

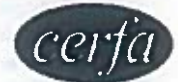


Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de  
l'environnement

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

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



N° 14734\*03

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :  
26/01/2018

Dossier complet le :  
26/01/2018

N° d'enregistrement :  
F01118P0018

#### 1. Intitulé du projet

Réalisation d'un Immeuble à usage de bureaux - 20, rue Dieumegard - 93 400 Saint Ouen

#### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

##### 2.1 Personne physique

Nom Sans objet

Prénom Sans objet

##### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

ELYSEES PIERRE

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

Jérôme COUTON - Directeur général adjoint

RCS / SIRET

3 3 4 8 5 0 5 7 5 0 0 0 1 3

Forme juridique

SCPI

#### Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

#### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.  Surface de plancher projetée: 12 200m <sup>2</sup> Surface de la parcelle concernée: 14 064m <sup>2</sup>

#### 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, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, développant 12 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le bâtiment sera construit sur une parcelle accueillant déjà deux bâtiments de bureaux, ainsi que 160 places de stationnements extérieurs.

La construction neuve se fera à l'emplacement de ces places de stationnement qui seront recrées dans les trois niveaux de sous-sol du projet neuf.

Ces trois niveaux de parking en sous-sol permettront donc d'assurer le stationnement du programme neuf, ainsi que des immeubles actuels, soit 263 places au total.

Un local vélo avec une capacité de 120 vélos sera également créé.

L'immeuble sera classé "Code du Travail" et permettra d'accueillir un ou plusieurs ERP distincts en RdC, du type cafétéria ou fitness.

Le projet vise plusieurs certifications et labels environnementaux : HQE, BREEAM, Biodiversity, Wiredscore et Effinergie.

#### **4.2 Objectifs du projet**

Le projet a pour objectif de créer un bâtiment de bureaux de 12 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une parcelle accueillant déjà deux bâtiments de bureaux.

Ce nouvel ensemble immobilier pourra accueillir jusqu'à 1 000 personnes et ainsi apporter de l'emploi tertiaire à Saint-Ouen. Il permettra de recevoir un locataire unique ou plusieurs locataires selon la demande.

La création de trois niveaux de sous-sol permettra d'augmenter le nombre de stationnements du site pour les futurs locataires, et de supprimer la zone de parking actuelle, visible depuis la rue.

Le futur bâtiment marquera le front de la rue, grâce à son corps de bâtiment principal en limite de propriété côté rue Dieumegard, sur lequel viendront se greffer deux peignes, ceux-ci délimitant des jardins paysagers en cœur d'îlot. Le bâtiment épousera la forme du terrain en pointe et offrira une proue en vigie du site.

L'arrière du bâtiment, côté voie SNCF, est prévu végétalisé en intégrant un chemin paysager pour les utilisateurs. Un patio central pourra servir de terrasse pour la cafétéria ou de plateforme extérieure pour la salle de fitness.

Les terrasses accessibles aux usagers dans les étages seront délimitées par des bacs plantés et la toiture non accessible sera végétalisée.

Ces dispositions nous permettent de viser le label Biodiversity et d'augmenter le niveau des certifications HQE et BREEAM.

#### **4.3 Décrivez sommairement le projet**

##### **4.3.1 dans sa phase travaux**

La durée du chantier est estimée à 20 mois et les travaux effectueront en une seule phase.

Les travaux nécessaires à la réalisation du projet sont:

- Le terrassement des niveaux de sous-sols et des fondations
- La construction du bâtiment (Gros œuvre, clos et couvert, équipements intérieurs)
- L'aménagement des abords
- Les aménagements paysagers

##### **4.3.2 dans sa phase d'exploitation**

Le projet est destiné à accueillir 1 000 postes de travail tertiaires.

Il participera ainsi à développer les commerces alentours avec l'arrivée d'environ 1 000 personnes.



**4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).*

Le projet fera l'objet d'un permis de construire dont le dépôt est envisagé au premier trimestre 2018.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface parcelle.....	14 064m <sup>2</sup>
Surface de plancher créé .....	12 200m <sup>2</sup>
Nombre de bâtiment.....	1
Hauteur / gabarit des bâtiments.....	R+5 / 22m
Nombre de niveaux de sous sol.....	3
Nombre de places de stationnements.....	263

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

20, rue Dieumegard  
93 400 Saint Ouen

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 02° 20' 17" E Lat. 48° 54' 26" N

*Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° - 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :*

Point de départ :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Point d'arrivée :

Long. ° ' " Lat. ° ' "

Communes traversées :

Sans objet

**Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**

**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 évaluation environnementale ?**

Oui

Non

Sans objet

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?**

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>. Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est situé sur la commune de Saint Ouen où, Plaine Commune a établi le plan de prévention du bruit dans l'environnement mais qui ne concerne que les infrastructures routières.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<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 (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- PPRI (approuvé) : emprise du projet non concernée par les zones à risque - Zone à risque de dissolution de poche de gypse antéludien ou présence d'ancienne carrière (prescrit) : emprise du projet située hors zone à risque - PPRT : pas de plan
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A priori, pas de pollution. Néanmoins, une étude de pollution des sols sera réalisée.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans la zone de répartition des eaux de la nappe de l'Albien.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La nappe phréatique se situe, d'après un rapport de sol réalisé en 2007, à une altimétrie de 26.50 NGF. Le niveau de sous sol le plus bas est située à 29.57 NGF, soit 3.07m au dessus du niveau de la nappe. Une étude hydrogéologique est actuellement en cours pour conforter ces premiers résultats et ainsi valider un mode constructif ne nécessitant pas de pompage dans 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"/>	Les excédents de matériaux sont constitués de l'ensemble des déblais induit par la création de 3 niveaux de sous-sols. Ces déblais seront acheminés vers les décharges ou centre de traitement agréés.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les seuls matériaux, déficitaires sur le projet, sont ceux destinés à être en place pour la réalisation des ouvrages (béton, armatures métalliques, menuiseries, plâtreries, etc...) Ils ne proviendront pas des ressources naturelles du site.
<b>Milieu naturel</b>	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 sur ce projet. Dans le cadre de la labellisation "Biodiversity", ces sujets seront appréhendés et contrôlés.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est situé en dehors de la zone de risques liée aux mouvements de terrain dus aux anciennes carrières. Le projet est situé dans une zone d'aléa "moyen" concernant les retraits-gonflements des argiles.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La création d'un immeuble de bureaux accueillant 1 000 salariés engendra une densification de la circulation. Une étude de trafic a été commandée et transmise à la DRIEA dans le cadre de la demande d'agrément. Toutefois, le projet favorise les modes de circulations douces en créant, des espaces pour stocker les vélos, ainsi que des vestiaires pour les cyclistes.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Lors de la réalisation des travaux, des nuisances sonores pourront avoir lieu. Pour cadrer cela, un acousticien est missionné sur l'opération et sera en charge d'apporter les moyens nécessaires pour limiter ces nuisances. En ce qui concerne le projet, des mesures acoustiques ont déjà été réalisées, notamment vis à vis des voies ferrées. Certaines dispositions constructives en façade sont intégrés au projet.



	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La proximité des voies SNCF peut induire des vibrations. Cependant le trafic ferroviaire sur ces voies est faible. Des dispositions constructives seront tout de même établies afin de limiter l'impact de ces vibrations.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les organes de production de chaleur et de ventilation engendreront des rejets dans l'air. Ces rejets seront conformes aux réglementations en vigueur.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet générera des eaux usées qui seront collectées et rejetées dans les réseaux d'assainissement de la ville pour traitement. Le projet générera également des eaux pluviales, qui seront collectées et acheminées dans les réseaux public. Des dispositions seront prises pour limiter le débit de rejet de ces eaux pluviales à 10 l/s/ha.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier, des déchets divers seront produits. Ils seront triés, collectés et acheminés vers des filières de traitement et de valorisation adaptées.</p> <p>En phase définitive, des déchets ménagers seront produits. Ils seront collectés et traités par les services de gestion des déchets compétents sur la commune de Saint Ouen.</p>



Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

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

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Les entreprises qui seront en charge des travaux devront respecter un cahier des charges "chantier vert" qui sera réalisé par notre conseil environnemental.

Le volet environnemental est prépondérant sur ce projet, c'est pour cette raison que nous engageons un nombre important de certifications et labels.

Plus particulièrement, le label Biodiversity nous permet de concevoir le volet paysager avec l'aide d'un paysagiste, d'un écologue et de certificateurs agréés.

Outre un projet paysager important pour la biodiversité du site, il est aussi axé sur le bien-être des occupants avec par exemple des zones plantées à destination des occupants (potager), des chemins extérieurs de promenade etc.

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

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

Au vu:

- Du faible nombre de critères environnementaux sur lesquels le projet a un impact
  - Des objectifs d'obtention de 5 certifications et labels environnementaux : HQE, BREEAM, EFFINERGIE, WIREDSCORE et surtout BIODIVERSITY entièrement dédié à la biodiversité du site
  - De la création d'espaces paysagers en lieu et place d'une zone de stationnement entièrement recouverte de bitume
  - De la création de locaux vélo et de vestiaires associés pour inciter les occupants à utiliser des moyens de transports "verts"
  - De la volonté de mettre en avant les espaces paysagers extérieurs avec la création de nombreuses terrasses accessibles
- Nous pensons pouvoir être dispensé de la réalisation d'une étude d'impact environnementale.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input type="checkbox"/>
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) ;	<input type="checkbox"/>
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 ;	<input type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : 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 ;	<input type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

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

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

Objet

**9. Engagement et signature**

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

Fait à Paris le 24/01/18

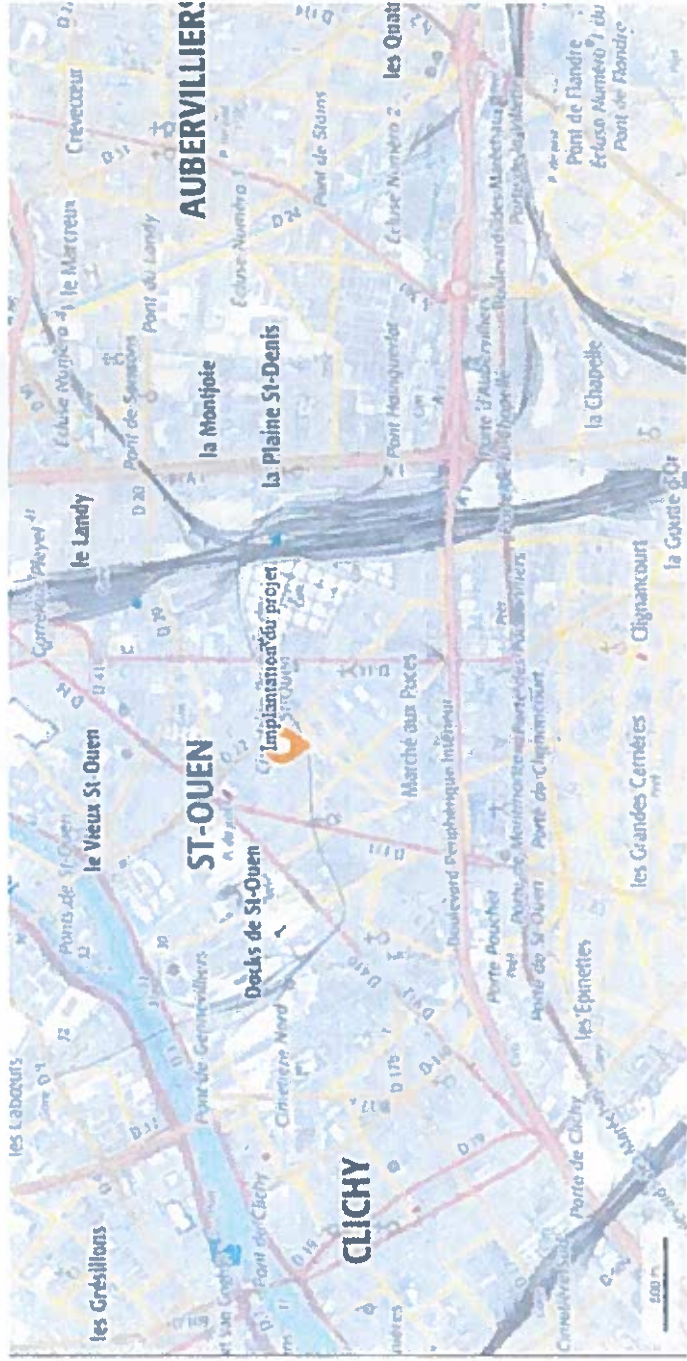
Signature

**ÉLYSÉES PIERRE**  
BUREAUX ET CORRESPONDANCE  
15, RUE VERNET  
75419 PARIS Cedex 08

*[Signature]*

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus





PLAN DE SITUATION Ech:1 / 25000e

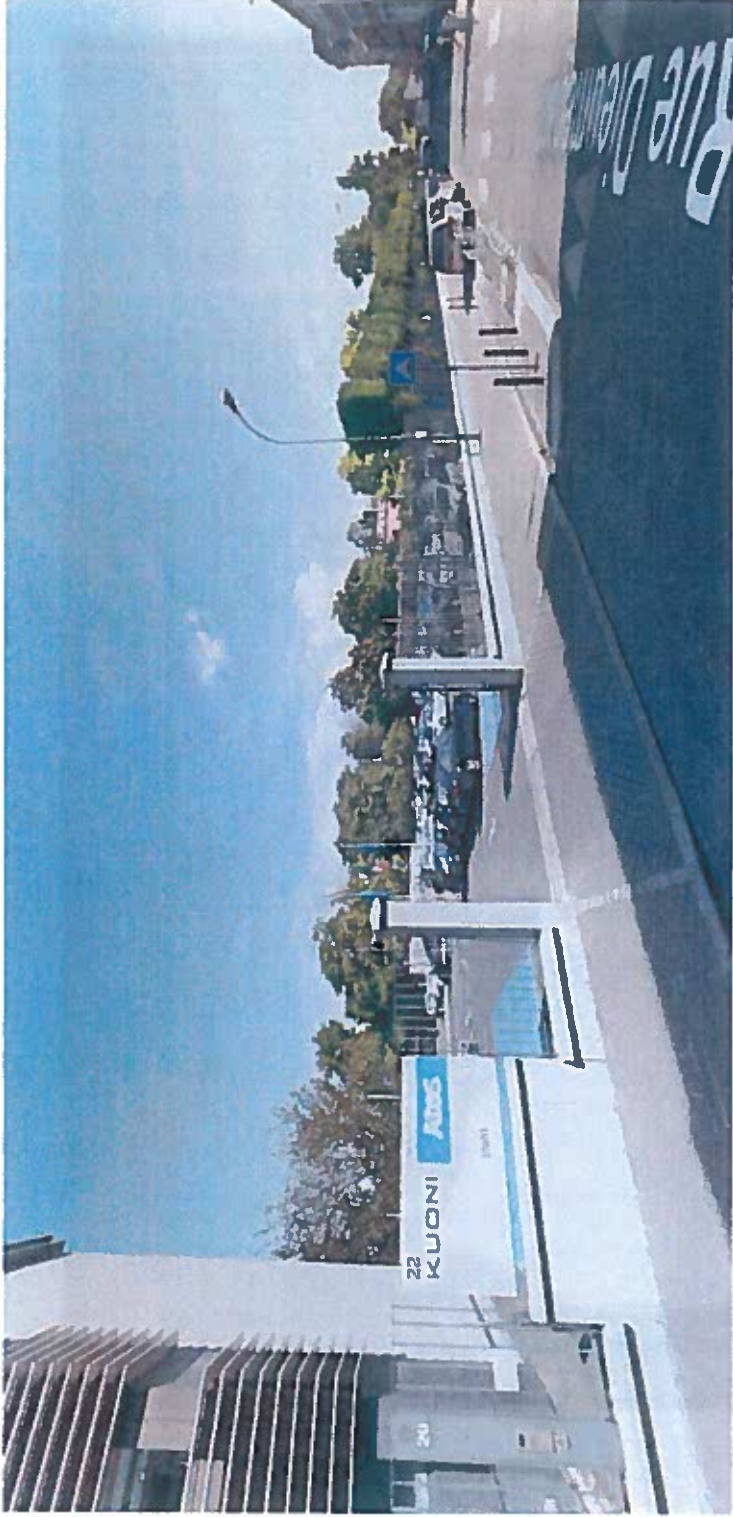


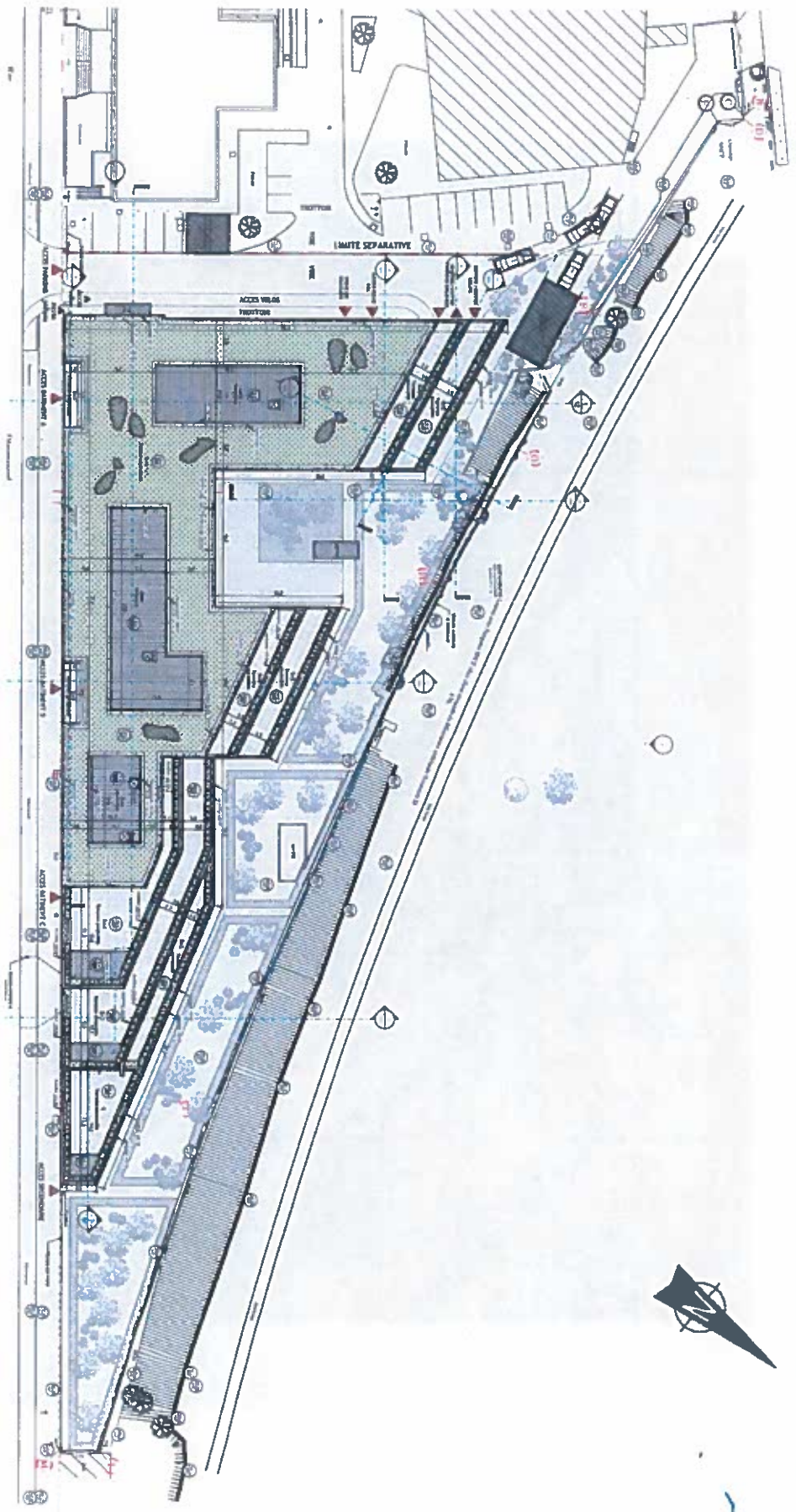
PHOTO DU SITE EXISTANT DEPUIS LA RUE DIEUMEGARD



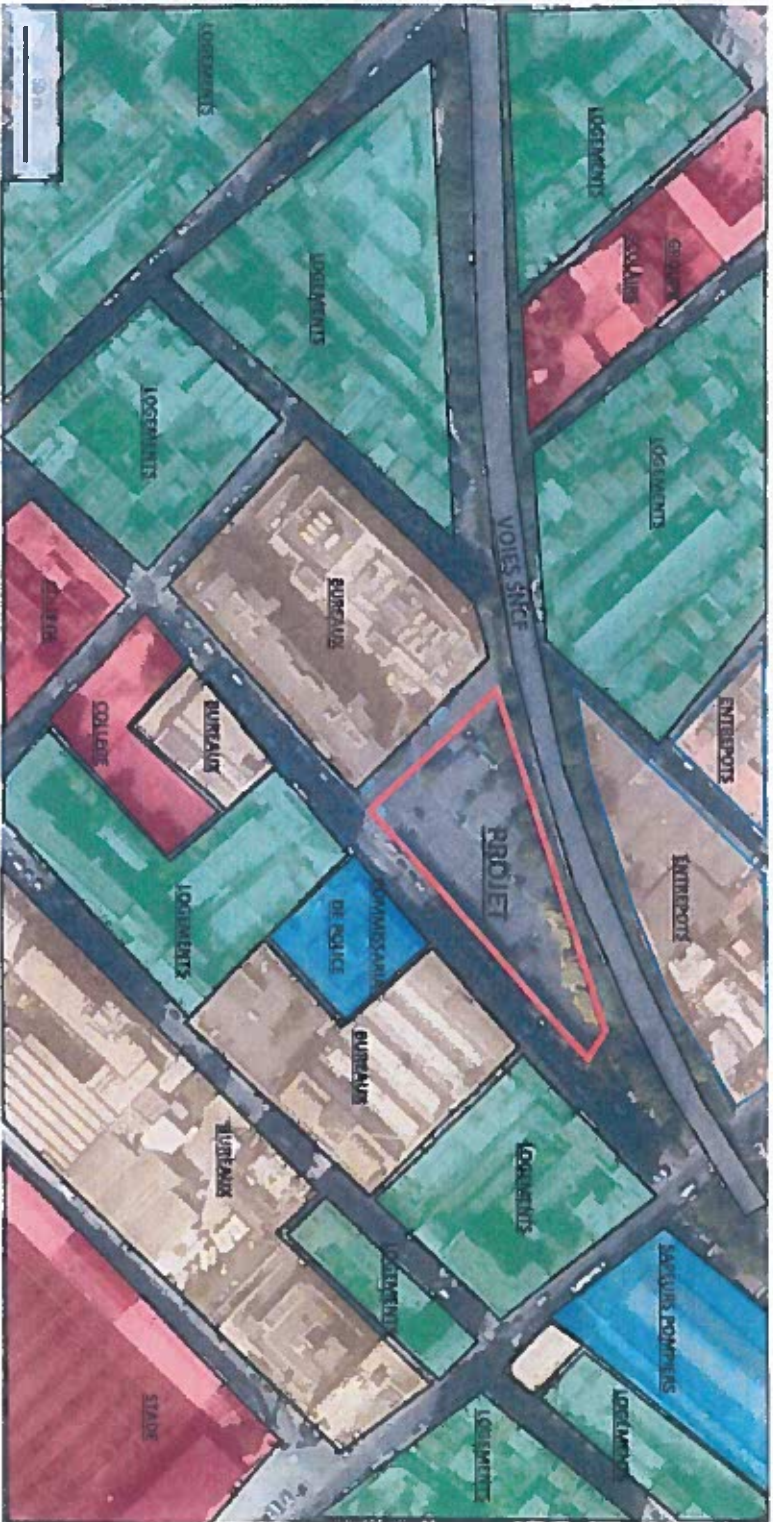




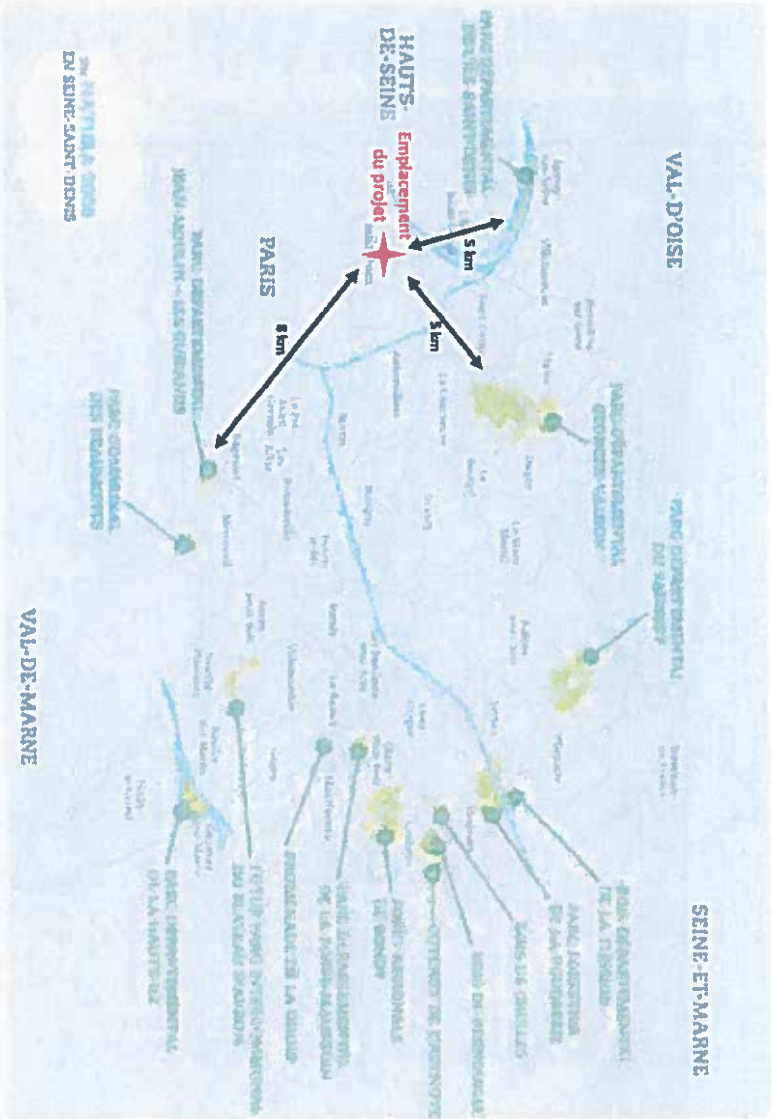












LOCALISATION DES SITES NATURA 2000 VOISINS