

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'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception
19/10/2016

Dossier complet le

N° d'enregistrement
16P0178

1. Intitulé du projet

Réalisation d'un immeuble code du travail à usage de bureaux - 69 rue du Docteur Bauer / 93 400 Saint-Ouen

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Sans objet

Prénom Sans objet

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SAS SOGEPROM ENTREPRISES

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

SOREL Pierre - Directeur Général

RCS / SIRET

3 3 1 3 8 4 7 0 1

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
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 tenant lieu 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 crée une SHON supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés et inférieure à 40 000 mètres carrés. Surface de plancher projetée : 25.000 m ² Surface des parcelles concernées : 14.695 m ²

4. Caractéristiques générales du projet

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

4.1 Nature du projet

Réalisation d'un ensemble immobilier tertiaire développant 25.000 m² de surface de plancher. Le projet sera destiné à un usage de bureaux et de services associés, il sera classé "code du travail".

Il comportera un ensemble de bâtiments, étagés entre R+1 et R+7, organisés autour d'une rue intérieure (Cf. esquisse jointe en annexe).

Le projet prévoit la réalisation de 500 emplacements de stationnements pour des V.L situés en infrastructure ainsi que dans l'emprise des bâtiments.

Des emplacements pour 2 roues motorisés ou non seront également réalisés.

Le projet visera un double certification environnementale HQE et BREAM ou LEED.

4.2 Objectifs du projet

Le site actuel comporte un ensemble de constructions à vocation industrielle appartenant à la société FENWICK qui a cessé toute activité de production dans cet établissement.

Le terrain concerné est constitué par 4 parcelles pour une surface de 14.695 m² située sur un des axes routier principaux de Saint-Ouen, rue du Docteur Bauer, à proximité du centre ville et de la Mairie.

La reconquête de ce site représente un enjeu majeur pour la Ville de Saint-Ouen, tant en terme de requalification urbaine que de création d'emploi tertiaire au cœur de son territoire.

A travers son implantation sur le site, avec la réalisation des 2 façades principales et des 2 accès à l'ensemble tertiaire (rue du Docteur Bauer et rue Alphonse Heilbronner) reliés par une rue intérieure couverte, le projet contribuera à la requalification urbaine ambitionnée par la Ville.

Avec la réalisation de 25.000 m² à usage de bureaux, le projet à vocation à accueillir environ 1.800 à 2.000 emplois tertiaires, ce qui contribuera, directement mais aussi indirectement par les services appelés à se développer autour du site, aux ambitions de la Ville de créer d'emploi sur son territoire.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux nécessaires à la réalisation du projet seront articulés autour de 2 phases principales :

- Une première phase d'une durée prévisionnelle de l'ordre de 3 à 4 mois, lors de laquelle seront effectuées la consignation des branchements concessionnaires encore actifs, les démolitions des constructions existantes et les fouilles nécessaires à la réalisation des infrastructures du projet. Pendant cette phase seront également effectuées les éventuelles dépollutions du site.
- Une deuxième phase d'une durée prévisionnelle de l'ordre de 24 mois, lors de laquelle seront réalisés l'ensemble des interventions de construction (Gros-œuvre, corps d'états techniques, enveloppe extérieure et corps d'états de finition) nécessaires au parfait achèvement d'un ensemble immobilier tertiaire.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet est destiné à la réalisation d'environ 1.800 à 2.000 postes de travail tertiaires.

Dans sa phase d'exploitation, l'ensemble immobilier, lorsqu'il sera occupé en totalité, accueillera donc près de 2.000 salariés.

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'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet relève d'un permis de démolir et de construire dont le dépôt en mairie de Saint-Ouen est envisagé pour la fin du 2ème trimestre 2017.

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Ce formulaire est rempli pour identifier la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact préalable au dépôt du permis de démolir et de construire nécessaire à la réalisation du projet.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface des parcelles concernées par le projet	14.695 m ²
Surfaces de plancher développées par le projet	25.000 m ²
Hauteurs des bâtiments projetés	8 à 30 m

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

69 Rue du Dr Bauer

93400 Saint-Ouen

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 20 ' 21 " E Lat. 48 ° 54 ' 32 " N

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 :

Sans objet

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐ Non ☒

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

Oui ☐ Non ☒

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

Sans objet

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui ☐ Non ☒

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Sans objet

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le site est occupé par un ensemble de constructions tertiaires, de circulations et un parking extérieur, dédié à l'activité de production de la société FENWICK.

Actuellement, il n'y a plus d'activité sur ce site.

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 ?

Oui

☒

Non

☐

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saint-Ouen est applicable aux emprises foncières du projet.

La réalisation du projet nécessite une adaptation du P.L.U de Saint-Ouen (modification des hauteurs des constructions).

Le P.L.U de Saint-Ouen est en cours de révision, notamment pour permettre la réalisation du projet qui est développé en concertation et avec l'accord avec la Ville.

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

Oui

☐

Non

☒

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez 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>

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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☐	☒	Plaine Commune a adopté son Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement mais ne concerne que les infrastructures routières.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine a été approuvé le 21 juin 2007 et concerne Saint Ouen
dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Site potentiellement pollué du fait de l'activité actuelle du site : - Chaudronnerie, tonnellerie - Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures. - Fabrication d'autres machines d'usage général (pompe, moteur, turbine, compresseur, robinet, organes mécanique de transmission. - Dépôt de liquide inflammables (D.L.I)
dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	ZRE de l'Albien
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	Il n'y a pas de point de captage sur la commune de Saint-Ouen
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☒	☐	Potentiellement la mise en places de noues d'infiltration d'eaux pluviales suivant faisabilité du site
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	La création de parking en sous-sol demandera une excavation de terre. Les terres seront dirigées vers des zones de tri. Les terres polluées seront envoyées vers les centres d'enfouissement réglementaires et celles non polluées seront revalorisées comme remblai. De plus, la démolition du bâtiment demandera également une évacuation des matériaux de construction existant. Ces déchets seront également triés pour être revalorisés au mieux. Un diagnostic de déchets sera réalisé en amont. Chaque benne sera suivi par un bon de suivi de déchets qui sera collecté par l'assistant à maîtrise d'ouvrage environnemental. Cette démarche sera vérifiée par des organismes indépendants (Certivea et BRE).
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	La réalisation de ce projet demande l'amenée de nombreux matériaux : béton, verre, bois, aluminium pour les menuiseries extérieures, par exemple... L'ensemble de ces matériaux seront analysés par l'AMO environnemental. Des fiches de données environnementales et sanitaires seront exigées. La quantité des matériaux sera réduite au mieux pour réduire l'impact carbone de la construction. Les bois seront issus de forêts certifiées PEFC ou FSC.
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☒	☐	Le projet est concerné par des risques sanitaires : La présence potentielle de terres polluées peut être source de risques sanitaires. Cependant le projet prévoit des diagnostics complémentaires et va permettre d'établir une mise au norme du terrain. Si terres polluées il y a, elles seront évacuées vers les centres d'enfouissement réglementaires.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☒	☐	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Un acousticien accompagnera le projet dans ses phases de mises au point et de réalisation des travaux. Des mesures de l'état initial seront réalisées et des dispositions appropriées seront mises en oeuvre pour respecter la réglementation sur les émergences sonores. Cette conformité sera vérifiée par des mesures in situ avec les équipements en fonctionnement. Des pièges à sons et des écrans acoustiques seront étudiés et installés sur les équipements du projet susceptibles d'engendrer de telles nuisances (CTA, GF, GE...). Les nuisances dues aux infrastructures routières et ferroviaire pouvant impacter le projet seront identifiées et les qualités des façades seront adapté en conséquence.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☒	☐	Le local à déchets sera ventilé et le rejet d'air se fera à plus de 8 mètres des voisins.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	Potentiellement par l'infrastructure ferroviaires située à quelques dizaines de mètres
	Est-il concerné par des vibrations ?	☒	☐	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☒	☐	Potentiellement suivant le choix de la production de chaleur (chaufferie gaz à condensation ou PAC) mais resteront en dessous du niveau réglementaire.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☒	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☐	☒	

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 :

Sans objet

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 :

Sans objet

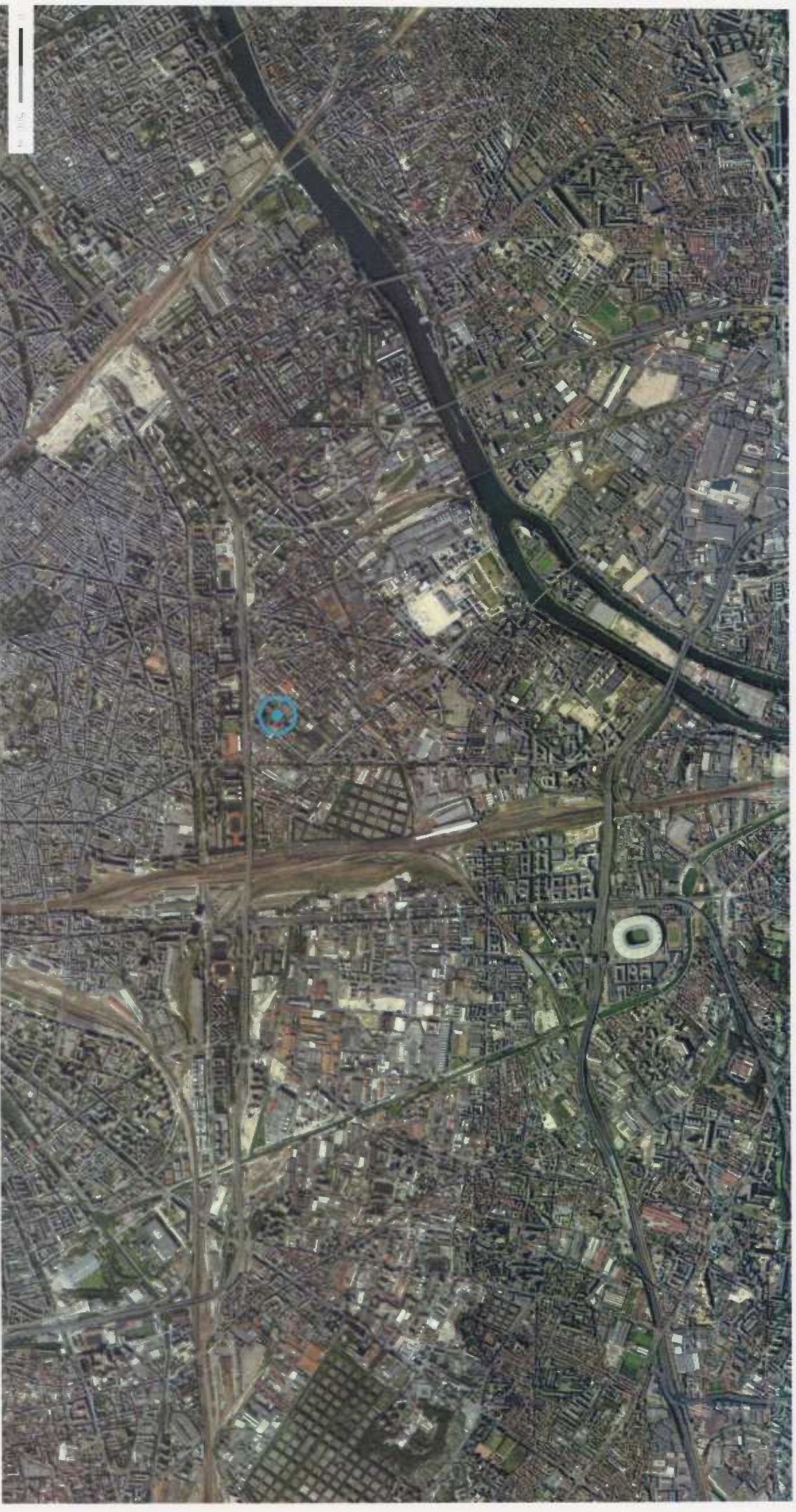
7. Auto-évaluation (facultatif)

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.

Compte-tenu :

- Du faible nombre de critères liés à des enjeux environnementaux énumérés à l'article 5.2, sur lesquels le projet aura un impact (case "oui" de l'imprimé),
- De la diminution des risques environnementaux liés à la reconversion d'un site d'activité industrielle, localisé en cœur de ville, en un site à usage de bureaux,
- De la pertinence des réponses apportées aux attentes de Saint-Ouen, notamment à travers sa contribution à la requalification urbaine du centre ville ainsi que sa contribution à la redynamisation de son tissu économique,
- Du fait que le maître d'ouvrage vise l'obtention d'une double certification environnementale HQE (passeport excellent) et BREEAM ou LEED,
- Du fait qu'il est visé un label de réglementation énergétique ambitieux (RT 2012 - 30 %),
- Du fait que seront étudiés des modes de productions énergétiques renouvelables,
- Du fait qu'il sera envisagé différents modes constructifs dont notamment la mise en œuvre d'une ossature en bois,
- Du fait qu'il sera privilégié l'emploi de matériaux à long cycle de vie et/ou renouvelables,

Dans ce contexte, étant donné qu'un ensemble d'études devra être réalisé pour atteindre les objectifs ou performances énumérées ci-avant, le Maître d'Ouvrage estime que le projet, objet de la présente demande, pourrait se dispenser de la réalisation d'une étude d'impact.



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

69 rue du Docteur Bauer / Saint-Ouen

Annexe N° 2

Photo aérienne / Plan de situation – Echelle : 1 / 50 000

Rue du docteur Bauer

Rue Alphonse Heilbronner

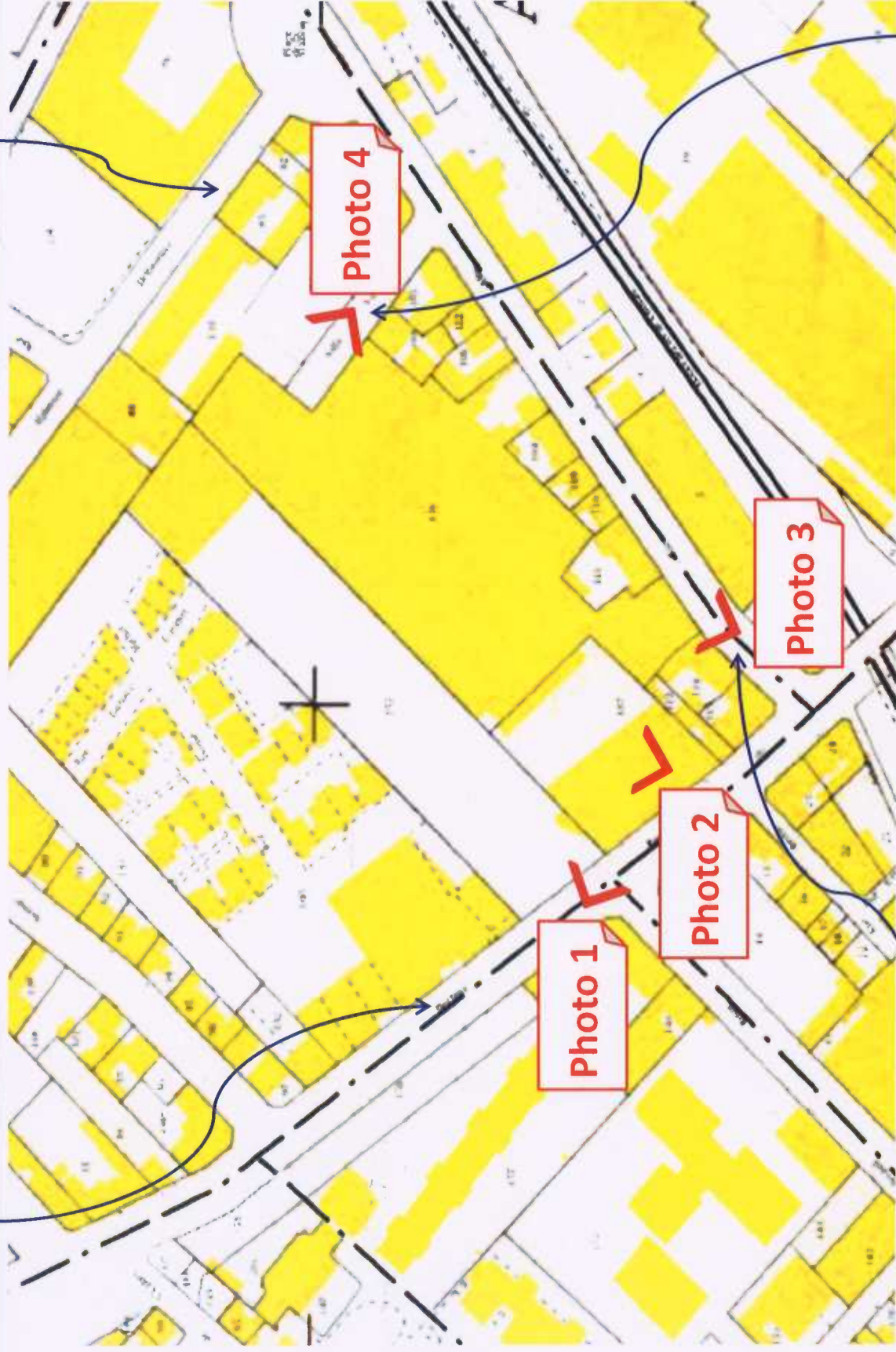
Rue Godillot

Villa Valentine

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS
PRÉALABLE A UNE ÉTUDE D'IMPACT

PLAN DE REPÉRAGE / PHOTOS DES EXISTANTS

ANNEXE N°3 – 69 RUE DU D^R BAUER SAINT-OUEN





EXISTANT — PHOTO N° 1



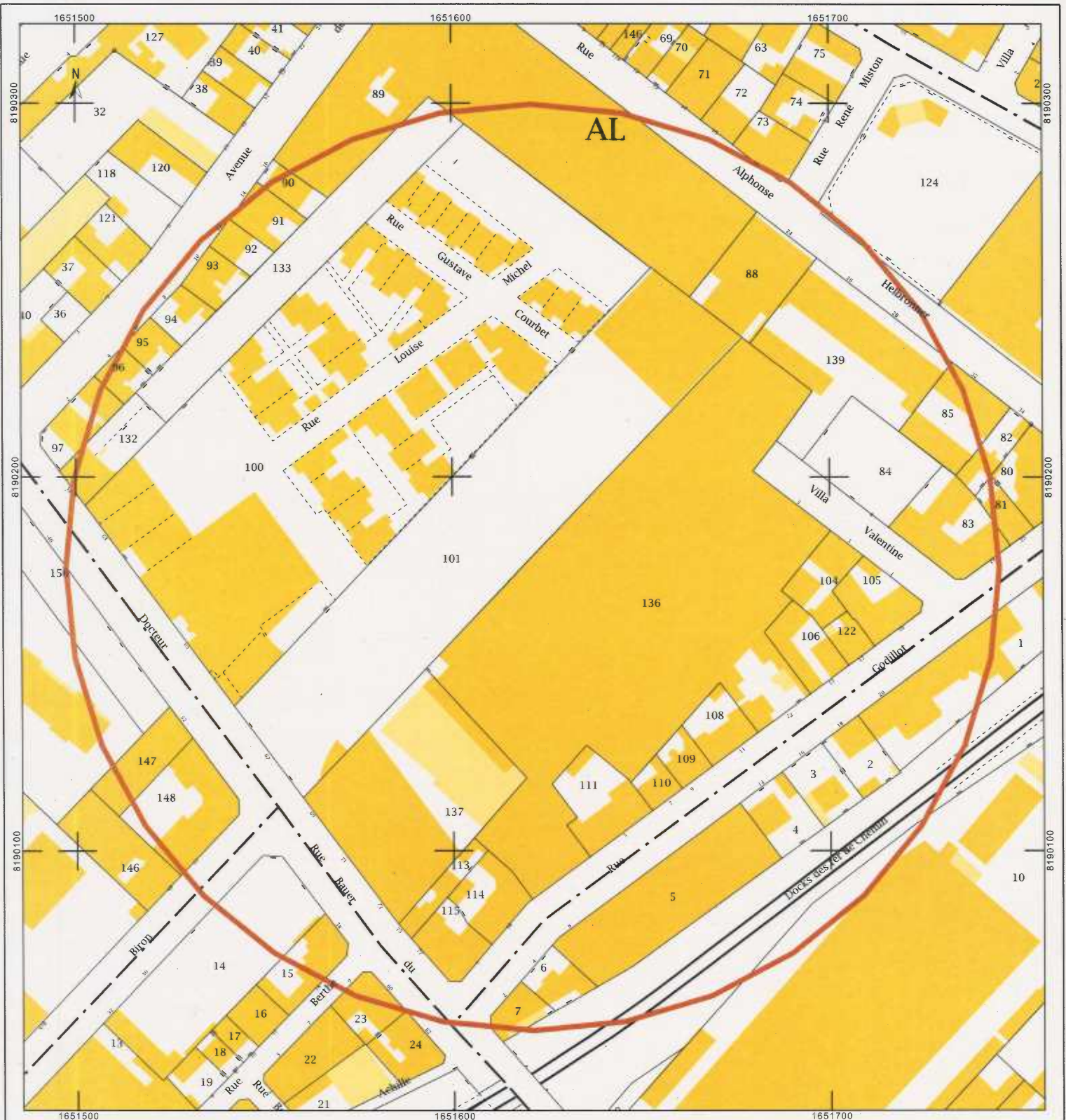
EXISTANT – PHOTO N° 2



EXISTANT – PHOTO N° 3



EXISTANT – PHOTO N° 4





- Bâtiments industriels ou commerciaux
- Bâtiments publics et sportifs
- Logements
- Voies ferrées

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

69 rue du Docteur Bauer / Saint-Ouen

Annexe N° 2 bis

Plan des abords – Echelle : 1 / 2 000

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

69 rue du Docteur Bauer / Saint-Ouen

Annexe N° 4

Esquisse architecturale

SAA ARCHITECTES
pour une ville généreuse

Travailler à Saint-Ouen
Etude urbaine et capacitaire
Saint-Ouen / FRANCE



Rue du docteur Rauter



PLAN MASSE

Travailler à Saint-Ouen
Etude Capacitaire
Nanterre / FRANCE



PLAN MASSE

Travailler à Saint-Ouen
Etude Capactaire
Nanterre / FRANCE

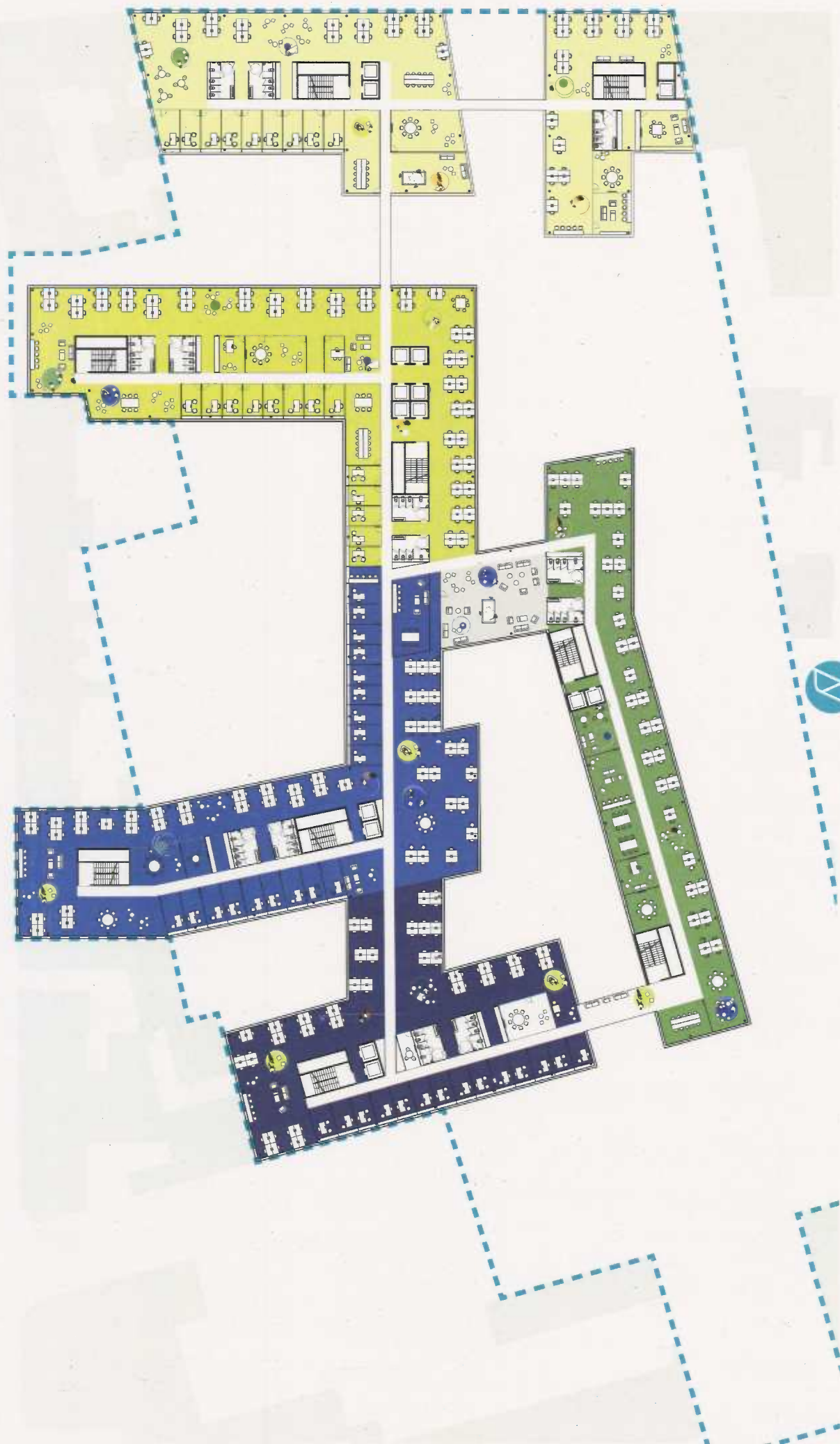


500 PLACES
26 950 m² SP

GALERIE
PARKING
BUREAUX

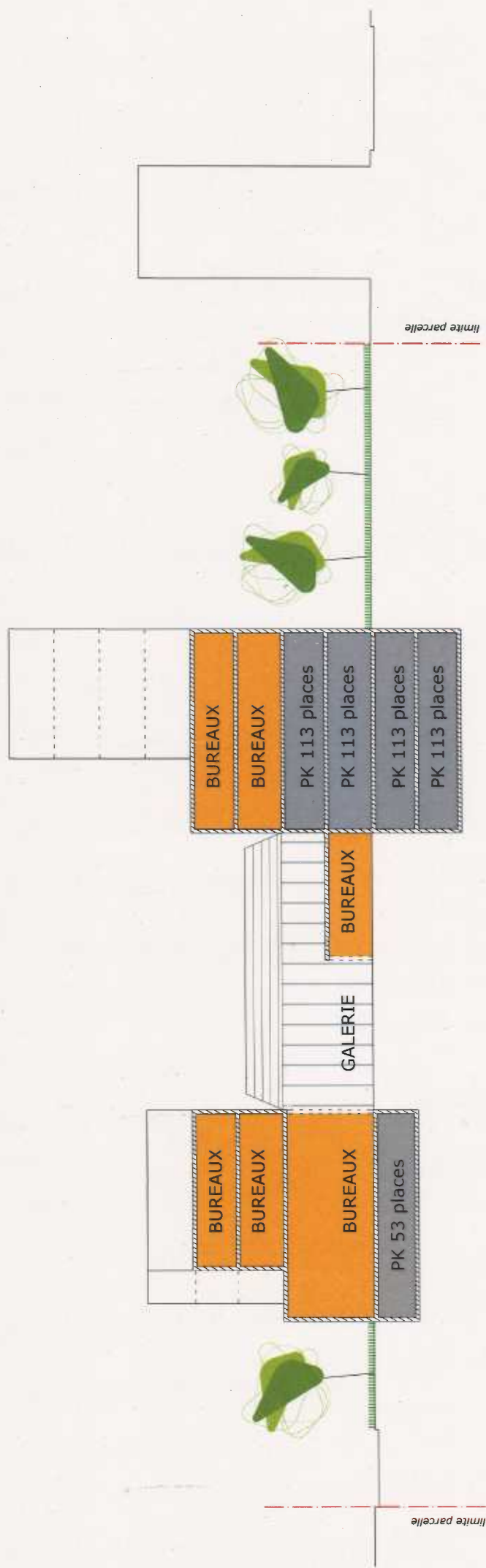
PLAN DE REZ-DE-CHUASSEE

Travailler à Saint-Ouen
Etude Capactaire
Nanterre / FRANCE



PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ETAGE COURANT

Travailler à Saint-Ouen
Etude Capacitaire
Nanterre / FRANCE



GALERIE
 PARKING
 BUREAUX

500 PLACES
 26 950 m² SP



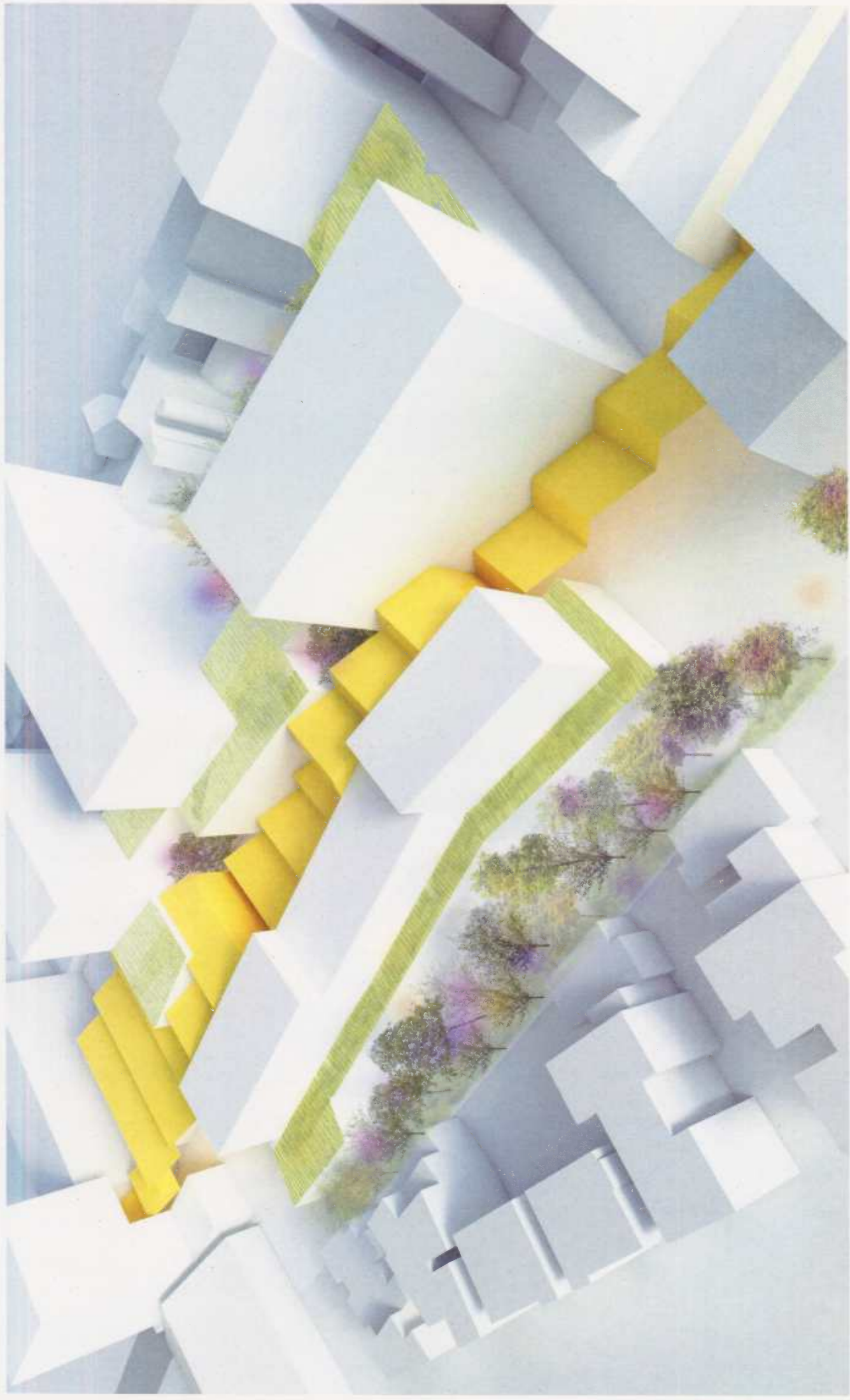
COUPE TRANSVERSALE

Travailler à Saint-Ouen
 Etude Capacitaire
 Nanterre / FRANCE



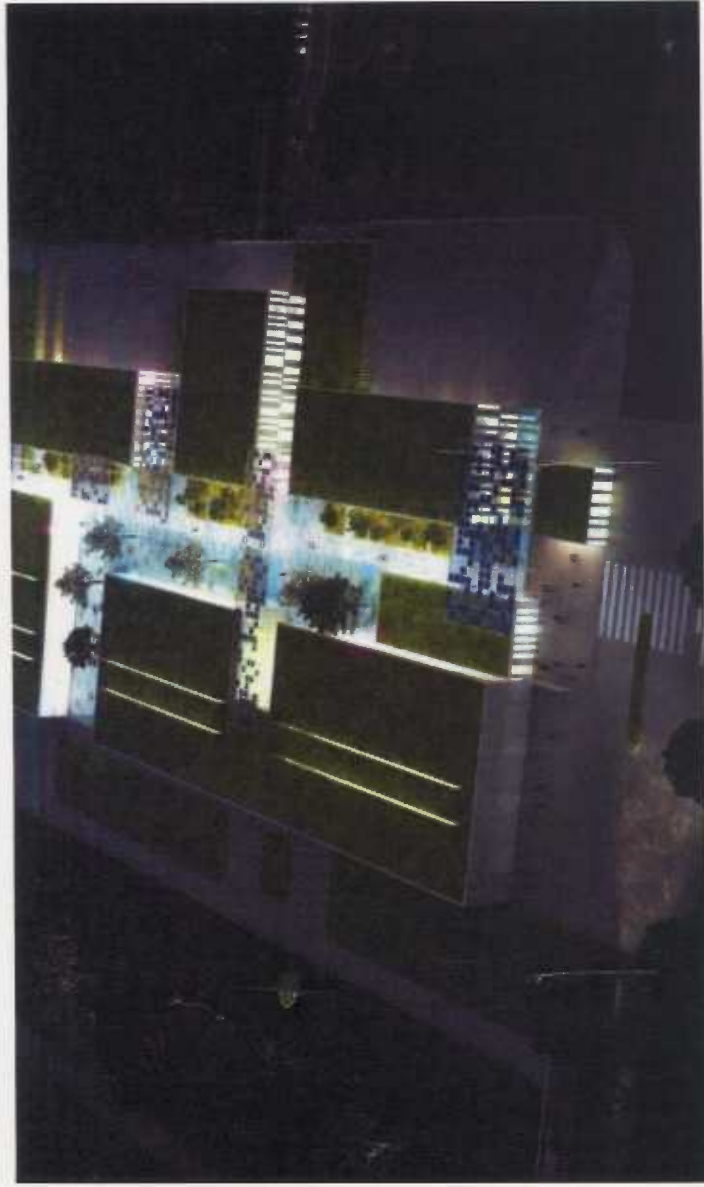
VUE 01

Travailler à Saint-Ouen
Etude Capétaire
Nanterre / FRANCE



VUE 02

Travailler à Saint-Ouen
Etude Capacitaire
Nanterre / FRANCE



Pagrad_Campus industriel_Achères



ANMA_Pole universitaire Artem_Nancy



Periphériques architectes_Eco-campus du Grand Paris_Vitry-sur-Seine

FACADE SOUTH



REFERENCES

Travailler à Saint-Ouen
Etude Capactaire
Nanterre / FRANCE