

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
19/03/2015

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01115P0051

1. Intitulé du projet

Construction d'un immeuble de bureaux R+7 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

58207494400650

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 supérieure à 10 000 m ² SDP et inférieure à 40 000 m ² SDP

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique B.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Construction d'un immeuble de bureaux R+7 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.

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 démolli (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 écologique 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 géographiques¹

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 Non

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

Zone UP A.

Fournissent-elles les articles 339 à 375 de ou les documents annexés au tableau d'usage d'évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau ci-dessous, 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 (INSEP) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention ou bruit arrêté ou le cas échéant en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan de prévention des risques de mouvement de terrain approuvé (Notice réglementaire : janvier 2003 édité par l'IGC).
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?			
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- 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.
			Albien
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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 ?

Veillez 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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Recours au potentiel géothermique très basse énergie des eaux souterraines par l'utilisation de thermofrigopompes 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 autorisées de pompage garantissant la pérennité de la nappe).
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bâtiment existant à démolir (environ 1 270 m2) Terrassement et évacuation des terres (sites spécialisés pour terres impactées).
Milieu naturel	est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Spécificité du projet: structure poteaux poutres en bois.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Milieu naturel	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"/>	Un écologue est missionné 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 préconisant la 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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bâtiment à usage de bureaux. Hormis trafic routier.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>Pollutions</p>	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<p>Sauf liés au trafic supplémentaire. Le projet prévoit la création de voies douces (cycles).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>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.</p>
	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>Patrimoine / Cadre de vie / Population</p>	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	

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.

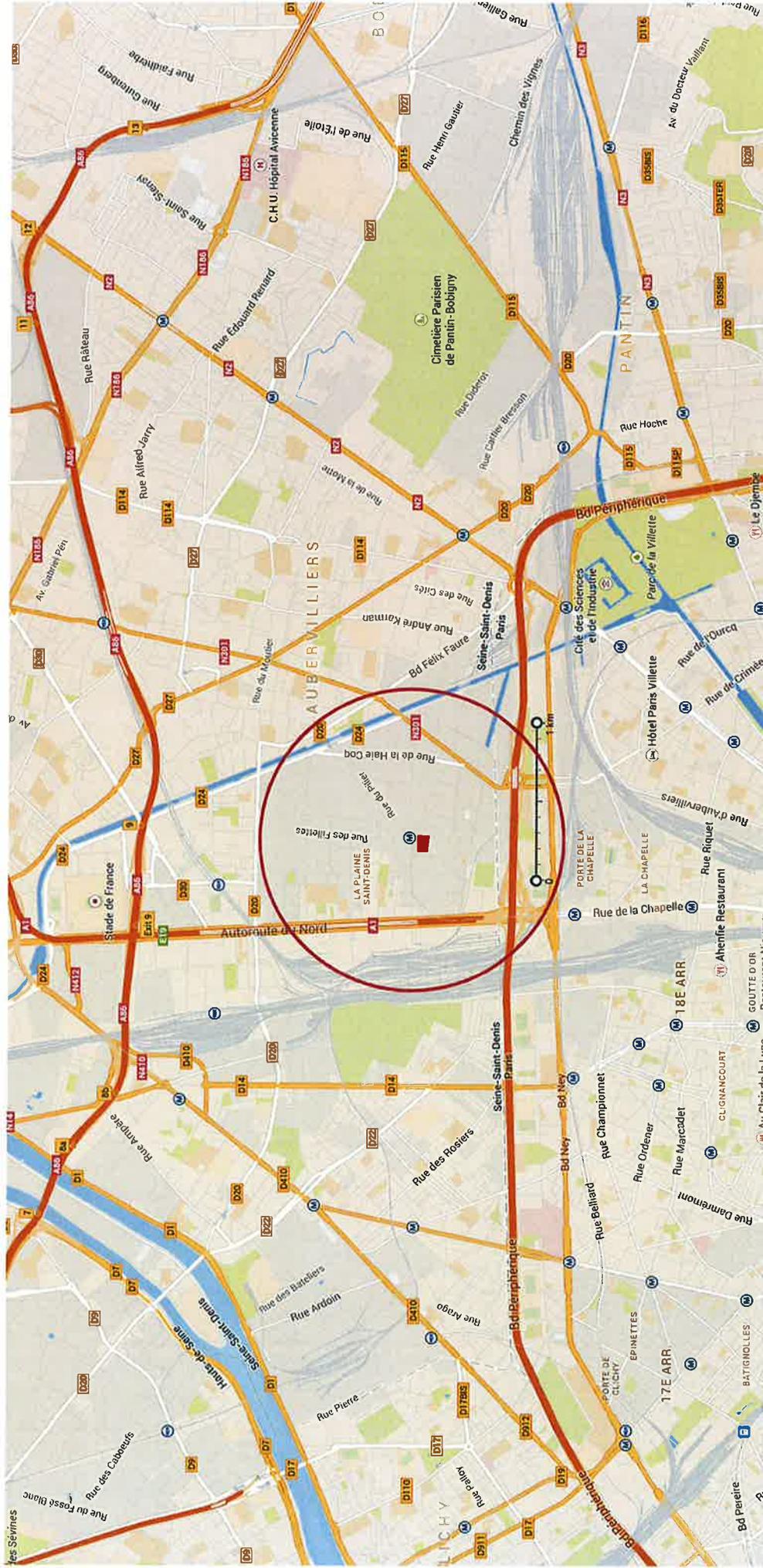
Dans le cadre de la conception, de la réalisation et de l'exploitation de ses bâtiments, ICADE est engagé depuis de nombreuses années dans une démarche de promotion du développement durable.

Le présent projet s'inscrit dans cette démarche et se veut "démonstrateur" 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.



PLAN DE SITUATION
1/25000

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





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



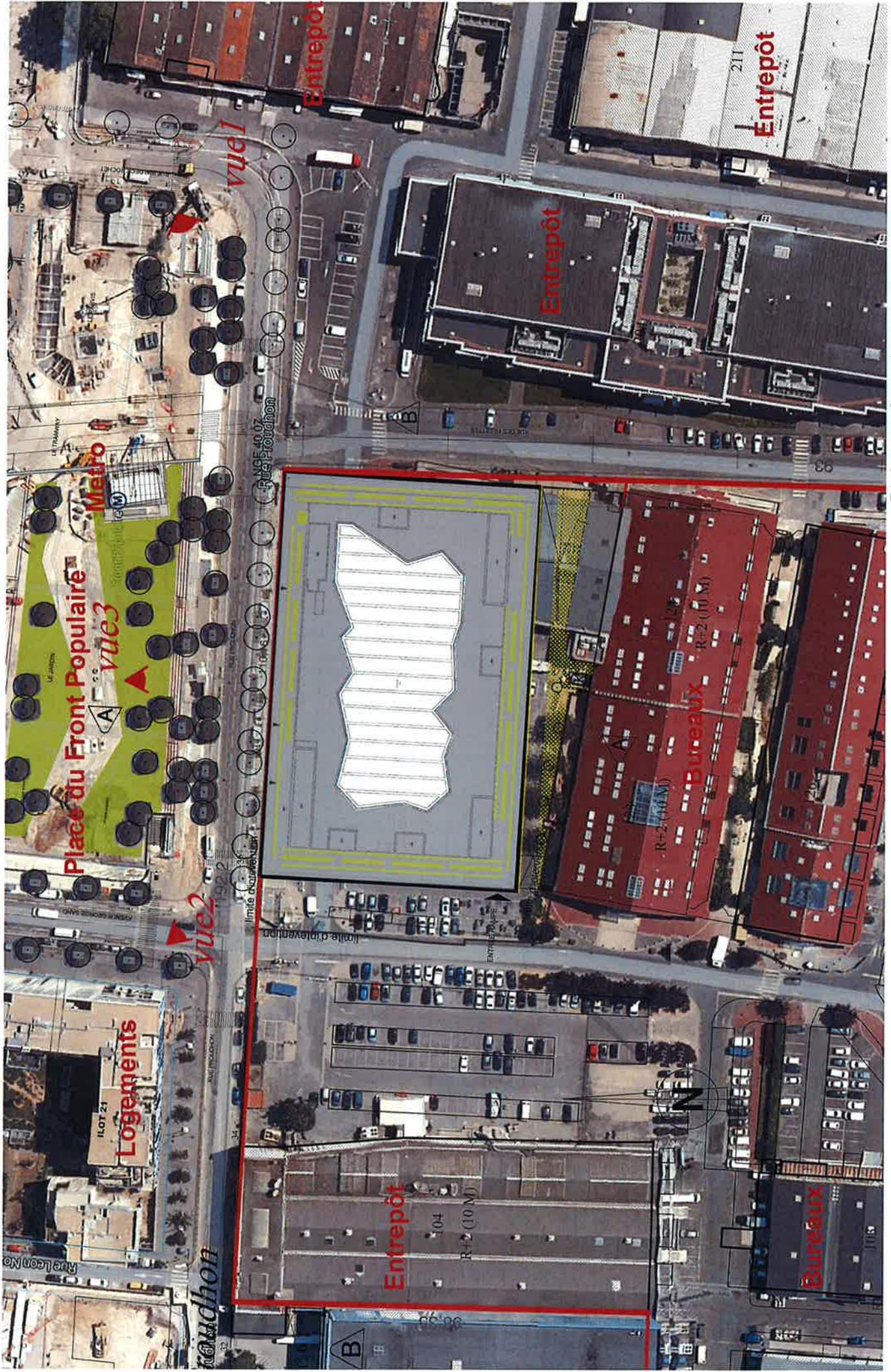
vue 2 depuis la rue Proudhon (vue rapprochée)



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

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

in



PLAN DES ABORDS 1/5000

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



fassio
 Viaud
 architectes

