Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

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

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement

Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

<table>
<thead>
<tr>
<th>Cadre réservé à l'administration</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Date de réception</td>
</tr>
<tr>
<td>28/11/2013</td>
</tr>
</tbody>
</table>

1. Intitulé du projet

Démolition - reconstruction d'un ensemble immobilier sur la commune d'ISSY-LES-MOULINEAUX (92130).

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

PRD OFFICE

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

DELANOË Henri, Directeur des Opérations

RCS / SIRET

531 876 521 000 17

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n° 1

3. Risque(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122 2 du code de l'environnement et concernant le projet

<table>
<thead>
<tr>
<th>N° de rubrique et sous rubrique</th>
<th>Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Surface de plancher démoli</td>
<td>8.230 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Surface de plancher conservé</td>
<td>0 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Surface de plancher reconstruite</td>
<td>24.000 m²</td>
</tr>
</tbody>
</table>

36° Travaux ou constructions soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tant que ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Travaux ou constructions réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération couvre une SP supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés.

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet

Le projet est situé dans un "secteur à vocation d'activités économiques" du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'ISSY-LES-MOULINEAUX.

La nature du projet consiste en une démolition-reconstruction avec extension de surface de deux bâtiments à usage actuel de bureaux, commerces et studios ne correspondant plus aux normes actuelles, notamment en terme de performance énergétique.
4.2 Objectifs du projet

Dans le cadre des dispositions du Règlement du Plan Local d'Urbanisme et de la Charte environnementale ISSEO de la commune d'ISSY-LES-MOULINEAUX, l'objectif du projet est de requalifier la parcelle par un aménagement durable basé sur :
- la qualité de l'insertion du bâti dans l'environnement existant,
- le traitement des terres fortement polluées,
- l'introduction d'une nouvelle biodiversité (la parcelle actuelle étant imperméable, sans aucune végétation présente),
- la construction d'un immeuble économe et performant doublement certifié HQE et BREEAM, en lieu et place de deux bâtiments obsolètes et amiantés.

4.3 Décrivez sommairement le projet
4.3.1 dans sa phase de réalisation

La réalisation du projet est prévue en deux phases :
- Phase 1 : curage, désamiantage, déconstruction et dépollution des sols,
- Phase 2 : construction du nouveau bâtiment de bureaux.

Dans le cadre des diverses certifications visées, un soin tout particulier sera apporté à la phase chantier par l'application d'une charte de chantier à faible nuisance environnementale.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le bâtiment est prévu pour un usage de bureaux, de locaux d'accompagnement et de commerce à RdC. Il accueillera à terme environ 1800 postes de travail.

Suivant le projet figurant en annexe 4 :
- le bâtiment pourra être scindé en 3 lots indépendants par étage, permettant une flexibilité d'usage importante,
- le hall traversant, sur la rue Jean-Jacques Rousseau et le boulevard Garibaldi, donnera accès aux différents espaces de bureaux,
- des services à la personne seront prévus, comme un restaurant inter-entreprises situé au rez-de-chaussée et donnant sur un espace paysagé à l'arrière du bâtiment.

Un abri et un local vélos avec vestiaires / douches attenants, d'une surface globale de 450 m2, seront aménagés pour inciter les occupants à emprunter les modes de transport doux.

Le site ayant une très bonne desserte en transports en commun (proximité du tramway T2, du RER C - Issy Ville, de la ligne 12 de Métro - station Mairie d'Issy, et de la future station RER - Issy Grand Paris), le parking en infrastructure ne disposera que de 200 places environ (1 pour 9 postes de travail).

L'accès au parking et pour les livraisons se feront par une voie dédiée accessible depuis la rue Jean-Jacques Rousseau.
4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
La décision de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).
Le projet sera soumis à une demande :
- d'Agrément préfectoral pour le surplus de surface de bureaux,
- de Permis de Construire.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli
Demande de Permis de Construire.

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Grandeurs caractéristiques</th>
<th>Valeur</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Surface réglementaire de plancher (m²)</td>
<td>24 000 m² maximum</td>
</tr>
<tr>
<td>Hauteur des constructions (bâtiment B+8)</td>
<td>27.80 m</td>
</tr>
</tbody>
</table>

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation
16 Boulevard Garibaldi
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

Coordonnées géographiques¹
Long. 2° 15' 41'' 68  Lat. 48° 49' 19'' 63

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b). 32° : 41° et 42° :
Point de départ :
Long. ___° ___' ___'' Lat. ___° ___' ___''
Point d'arrivée :
Long. ___° ___' ___'' Lat. ___° ___' ___''
Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?
Oui [ ] Non [X]

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?
Oui [ ] Non [ ]

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?
Oui [X] Non [ ]
Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative.
5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols
Qui est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

La parcelle d'une superficie de 7 584 m² est actuellement occupée par des bâtiments de bureaux, des commerces, une école d'audiovisuel et un studio d'enregistrement.

Règlement applicable à la zone du projet : UF b.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Si oui, intitulé et date d'approbation :
- PLU de la ville d'Issy-Les-Moulineaux
- Charte environnementale ISSEO

Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui x  Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :
Compêtez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact

<table>
<thead>
<tr>
<th>Le projet se situe-t-il :</th>
<th>Oui</th>
<th>Non</th>
<th>Lequel/Laquelle ?</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?</td>
<td>☐</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>en zone de montagne ?</td>
<td>☐</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>sur le territoire d'une commune littorale ?</td>
<td>☐</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?</td>
<td>☐</td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?</td>
<td>X</td>
<td>☐</td>
<td>Le Grand Paris - Seine Ouest projet l'élaboration d'un Plan de Prévention des Bruits sur l'environnement.</td>
</tr>
<tr>
<td>Question</td>
<td>Oui</td>
<td>Non</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>-------------------------------------------------------------------------</td>
<td>-----</td>
<td>-----</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?</td>
<td></td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?</td>
<td></td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>dans un site ou sur des sols pollués ?</td>
<td>X</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>dans une zone de répartition des eaux ?</td>
<td></td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?</td>
<td></td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>dans un site inscrit ou classé ?</td>
<td></td>
<td>X</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :

<table>
<thead>
<tr>
<th>Oui</th>
<th>Non</th>
<th>Lequel et à quelle distance ?</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>d'un site Natura 2000 ?</td>
<td></td>
<td>X</td>
</tr>
<tr>
<td>d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?</td>
<td></td>
<td>X</td>
</tr>
</tbody>
</table>
4.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

<table>
<thead>
<tr>
<th>Domaines de l'environnement</th>
<th>Oui</th>
<th>Non</th>
<th>De quelle nature ? De quelle importance ?</th>
<th>Appréciez sommairement l'impact potentiel</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ressources</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>engendre-t-il des prélèvements d'eau ?</td>
<td>□</td>
<td>✗</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?</td>
<td>□</td>
<td>✗</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>est-il excédentaire en matériaux ?</td>
<td>□</td>
<td>✗</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>est-il déficitaire en matériaux ?</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?</td>
<td>□</td>
<td>✗</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Milieu naturel</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?</td>
<td>□</td>
<td>✗</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?</td>
<td>□</td>
<td>✗</td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

Aucune biodiversité n'est identifiée sur site. Le projet visera à créer des espaces verts avec de la biodiversité remarquable. Un écologue accompagnera l'équipe de conception pour le choix ces espèces végétales.
<table>
<thead>
<tr>
<th>Risques et nuisances</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Engendre-t-il la consommation d’espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?</td>
<td>☑</td>
</tr>
<tr>
<td>Est-il concerné par des risques technologiques ?</td>
<td>☑</td>
</tr>
<tr>
<td>Est-il concerné par des risques naturels ?</td>
<td>☑</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Le site se trouve au sein d’une zone de protection radioélectrique. Cette servitude ne présente pas de contrainte spécifique pour la conception d’immeuble de bureau.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Commodités de voisinage</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Est-il source de bruit ?</td>
<td>☑</td>
</tr>
<tr>
<td>Est-il concerné par des nuisances sonores ?</td>
<td>☑</td>
</tr>
<tr>
<td>Engendre-t-il ces odeurs ?</td>
<td>☑</td>
</tr>
<tr>
<td>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</td>
<td>☑</td>
</tr>
<tr>
<td>Engendre-t-il des vibrations ?</td>
<td>☑</td>
</tr>
<tr>
<td>Est-il concerné par des vibrations ?</td>
<td>☑</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Les équipements de production énergétique pouvant générer du bruit seront positionnés soit en toiture soit en infrastructure. Un acousticien sera présent dans l’équipe de conception pour valider le respect de la réglementation sur les émergences sonores.

Le projet se trouve le long du Boulevard Garibaldi, ayant un classement de catégorie 3 pour le bruit lié aux infrastructures.
<table>
<thead>
<tr>
<th><strong>Pollutions</strong></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</strong></td>
<td>☐ ×</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</strong></td>
<td>☐ ×</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Si oui, dans quel milieu ?</strong></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</strong></td>
<td>☐ ×</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th><strong>Patrimoine / Cadre de vie / Population</strong></th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</strong></td>
<td>☐ ×</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</strong></td>
<td>☐ ×</td>
</tr>
</tbody>
</table>
6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d’être cumulées avec d’autres projets connus ?

Oui  Non  

Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui  Non  

Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu’il est nécessaire que votre projet fasse l’objet d’une étude d’impact ou qu’il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Les impacts du projet ont été analysés dans le cadre d’une étude spécifique jointe en annexe du présent formulaire. Etant donné la taille et la nature du projet, étant donné l’état initial de la parcelle, il s’avère que le projet aura essentiellement des impacts positifs sur son environnement :
- une dépollution des sols sera effectuée sur la parcelle
- le projet aura l’ambition de recréer de la biodiversité sur la parcelle, imperméabilisée aujourd’hui à 100%
- le projet architectural permettra d’offrir aux riverains une vue sur un aménagement urbain de grande qualité

De plus, les ambitions environnementales du maître d’ouvrage (certifications HQE et BREEAM, BEPOS effinergie 2013) permettront de maîtriser les impacts du projet sur son environnement et de construire des bâtiments neufs exemplaires ayant intégré tous les aspects d’une telle démarche : intégration dans l’environnement, choix des matériaux, gestion du chantier, performance énergétique, gestion de l’eau et des déchets, confort acoustique, visuel, olfactif, qualité sanitaire de l’air et de l’eau, biodiversité et mobilité.

L’intégralité des impacts potentiels du projet tant en phase chantier (impacts temporaires) qu’en phase exploitation (impacts permanents) ayant été identifiés, il ne nous apparaît pas nécessaire que le présent projet fasse l’objet d’une étude d’impact.
## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

<table>
<thead>
<tr>
<th>Objet</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1 L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;</td>
</tr>
<tr>
<td>2 Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;</td>
</tr>
<tr>
<td>3 Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;</td>
</tr>
<tr>
<td>4 Un plan du projet qu, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;</td>
</tr>
<tr>
<td>5 Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : 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 ;</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Objet</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Annexe 6 : &quot;Analyse des impacts environnementaux&quot; réalisée par le bureau d'études Green Affair</td>
</tr>
</tbody>
</table>

## 9. Engagement et signature

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

<table>
<thead>
<tr>
<th>Fait à</th>
<th>PARIS</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Le.</td>
<td>26/11/2023</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Signature

---

PRD OFFICE IDr
8, rue Lamennais
75008 PARIS
Tél. 01 40 17 91 91
RCS PARIS B 531 876 857
Vues de la zone d'immeuble à la démolition

Photo 6 : Vues de la zone d'immeuble à la démolition

Photo 7 : Vues de la zone d'immeuble à la démolition

Photo 8 : Vues de la zone d'immeuble à la démolition

Photo 9 : Vues de la zone d'immeuble à la démolition

Photo 10 : Vues de la zone d'immeuble à la démolition