Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé de l'environnement

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

cerfa
N° 14734*02

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	Dossier complet le	N° d'enregistrement
22/10/2014		F01114P0134

1. Intitulé du projet

Construction d'un immeuble de bureaux R+6 sur 2 niveaux de parking en sous-sol.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : ICADE SA

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : DELGADO-RODOZ Caroline - Directeur Asset Management

RCS / SIRET : 5 8 2 0 7 4 9 4 4 0 0 6 5 0

Forme juridique : SA

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°	Construction supérieur à 10 000 m2 SDP et inférieure à 40 000 m2 SDP.

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

Construction d'un immeuble de bureaux R+6 avec en rez-de-chaussée locaux commerciaux, restaurant d'entreprise et cafétéria, sur deux niveaux de parking en sous-sol.
Le projet se conformera au PLU de la ville.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée 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

4.2 Objectifs du projet

Réalisation d'un immeuble de bureaux au pied de la station de métro Front Populaire.
Le projet s'inscrit dans le cadre de la mutation de la place du Front Populaire.
Le présent projet vient participer à la requalification du quartier.
L'immeuble existant et amené à être démoli (bâtiment 122) est aujourd'hui non utilisé et peu qualifiant dans la zone.
Surface de plancher prévisionnelle : 30 000 m2 SDP.
Le projet est engagé dans une demande de double certification HQE et BREEAM.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

24 mois de travaux environ comprenant:
- démolition du bâtiment 122
- injections
- terrassements
- gros-oeuvre
- corps d'états techniques et secondaires.

Le projet intégrant les demandes de certifications environnementales HQE et BREEAM, un soin particulier sera apporté au chantier, avec application d'une charte chantier à faibles nuisances environnementales rendue contractuelle pour les entreprises de construction.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Pendant sa phase d'exploitation, l'accès piéton principal se fera à l'angle nord-est du bâtiment.
L'accès véhicule au parking se fera à l'ouest par une rampe intégrée au bâtiment.
Un local vélo est implanté au sud, contre le bâtiment existant.
Plusieurs dispositions sont mises en oeuvre afin de maîtriser les impacts du projet sur l'environnement:
Transport:
- Bonne desserte en transports en commun.
- Locaux vélos largement dimensionnés (plus de 100 places)+ développement de voies cyclables.
- Stationnements parking en conformité avec le PLU + emplacements véhicules électriques associés aux infrastructures de recharges.

Efficacité énergétique:travail pour minimiser les consommations en exploitation :
- Engagement en démarches HQE 2011 et BREEAM 2013 et du label Effinergie +.
- Recours aux énergies renouvelables.

Gestion de l'eau et des déchets :
- Travail minimisation des consommations d'eau.
- Travail sur la collecte et valorisation des déchets.

Biodiversité:
Missions écologue prévue pour le développement d'un projet paysager fourni favorisant la biodiversité.

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).

Agrément bureaux, déclaration au titre de la loi sur l'eau, permis de construire.

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

Permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Bâtiment rectangulaire de taille :	97,15 x 61,30 m
Hauteur :	27,15 m
Nombre de places de parking :	environ 370
SDP :	environ 30 000 m2

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

50 avenue du Président Wilson
93200 Saint Denis

Coordonnées géographiques[1] **Long.** 2 ° 21 ' 53 " E **Lat.** 48 ° 54 ' 21 " 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* :

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 ? La ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact.

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

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

- Parkings
- Bâtiment à démolir (bâtiment 122) : bâtiment vide et non valorisé en l'état.

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** [X] **Non** [ ]

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

Zone UP A.

Pour les rubriques 39° à 67°, le ou les documents ci-dessus fait l'objet d'une évaluation environnementale ? **Oui** [ ] **Non** [X]

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 ?	[ ]	[X]	
en zone de montagne ?	[ ]	[X]	
sur le territoire d'une commune littorale ?	[ ]	[X]	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	[ ]	[X]	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	[X]	[ ]	Réglementation bruit voisinage : décret 2006-1099 du 31 août 2006.

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 ?	☒	☐	Plan de prévention des risques de mouvement de terrain approuvé (Notice réglementaire : janvier 2003 édité par l'IGC).
dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	- Plusieurs sites BASOL identifiés dans un rayon de 1 km autour du projet. - Anciennes activités potentiellement polluante inventoriées dans la banque de données BASIAS sur le site du projet et dans un rayon de 500m. - Investigations faites sur le projet :CET 2 Les dispositions seront prises afin de traiter ce point en toute sécurité.
dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Albien
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
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 ?	X		Recours au potentiel géothermique très basse énergie des eaux souterraines par l'utilisation de thermofrigo-pompes réversibles sur nappe pour les besoins de chauffage et de rafraîchissement de tout ou partie du bâtiment. 2 forages à l'Ypresien constituant un doublet géothermique qui sera si nécessaire complété par un troisième. Objectifs : débit de pointe à 80 m3/h pendant au moins 12 heures/jour (conformément aux limites autorisés de pompage garantissant la pérennité de la nappe).
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?		X	
	est-il excédentaire en matériaux ?	X		Bâtiment existant à démolir (environ 1 270 m2) Terrassement et évacuation des terres (sites spécialisés pour terres impactées).
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	X		Spécificité du projet: structure poteaux poutres en bois.
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?		X	Un écologue est missionnée au sein de l'équipe projet afin d'analyser la qualité écologique du site existant et de préconiser toutes les dispositions adéquates pour la protection des espèces à valeur écologique éventuellement présente. L'écologue participera activement à la création du projet paysager(végétalisation importante du sol et des toitures) en préconisantla mise en oeuvre d'espèces floristiques et faunistiques adaptées et favorisant la continuité écologique à l'échelle urbaine.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?		X	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site est inclus dans le plan de prévention des risques de mouvement de terrain dans laquelle le risque d'anomalie par dissolution du gypse est signalé et réglementé. Une étude G2 a été menée. Des travaux d'injection seront menés conformément à la notice réglementaire éditée par l'IGC.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Sauf bruit issu du trafic supplémentaire/ Le projet prévoit également la création de liaisons douces (parking vélo). Respect de la réglementation bruit voisinage et HQE / BREEAM.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	Bâtiment à usage de bureaux. Hormis trafic routier.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☐	☒	Sauf liés au trafic supplémentaire. Le projet prévoit la création de voies douces (cycles).
Pollutions	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Recours au potentiel géothermique. 2 façades à l'ypresien constituant un doublet géothermique (voir 3). Pour les EP : respect du débit de fuite réglementaire et gestion optimisée avec la présence d'espaces verts au sol et en toiture. Mise en oeuvre d'un séparateur d'hydrocarbure pour traiter la pollution des eaux de ruissellements.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☒	En phase chantier, un cahier des charges vert sera mis en place pour la gestion des déchets. En phase exploitation : le tri à la source et l'appel à des prestataires spécialisés seront prescrits dans un cahier des charges preneur.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	L'aménagement du secteur dans lequel s'inscrit cette opération va modifier et valoriser le paysage actuel composé pour l'essentiel d'anciens bâtiments industriels et tertiaires. Requalification du quartier.
	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 :

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.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la mutation du secteur Proudhon-Gardinoux (nouvelle place du Front Populaire),ancien quartier industriel situé à la limite des communes de Saint-Denis et d'Aubervilliers et à la limite du Parc des Portes de Paris.
Il vient valoriser le paysage actuel et fermer la nouvelle place du Front Populaire et participe ainsi à la requalification du quartier.
L'ensemble des contraintes du site ont été étudiées (gypse, pollution) et des réponses y seront apportées dans le cadre de la réglementation et du respect de l'environnement.
Le présent projet a déjà fait l'objet d'un permis de construire délivré par la ville de Saint Denis le 26/07/2011.
Il s'agit ici de redéposer un permis identique au premier caduque depuis août 2014.
Dans le cadre de la conception, de la réalisation et de l'exploitation de ses bâtiments, ICADE est engagé depuis de nombreuses années dans une démarche de promotion du développement durable.
Le présent projet s'inscrit dans cette démarche et se veut "demonstrateur" sur le sujet :
- RT 2012
- Certifications environnementales (HQE 2011, BREEAM)
- Label Effinergie plus
- Géothermie
- Bâtiment en structure poteaux/poutres bois
- Etude de la mise en place d'un potager en toiture....

Au vu de ces différents éléments, la réalisation d'une étude d'impact ne semble pas nécessaire.
L'équipe projet constituée sur ce sujet (architecte, BET, Assistant HQE, et performance énergétique, BET bois, acousticien, écologue, SPS,...) a pris en compte dans la définition du projet dans son environnement naturel et paysager, les contraintes du site en vu de la construction d'un immeuble démonstrateur.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publiée** ;	☐
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) ;	☐
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 ;	☐
4	Un plan du projet ou, 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 ;	☐
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 ;	☐

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

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

Objet
Analyse de site Etude écologue

9. Engagement et signature

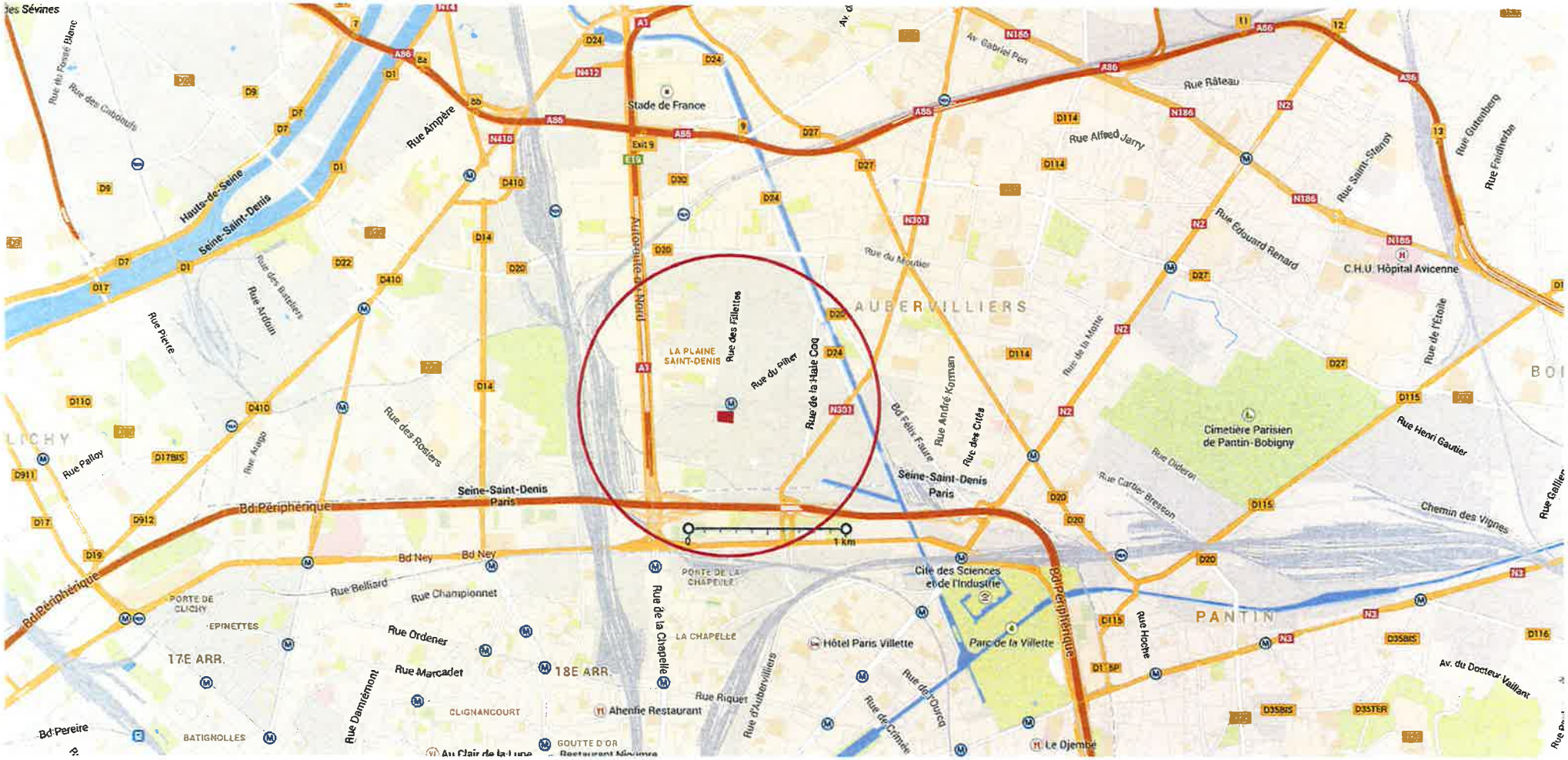
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus [X]

Fait à Paris le, 14/10/2014

Caroline DELGADO-RODOZ

Signature

ICADE
Foncière Tertiaire
Millénaire 1
35, rue de la Gare
75163 PARIS Cedex 19
Tél. [illegible] 70.00
RCS Paris [illegible] 074 944

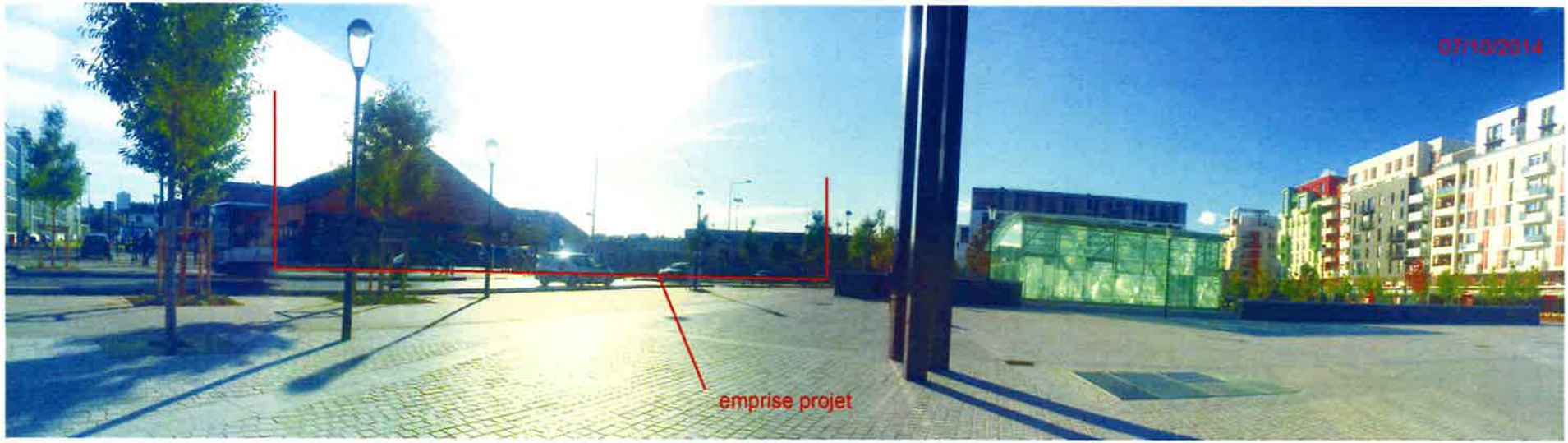


PLAN DE SITUATION
1/25000

fassio viaud architectes

ICADE

Saint-Denis, Place du Front Populaire, Ilot E
Immeuble de Bureaux, Etude d'Impact



vue 1 depuis la place du Front Populaire (vue éloignée)

vue 2 depuis la rue Proudhon (vue rapprochée)

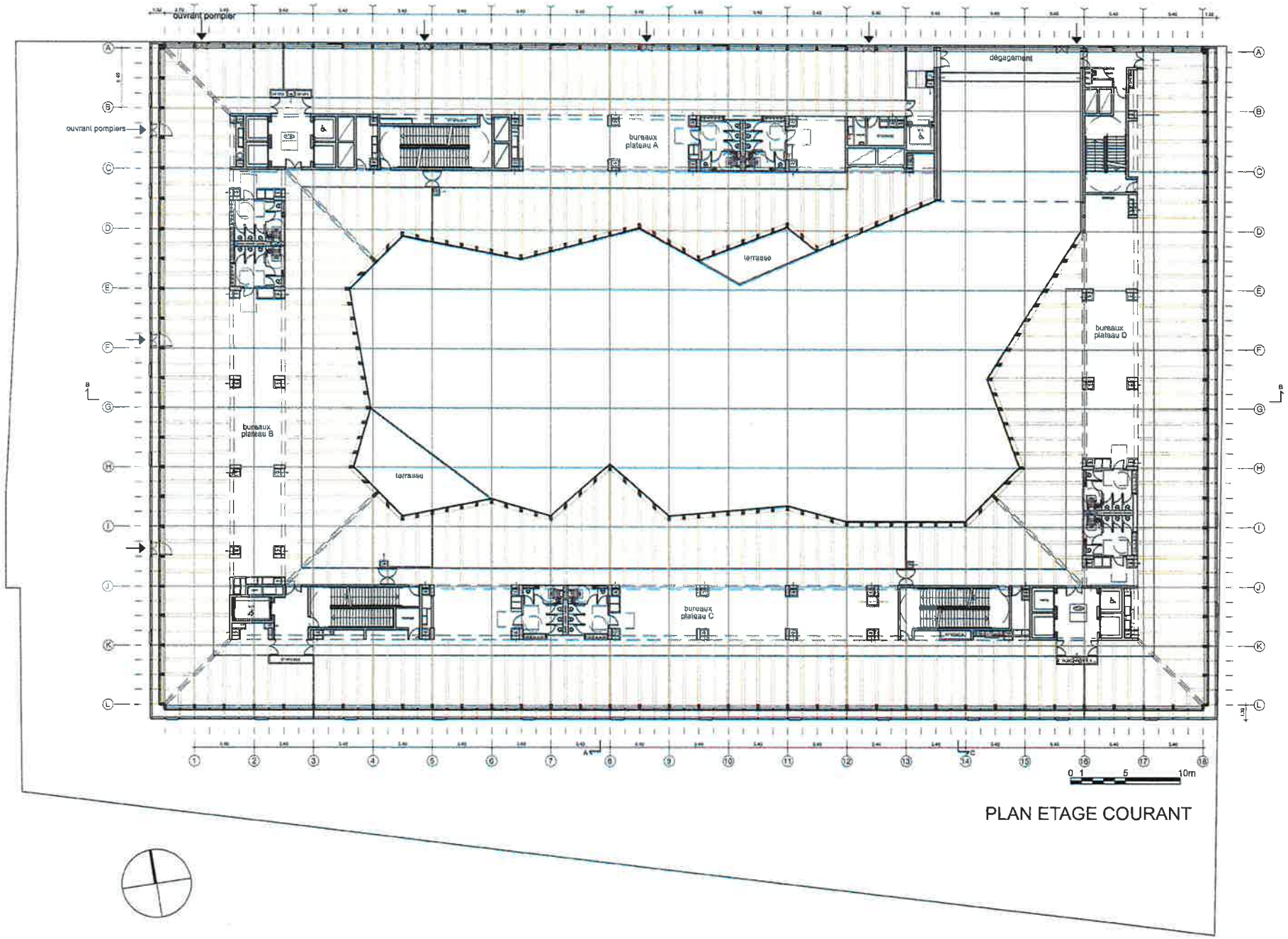
vue 3 depuis la place du Front Populaire (vue rapprochée)

Photographies de situation du projet dans son environnement proche, ainsi que le paysage lointain

fassio viaud architectes

ICADE

Saint-Denis, Place du Front Populaire, Ilot E
Immeuble de Bureaux, Etude d'Impact

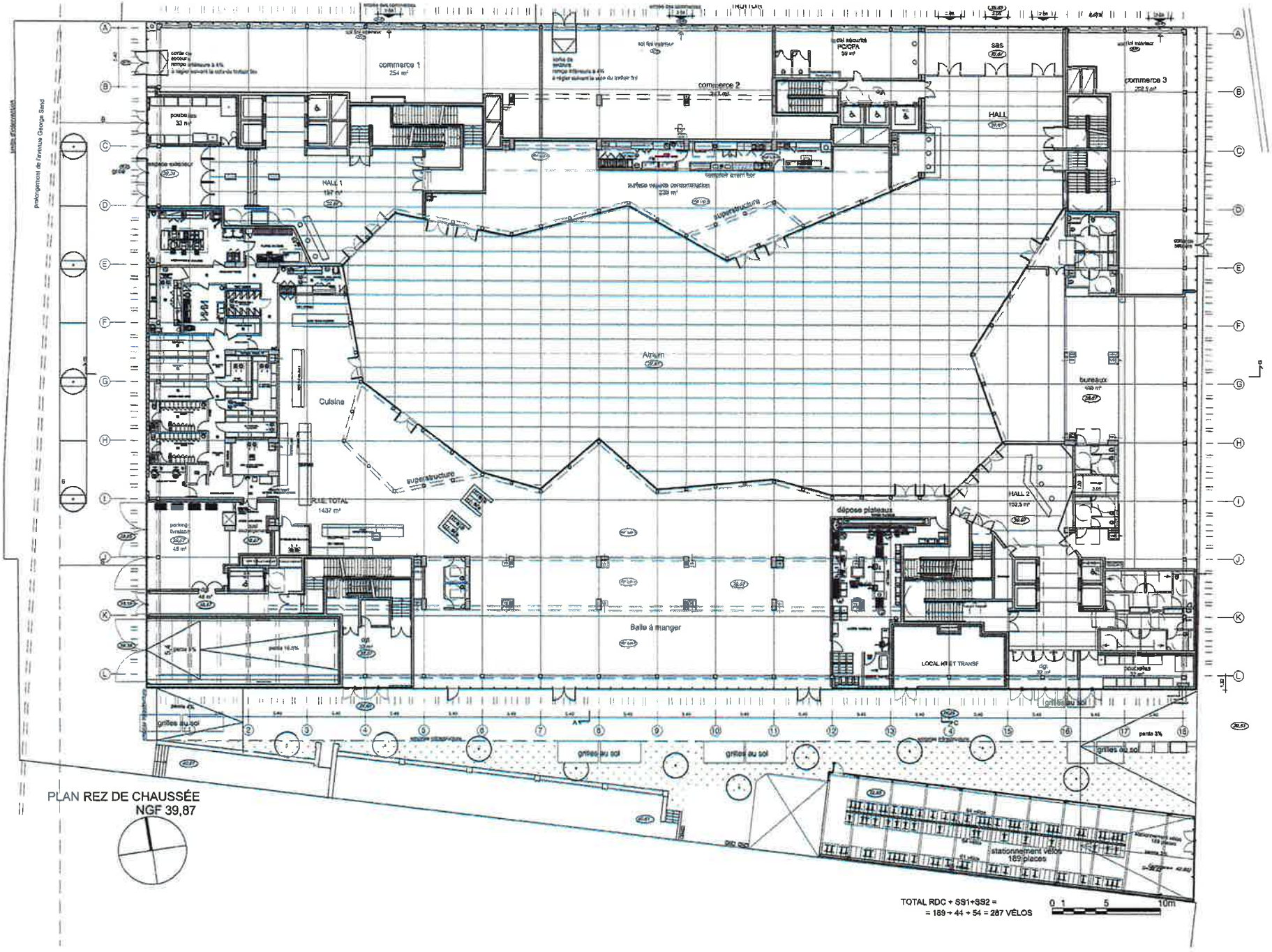


PLAN ETAGE COURANT

fassio viaud architectes

ICADE

Saint-Denis, Place du Front Populaire, Ilot E
Immeuble de Bureaux, Etude d'Impact

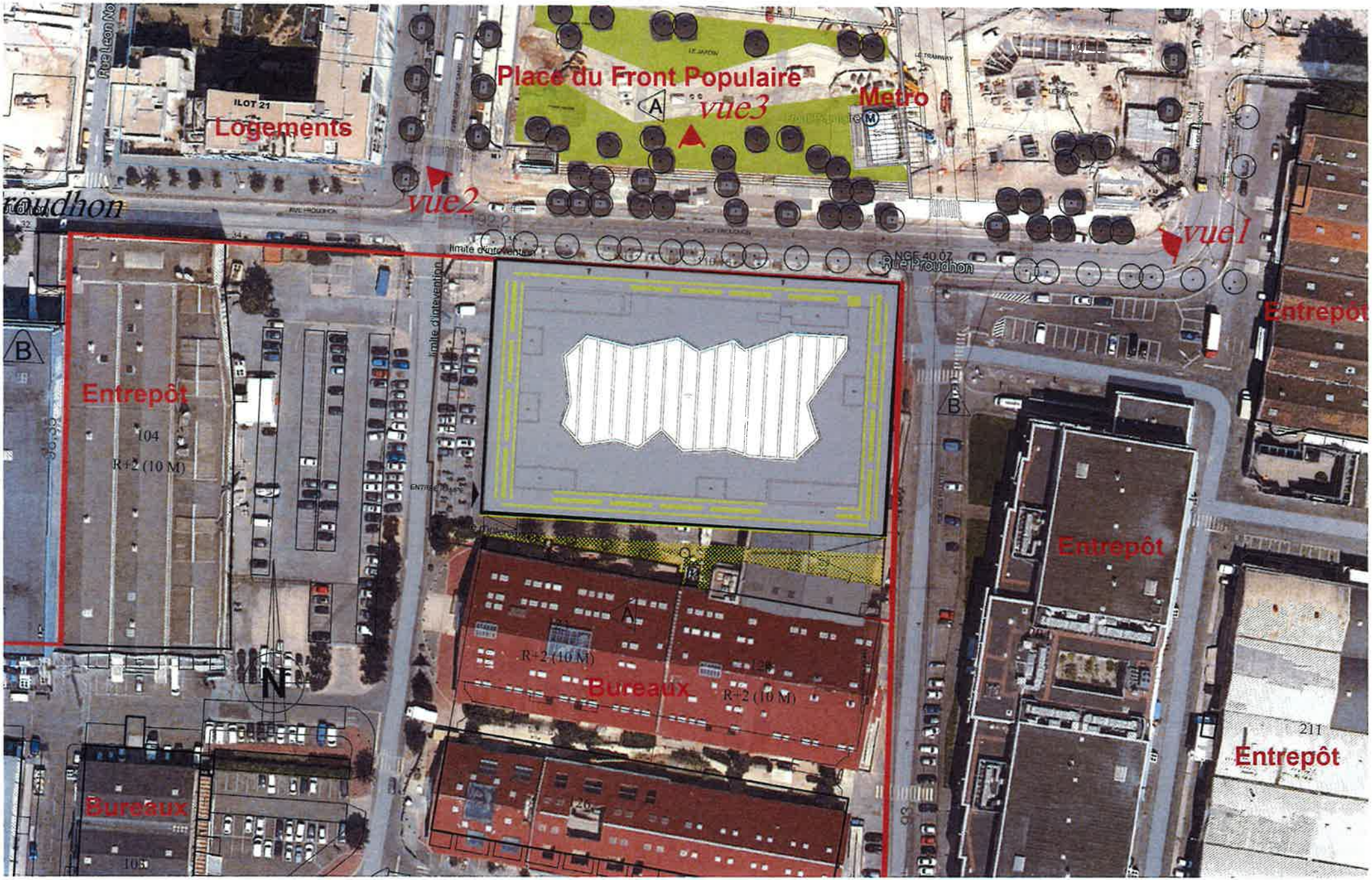


PLAN REZ DE CHAUSSÉE
NGF 39,87

fassio viaud
architectes

ICADE

Saint-Denis, Place du Front Populaire, Ilot E
Immeuble de Bureaux, Etude d'Impact



PLAN DES ABORDS 1/5000

Saint-Denis, Place du Front Populaire, Ilot E
Immeuble de Bureaux, Etude d'Impact

fassio viaud architectes

ICADE