDI ou l'ISDND sont prévues, en fonction de leurs caractéristiques et des seuils réglementaires dépassés Annexe 11 - Étude G2 AVP
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation de l'opération nécessite un apport de matériaux de construction selon les filières traditionnelles d'Île-de-France. L'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement sera privilégiée. Le projet intègre des espaces verts et paysagers. L'aménagement de ces espaces nécessitera un apport en terre végétale dont les volumes ne sont pas estimés à ce stade.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Au droit des futurs espaces de pleine terre, l'étude pollution recommande soit - de recouvrir les terres laissées en place au droit des futurs espaces extérieurs par un revêtement pérenne ou par au moins 50 cm de terres saines d'apport, avec pose préalable d'un géotextile à l'interface « terres en place / terres d'apport ». À cela s'ajoutera la mise en place d'une restriction d'usage interdisant toute plantation d'espèces comestibles dans les espaces verts sur pleine terre. - de curer l'intégralité des terres impactées.

Annexe 12 - Étude environnementale

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 démontre une planification détaillée et une conformité aux réglementations en vigueur pour l'eau potable et l'assainissement. Il intègre des solutions spécifiques pour la gestion des eaux pluviales qui permettent de faire face aux contraintes du site (faible perméabilité du sol) et de respecter l'objectif de «zéro rejet» pour les pluies courantes et décennales, tout en prévoyant des dispositifs de sécurité pour les événements plus intenses.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe sur une zone entièrement urbanisée et donc artificialisée. Le projet ne remet pas en cause des liaisons vertes identifiées au SDRIF-E. Des espaces verts et de pleine terre seront présents assurant la continuité avec la terre naturelle et où une faune et une flore pourront s'y développer. Des mesures d'évitement et de réduction dans les différentes phases du projet dont la phase travaux seront prévues pour protéger et développer les habitats naturels et les espèces Annexe 10 - Diagnostic biodiversité flash
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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000. Annexe 10 - Diagnostic biodiversité flash
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas à l'origine de consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes. Le projet permet la création de nouveaux espaces verts qualitatifs et diversifiés, et qui vont permettre le développement de la biodiversité.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas dans le rayon d'influence d'une ICPE / d'une conduite d'hydrocarbure, gaz naturel ou produits chimiques. Annexe 12 - Étude environnementale
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site présente une sensibilité en matière de mouvement de terrain : l'aléa retrait-gonflement des argiles est moyen. Néanmoins, le site n'est pas en zone potentiellement sujette aux inondations de cave. Au regard de la sismicité, la commune se trouve dans une zone de sismicité 1 (très faible) où il n'y a pas de prescriptions parasismiques particulières pour les ouvrages « à risque normal ». Annexe 12 - Étude environnementale
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet a une vocation résidentielle et commerciale. Ces activités ne présentent pas de danger pour l'environnement ou la santé humaine. Annexe 12 - Étude environnementale
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pour l'usage futur du site, au droit du futur sous-sol, les sols sont compatibles avec un usage résidentiel et commercial. Au droit des futurs espaces de pleine terre, les analyses sur les sols ont révélé la présence d'éléments traces métalliques et de composés organiques en surface susceptible de porter atteinte à la santé des usagers. Afin de permettre l'usage envisagé, plusieurs recommandations ont été établies dans l'étude pollution. Au droit des futurs espaces de pleine terre, l'étude pollution recommande soit : - de recouvrir les terres laissées en place au droit des futurs espaces extérieurs par un revêtement pérenne ou par au moins 50 cm de terres saines d'apport, avec pose préalable d'un géotextile à l'interface « terres en place / terres d'apport ». À cela s'ajoutera la mise en place d'une restriction d'usage interdisant toute plantation d'espèces comestibles dans les espaces verts sur pleine terre. - de curer l'intégralité des terres impactées. Annexe 12 - Étude environnementale

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"/>	L'étude trafic réalisée par ETC montre qu'au vu de l'emplacement et de la programmation du projet, celui-ci générera des déplacements et des trafics très faibles qui n'auront pas d'impacts significatifs sur la circulation routière ni sur les réserves de capacité du réseau de transports en commun existant et futur. Voir Annexe 13 - Étude trafic
	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est susceptible de générer des nuisances sonores, notamment en période de chantier. Ces nuisances seront limitées au travers d'une charte chantier propre. Le projet ne prévoit pas d'activité pouvant entraîner des nuisances sonores.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une étude acoustique, assortie de préconisations techniques pour l'isolement des façades, a été réalisée. Intérieurement, le projet sera développé et étudié en conformité avec les exigences réglementaires pour les logements. Annexe 14 - Étude acoustique des façades
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet accueillera des logements et commerces. Il n'est pas susceptible de générer des odeurs.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des nuisances olfactives significatives.
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase chantier, les nuisances seront limitées au travers d'une charte de chantier propre. La mise en place de pieux pour le parking générera des vibrations. Les démolitions entraîneront des vibrations en phase chantier.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le périmètre d'étude n'est pas concerné par des nuisances vibratoires significatives.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera à l'origine d'émissions lumineuses (éclairage des espaces extérieurs et des constructions) correspondant au niveau d'éclairage d'un îlot résidentiel. De plus, le site est actuellement source de pollution lumineuse. De ce fait, l'impact sera négligeable.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est concerné par les émissions lumineuses d'intensité usuelles en contexte urbain.
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre le rejet d'eaux usées liées aux logements estimés à 90% de la consommation d'eau potable.
Si oui, dans quel milieu ?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre des rejets liquides sous forme d'eaux usées (vers le réseau unitaire public existant) et d'eaux pluviales (principalement gérées sur site avec un objectif de «zéro rejet» pour les pluies courantes et décennales, mais avec un rejet régulé vers le réseau public pour les événements extrêmes ou en cas de difficulté technique. Voir Annexe 18 - Gestion des eaux pluviales

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréiez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet génère des effluents liquides, dont la gestion est planifiée de manière spécifique pour chaque type (eaux usées et eaux pluviales) afin de s'adapter aux ressources disponibles et aux réglementations en vigueur. Voir Annexe 18 - Gestion des eaux pluviales
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le chantier sera à l'origine de la production de déchets de différentes natures (déchets inertes, déchets non dangereux, déchets dangereux). Ils seront envoyés dans des filières spécialisées en fonction de leur typologie. Au vu des observations de terrain, des résultats analytiques et de l'arrêté du 12 décembre 2014 : - Les terres présentant des concentrations en antimoine lessivable, fraction soluble et sulfates lessivables, en concentrations supérieures aux seuils d'acceptation en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), seront à évacuer en filière de type Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) ; - Le reste des terres est admissible en installation de stockage pour déchets inertes (ISDI- CET III) en l'absence d'indices organoleptiques. Annexe 12 - Étude environnementale
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le parti urbain, architectural et paysager retenu pour l'opération est en cohérence avec le contexte local et futur du quartier avec l'arrivée de nouveaux logements collectifs à proximité.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur concerné par le projet est une zone urbaine constituée avec une mixité d'usages, par conséquent le projet n'entraînera pas de modification sur les activités humaines et l'usage du sol.

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 :

L'étude des projets susceptibles d'avoir des incidences cumulées avec le projet (annexe 10) a été réalisée en se basant sur les sites des villes de Montrouge et de Malakoff (<https://www.ville-montrouge.fr> ; <https://www.malakoff.fr>), le PLUi Vallée Sud – Grand Paris (<https://valleesud.fr>), les projets d'aménagement en Île-de-France recensés par l'Institut Paris Région (site de l'institut : <https://www.institutparisregion.fr/>), ainsi que les rubriques des sites des autorités compétentes dédiées aux demandes d'examen au cas par cas et aux études d'impact.

De manières globales, les projets identifiés sont les suivants :

- Les Halles de Montrouge : Transformation de l'ancien site des Éditions législatives et du marché de la Marne en un nouveau quartier intégrant logements, commerces, équipements publics et espaces verts. Le dépôt et l'obtention du permis de construire datent de début 2025.

- Le renouvellement urbain de l'îlot Marne - Brossolette - Verdier : Projet de requalification urbaine visant à moderniser le quartier tout en préservant certains bâtiments existants. La MRAe a rendu l'avis N° APJIF-2025-024 le 05 mai 2025. L'OAP « Marne Brossolette » du PLUi de Vallée Sud – Grand Paris, qui encadre le présent projet.

- Le secteur gare Châtillon-Montrouge (Grand Paris Express) : Création de la gare de Châtillon-Montrouge pour la ligne 15 Sud. Les travaux ont été finalisés, et les essais système sont actuellement en cours. Ce secteur est également ciblé par une l'OAP Gare de Châtillon-Montrouge du PLUi Vallée Sud Grand Paris, qui vise en la requalification des espaces publics autour de la gare via la renaturation des espaces et l'amélioration des circulations douces.

Compte tenu des projets ainsi identifiés, il apparaît que le projet de construction faisant l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas s'avère d'ampleur plus limitée et sans aucune mesure avec les opérations d'aménagement concernées. De plus, les incidences susceptibles d'être cumulées au titre de la phase chantier sont maîtrisées par l'éloignement temporel et géographique entre les chantiers, la mise en œuvre d'une charte chantier propre (en cours de rédaction) et l'identification des filières d'évacuation des déchets.

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

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).

La maîtrise d'ouvrage a engagé une démarche visant à identifier, prévenir et réduire les impacts environnementaux et sanitaires potentiels, tant en phase de chantier qu'en phase d'exploitation. Dans ce cadre, plusieurs bureaux d'études spécialisés ont été missionnés pour réaliser des diagnostics approfondis portant sur l'acoustique, le trafic et la qualité de l'air, les enjeux écologiques, la pollution des sols, ainsi que pour encadrer la rédaction d'une charte environnementale de chantier.

Une étude acoustique a été réalisée afin d'évaluer l'exposition sonore actuelle du site. Les résultats de cette étude ont confirmé que les niveaux sonores ambiants restent limités et compatibles avec les usages projetés, notamment les logements, la résidence étudiante et les commerces. Néanmoins, le projet prévoit la mise en œuvre d'une isolation acoustique conforme aux exigences réglementaires en vigueur, notamment par l'emploi de menuiseries extérieures adaptées et de doublages performants, afin de garantir un niveau de confort optimal pour les futurs usagers.

Le site, actuellement entièrement imperméabilisé ou semi-perméable, présente une très faible capacité d'accueil pour la biodiversité. L'objectif est donc de favoriser la présence de la faune locale en améliorant la diversité des habitats proposés. À ce titre, des plantations diversifiées, incluant des essences locales, seront intégrées afin de créer des habitats pour l'avifaune, les insectes pollinisateurs, les petits mammifères et les reptiles. Des aménagements spécifiques seront également mis en place pour éviter les pièges urbains, notamment la signalisation des surfaces vitrées pour éviter les collisions avec les oiseaux, ainsi qu'une attention particulière portée à la limitation des nuisances en phase chantier.

Concernant la réduction des nuisances pendant la phase de travaux, une charte chantier propre, actuellement en cours de rédaction, sera appliquée afin de limiter les impacts sur l'environnement et sur la santé humaine. Elle prévoira des dispositifs de réduction des poussières, des bruits et des émissions, une gestion rigoureuse des déchets, et une coordination avec les acteurs du chantier, notamment le coordonnateur SPS et l'OPC. Des contrôles réguliers seront menés tout au long du chantier pour vérifier la bonne application de ces mesures.

Par ailleurs, le site a fait l'objet d'une investigation environnementale des sous-sols, menée par un bureau d'études certifié en sites et sols pollués (Le Tourneur Conseil). Les sondages et analyses effectués ont permis de caractériser les types de pollution présents, d'identifier les zones à risque, et de définir les mesures de gestion appropriées. Un suivi environnemental spécifique sera mis en place durant les travaux afin de tracer les terres excavées, de s'assurer de la bonne gestion des déchets pollués, et de garantir la compatibilité environnementale du site avec les usages futurs.

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.

Au regard des éléments présentés dans le présent formulaire, des études techniques menées sur site, ainsi que de la note d'enjeux et de mesures jointe, il apparaît que le projet ne nécessite pas de procédure d'évaluation environnementale au sens du Code de l'environnement.

Le projet s'inscrit dans une démarche de recyclage urbain cohérente avec les objectifs de sobriété foncière et de densification urbaine maîtrisée. Il s'agit de transformer un immeuble de bureaux vacant, aujourd'hui sans usage, en un ensemble mixte comprenant notamment une résidence étudiante sociale, des logements locatifs intermédiaires et des logements familiaux en accession, contribuant ainsi à répondre à des besoins avérés en matière d'habitat à l'échelle locale.

Du point de vue environnemental, le projet a été conçu avec un certain niveau d'exigence. Il prévoit notamment l'obtention de plusieurs labels et certifications environnementales, tels que la certification NF Habitat HQE, la labellisation RE2020 seuil 2025 et le label Biodivercity, démontrant une volonté affirmée de réduire l'impact du projet sur son environnement, aussi bien en phase de travaux qu'en phase d'exploitation.

Des études spécifiques, s'appuyant sur des investigations de terrain, ont été conduites. Ces diagnostics ont permis d'identifier les incidences actuelles du site et d'y apporter une réponse adaptée par la mise en œuvre dans le futur projet de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation, en cohérence avec la réglementation applicable. En revanche, aucune incidence notable du futur projet sur son environnement n'a été mise en évidence par ces études : au contraire, le projet participe à une amélioration environnementale nette du site, tant sur le plan écologique que sanitaire. L'ensemble des impacts identifiés sont maîtrisés et encadrés, et aucune zone sensible ni aucun enjeu environnemental majeur n'a été identifié qui justifierait une évaluation environnementale systématique.

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

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
Annexe 10 - Diagnostic biodiversité flash Annexe 11 - Étude G2 AVP Annexe 12 - Étude environnementale Annexe 13 - Étude trafic Annexe 14 - Étude acoustique des façades Annexe 15 - Bilan carbone Annexe 16 - Étude ICU Annexe 17 - Étude densité Annexe 18 - Étude gestion des eaux pluviales
Étude en cours de réalisation : Charte chantier propre Diagnostic PEMD

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 / /



Signature du (des) demandeur(s)

TRANS FAIRE



SCCV
Montrouge Etoile

TRANS
FAIRE

Juillet 2025

Examen au cas par cas

Construction de logements et commerce à
Montrouge (92)



environnement + ville

SAS au capital de 100 000 €

SIRET 438 626 491 00049

3 passage Boutet

94110 Arcueil

Tél : 01 45 36 15 00

Fax : 01 47 40 11 01

contact@trans-faire.net

www.trans-faire.net

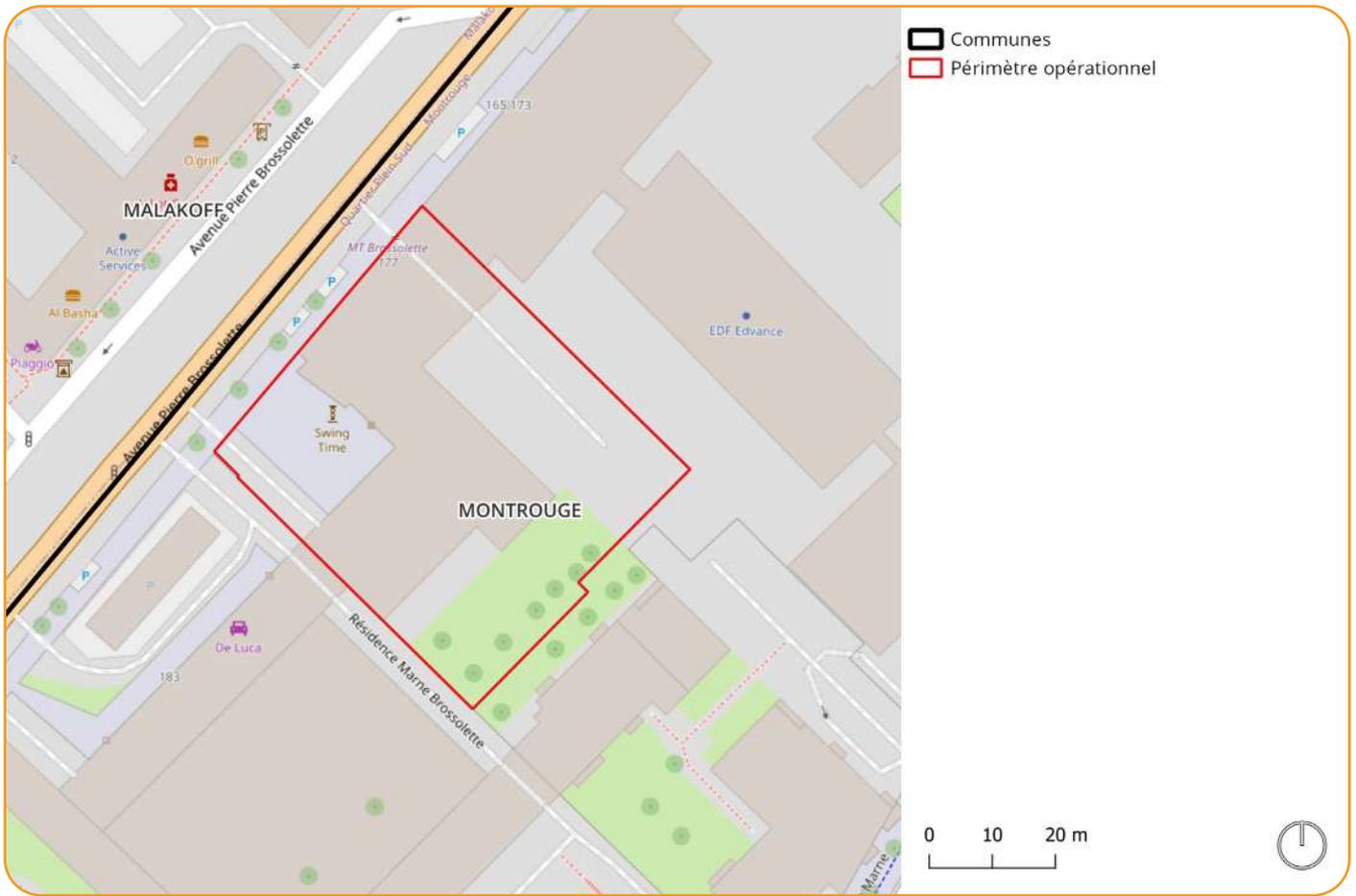
Sommaire

Annexes

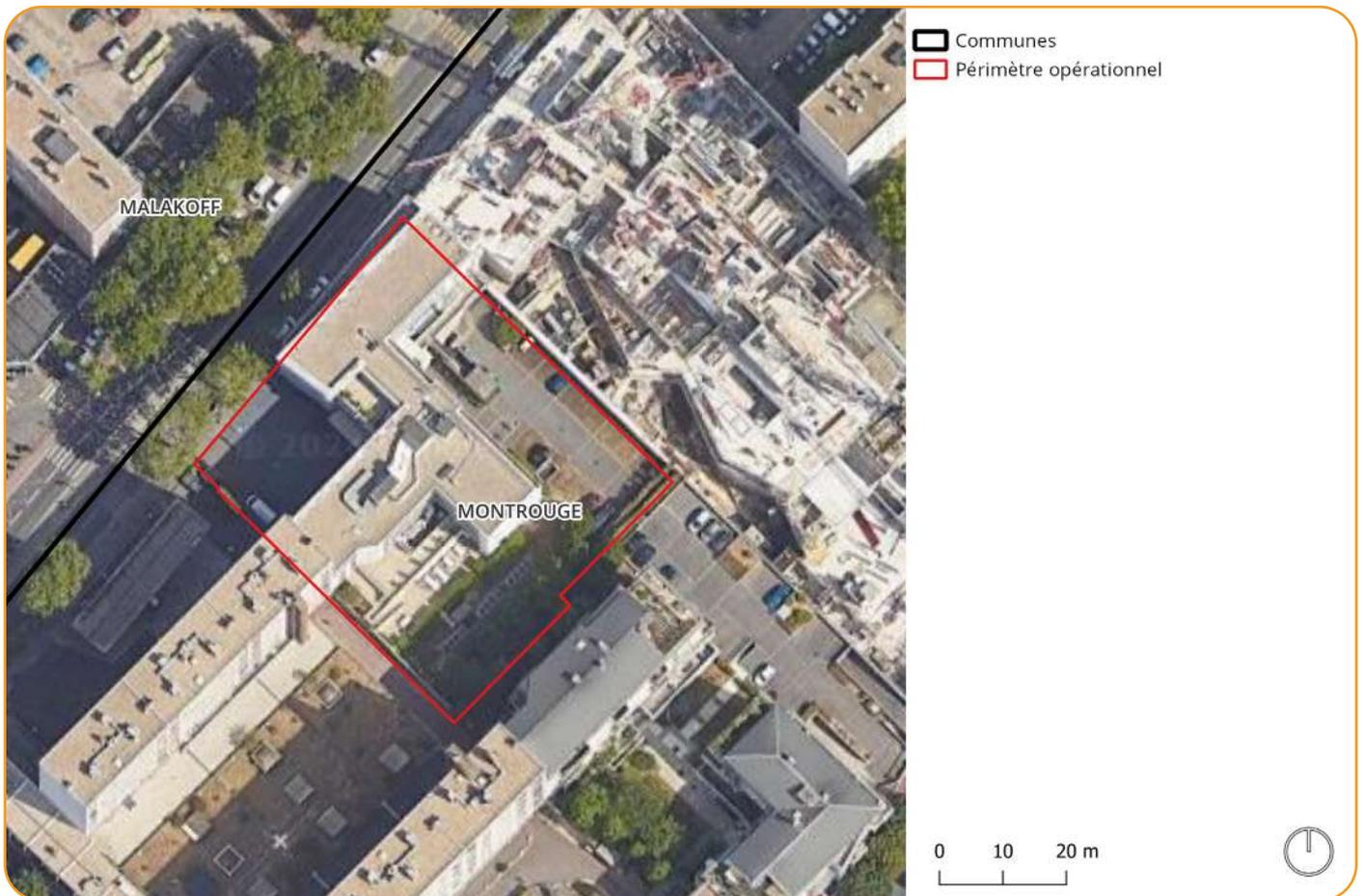
- 1 - Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage
- 2 - Claude filet (non concerné)
- 3 - Plans de situation
- 4 - Photographies du site et de ses abords
- 5 - Plans du projet
- 6 - Plans des abords du projet
- 7 - Situation par rapport au réseau Natura 2000
- 8 - Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée
- 9 - Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine
- 10 - Localisation des autres projets connus avec lesquels les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées
- 11 - Documents complémentaires

Annexe 2

Plans de situation



Localisation du site de l'opération (source Openstreetmap, 2023)



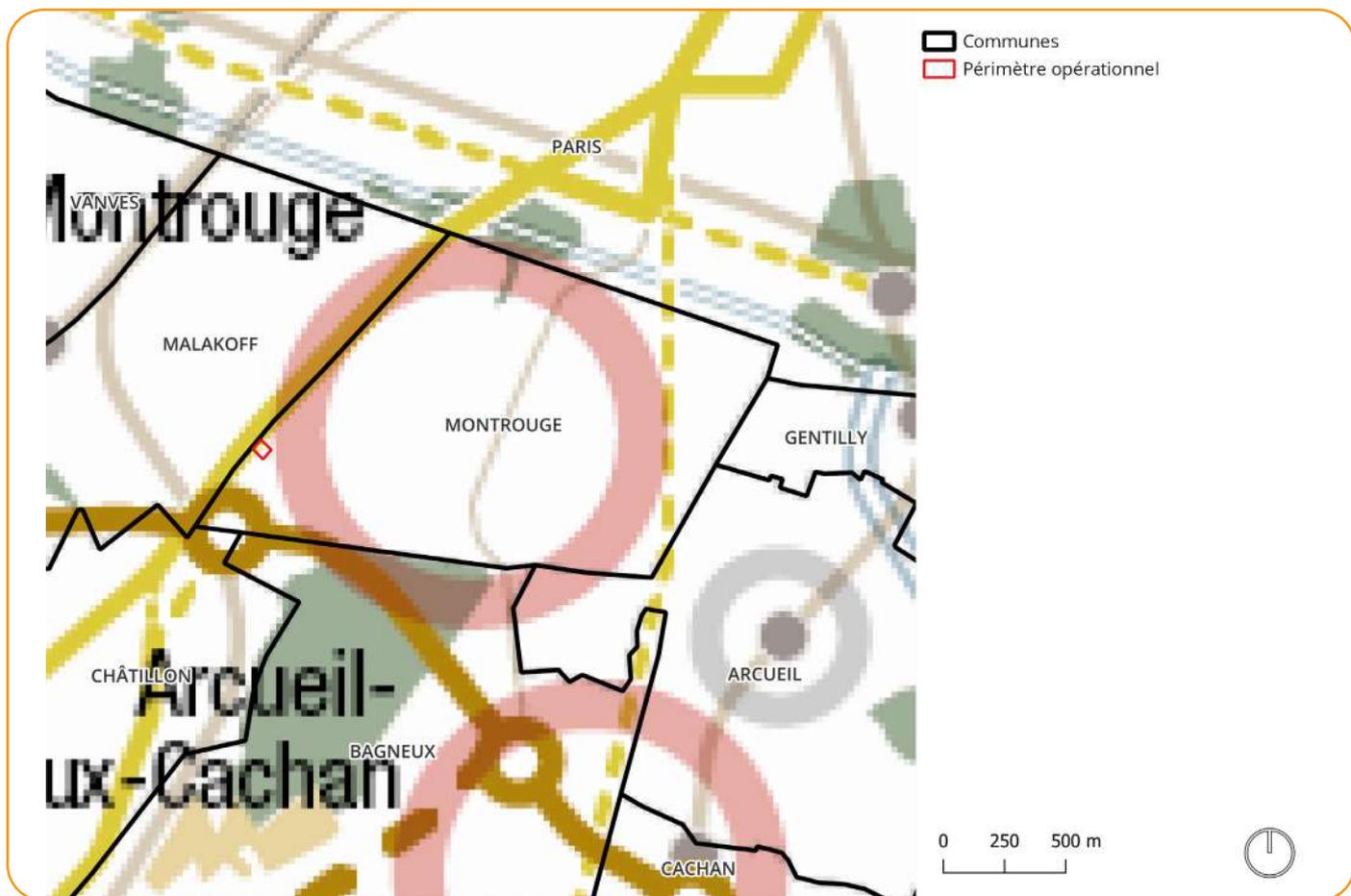
Localisation du site de l'opération (source Googlemaps, 2023)



Périmètre de l'opération (source Googlemaps, 2025)



Parcelles cadastrales du site de l'opération (source cadastre.gouv.fr, 2025)



Situation au SDRIF-E - Développer l'indépendance productive régionale (source SDRIF-E, 2024)

Le secteur étudié est situé en bordure d'un espace identifié par le SDRIF-E comme participant à l'indépendance productive de la région. Aucune vocation industrielle ou logistique n'est toutefois affectée directement à la zone du projet. Le site se trouve principalement dans une trame urbaine dense à dominante résidentielle et tertiaire, sans enjeux agricoles, forestiers ou logistiques.

Le projet, de nature urbaine, et localisé dans un tissu bâti constitué, ne compromet pas l'objectif régional d'indépendance productive. Il s'inscrit dans la logique de densification de zones déjà urbanisées et ne consomme pas de nouvelles surfaces productives ou naturelles.

CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION



Polarité constituée d'une ou plusieurs communes

-  Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
-  Requalifier/moderniser le site économique existant
-  Requalifier le site commercial
-  Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial
-  Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux

Nouvel espace d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière ; demi-pastille*
-  Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière ; demi-pastille*
-  Préserver la fonctionnalité de la plateforme aéroportuaire
-  Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km
-  Maintenir le site multimodal | *Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ; Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense*
-  Créer le site multimodal ou renforcer le potentiel multimodal du site | *Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ; Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense*

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

-  Préserver l'espace agricole
-  Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels
-  Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux
-  Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire
-  Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

- Transport collectif

Projet de gare				
		<i>Tracé</i>	<i>Principe de liaison</i>	<i>Franchissement</i>
Réseau ferré				
Métro				
Transport en site propre, câble, navette fluviale				

- Transport routier

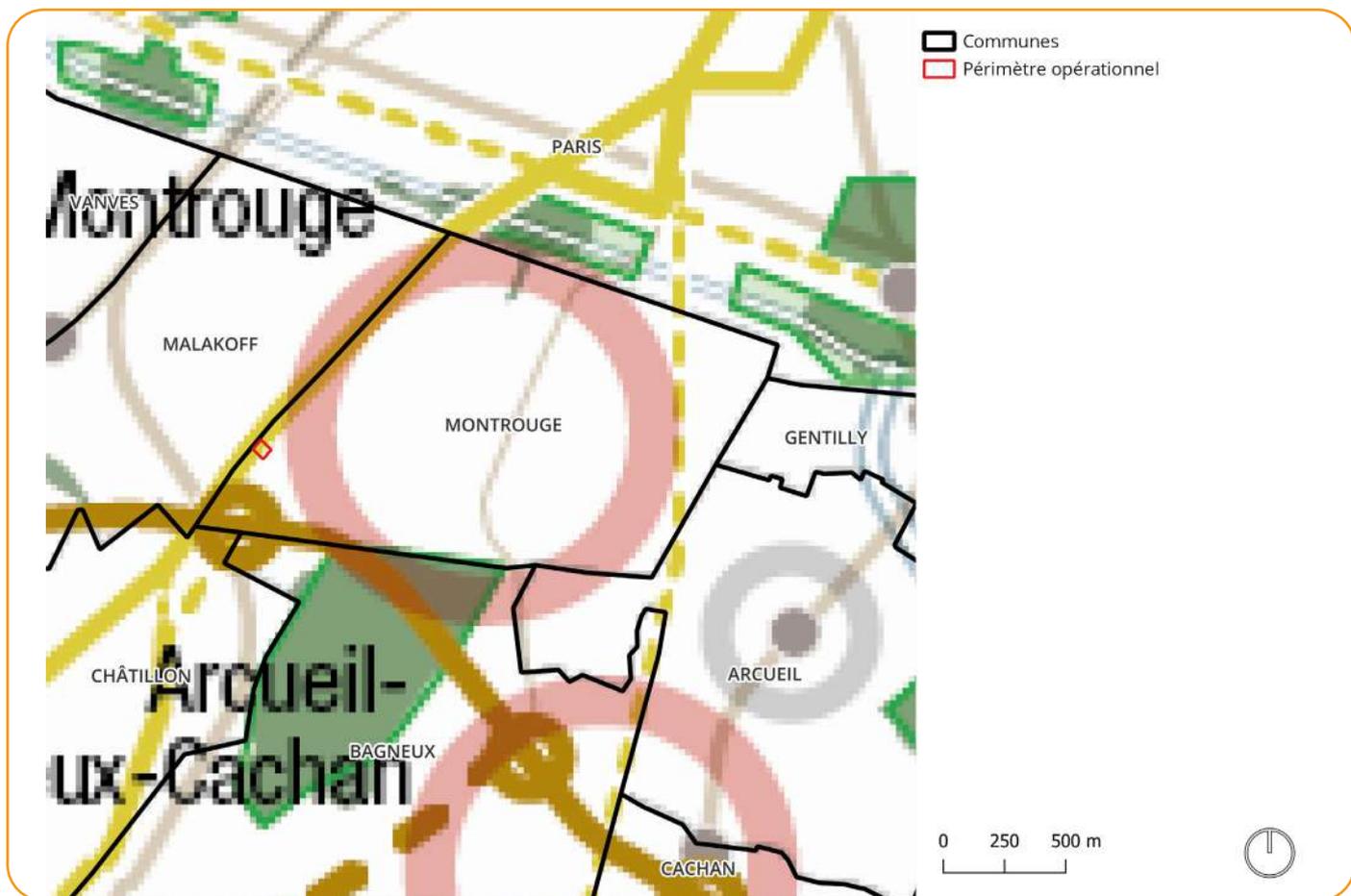
Autoroute et voie rapide				
Grand axe régional				

- Projet Vélo Île-de-France

	
---	---

- Aménagement fluvial





Situation au SDRIF-E - Maîtriser le développement urbain (source SDRIF-E, 2024)

Le site du projet est localisé en zone urbaine dense dans un périmètre identifié au SDRIF-E comme devant faire l'objet d'une maîtrise du développement urbain. Cette orientation vise à favoriser le renouvellement urbain plutôt que l'extension.

Le projet s'inscrit précisément dans ce cadre : il s'agit d'un projet de recyclage urbain, sans ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels ou agricoles. Il vise à requalifier l'usage d'un foncier déjà artificialisé, contribuant ainsi à limiter l'étalement urbain tout en répondant aux besoins en logements.

ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Polarité constituée d'une ou plusieurs communes



Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière ; demi-pastille*



Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière ; demi-pastille*



Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km



Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional



Sanctuariser l'armature verte

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE



Préserver l'espace agricole



Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels



Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs



Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

- Transport collectif

Projet de gare



Tracé

Principe de liaison

Franchissement

Réseau ferré



Métro



Transport en site propre, câble, navette fluviale



- Transport routier

Autoroute et voie rapide



Grand axe régional

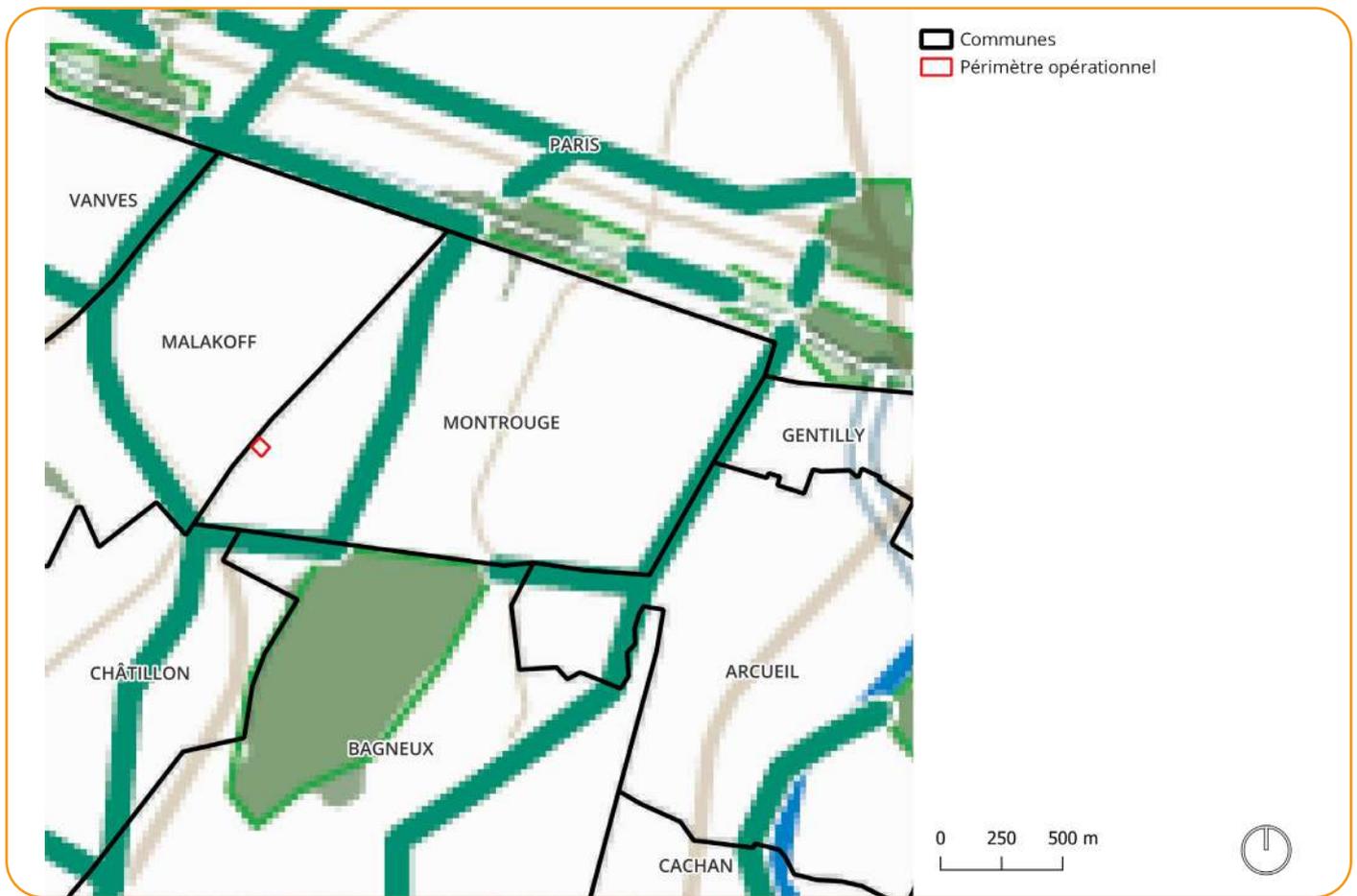


- Projet Vélo Île-de-France



- Aménagement fluvial





Situation au SDRIF-E - Placer la nature au coeur du développement régional (source SDRIF-E, 2024)

Le site est localisé en dehors des espaces de continuités écologiques majeures identifiés par le SDRIF-E, mais à proximité de zones présentant des enjeux paysagers et environnementaux (couloirs verts, trames arborées, etc.).

Le projet ne porte pas atteinte à ces continuités. Au contraire, des aménagements paysagers et des surfaces végétalisées sont prévus au sein de la parcelle, participant à la trame verte locale et à l'intégration environnementale du bâti. Aucune suppression d'espaces végétalisés d'intérêt n'est envisagée.

RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

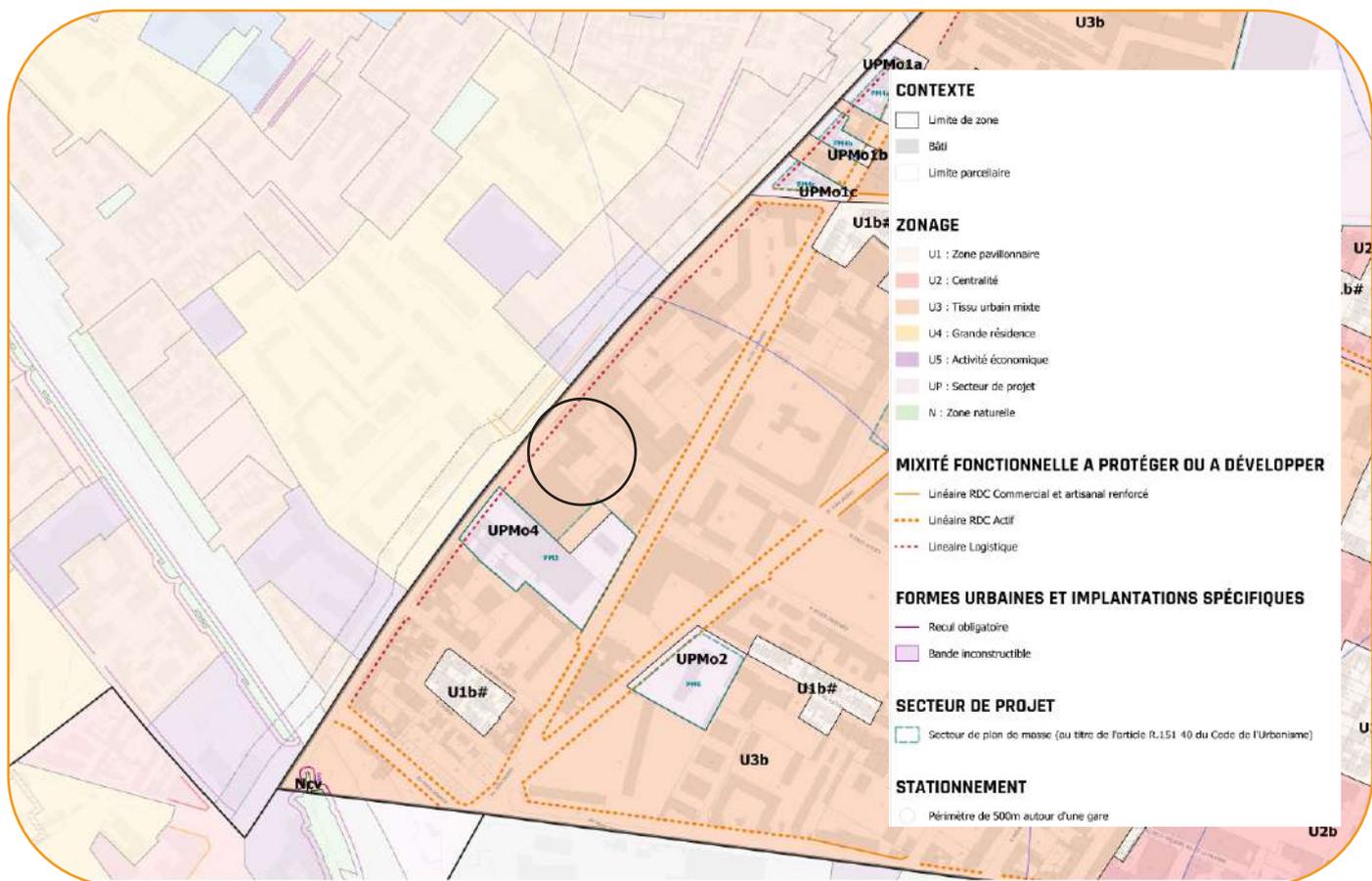
-  Sanctuariser l'armature verte
-  Conforter les unités paysagères
-  Valoriser les forêts de protection
-  Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
-  Renforcer la liaison
-  Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional
-  Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
-  Préserver le cours d'eau et reconquérir leurs berges

DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

-  Créer un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional
-  Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

-  Zone pouvant présenter un risque d'inondation



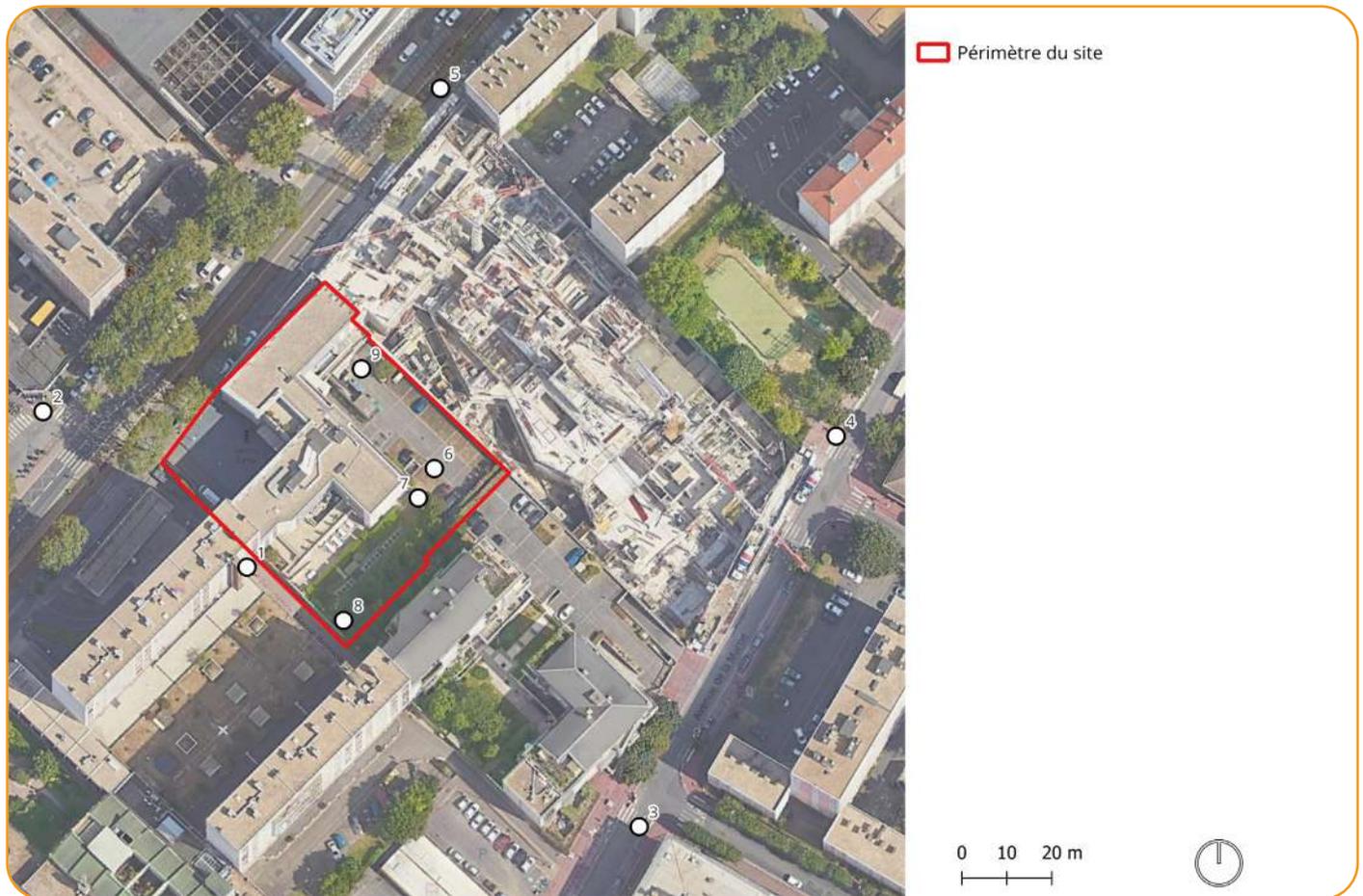
Extrait de zonage PLU (source communale)

Le projet s'inscrit au sein d'un secteur U3b (zone urbaine mixte) du PLUi de Vallée Sud - Grand Paris, approuvé le 11 décembre 2024. Le projet est concerné par les parcelles 98, 120 et 123.

Annexe 3
Photographies du site
et de ses abords

Le site du projet

La visite de site et le reportage photographique ont été réalisés le 07/05/2025.



Cartographie des photographies des vues du site (source TRANS-FAIRE, 2025)



(1) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(1) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(2) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(2) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(3) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(3) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(4) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(4) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(5) - Photo (source TRANS-FAIRE)



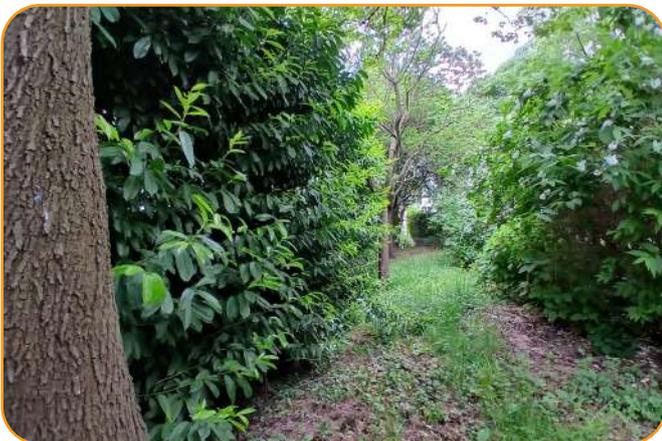
(5) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(6) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(7) - Photo (source TRANS-FAIRE)



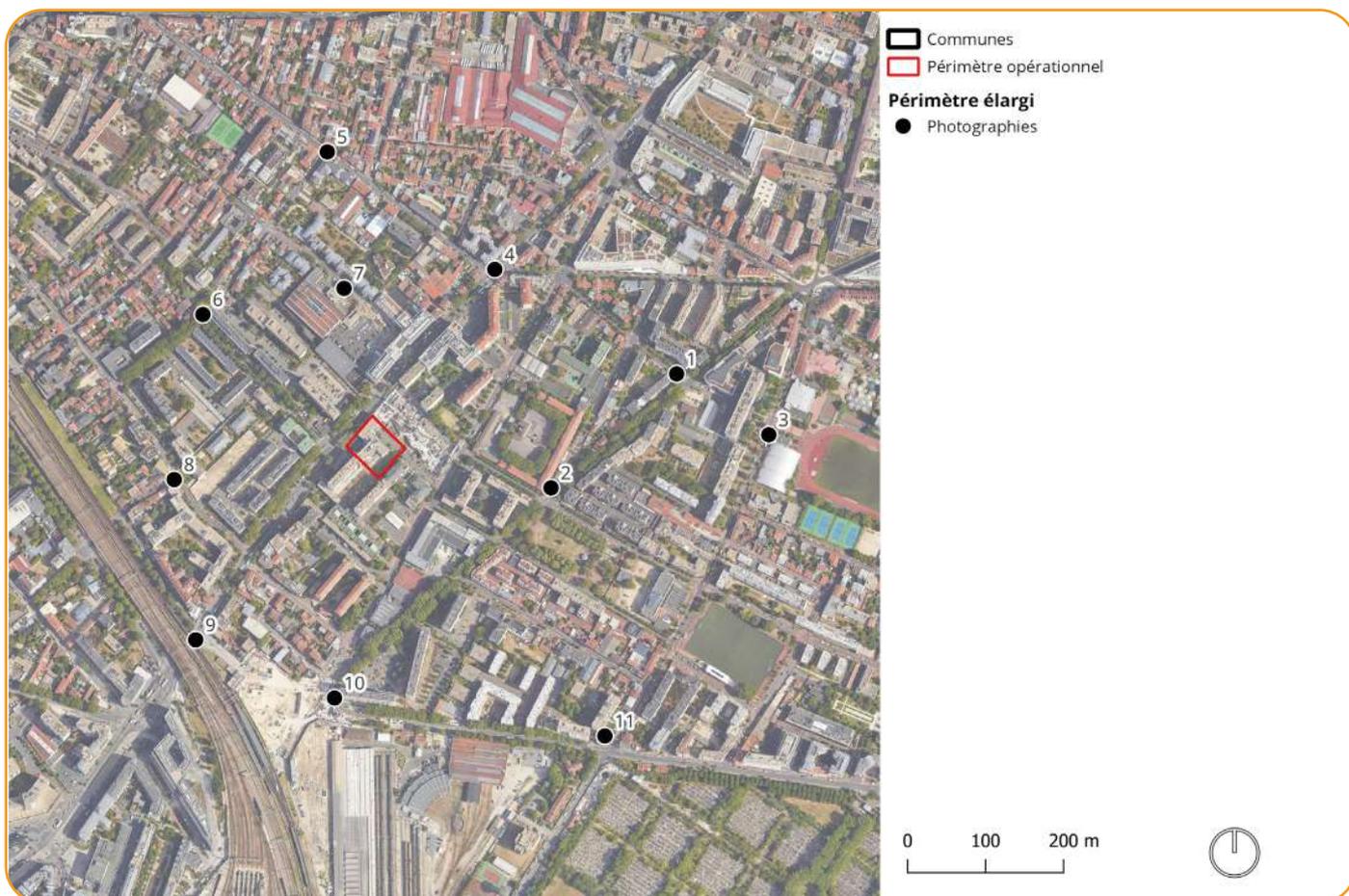
(8) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(9) - Photo (source TRANS-FAIRE)

Les abords du site

La visite de site et le reportage photographique ont été réalisés le 07/05/2025.



Cartographie des photographies des vues du site (source TRANS-FAIRE, 2025)



(1) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(2) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(2) - Photo (source TRANS-FAIRE)



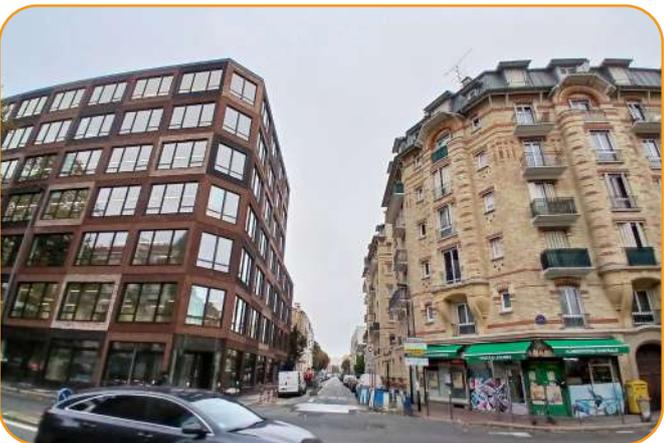
(3) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(3) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(4) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(4) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(5) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(6) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(7) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(8) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(9) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(10) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(11) - Photo (source TRANS-FAIRE)

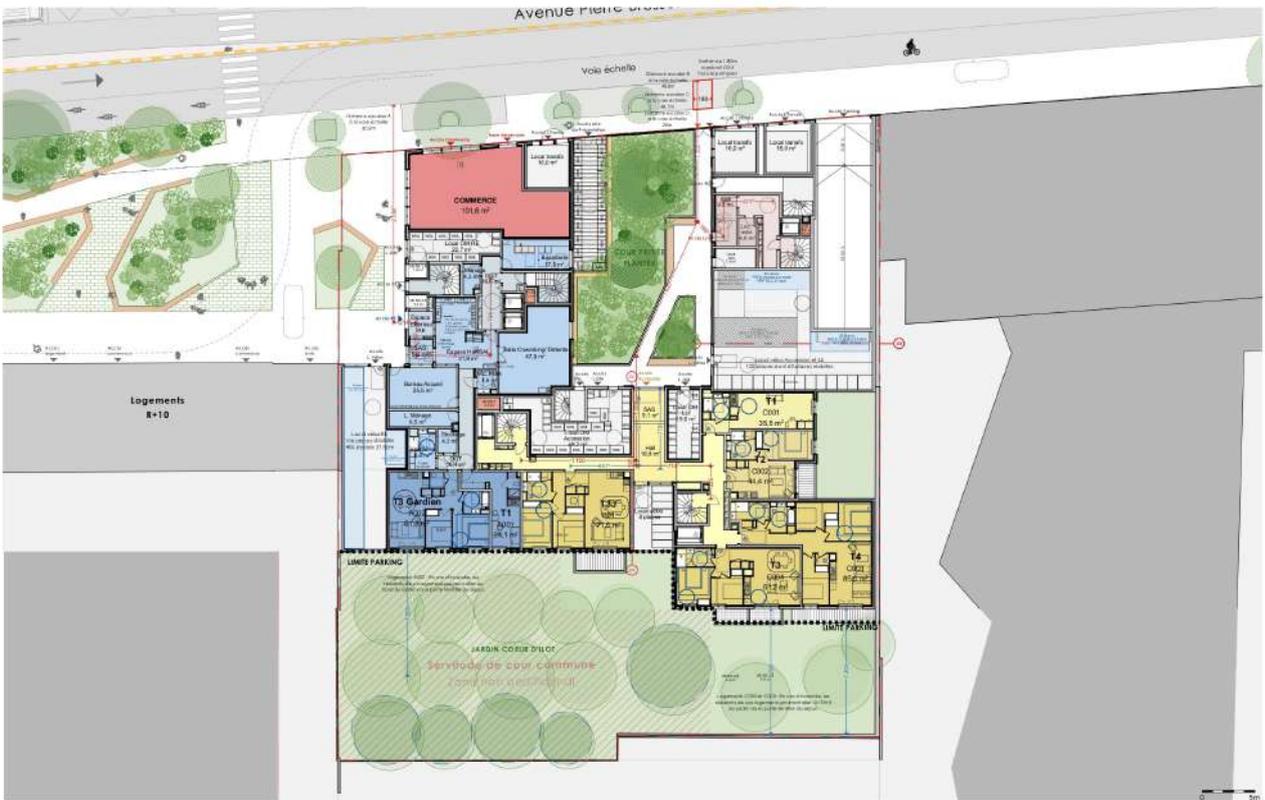
Annexe 4

Plans du projet



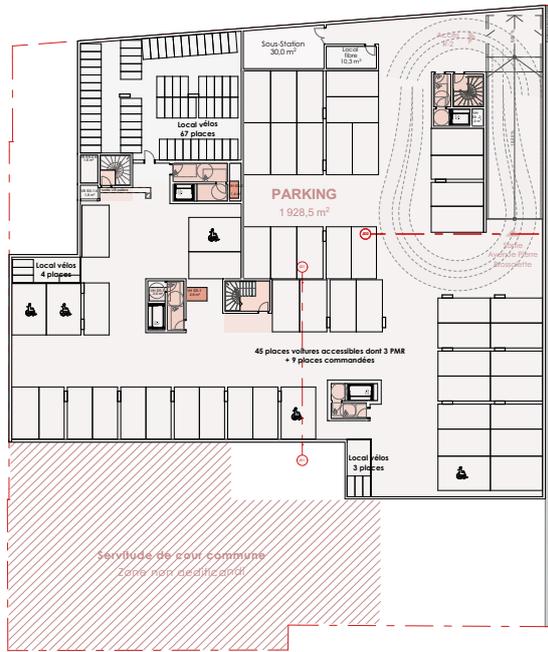
Ouvrage Requalification urbaine au 177 Avenue Pierre Brossollette	Maitre d'ouvrage CDC - Bouygues Immobilier	Maitre d'oeuvre CoBe 30 boulevard Saint-Jacques Paris Ile-de-France 75014 France	Titre Plan Masse 1/250	ECHELLE 1:225 NIVEAU	BÂTIMENT - FORMAT A3	ETAT APS INDICE -	N° DE PIÈCE 4 DATE 22/05/2025	NORD
--	---	---	---------------------------	----------------------------	-------------------------------	----------------------------	--	----------

Plan masse (source CDCH - BI- COBE, 2025)

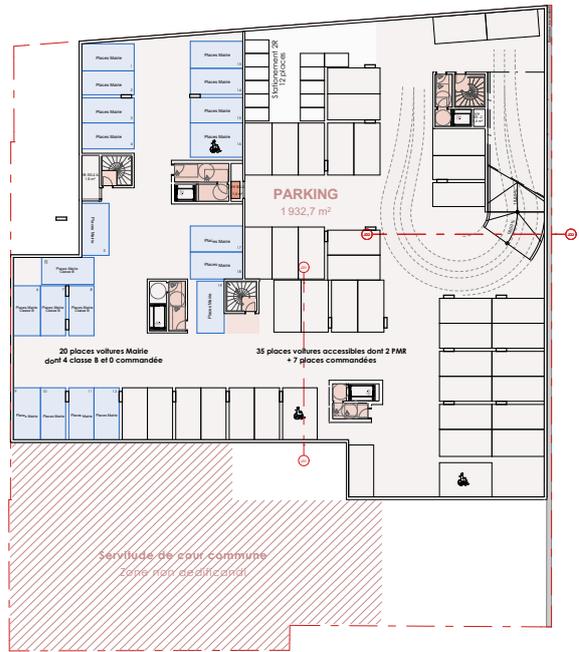


Ouvrage Requalification urbaine au 177 Avenue Pierre Brossollette	Maitre d'ouvrage CDC - Bouygues Immobilier	Maitre d'oeuvre CoBe 30 boulevard Saint-Jacques Paris Ile-de-France 75014 France	Titre Plan RDC élargi	ECHELLE 1:300 NIVEAU	BÂTIMENT - FORMAT A3	ETAT PC INDICE -	N° DE PIÈCE 4 DATE 30/06/2025	NORD
--	---	---	--------------------------	----------------------------	-------------------------------	---------------------------	--	----------

Plan RDC (source CDCH - BI- COBE, 2025)



Plan du R-1



Plan du R-2

Ouvrage
Requalification urbaine au
177 Avenue Pierre
Brossolette

Maître d'ouvrage
CDC - Bouygues Immobilier

Maître d'oeuvre
CoBe
30 boulevard Saint-Jacques Paris
Ile-de-France 75014 France

Titre
**Plans du parc de
stationnement**

ÉCHELLE
1:300
NIVEAU

BÂTIMENT
-
FORMAT
A3

ÉTAT
APS
INDICE
-

N° DE PIÈCE
16
DATE
22/05/2025

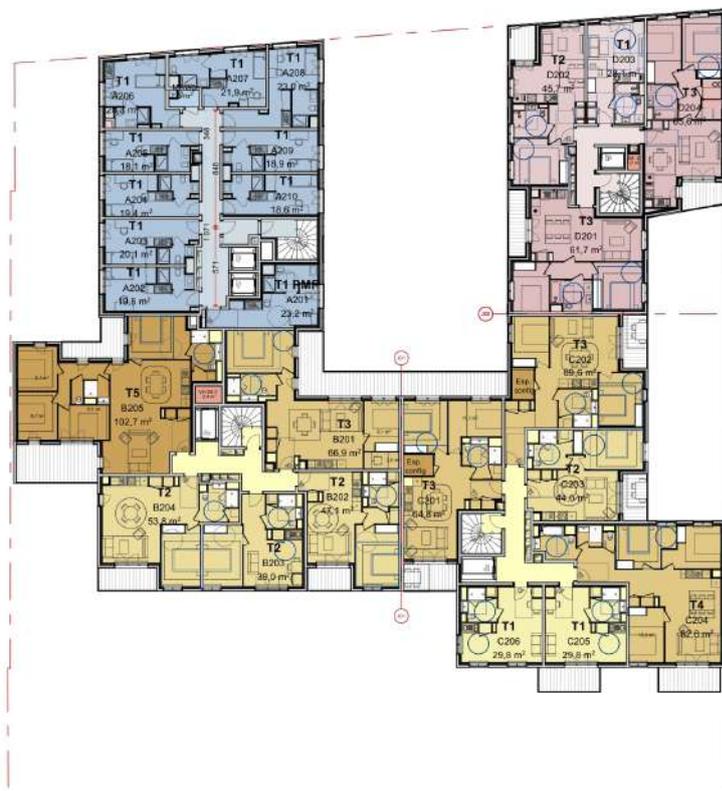
NORD

Plan du parc de stationnement (source CDCH - BI- COBE, 2025)



Coverage	Maître d'ouvrage	Maître d'œuvre	Titre	ÉCHELLE	BÂTIMENT	ÉTAT	N° DE PIÈCE	NORD
Requalification urbaine au 177 Avenue Pierre Brossolette	CDC - Bouygues Immobilier	CoBe 30 boulevard Saint-Jacques Paris Île-de-France 75014 France	Plan R+1	1:225	-	PC	8	⬆
				NIVEAU	FORMAT	INDICE	DATE	
					A3	-	31/07/2025	

Plan R+1 (source CDCH - BI- COBE, 2025)



Coverage	Maître d'ouvrage	Maître d'œuvre	Titre	ÉCHELLE	BÂTIMENT	ÉTAT	N° DE PIÈCE	NORD
Requalification urbaine au 177 Avenue Pierre Brossolette	CDC - Bouygues Immobilier	CoBe 30 boulevard Saint-Jacques Paris Île-de-France 75014 France	Plan R+2	1:225	-	PC	9	⬆
				NIVEAU	FORMAT	INDICE	DATE	
					A3	-	31/07/2025	

Plan R+2 (source CDCH - BI- COBE, 2025)



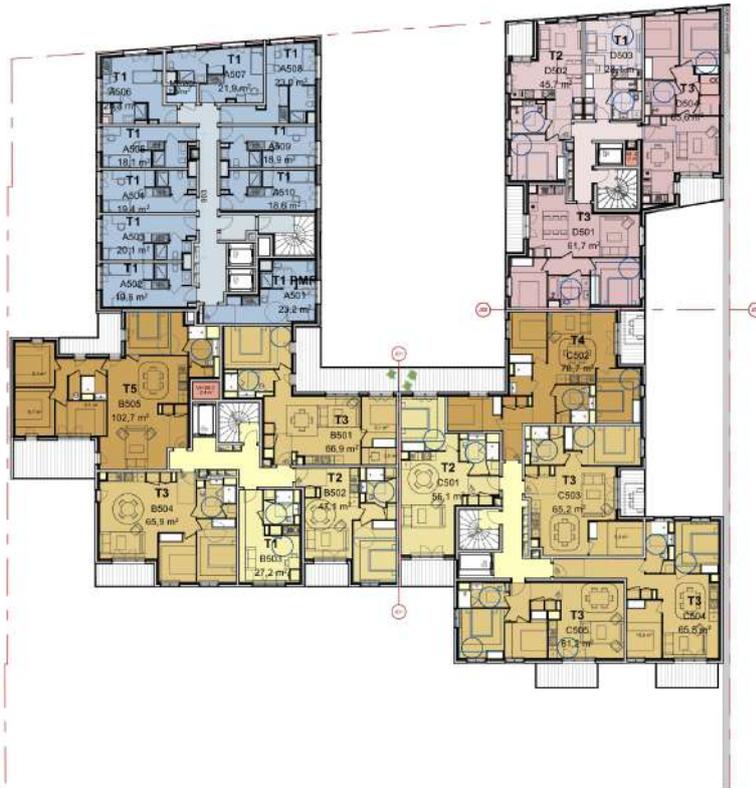
Ouvrage Requalification urbaine au 177 Avenue Pierre Drossolette	Maitre d'ouvrage CDC - Bouygues Immobilier	Maitre d'oeuvre CoBe 30 boulevard Saint-Jacques Paris Ile-de-France 75014 France	Titre Plan R+3	ÉCHELLE 1:225	BÂTIMENT -	ETAT PC	N° DE PIÈCE 18	NORD ↑
				NIVEAU	FORMAT A3	INDICE -	DATE 31/07/2025	

Plan R+3 (source CDCH - BI- COBE, 2025)



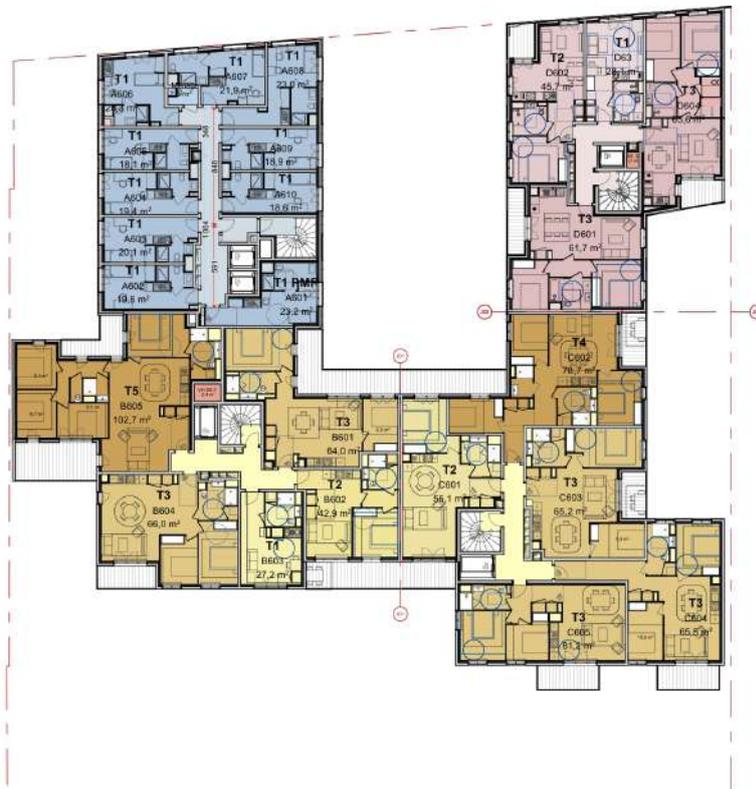
Ouvrage Requalification urbaine au 177 Avenue Pierre Drossolette	Maitre d'ouvrage CDC - Bouygues Immobilier	Maitre d'oeuvre CoBe 30 boulevard Saint-Jacques Paris Ile-de-France 75014 France	Titre Plan R+4	ÉCHELLE 1:225	BÂTIMENT -	ETAT PC	N° DE PIÈCE 11	NORD ↑
				NIVEAU	FORMAT A3	INDICE -	DATE 31/07/2025	

Plan R+4 (source CDCH - BI- COBE, 2025)



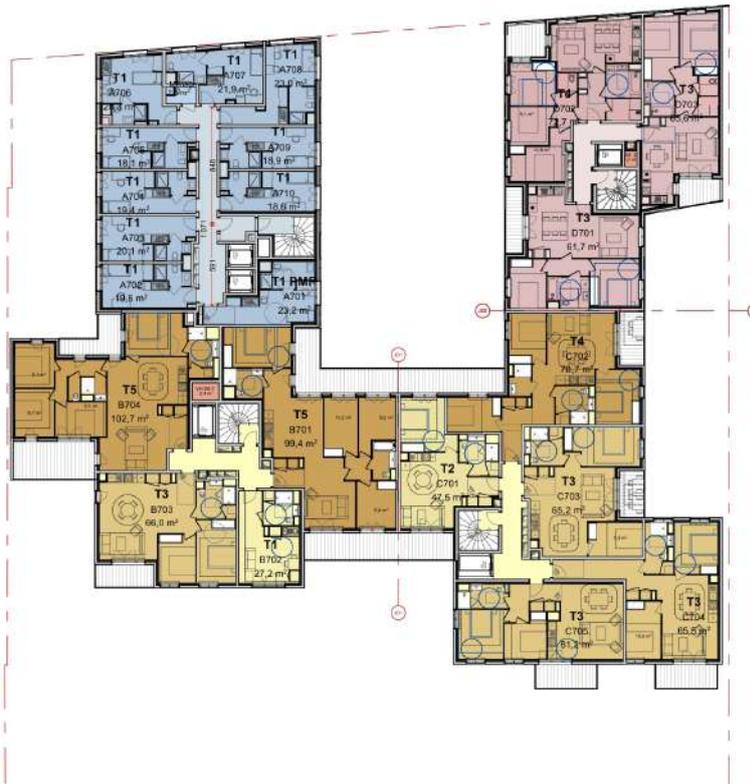
Couvreur Requalification urbaine au 177 Avenue Pierre Brossolette	Maître d'ouvrage CDC - Bouygues Immobilier	Maître d'œuvre CoBe 30 boulevard Saint-Jacques Paris 9e-de-France 75014 France	Titre Plan R+5	ÉCHELLE 1:225 NIVEAU	BÂTIMENT - FORMAT A3	ÉTAT PC INDICE -	N° DE PIÈCE 12 DATE 31/07/2025	NORD
--	---	---	-------------------	----------------------------	-------------------------------	---------------------------	---	----------

Plan R+5 (source CDCH - BI- COBE, 2025)



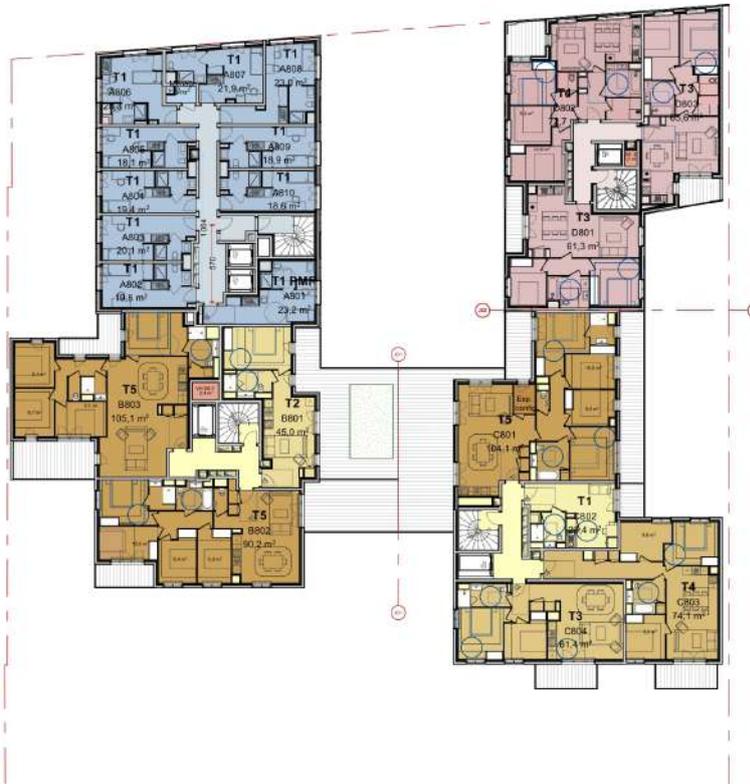
Couvreur Requalification urbaine au 177 Avenue Pierre Brossolette	Maître d'ouvrage CDC - Bouygues Immobilier	Maître d'œuvre CoBe 30 boulevard Saint-Jacques Paris 9e-de-France 75014 France	Titre Plan R+6	ÉCHELLE 1:225 NIVEAU	BÂTIMENT - FORMAT A3	ÉTAT PC INDICE -	N° DE PIÈCE 13 DATE 31/07/2025	NORD
--	---	---	-------------------	----------------------------	-------------------------------	---------------------------	---	----------

Plan R+6 (source CDCH - BI- COBE, 2025)



Ouvrage Requalification urbaine au 177 Avenue Pierre Brossolette	Maitre d'ouvrage CDC - Bouygues Immobilier	Maitre d'oeuvre CoBe 30 boulevard Saint-Jacques Paris Ile-de-France 75014 France	Titre Plan R+7	ÉCHELLE 1:225 NIVEAU	BÂTIMENT - FORMAT A3	ETAT PC INDICE -	N° DE PIÈCE 14 DATE 31/07/2025	NORD
--	--	--	--------------------------	--	---	---	---	-----------------

Plan R+7 (source CDCH - BI- COBE, 2025)



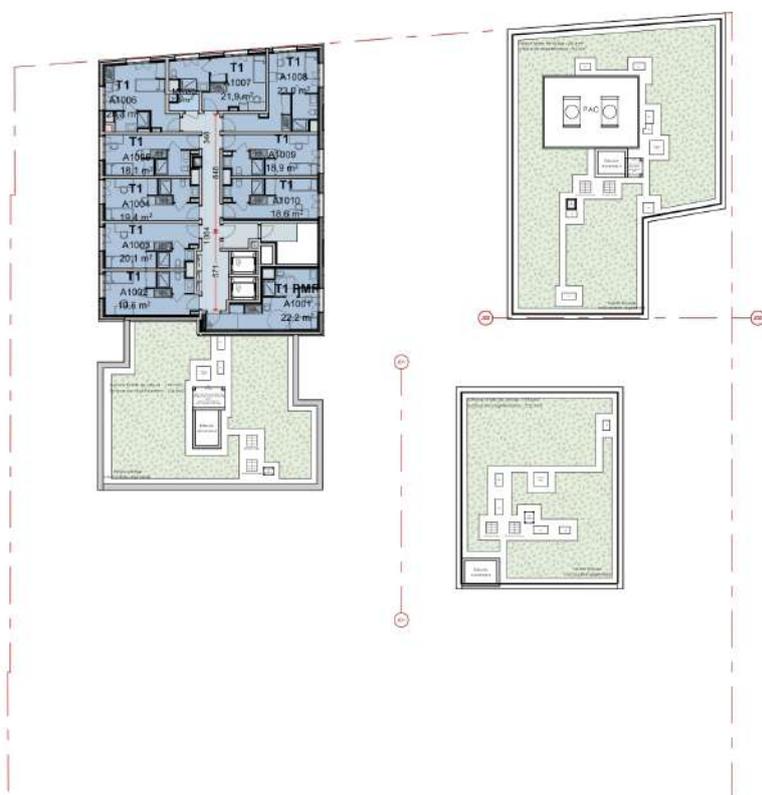
Ouvrage Requalification urbaine au 177 Avenue Pierre Brossolette	Maitre d'ouvrage CDC - Bouygues Immobilier	Maitre d'oeuvre CoBe 30 boulevard Saint-Jacques Paris Ile-de-France 75014 France	Titre Plan R+8	ÉCHELLE 1:225 NIVEAU	BÂTIMENT - FORMAT A3	ETAT PC INDICE -	N° DE PIÈCE 15 DATE 31/07/2025	NORD
--	--	--	--------------------------	--	---	---	---	-----------------

Plan R+8 (source CDCH - BI- COBE, 2025)



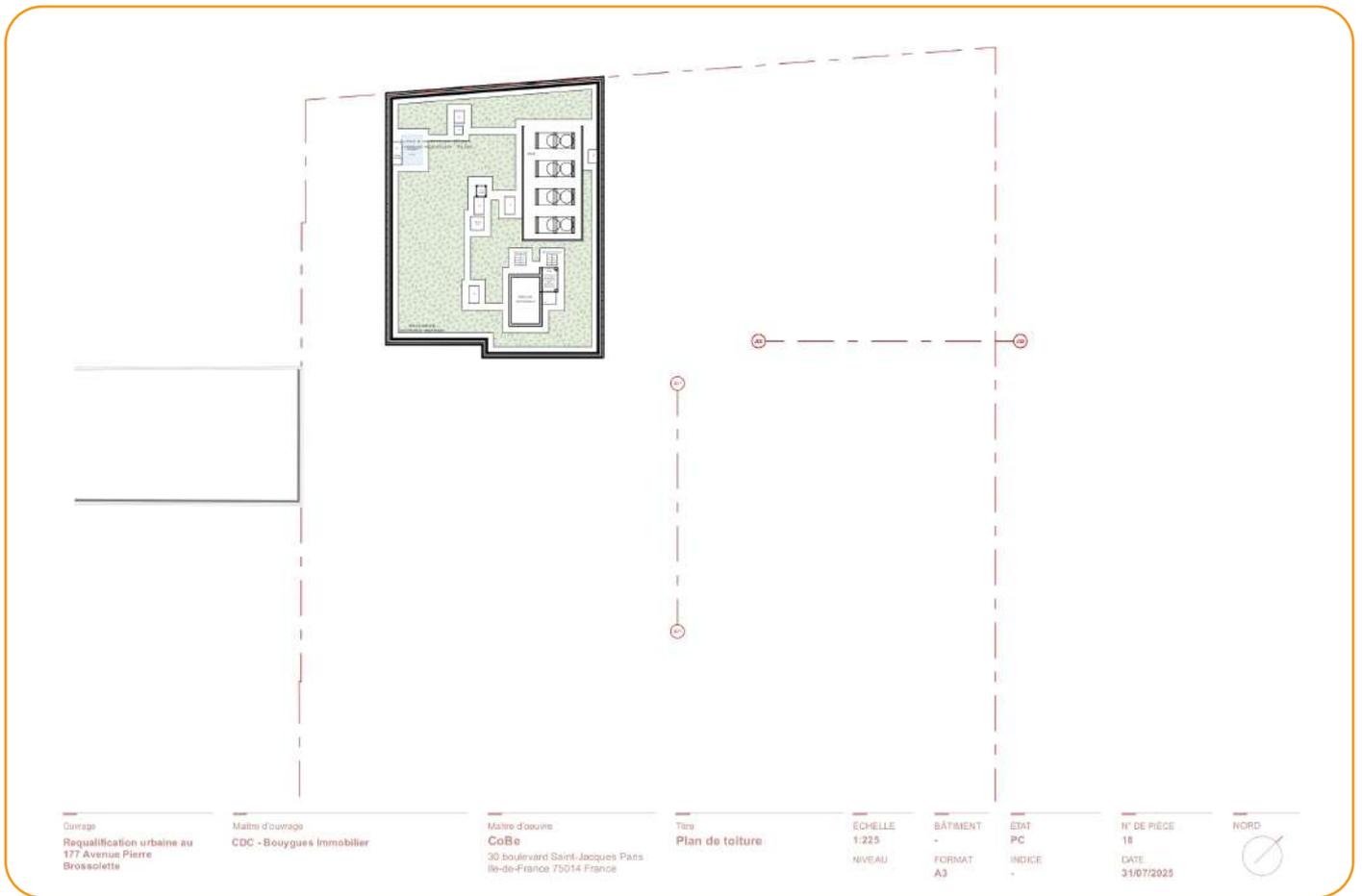
Coverage	Maître d'ouvrage	Maître d'œuvre	Titre	ÉCHELLE	BÂTIMENT	ÉTAT	N° DE PIÈCE	NORD
Requalification urbaine au 177 Avenue Pierre Brossolette	CDC - Bouygues Immobilier	CoBe 30 boulevard Saint-Jacques Paris Île-de-France 75014 France	Plan R+9	1:225 NIVEAU	- FORMAT A3	PC INDICE -	18 DATE 31/07/2025	

Plan R+9 (source CDCH - BI- COBE, 2025)

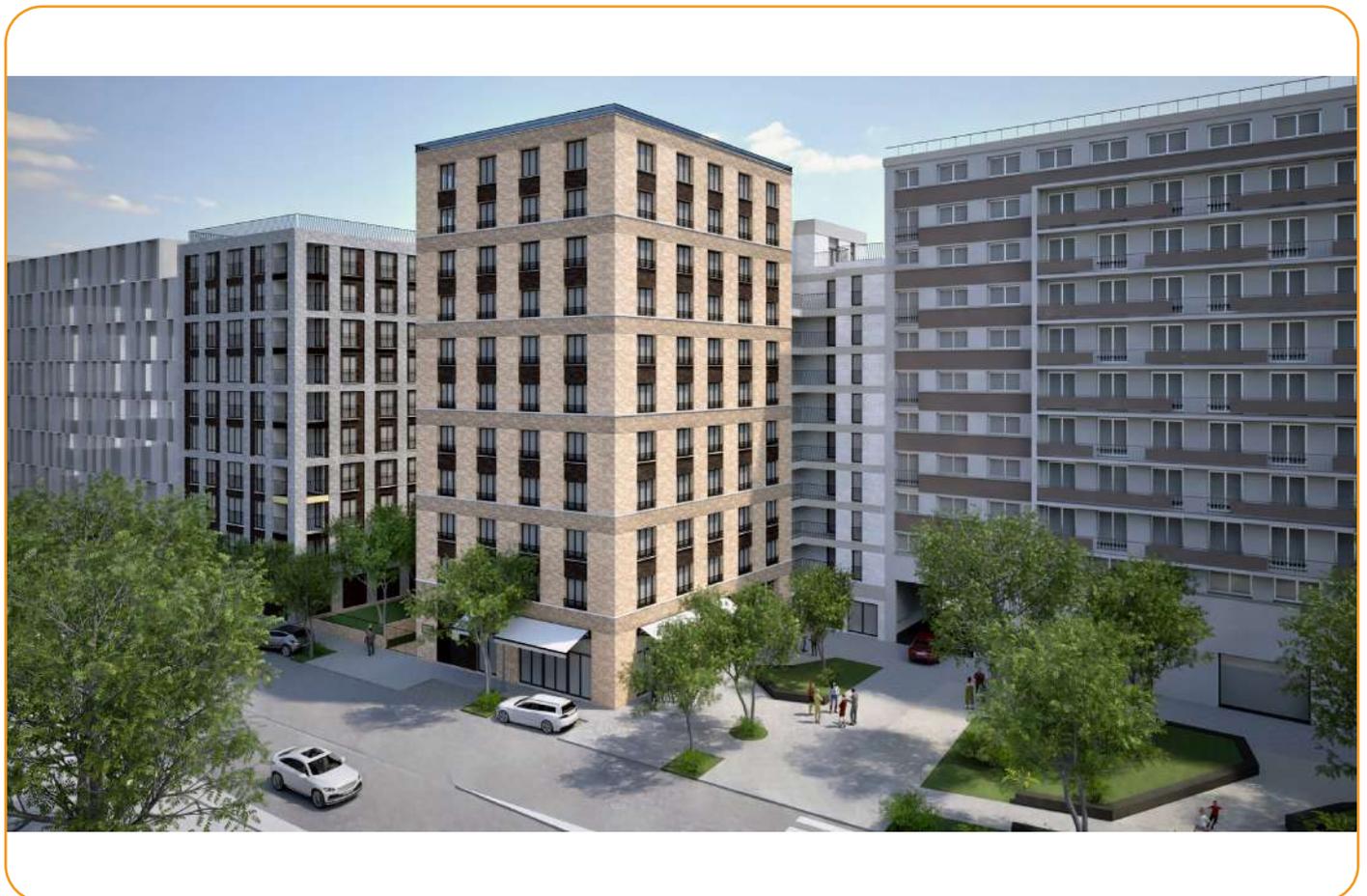


Coverage	Maître d'ouvrage	Maître d'œuvre	Titre	ÉCHELLE	BÂTIMENT	ÉTAT	N° DE PIÈCE	NORD
Requalification urbaine au 177 Avenue Pierre Brossolette	CDC - Bouygues Immobilier	CoBe 30 boulevard Saint-Jacques Paris Île-de-France 75014 France	Plan R+10	1:225 NIVEAU	- FORMAT A3	PC INDICE -	17 DATE 31/07/2025	

Plan R+10 (source CDCH - BI- COBE, 2025)



Plan de toitures (source CDCH - BI- COBE, 2025)



Perspective 1 (source CDCH - BI- COBE, 2025)

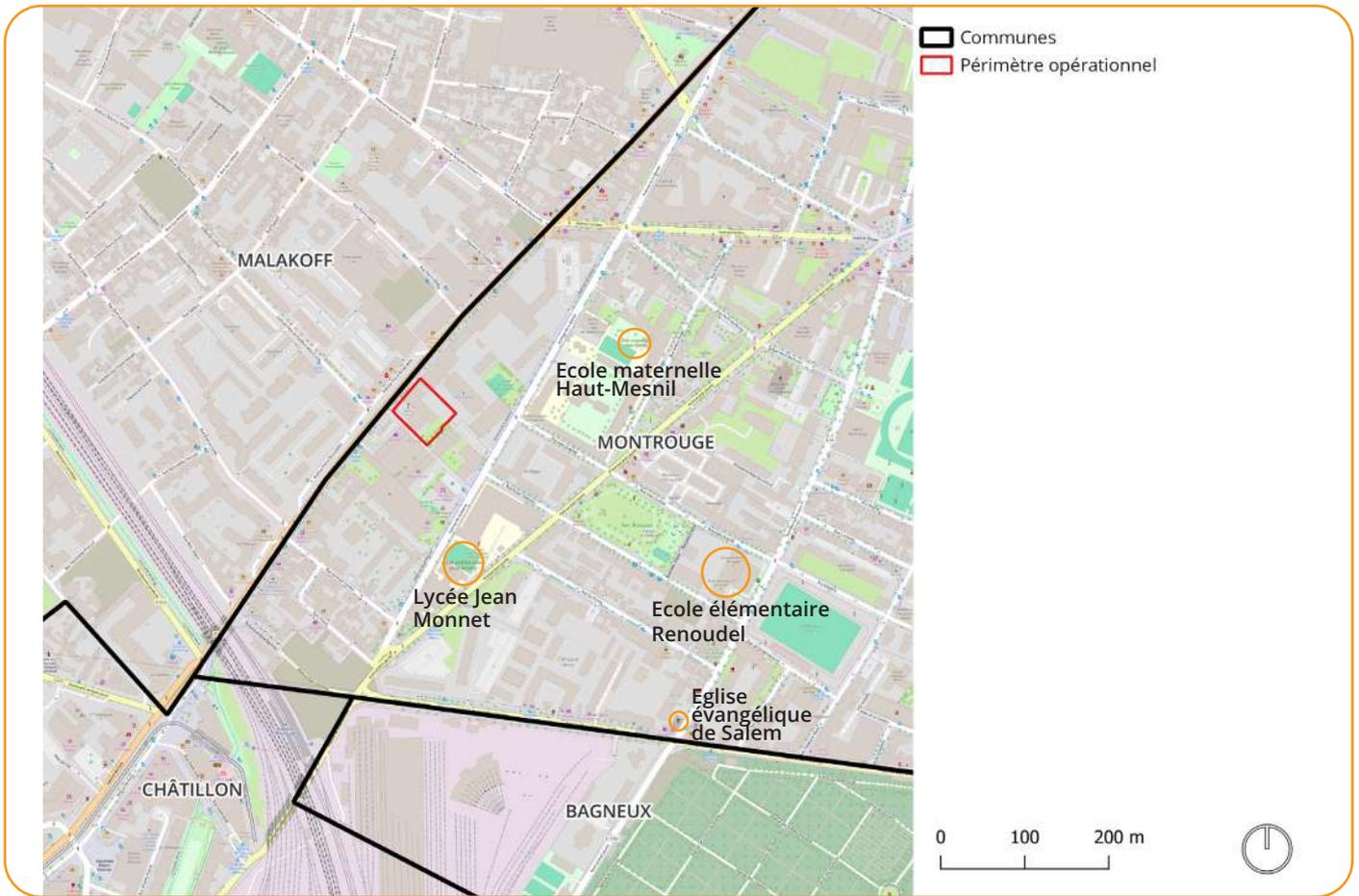


Perspective 2 (source CDCH - BI- COBE, 2025)



Perspective 3 (source CDCH - BI- COBE, 2025)

Annexe 5
Plans des abords
du projet

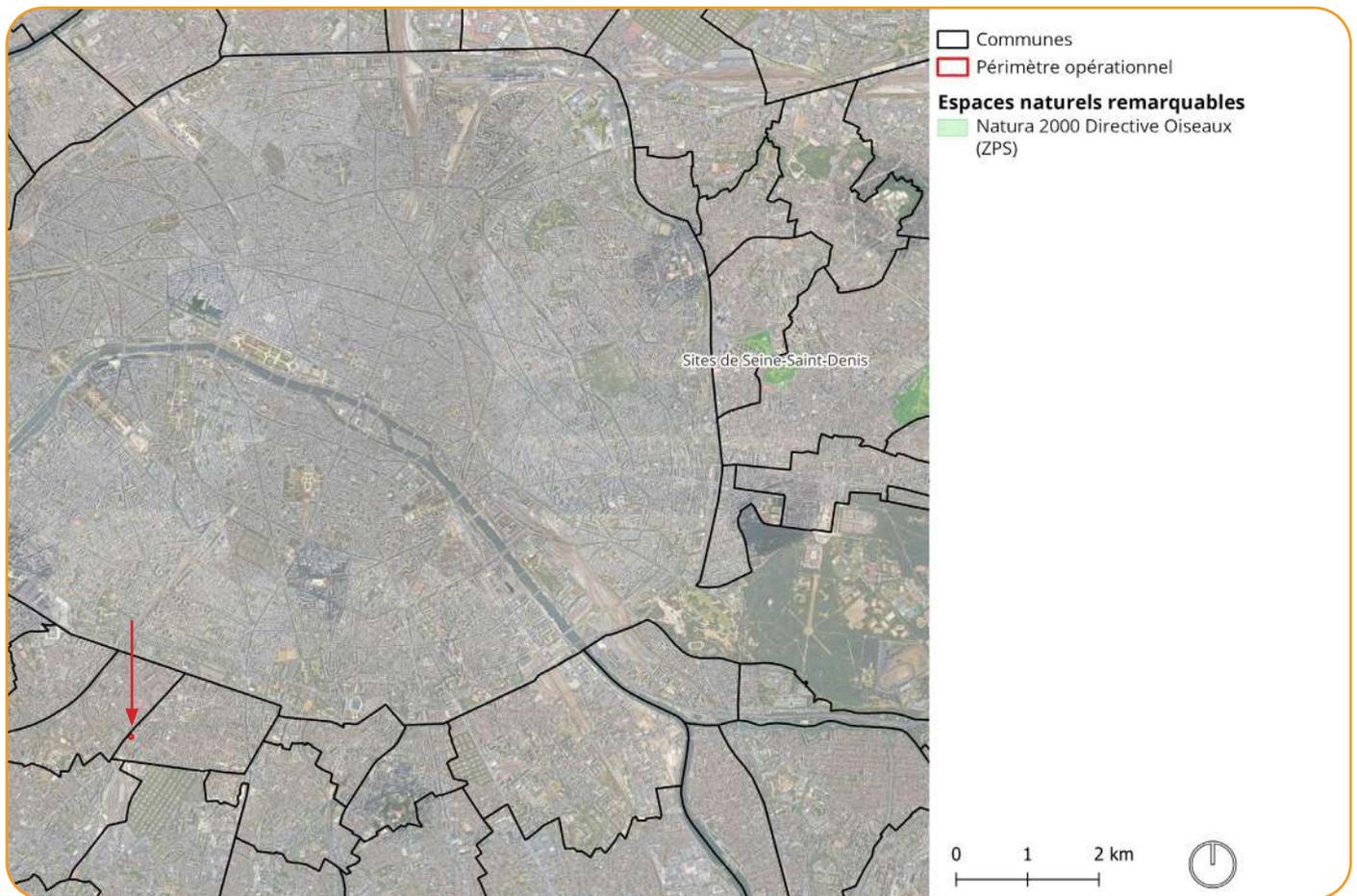


Le site de l'opération et ses abords (source Openstreetmap, 2023)



L'occupation des sols (source IAU Ile-de-France, 2023)

Annexe 6
Situation par rapport
au réseau Natura 2000



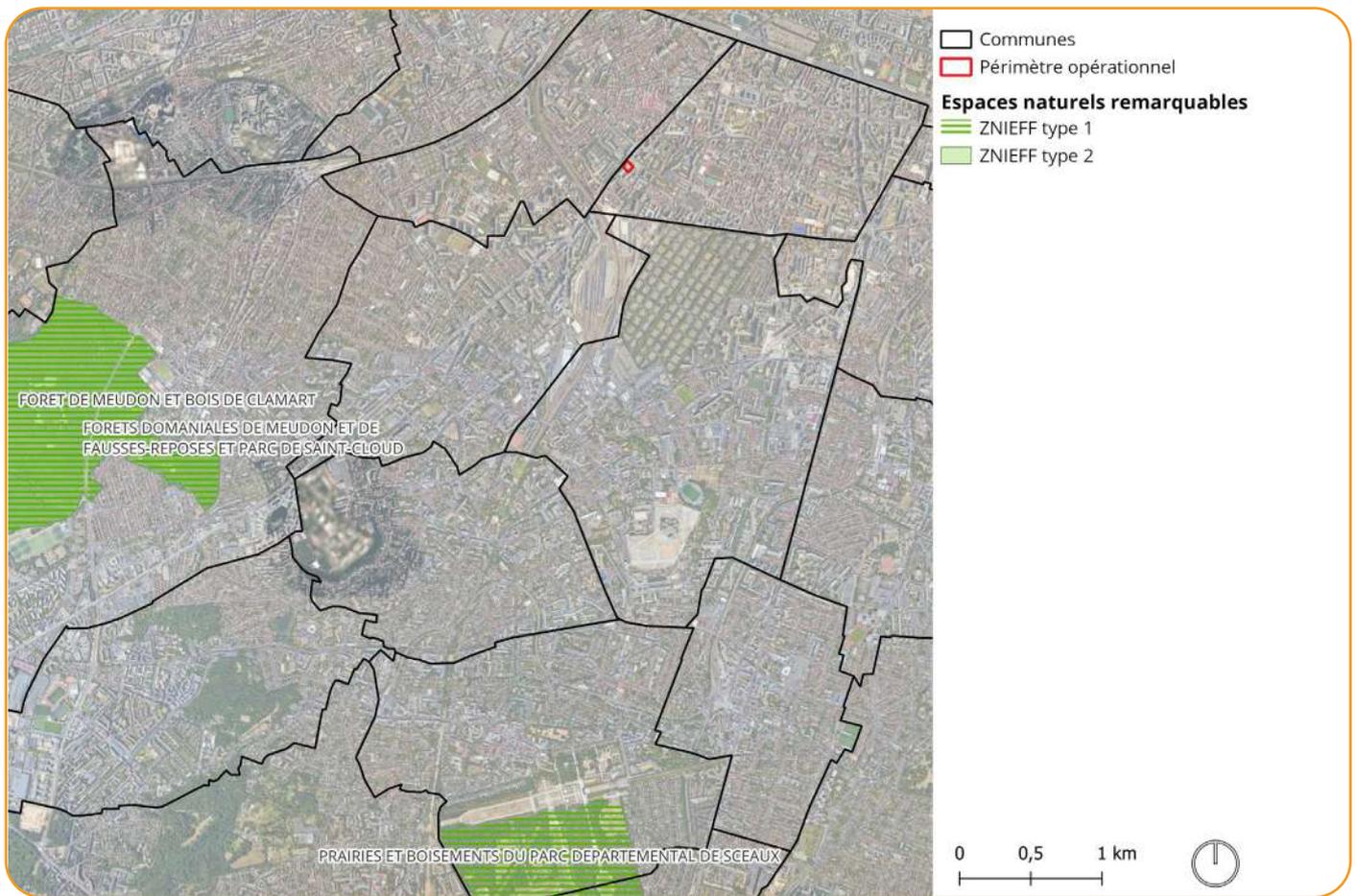
Situation par rapport au réseau Natura 2000 (source INPN, 2023)

Le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche (FR1112013) est situé à 10 km. Il s'agit du « Parc des Beaumont » à Montreuil.

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.

Annexe 7

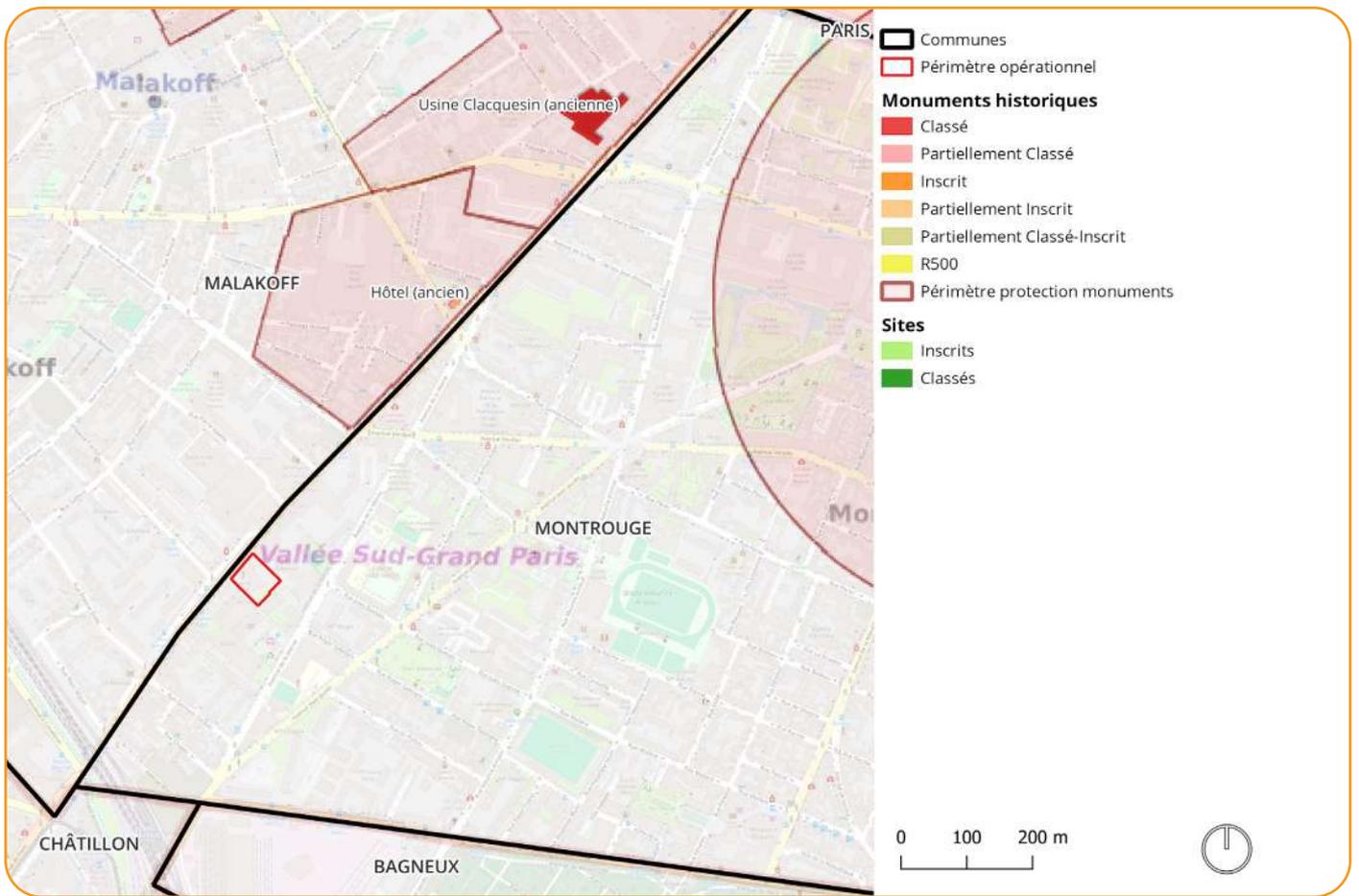
Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée



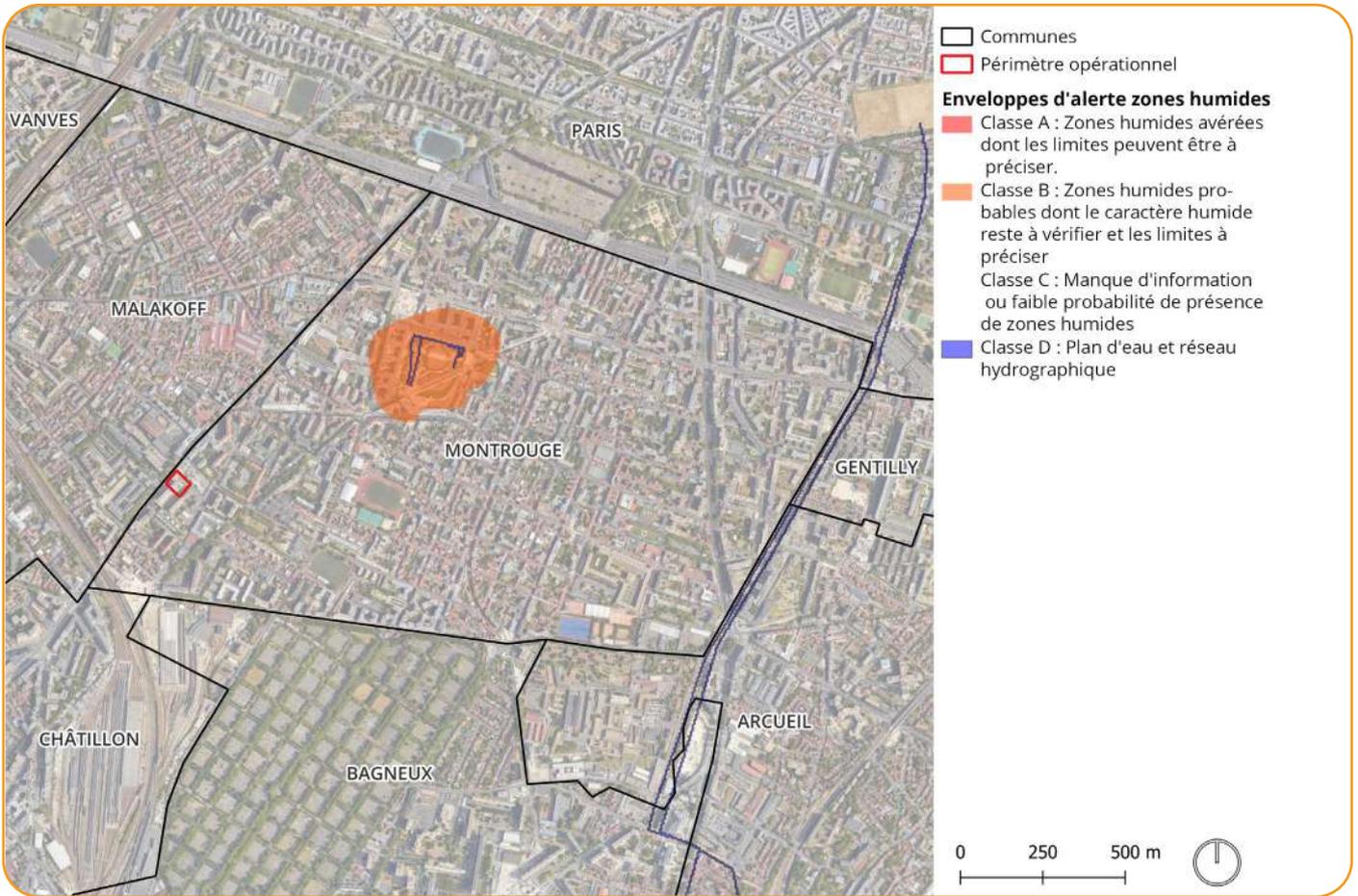
Situation par rapport aux ZNIEFF et APB (source INPN, 2023)

Le projet n'est pas compris dans un périmètre de ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche est située à environ 3,5 km au sud-ouest. Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 (110030022) intitulée « Forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes et parc de Saint-cloud ». Une ZNIEFF de type 1 (110020469) est située à 4,5 km au sud du projet. Il s'agit des prairies et boisements du Parc Départemental de Sceaux.

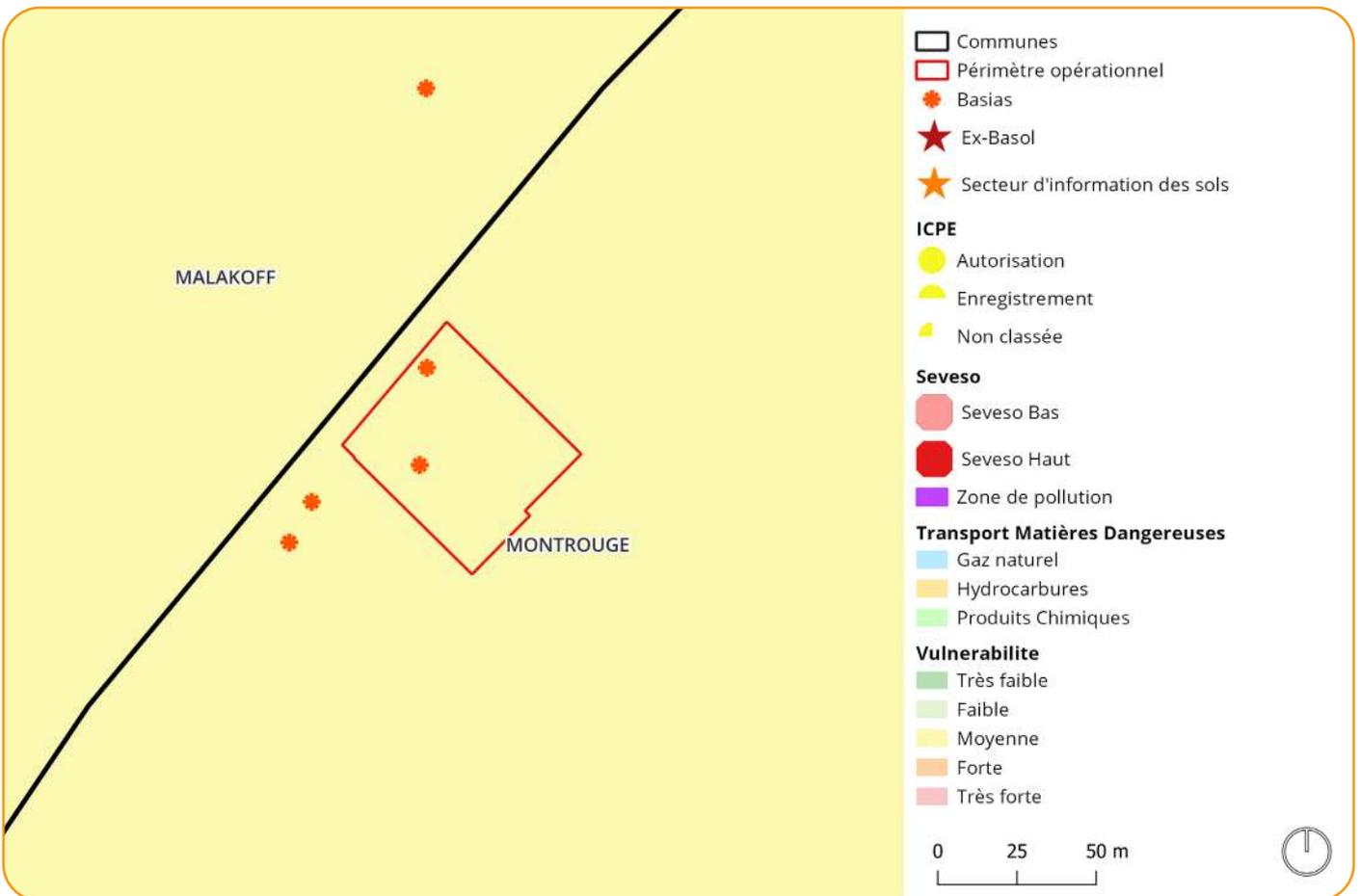
Compte tenu de ces différentes distances, le projet objet du présent dossier sera donc sans incidence (directe ou indirecte) sur les différentes ZNIEFFs.



Situation par rapport aux sites inscrits et classés (source Atlas des Patrimoine, 2025)

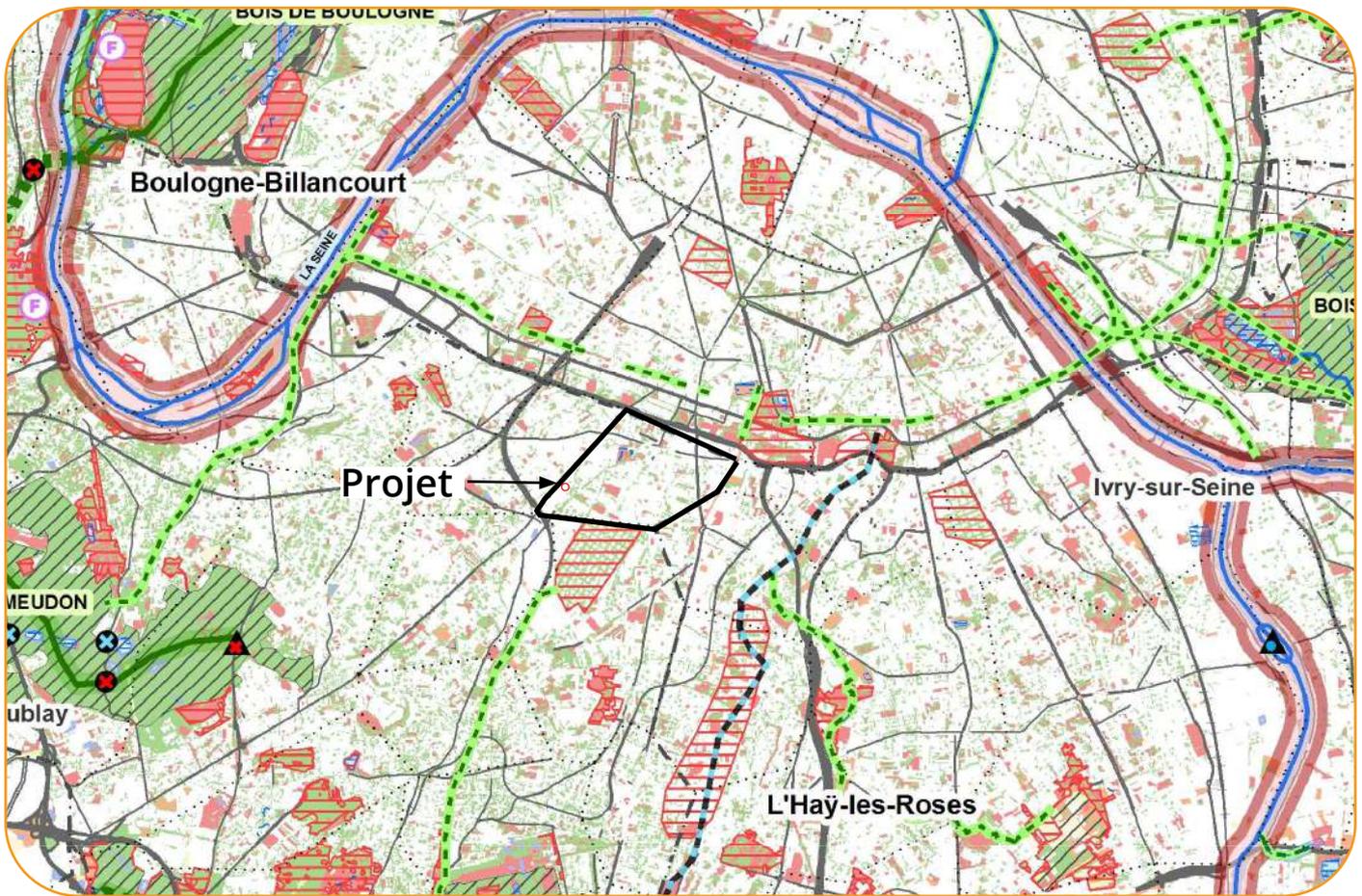


Situation en matière de zones humides (source DRIEAT Ile-de-France, 2023)



Situation en matière de BASIAS et BASOL (source Infoterre, 2015)

Annexe 8
Caractéristiques
de l'impact potentiel
du projet sur l'environnement
et la santé humaine

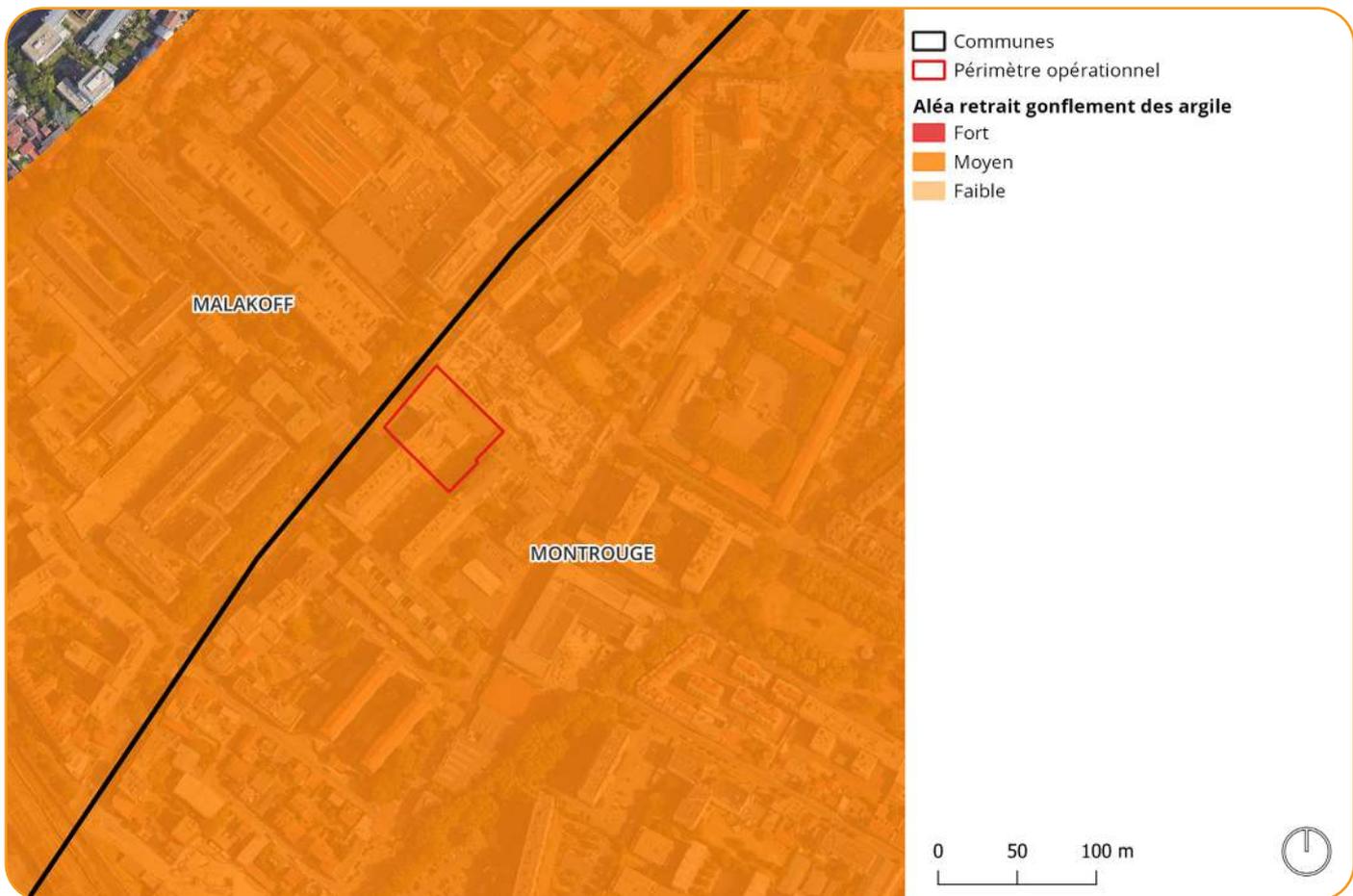


Carte de la trame verte et bleue des départements de Paris et de la petite couronne (source Région Ile-de-France, 2013)

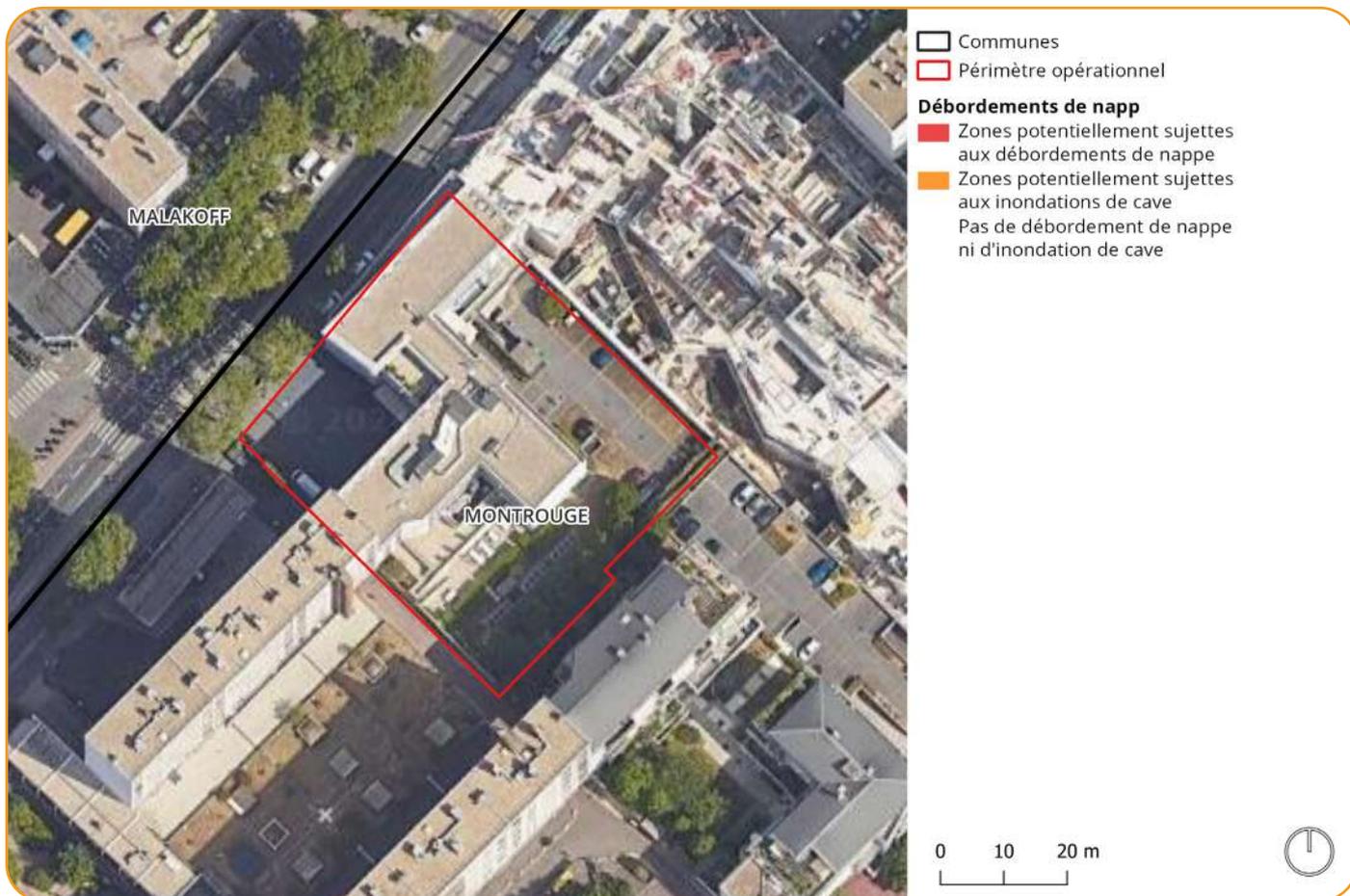


A l'échelle du site et à l'échelle de la commune, aucun élément ne structure les trames écologiques.

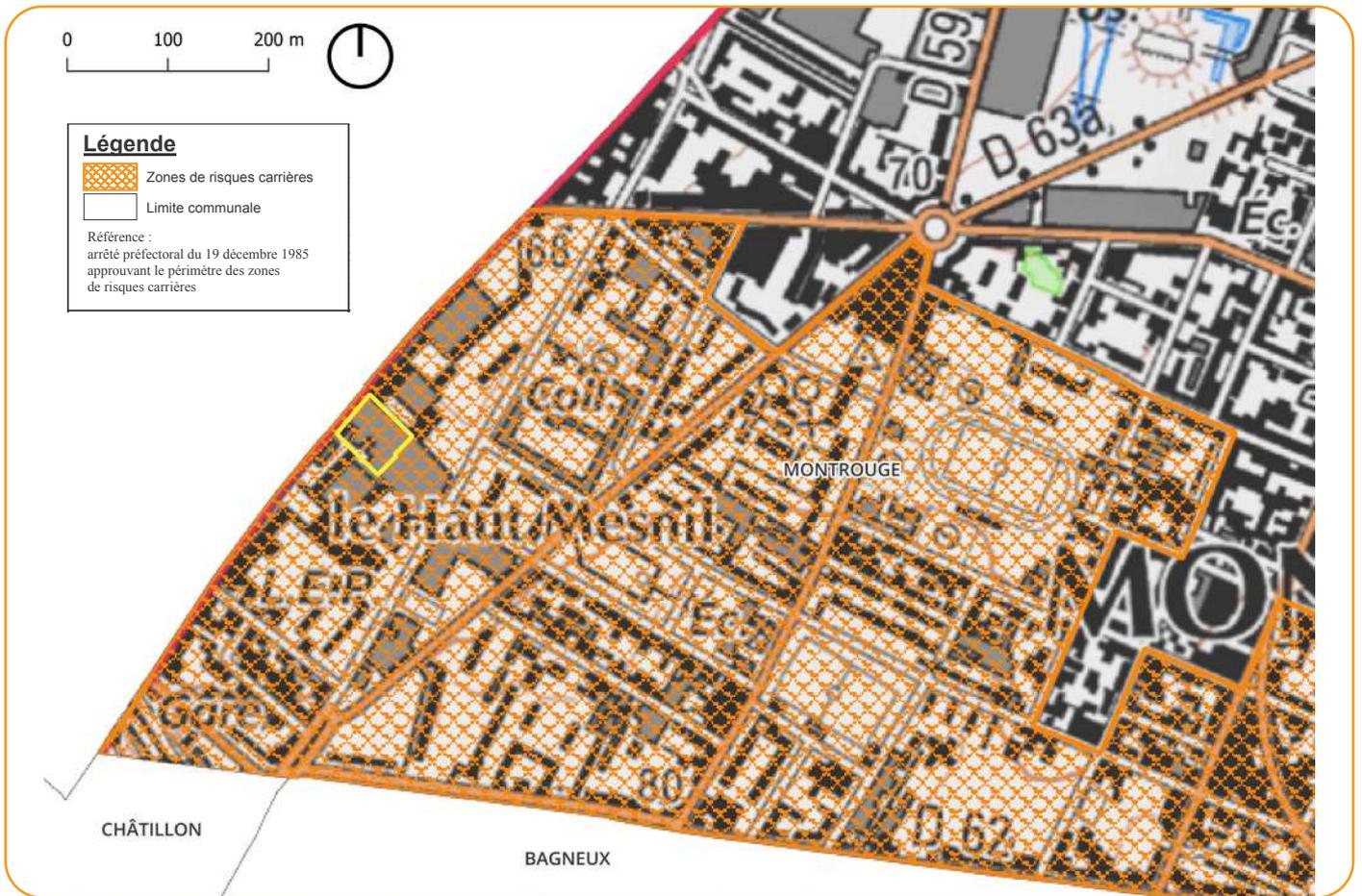
Au sud de la commune, le cimetière parisien de Bagneux est identifié comme un secteur reconnu pour son intérêt écologique en contexte urbain. Il est localisé à 540m au sud-est du site. Une liaison reconnue pour son intérêt écologique en contexte urbain relie le cimetière au domaine départemental de Sceaux. La Forêt de Meudon, identifiée comme réservoir de biodiversité, est localisée à 3,6 km au sud-ouest du site.



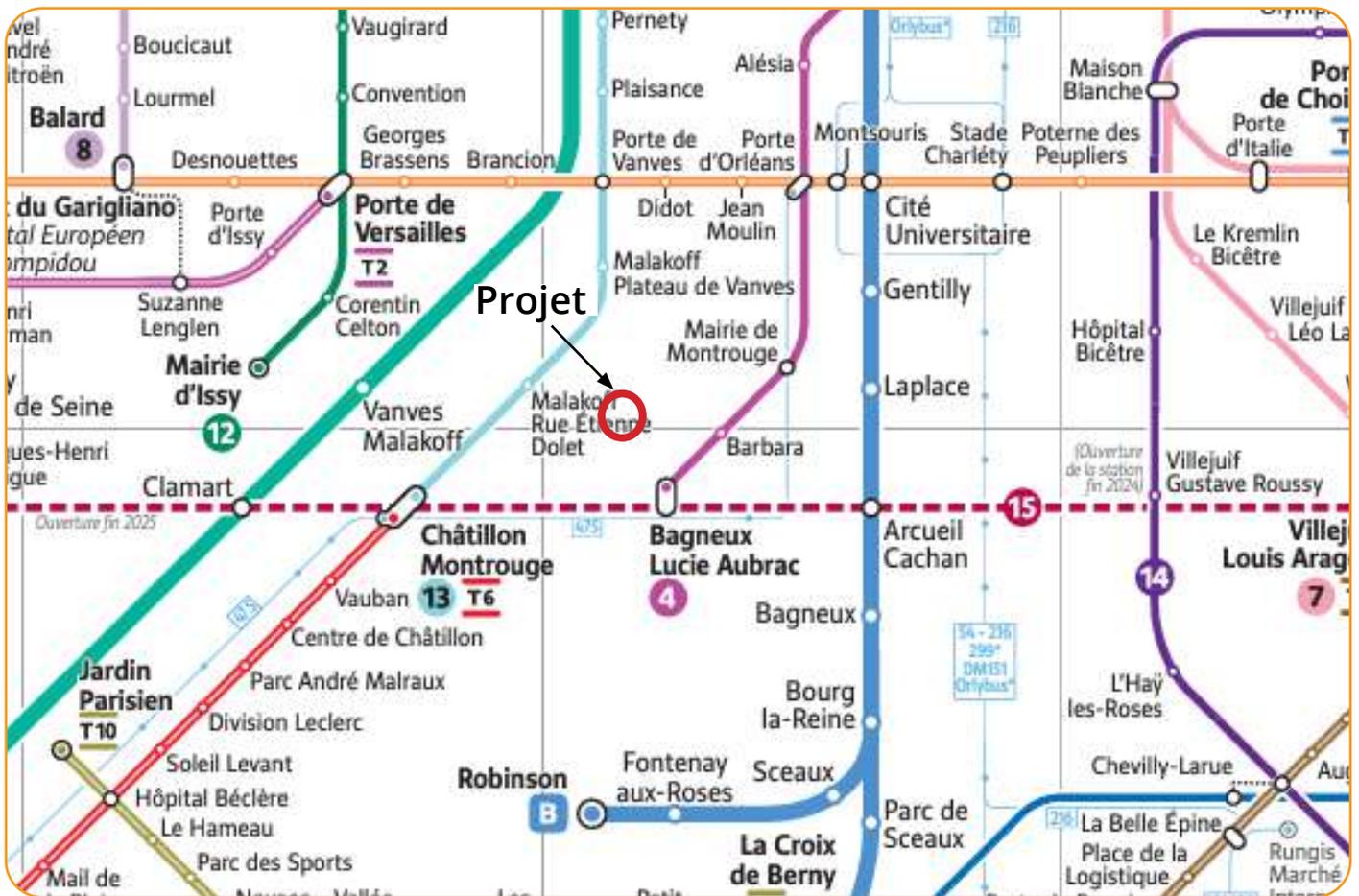
Situation en matière de retrait-gonflement des argiles (source Géorisques, 2018)



Situation en matière débordements de nappes et inondation de caves (source BRGM, 2018)



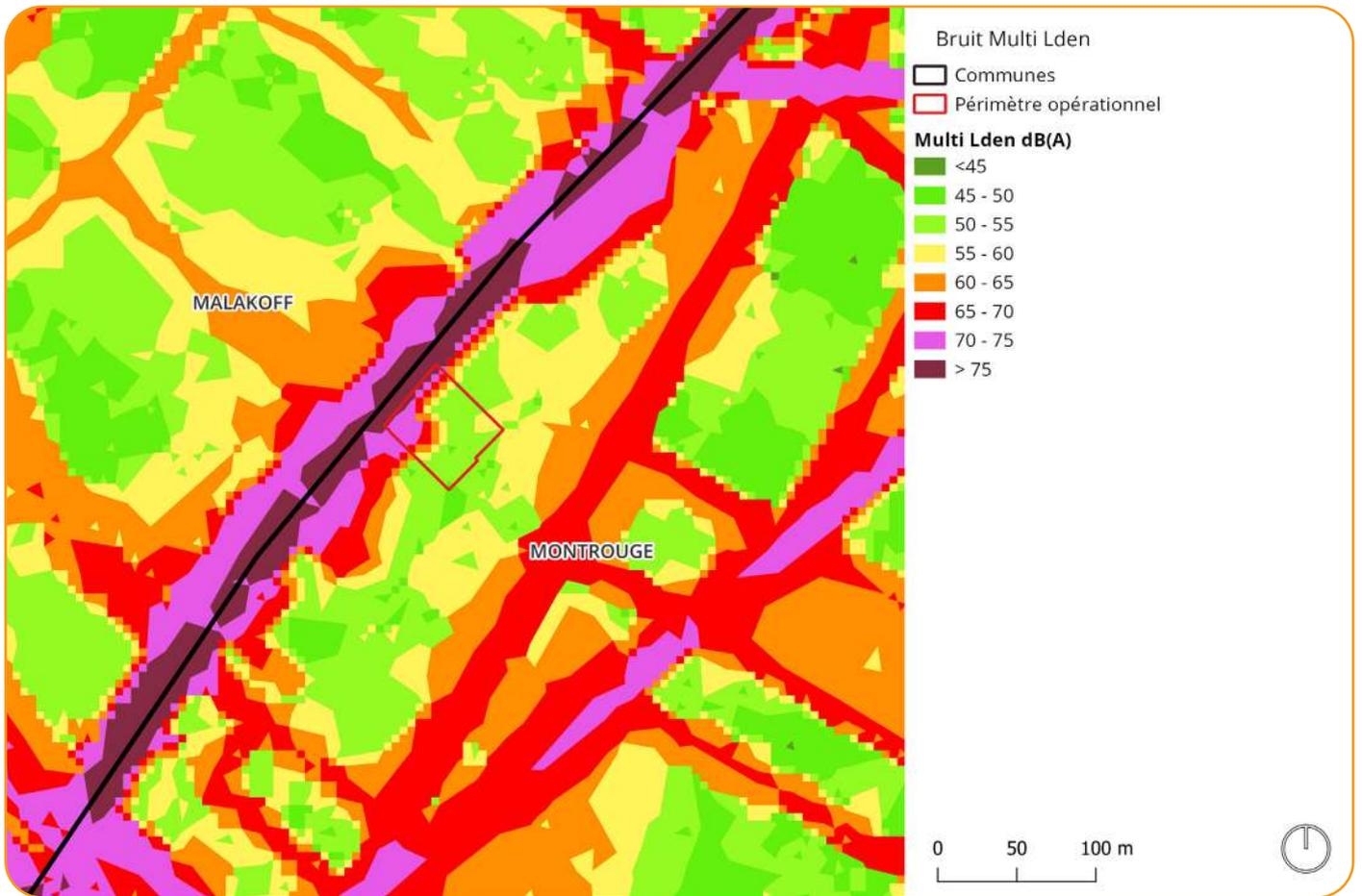
Situation en matière de carrières (source DRIEAT, 2022)



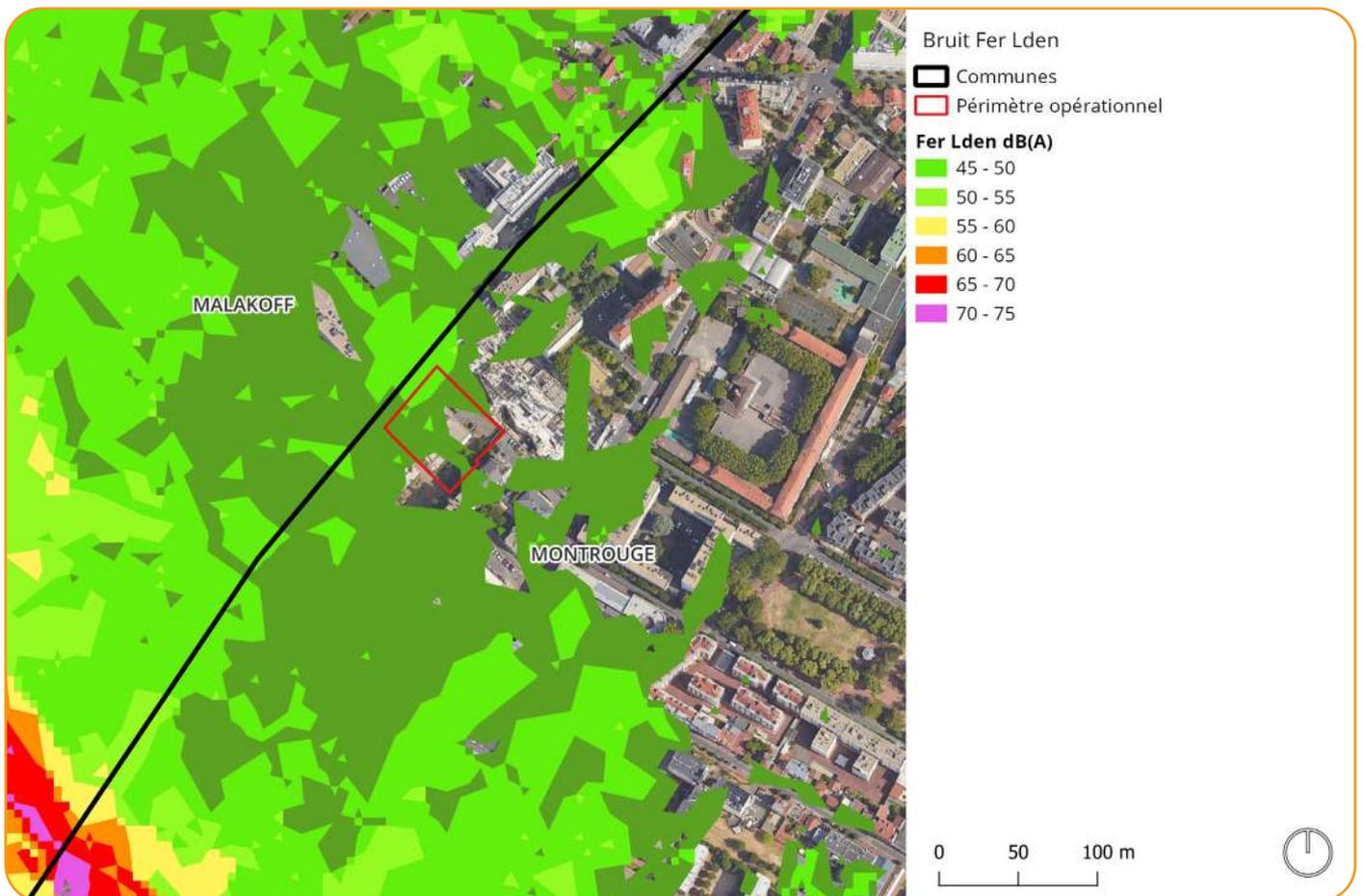
Transports en commun (source Île-de-France Mobilités, 2024)



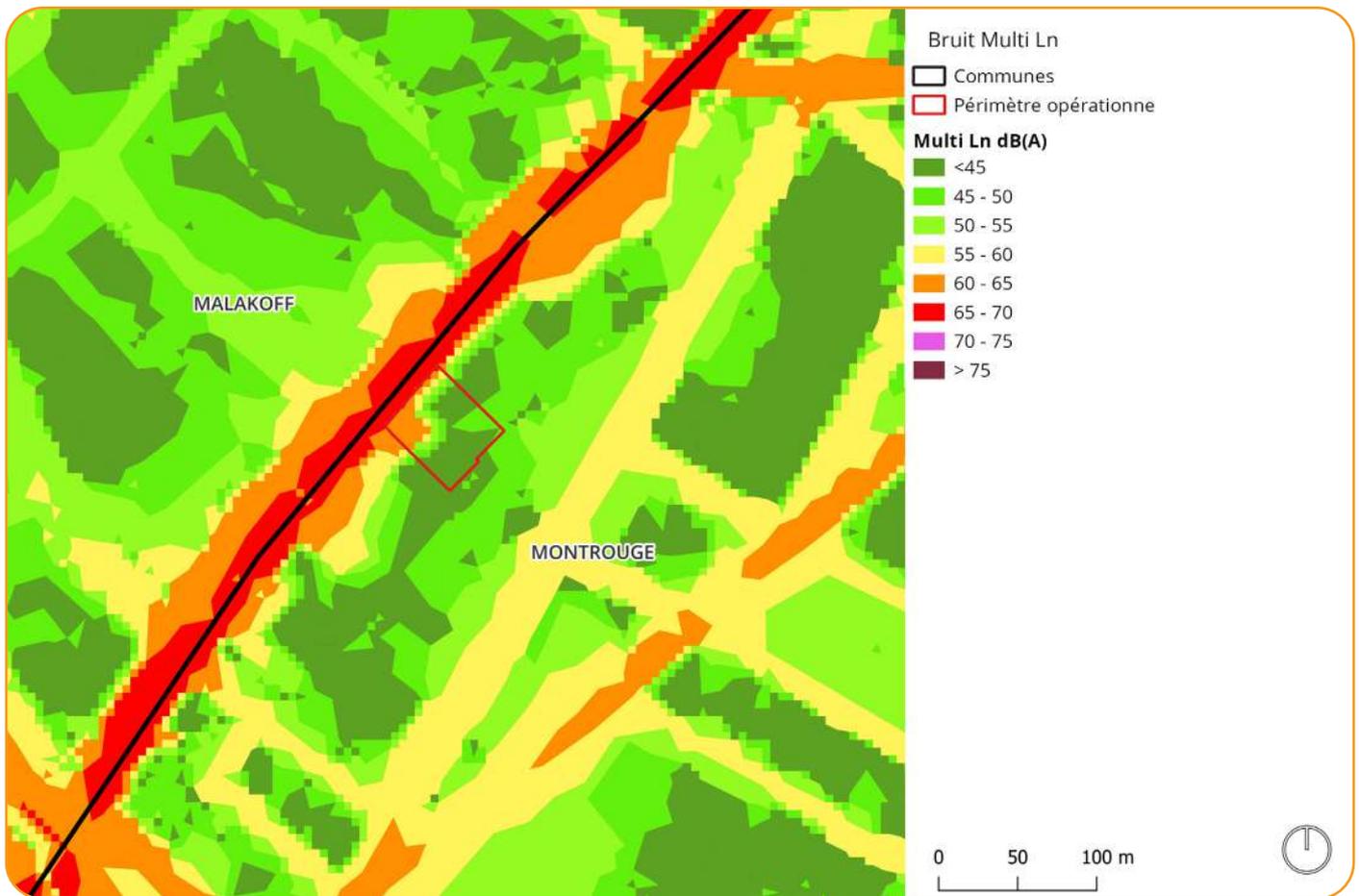
Situation par rapport aux pistes cyclables et aux transports en commun (source data.gouv, 2023)



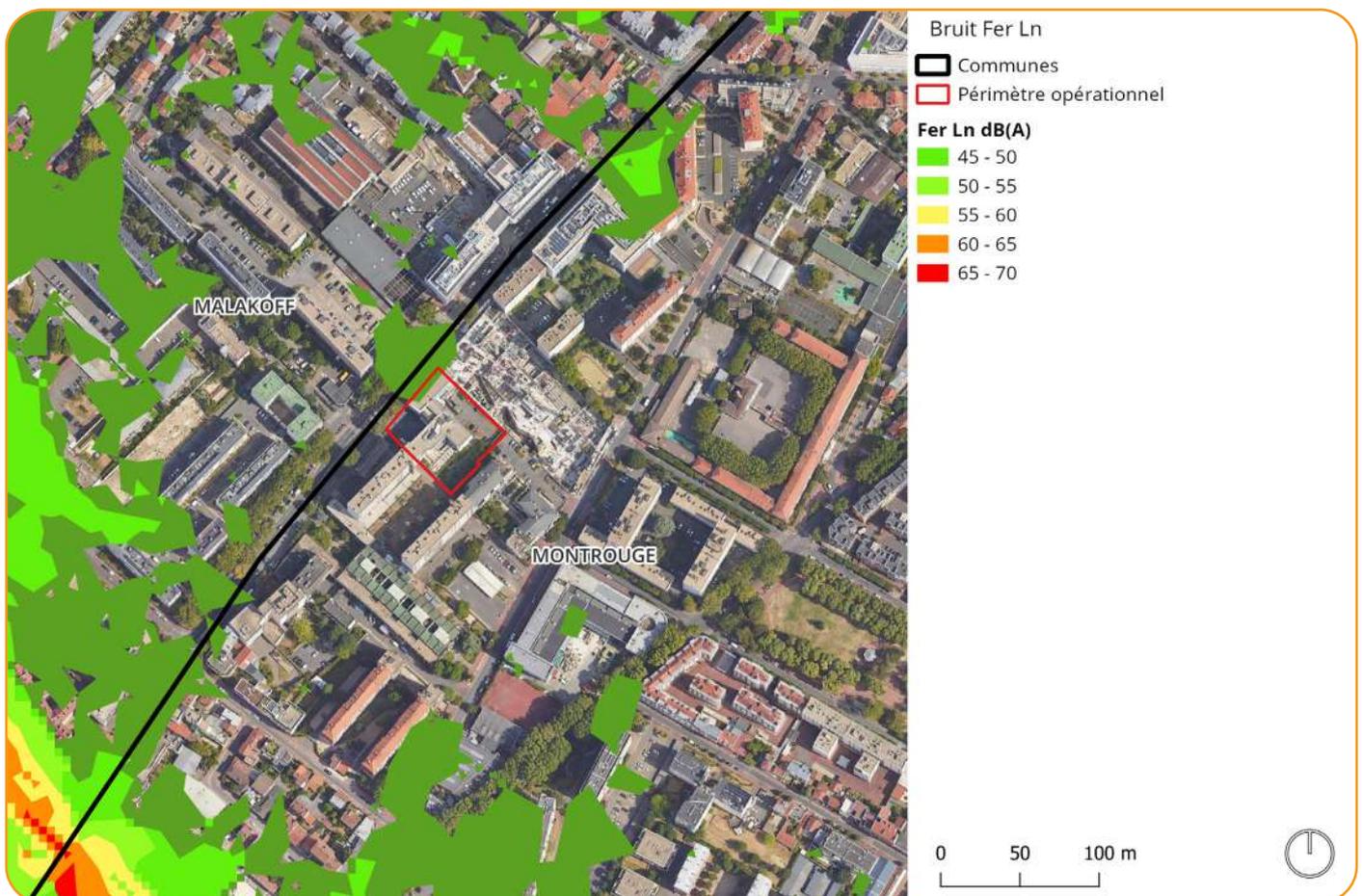
Exposition au bruit sur 24 h multibruit en Lden dB(A) (source Bruitparif, 2019)



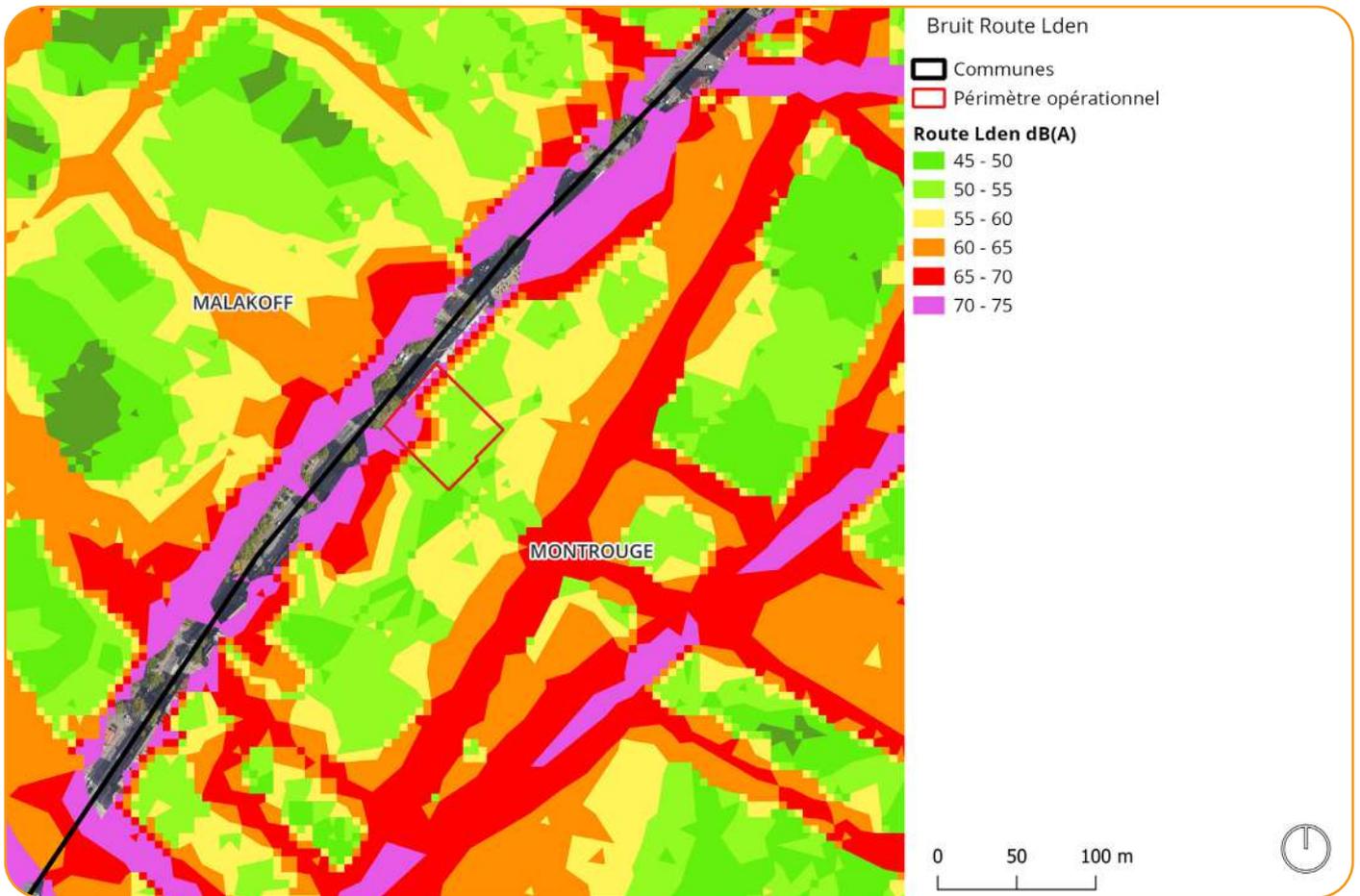
Exposition au bruit sur 24 h chemin de fer en Lden dB(A) (source Bruitparif, 2019)



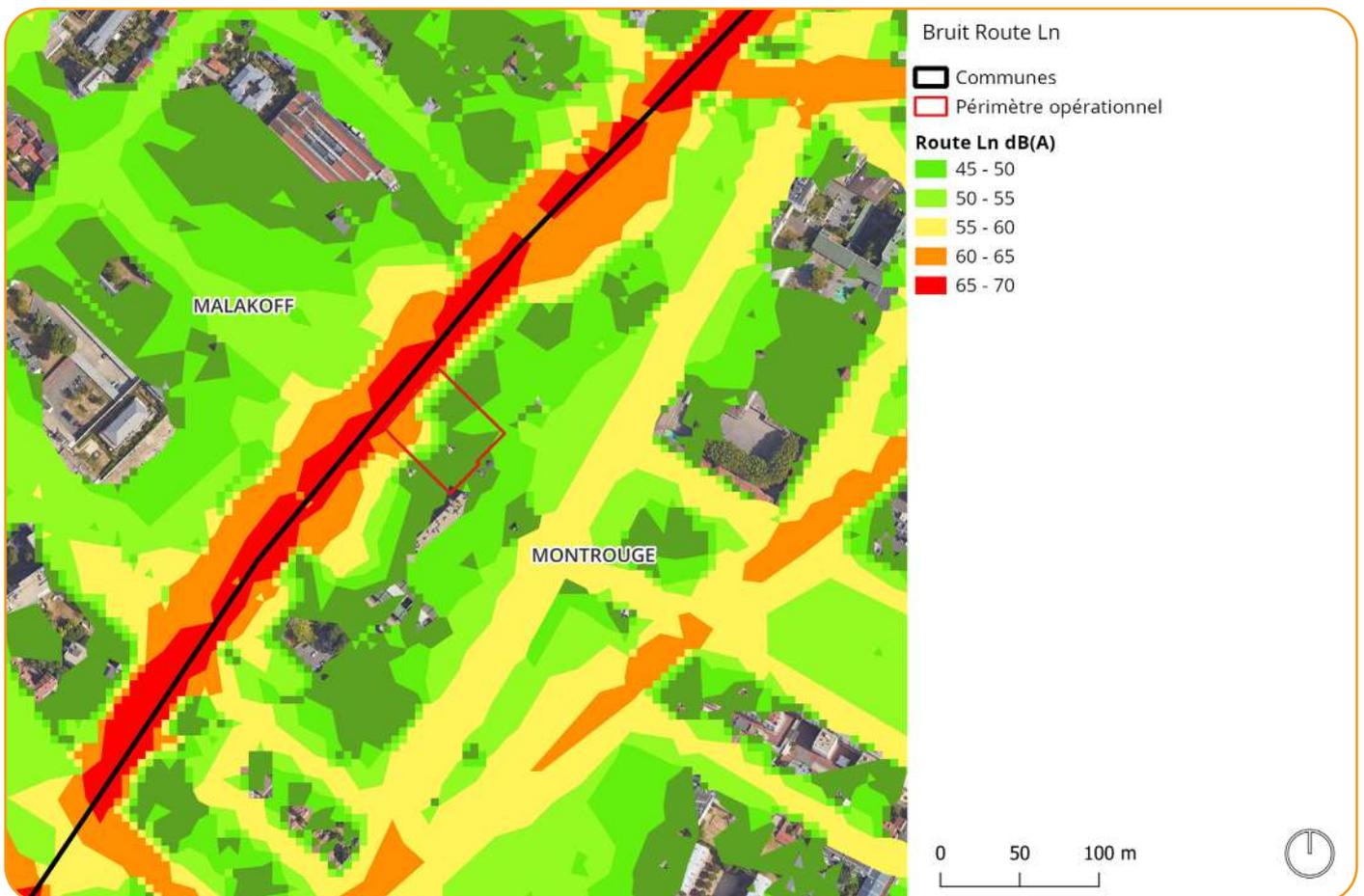
Exposition au bruit de nuit multibruit en Ln dB(A) (source Bruitparif, 2019)



Exposition au bruit de nuit chemin de fer en Ln dB(A) (source Bruitparif, 2019)



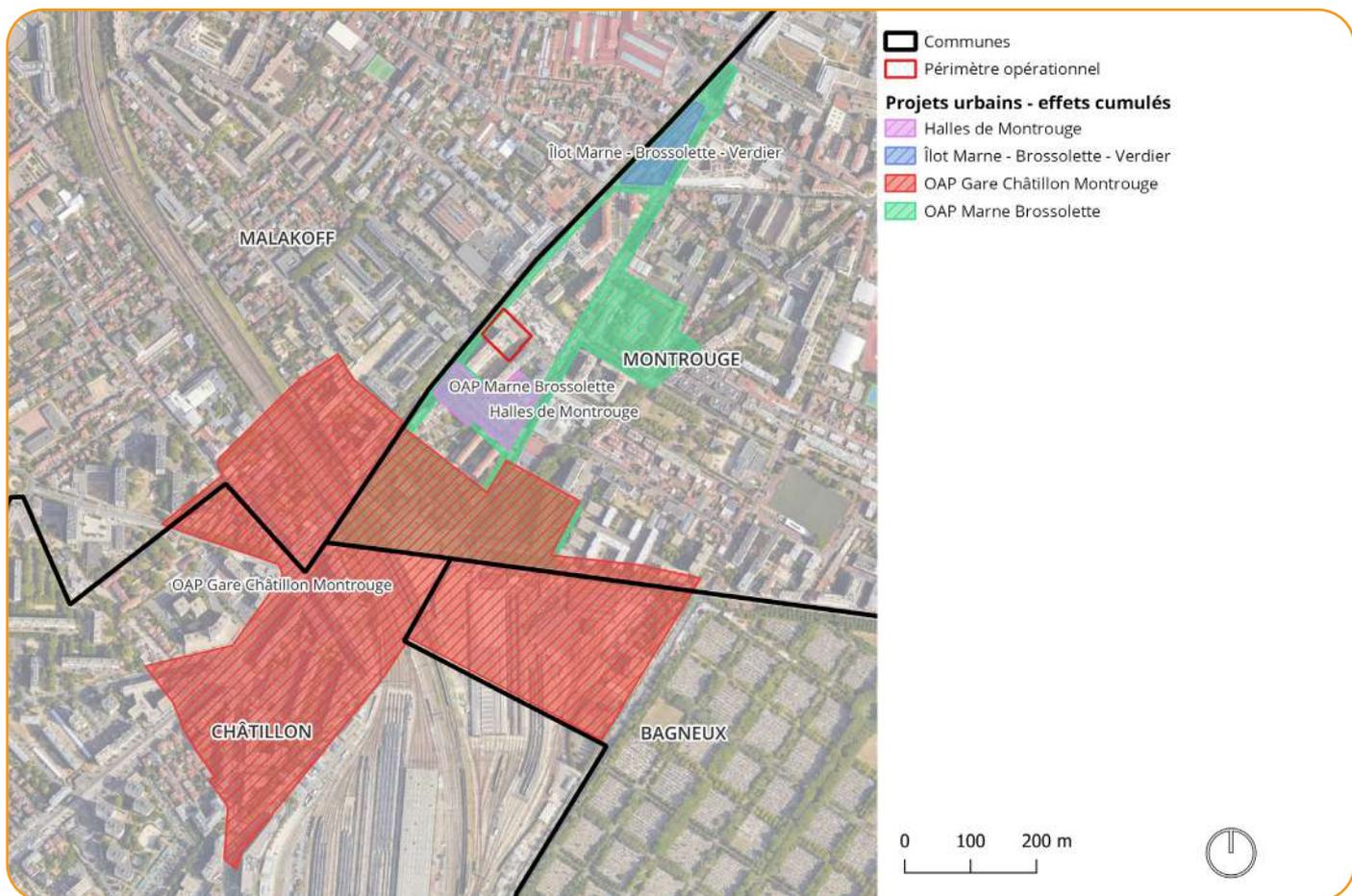
Exposition au bruit sur 24 h route en Lden dB(A) (source Bruitparif, 2019)



Exposition au bruit de nuit route en Ln dB(A) (source Bruitparif, 2019)

Annexe 9

Localisation des autres
projets connus avec lesquels
les incidences du projet sont
susceptibles d'être cumulées



Projets pouvant générer des impacts cumulés (source IAU Ile-de-France, PLUi Vallée Sud - Grand Paris, 2025)

L'étude des projets dont les incidences sont susceptibles d'être cumulées avec le projet a été réalisée à partir du site des villes de Montrouge et Malakoff, du PLUi Vallée Sud - Grand Paris, des projets d'aménagements en Île-de-France recensée par l'institut Paris Région et l'examen des rubriques des sites des différentes autorités compétentes consacrées aux dossiers de demandes d'examen au cas par cas et aux études d'impacts. De manières globales, les projets identifiés sont les suivants :

- Les Halles de Montrouge : Transformation de l'ancien site des Éditions législatives et du marché de la Marne en un nouveau quartier intégrant logements, commerces, équipements publics et espaces verts. Le dépôt et l'obtention du permis de construire datent de début 2025.
- Le renouvellement urbain de l'îlot Marne - Brossolette - Verdier : Projet de requalification urbaine visant à moderniser le quartier tout en préservant certains bâtiments existants. La MRAE a rendu l'avis N° APJIF-2025-024 le 05 mai 2025. L'OAP « Marne Brossolette » du PLUi de Vallée Sud – Grand Paris, qui encadre le présent projet.
- Le secteur gare Châtillon-Montrouge (Grand Paris Express) : Création de la gare de Châtillon-Montrouge pour la ligne 15 Sud. Les travaux ont été finalisés, et les essais systèmes sont actuellement en cours. Ce secteur est également ciblé par une l'OAP Gare de Châtillon-Montrouge du PLUi Vallée Sud Grand Paris, qui vise en la requalification des espaces publics autour de la gare via la renaturation des espaces et l'amélioration des circulations douces.

Compte tenu des projets ainsi identifiés, il apparaît que le projet de construction faisant l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas s'avère d'ampleur plus limitée et sans aucune mesure avec les opérations d'aménagement concernées. De plus, les incidences susceptibles d'être cumulées au titre de la phase chantier sont maîtrisées par l'éloignement temporel et géographique entre les chantiers, la mise en oeuvre d'une charte chantier propre (en cours de rédaction) et l'identification des filières d'évacuation des déchets.

Annexe 10
Documents
complémentaires

Liste des documents complémentaires :

- Annexe 10 - Diagnostic biodiversité flash
- Annexe 11 - Étude G2 AVP
- Annexe 12 - Étude environnementale
- Annexe 13 - Étude trafic
- Annexe 14 - Étude acoustique des façades
- Annexe 15 - Bilan carbone
- Annexe 16 - Étude ICU
- Annexe 17 - Étude densité
- Annexe 18 - Étude gestion des eaux pluviales

Étude en cours de réalisation :

- Charte chantier propre
- Diagnostic PEMD

TRANS FAIRE

