



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



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
24/08/2016

Dossier complet le

N° d'enregistrement
F01116P0154

1. Intitulé du projet

Construction d'un immeuble à usage de logements sur la commune de Romainville (Seine Saint Denis) au 170, rue Paul de Kock.

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale AB GROUP HOLDING SARL

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

RCS / SIRET 15 12 14 11 7 12 14 11 4 11 6 1 RCS Bobigny I Forme juridique Société à Responsabilité Limitée

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°	Superficie parcellaire : 6625 m ² Projet de construction à usage de logements et parking : 13 000 m ² de surface de plancher (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

Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier à usage de logements avec parking en sous-sol, sur un site actuellement occupés par d'anciens locaux d'activités.

Le terrain du projet se situe sur la commune de Romainville, en entrée de ville à l'extrémité nord-est de la commune. Ce secteur urbanisé, accueillant un tissu d'activités vieillissant, est en voie de mutation urbaine pour devenir un quartier mixte. En effet, le nord de la commune (51 ha) est couvert par le périmètre de la ZAC de l'Horloge. Le projet urbain prévoit le renouvellement du tissu d'activités industrielles et artisanales pour créer un quartier de ville. Il accueillera à terme 850 logements et des commerces.

Le terrain de projet est en-dehors de l'opération de ZAC mais à quelques mètres seulement au sud-est. Il jouxte des parcelles d'habitat individuel et se trouve à proximité immédiat de l'institut médical de Romainville (au sud du terrain de projet), dont une extension a été réalisée récemment. Il accueille actuellement les locaux de la société Primaplast, entreprise spécialisée dans la fabrication de profilés en plastique, dont la cessation d'activité a été enregistrée en Préfecture en mai 2011.

Le terrain se situe à environ 1 km de la station de métro Bobigny-Pantin (ligne 5) et à 2 km de la gare de Noisy-le-Sec (RER E et tram 1). Deux lignes de bus desservent le site (arrêts à moins de 200 m) : la ligne 145 (église de Pantin – cimetière de Villeneuve) et la ligne 318 (Bobigny – Pantin – R. Queneau).

Le projet prévoit la construction de 223 logements environ pour 13 000 m² SDP. Le stationnement, d'une capacité de 172 places, sera géré en souterrain.

4.2 Objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans la démarche globale de la ville qui consiste à renouveler le nord de la commune, majoritairement occupé par des locaux d'activités, parfois en friches, par un quartier mixte comprenant du logement, des équipements, du commerce, etc.

Le présent projet a pour objectif de

- changer l'occupation du site, anciens locaux d'activités lourdes, pour y développer un programme résidentiel mieux inséré dans son environnement ;
- densifier le territoire urbanisé en privilégiant le renouvellement urbain.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

La durée prévisionnelle des travaux est de 23 mois.

Le chantier, séquencé en trois grandes phases :

- première phase : démolition des anciens bâtiments d'activités, pendant environ 3 mois ;
- deuxième phase : préparation, terrassement et excavation, pendant environ 3 mois ;
- troisième phase : réalisation du gros-œuvre (infra et superstructure), et travaux de corps d'état techniques et secondaires, puis mise en service de l'Ensemble Immobilier, pendant environ 17 mois.

Il est visé de pouvoir démarrer le chantier en avril 2017 pour une livraison du projet fin 2018.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'ensemble immobilier développera environ 13 000 m² SDP de logements, soit environ 223 logements. La répartition typologique privilégie les petits et moyens logements (70% de T2-T3). Aussi la population attendue pourrait être de l'ordre de 450 personnes (à raison de 2 personnes par ménage en moyenne estimée, un peu plus faible que la moyenne communale en 2012 établie à 2,4, source INSEE).

172 places de stationnement résidentiel seront réalisées en souterrain.

Le terrain de projet se situe à 1 km de la station de métro la plus proche, distance plutôt importante pour les déplacements à pied, mais tout à fait adaptée aux déplacements à vélo. Aussi le projet prévoit des locaux à vélos d'une surface de 0,75m² à 1,5m² pour tous T3 et plus.

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).

Permis de démolir

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie de la parcelle	6625 m ²
Emprise au sol de l'immeuble	4808 m ²
Surface de plancher prévisionnelle	13 000 m ²
Gabarit des constructions	R+6
Emprise prévisionnelle du chantier (parcelle, base de vie, et stockage)	6625 m ²

4.6 Localisation du projet**Adresse et commune(s)
d'implantation**

170 rue Paul de Kock
93230 ROMAINVILLE

Coordonnées géographiques¹

Long. 02 ° 26 ' 22 " E Lat. 48 ° 53 ' 30 " 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 ?

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 ?

Le terrain d'assiette du futur programme de construction est occupé par d'anciens bâtiments d'activités (bureaux, ateliers, stockages, pavillon du gardien) de la société Primaplast dont l'activité est terminée depuis 2011 et de terrains nus.

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

PLU de Romainville approuvé le 25 mars 2009.

8 modifications et 1 révision simplifiée approuvées depuis, la dernière modification a été approuvée le 16/12/2015. Une modification est actuellement en enquête publique mais ne porte pas sur le secteur du présent projet.

Le PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le terrain de projet est en zone UDb du PLU. Le site est également inclus dans un périmètre de réflexion (art. L.111-7 et suivants). Cette zone d'entrée de ville accueille un pôle santé d'intérêt général dont la mutation urbaine est en cours vers un tissu plus mixte (commerce, habitation, établissement hôtelier, équipement d'intérêt collectif).

Les principales règles sont :

- implantation à l'alignement ou retrait maximum de 4 m,
- hauteur maximale 21m,
- emprise au sol maximale 80%,
- espaces de pleine terre 15% minimum.

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 ?	☐	☒	Eloigné d'environ 1 km du Fort de Noisy (APB et ZNIEFF1) (cf. cartes 2.2.a. en annexes)
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 ?	☒	☐	Plan de prévention du bruit dans l'environnement de la Communauté d'agglomération Est Ensemble adopté le 13 octobre 2015

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	(cf. carte 2.2.b. en annexes)
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	(cf. cartes 2.2.a. en annexes)
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 liés aux anciennes carrières approuvé le 23 octobre 2001 (cf. carte en annexes)
dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Compte tenu des activités historiques, le site présente un état de pollution caractérisé par une étude menée en 2009 (pièce annexée) dans le cadre d'un projet d'EHPAD qui a été abandonné. Elle montrait des concentrations importantes en métaux lourds : arsenic, cadmium, cuivre, mercure et plomb. Une étude pollution complémentaire sera menée par l'entreprise Geolia dans le cadre du nouveau projet. La proposition d'intervention est jointe en annexes.
dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	ZRE de l'Aibien
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☐	☒	
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	(cf. carte 2.2.b. en annexes)
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 3 km au sud sur la commune de Bagnolet (cf. cartes 2.2.a. en annexes)
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	Les monuments historiques les plus proches sont à plus de 500 m du site de projet (cf. carte 2.2.c. en annexes)

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 ?	☐	☒	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	A priori non. La nappe des calcaires de Saint-Ouen se situe à environ 6-7m de profondeur. Sur le site, l'étude géotechnique menée en 2009 (pièce annexée) a relevé des niveaux d'eau entre 7 et 10,6 m de profondeur. Une nouvelle étude géotechnique liée à l'actuel projet est en cours (la proposition d'intervention de la société Geolia est annexée).
	est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	environ 13 000 m3 excavés pour la réalisation du sous-sol
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☒	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le terrain est majoritairement bâti (70%). Une bande végétalisée d'arbustes et plantes basses entoure l'entrepôt existant. Celle-ci disparaîtra dans le cadre de l'opération mais sera largement compensée par l'aménagement d'environ 1800 m² d'espaces paysagers dont environ 1000 m² d'espace de pleine terre.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Pas d'impact notable a priori, le site est relativement éloigné des zones à sensibilité

[Signature]

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le site de projet est une parcelle urbanisée. Son renouvellement n'entraîne pas de consommation d'espace naturel, agricole, forestier ou maritime.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Plusieurs ICPE sous le régime de la déclaration sont localisées à proximité du site de projet, les risques sont faibles.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Le site de projet est en-dehors de zones d'aléas identifiées (mouvement de terrain, inondation).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	La réalisation du projet n'est pas susceptible d'engendrer des risques sanitaires.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☒	☐	L'excavation et l'évacuation des terres de surfaces, polluées aux métaux lourds, vers les centres de traitement appropriés, est un impact positif du projet. L'étude complémentaire menée par Géolia précisera les dispositions à prendre pour garantir la compatibilité de l'état des sols avec son usage futur. Deux diagnostics amiante (pièces annexées) ont été réalisés en 2010 et 2015. Ils montrent la présence d'amiante dans les constructions existantes. La déconstruction prendra ainsi toutes les précautions adéquates et permettra d'éliminer les risques.
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Les nuisances sonores seront liées à la phase de chantier d'une part, à la circulation routière nouvelle générée d'autre part. Le projet prévoit 130 places de stationnement. Considérant que les actifs représentent 48% de la population et que 35% utilisent leur voiture pour se rendre au travail, le flux potentiellement générés pour 450 habitants serait de l'ordre de 76 voitures (matin et soir). Le site est dans un secteur urbain proche d'infrastructures majeures (RD116 notamment). Cependant, la carte du bruit annexée (2.2.f) montre qu'il est relativement protégé par les constructions existantes qui forment un écran.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	A priori non, le faisceau ferré est à environ 500 m au nord du terrain de projet.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? ☐ Est-il concerné par des émissions lumineuses ? ☐	☒	☒	Les émissions lumineuses sont celles liées à l'éclairage des logements, sans particularité.
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? ☒	☒	☐	Emissions de gaz à effet de serre normalement attendues dans le cadre d'un ensemble de logements (chaudière collective au gaz) avec stationnements intégrés.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? ☐ Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Pas de rejet prévu en-dehors des eaux pluviales et usées qui seront dirigées vers les collecteurs et dispositifs adaptés conformément au PLU en vigueur.
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? ☒	☒	☐	En phase chantier, le projet est à l'origine de déchets spécifiques liés à la construction. Les déblais générés par les travaux de terrassement du site seront évacués et les déchets traités selon les filières adaptées au regard des études de sols préalablement menées. En phase d'exploitation, les déchets générés seront déchets ménagers liés à la population résidente attendue. Effluents rejetés dans le réseau public des eaux usées
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) ? ☒	☒	☐	Environ 450 habitants sont attendus sur le site de projet à terme.

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 :

Plusieurs projets de ZAC ont fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale sur la commune de Romainville et les communes riveraines, témoignant du dynamisme urbain et de la densification résidentielle du territoire de Seine-Saint-Denis :

A Romainville :

- la ZAC de l'Horloge, prévoyant 850 logements (avis tacite), tout près du site.
- la requalification du quartier Gagarine, comptant 339 logements réhabilités et 965 logements neufs.

A Noisy-le-Sec :

- la ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq (2 avis sur la ZAC au stade création de ZAC et réalisation de ZAC, 1 avis sur l'un des secteurs nommé Engelhard), comptant environ 1000 logements et située à quelques centaines de mètres à l'est de notre site.

A Bobigny :

- la ZAC Ecocité Site du Canal de l'Ourcq programmant 1200 logements.

A Bagnolet :

- la ZAC Benoît Hure, prévoit 190 logements.

A Pantin :

- la ZAC Ecoquartier Gare de Pantin – Quatre chemins, programmant 1500 logements.
- La ZAC Port de Pantin (2 avis, liés à l'évolution du projet) et prévoyant environ 600 logements.

Les effets cumulés portent principalement sur les déplacements, les besoins en équipements et services.

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 :

Le projet s'inscrit dans un contexte urbain en mutation, de grandes emprises d'activités en friche étant à nouveau investies pour construire un quartier mixte.

Si le site est éloigné des risques naturels (inondation, mouvement de terrain), il est néanmoins exposé à des risques technologiques et sanitaires dont la maîtrise d'ouvrage a conscience et pour lesquels elle s'est engagée à supprimer les risques. Ces risques sont liés :

- aux activités passées : à ce titre, plusieurs études ont déjà été réalisées (diagnostic de la pollution des sols, repérage amiante) dans le cadre d'un précédent projet porté par ICADE. La maîtrise d'ouvrage a engagé des études complémentaires pour compléter la connaissance du site et préciser les dispositions adéquates en réponse au nouveau projet de logements.
- aux activités encore présentes aux abords du site : toutefois les ICPE encore en activités sont sous le régime de la déclaration et présentent ainsi des risques réduits.

Le projet n'imperméabilise pas davantage le site et prévoit même d'offrir des espaces de pleine terre qui faciliteront la gestion eaux pluviales et participeront à la qualité paysagère du projet.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
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) ;	X
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 ;	X
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 ;	X
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 ;	X

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	
- Diagnostic initial de pollution – Letourneur Conseil – novembre 2009 (partie 5.2 - sites et sols pollués) - Repérage amiante avant démolition – BRED expertise – juin 2010 (partie 6.1 - risques sanitaires) - Repérage amiante avant vente - Immonorme – mai 2015 (partie 6.1 - risques sanitaires) - Reconnaissance de sol – Roc Sol – août 2009 (partie 6.1 - Ressources) - Récépissé de cessation d'activité de la société Primaplast – mai 2011 (partie 6.1 - risques sanitaires) - Diagnostic environnemental - proposition d'intervention de l'entreprise Geolia (partie 6.1 - risques sanitaires) - Missions géotechniques - proposition d'intervention de l'entreprise Geolia, juin 2016 (partie 6.1 - Ressources)	

9. Engagement et signature

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

Fait à Romainville

le, 13 juillet 2016

Signature



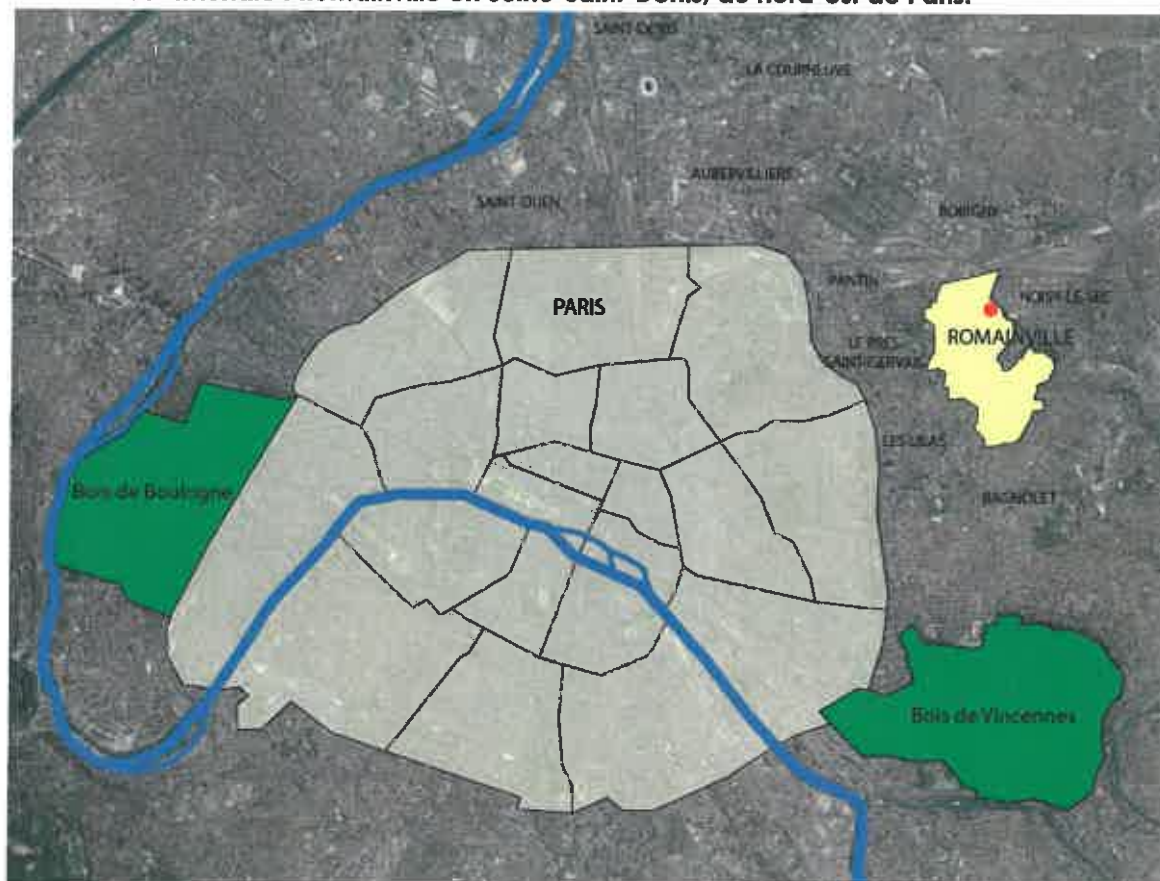

1. Annexes obligatoires

1.1. L'annexe n°1

Pièce à joindre au dossier – à remplir par le pétitionnaire

1.2. Plan de situation

Situation communale : Romainville en Seine-Saint-Denis, au nord-est de Paris.



Site de projet : à l'extrémité nord-est de la commune de Romainville



Carte IGN aux abords du site



Photographie aérienne du site de projet



Reportage photographique

Photo 1 : Juillet 2015 (Google)

Photos 2 à 7 : Mai 2016



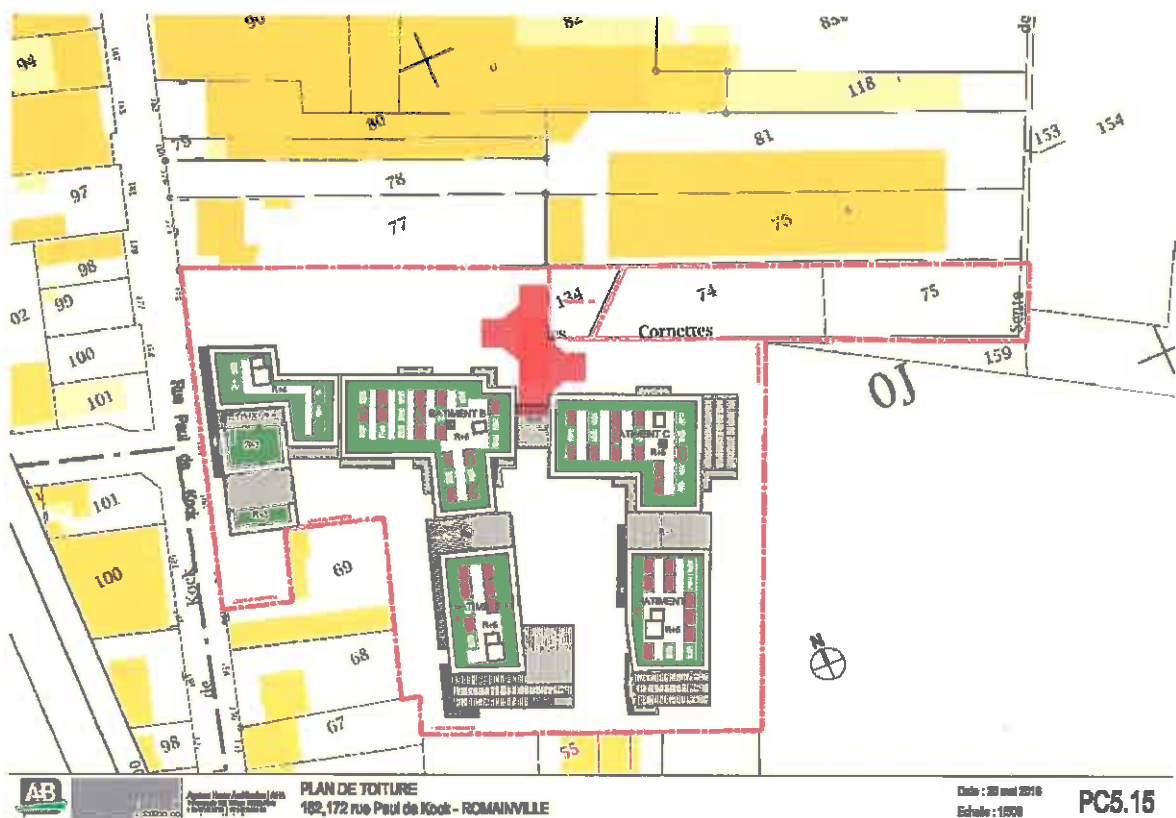








1.4. Plan et vues du projet



Plan de masse du projet, source : Agence Haour Architectes

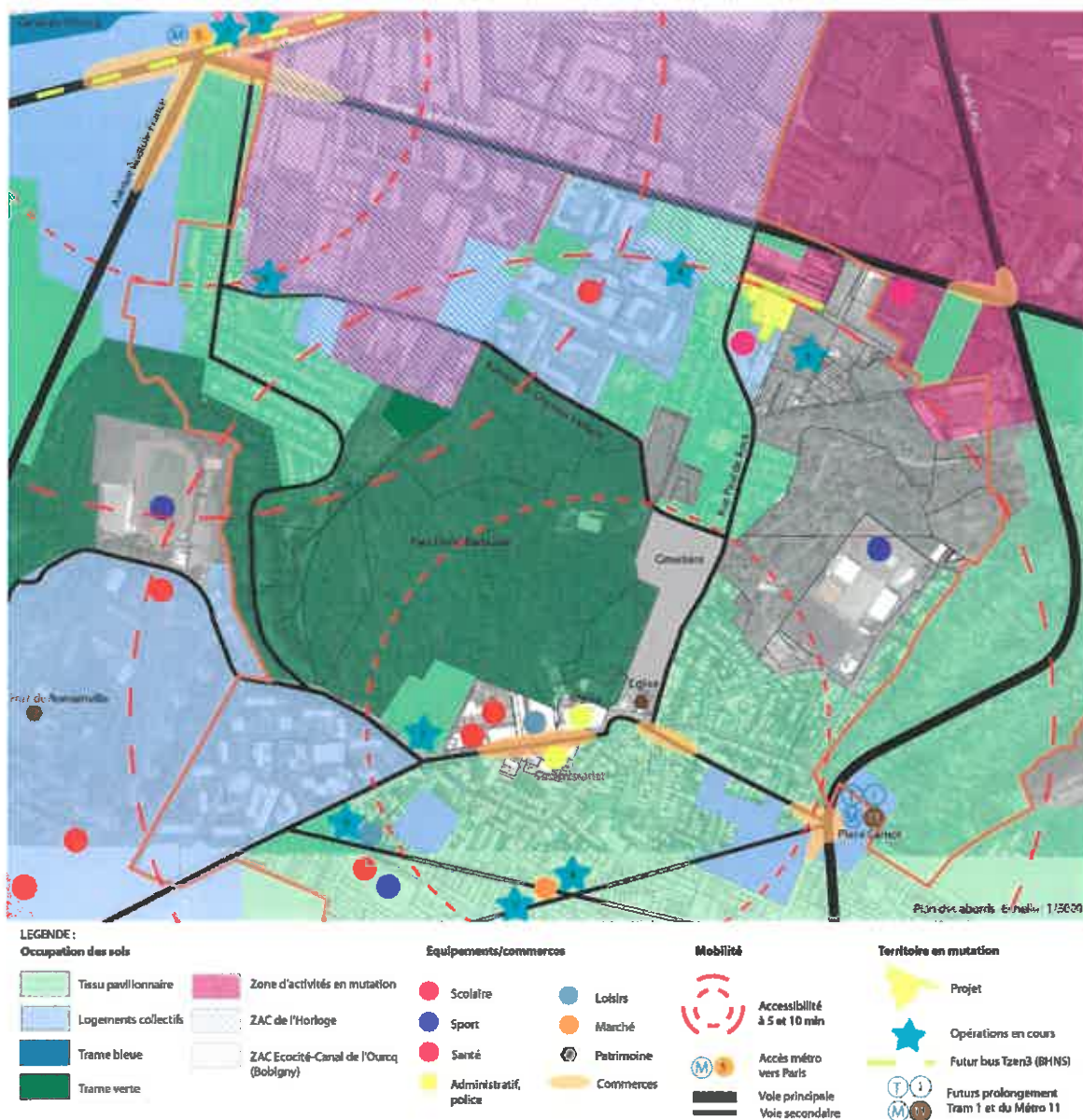


Axonométrie du projet, source : Agence Haour Architectes



Vue depuis la rue Paul de Kock, volume de projet en blanc, source : Agence Haour Architectes

1.5. Plan des abords



Source : Alphaville