

## 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

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 :

28/02/19

Dossier complet le :

28/02/19

N° d'enregistrement :

F01119P0058

### 1. Intitulé du projet

Construction d'un ensemble immobilier à SAINT-OUEN (93) dans la Z.A.C. des Docks (Secteur ARDOIN Sud - Lot M2)

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

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCCV EMERIGE SAINT OUEN M2

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

BACQUE Christophe - Président EMERIGE Résidentiel

RCS / SIRET

8 3 2 | 0 8 3 | 4 9 7 | | | |

Forme juridique

Société Civile de Construction Vente

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

### 3. Catégorie(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 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.))
Catégorie n°39	Création d'une Surface de Planchers (SdP) d'environ 18 690 m <sup>2</sup> (cf. annexe 4) sur une emprise foncière globale d'environ 7 200 m <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

Situé sur le territoire de la commune de SAINT-OUEN (92), le site du projet objet de la présente demande, d'une superficie d'environ 7 200 m<sup>2</sup>, constitue un des lots (dénommé M2) de la ZAC des Docks en cours de développement sur une centaine d'hectares entre la Seine et le boulevard Victor HUGO (cf. annexes 2 et 3). Ce lot est décomposé en 4 îlots distincts (M2A, M2B, M2C et M2D).

Présenté en détail dans l'annexe n°4, le projet consiste en la construction, sur le lot M2, d'un ensemble immobilier comportant au total 247 logements pour une Surface de Planchers (SdP) de 18 469 m<sup>2</sup> (dont environ 75 % de logements en accession et environ 25 % de logements en locatif social).

Cet ensemble intégrera également 219 m<sup>2</sup> de SdP à destination de commerce.

Comportant au maximum 9 niveaux en superstructure (équivalent à R+8), cet ensemble immobilier disposera également de 169 places de stationnement automobile aménagées en sous-sol sur un niveau (R-1), dont 166 places destinées aux résidents des logements et 3 places destinées aux employés des surfaces commerciales.

Le lot M2 étant aujourd'hui libre de toute occupation, la réalisation du projet ne nécessite pas de démolition préalable de bâtiment.



## 4.2 Objectifs du projet

L'ensemble immobilier projeté s'inscrit dans le cadre du projet de la ZAC des Docks visant, sur un territoire représentant environ 1/4 de celui de la commune de SAINT-OUEN, au renouvellement urbain d'anciennes friches industrielles pour constituer un quartier de vie exemplaire et innovant en matière de qualité urbaine et environnementale, de diversité fonctionnelle et sociale, de densité et de continuité urbaine entre le centre-ville et la Seine.

La réalisation de cet ensemble immobilier sur le lot M2 signifie la poursuite de la phase opérationnelle dans laquelle est engagé depuis plusieurs années la ZAC des Docks et notamment le secteur "Ardoin Sud" dans lequel il est localisé (cf. annexes 2 et 5). Elle permettra d'initier une nouvelle façade urbaine de qualité, développée notamment le long de la rue Simone Veil (constituant un des axes structurants de ce nouveau quartier (parallèle au Boulevard Victor Hugo depuis l'Hôtel de Région récemment livré à proximité de la Mairie de SAINT-OUEN) (cf. annexe 2).

Diversifié sur le plan fonctionnel (logement, commerce), le programme du projet témoigne d'une mixité sociale (avec environ 75 % de logements en accession et environ 25 % de logements en locatif social) compatible avec les orientations définies à l'échelle de la ZAC.

Le projet se distingue également, dans le respect des objectifs définis à l'échelle de la ZAC, par son exemplarité environnementale (certifications des constructions, dispositifs en matière de gestion des eaux pluviales, utilisation de matériaux bio-sourcés, etc).

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Les constructions de l'ensemble du projet étant réparties dans 4 îlots distincts objet chacun d'un permis de construire spécifique, une estimation du délai de réalisation des travaux nécessaires à l'édification de l'ensemble des constructions du projet est difficilement réalisable.

Pour chacun des îlots, les travaux seront vraisemblablement décomposés selon les phases principales suivantes :

- Préparation et installation du chantier
- Réalisation des travaux de terrassement et de dépollution
- Réalisation des fondations
- Réalisation du Gros Oeuvre (infrastructure / superstructure)
- Intervention des Corps d'Etat Techniques (CET)
- Intervention des Corps d'Etat Architecturaux (CEA)
- Réalisation des opérations préalables à la livraison de chaque programme

Compte tenu de ce qui précède, chacune de ces phases pourra (ou non) intervenir de manière concomitante sur les chantiers de plusieurs des îlots du lot M2.

Tous les intervenants du chantier de chacun des îlots seront tenus de respecter, du démarrage des travaux jusqu'à la livraison des constructions, les dispositions prévues dans le cadre de la démarche chantier-propre issue de la Charte Promoteur-Bailleur édictée par la Ville de SAINT-OUEN.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet s'inscrit dans une démarche volontaire du Maître d'Ouvrage en matière de développement durable caractérisée par la recherche de la certification NF Habitat HQE (profil HQE "Excellent" avec 7 étoiles) et du label EFFINERGIE +.

Cette démarche s'accompagne de la recherche d'une performance énergétique globale élevée, supérieure à la réglementation RT2012, avec comme objectif l'obtention du label EFFINERGIE + (synonyme notamment d'une diminution d'au moins 40 % des consommations en énergie primaire par rapport à celles pouvant être obtenues par application de la RT 2012). Les constructions prévues dans les différents îlots du projet seront raccordées au réseau chaleur urbain de la CPCU alimenté par des énergies renouvelables (à 60 % minimum). La chaleur produite par ce réseau est utilisée dans ces constructions pour couvrir l'essentiel des besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire (ECS).

Pour chaque îlot, la construction prévue disposera, pour les résidents et leurs visiteurs, au minimum d'un accès depuis chacune des deux voies le bordant.

Le local commercial est disposé à rez-de-chaussée des constructions de l'îlot M2C, en bordure de la rue Simone Veil et de la rue des Docks.

Chaque îlot dispose de son propre parking aménagé en infrastructure. Leur accès et leur sortie s'organisent, via une rampe, depuis la rue Pablo Picasso pour les îlots M2A et M2B et depuis la rue Simone Veil pour les îlots M2C et M2D.



**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).

Demandes de Permis de Construire distinctes pour chacun des ilots M2A, M2B, M2C et M2D

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie du terrain d'assiette : .....	environ 7 200 m <sup>2</sup>
Surface de Planchers (SdP) totale construite : .....	18 688 m <sup>2</sup>
- SdP de logements : .....	18 469 m <sup>2</sup>
=> Nombre de logements correspondant (Répartition en % accession / locatif social) : .....	247 logements (≈ 75 % / ≈ 25 %)
- SdP de commerces : .....	219 m <sup>2</sup>
Nombre de niveaux maximal de l'ensemble immobilier projeté (en superstructure) : .....	9 niveaux (équivalent R+8)
Nombre de niveaux maximal de l'ensemble immobilier projeté (en infrastructure) : .....	1 niveau
Nombre total de places de stationnement automobile : .....	169 places (en sous-sol)

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 48° 54' 30" N Lat. 02° 19' 29" E

ZAC des Docks de SAINT-OUEN  
Secteur Ardoin Sud  
Lot M2  
93400 SAINT-OUEN  
(cf. détails dans l'annexe 2)

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 :

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

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"/>	Le site n'est pas localisé dans un secteur faisant l'objet d'une Z.N.I.E.F.F. La zone la plus proche du site est la Z.N.I.E.F.F. de type 2 dénommée « Pointe aval de l'île-Saint-Denis » (n°110030009). Elle est localisée à environ 4,1 km (à vol d'oiseau) au Nord du site (cf. annexe 8)
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"/>	La commune de SAINT-OUEN ne comprend sur son territoire aucune zone délimitée par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope.
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 territoire de la commune de SAINT-OUEN est concerné par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (PPBE) lesquels sont présentés en détail en annexe 9. Le site ne fait pas partie des différentes zones de dépassement des valeurs limites de bruit définies dans ces différents plans.
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"/>	Des précisions concernant le positionnement du projet hors de ces différents éléments sont présentées dans l'annexe 10.



Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne fait partie ni d'une zone humide délimitée, ni même d'une des enveloppes d'alerte potentiellement humides définies en région Ile-de-France (cf. annexe 11).
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"/>	La commune de SAINT-OUEN est partiellement couverte par le P.P.R. Inondation de la Seine en Seine-Saint-Denis approuvé par arrêté préfectoral n°07-2104 en date du 21 juin 2007. La commune est également concernée par le PPR « Mouvements de terrain » multi-risques prescrit par arrêté n°04-6181 du 22 décembre 2004, destiné à se substituer au périmètre de risques liés aux anciennes carrières et aux poches de dissolution de gypse institué par arrêté préfectoral n°86-0746 du 21 mai 1986. La commune de SAINT-OUEN n'est concerné par aucun Plan de Prévention de Risques Technologiques (P.P.R.T). Des précisions concernant l'ensemble de ces plans sont fournies dans l'annexe 13.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site n'est pas recensé parmi les sites BASOL et BASIAS répertoriés. Les analyses des échantillons de sols prélevés montrent la présence, dans les remblais, d'impact généralisés en HCT, HAP, PCB, en COHV, en métaux et en fraction soluble et en sulfates avec des dépassements des seuils des I.S.D.I. et, dans une moindre mesure, des dépassements en HCT et en HAP. Un Plan de Gestion réalisé par un bureau d'études spécialisé (GINGER BURGEAP) et figurant en annexe 15 précise les mesures prévues pour rendre compatible le site avec les usages prévus dans le projet.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé dans une des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) du bassin Seine-Normandie listées à l'article R.211-71 du Code de l'Environnement, à savoir la Z.R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (cf. annexe 12). Le projet ne prévoit aucun prélèvement dans ces nappes.
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"/>	Il n'existe pas de captages d'alimentation en eau potable (AEP) destinés à la consommation humaine sur le territoire de la commune de Saint-Ouen. Par ailleurs, le site n'est pas localisé dans un périmètre de protection rapproché lié à un ouvrage de prélèvement qui serait situé sur une commune voisine.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le Site Inscrit le plus proche est l'« Ensemble urbain » à PARIS, à environ 900 m au Sud du site, incluant en particulier la quasi-totalité des 11 premiers arrondissements de la capitale ainsi que les 16ème et 17ème arrondissements (cf. annexe 10).
<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"/>	Le site objet de la présente étude est relativement éloigné des différents sites du réseau NATURA 2000 les plus proches. Situé à environ 4,1 km au Nord, le Parc départemental de l'Ile-Saint-Denis est l'entité du site NATURA 2000 le plus proche à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (cf. annexe 6).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Classé (cf. annexe 10)



## 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 ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase d'exploitation, le projet ne prévoit aucun prélèvement en Seine ou dans les nappes souterraines. En phase travaux, dans le cadre du scénario le plus probable à court terme (et donc le plus représentatif de la situation attendue), et dans la situation des hautes eaux annuelles, la nappe resterait située sous le niveau de fond de fouille (cf. détails présentés dans l'annexe 13). Aucun dispositif du type rabattement de nappe n'est donc à prévoir.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase définitive, afin de protéger les sous-sols enterrés vis-à-vis des arrivées d'eau, un cuvelage, dont la cote d'arrêt sera définie ultérieurement, sera mis en œuvre. Au-delà de cette cote, afin de permettre une pénétration de l'eau, il est notamment envisagé la mise en place d'un système de barbacanes complété par un drainage périmétrique mis en place le long des voiles situés au-dessus de la cote d'arrêt afin de récolter et d'évacuer les éventuelles circulations d'eau, ainsi que pour faire face à une remontée exceptionnelle de la nappe.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les excédents potentiels correspondent aux déblais nécessaires, d'une part, à la réalisation des parkings souterrains sur un niveau de sous-sols et, d'autre part, aux fondations. L'estimation des volumes de terres à excaver et à évacuer pour chacun des lots du projet figure dans le Plan de Gestion réalisé par GINGER BURGEAP et joint dans l'annexe 15-2 (cf. tableau 10 figurant pages 39 et 40 de ce document).
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est consommateur de matériaux de construction. Toutefois, il n'est pas consommateur de ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
<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"/>	Les extraits du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France figurant en annexe 14 montrent que le site n'est pas concerné par les différentes composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) et ne fait pas partie des corridors et autres éléments pour lesquels le SRCE a défini des objectifs de préservation ou de restauration.
	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"/>	Comme illustré dans l'annexe 6, le site est très éloigné du site NATURA 2000 le plus proche (à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS »). En conséquence, le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact sur un habitat ou sur une espèce inscrite au Formulaire Standard de données pour ce site.



	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"/>	Conçu dans le cadre du programme de la ZAC des Docks (cf. annexe 2), le projet est prévu sur un secteur de la ZAC des Docks longtemps occupé par des diverses installations d'activités industrielles qui s'y sont succédé depuis la fin du XIXème siècle. Le site est aujourd'hui libéré de ces installations et est en état de friche (cf. détails dans les annexes 3 et 5).
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme exposé en annexe n°13, le site n'est concerné par aucun Plan de Prévention de Risques Technologiques (P.P.R.T.) actuellement en vigueur et ne compte d'ailleurs aucune ICPE (les installations soumises à autorisation les plus proches sont situées à près de 250 m du site). Par ailleurs, le site n'est bordé ni par une des canalisations de transports de gaz traversant la commune et génératrices de servitudes d'utilité publique (SUP) instituées par arrêté préfectoral, ni par un des principaux axes routiers et ferroviaires susceptibles d'être utilisés par les véhicules de T.M.D.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé dans la zone « d'aléa faible à moyen » définie dans le P.P.R. Inondation de la Seine en Seine-Saint-Denis (dans laquelle des hauteurs de submersion inférieures à 1 m peuvent être observées en cas de crue d'occurrence centennale, dans la zone de sensibilité « très élevée » pour le risque d'inondation en cas de remontée de nappe et au sein de la zone d'« aléa faible » concernant les risques liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux. L'annexe 13-1 indique en détails les dispositifs prévus pour éviter voire limiter les effets liés à la présence de ces risques.
	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"/>	Les terres excavées présentant des contraintes en termes de gestion seront envoyés dans des filières de traitement adaptées. L'Analyse des Risques Résiduels (A.R.R.) figurant dans le Plan de Gestion joint en annexe 15-2 (cf. pages 54 et suivantes de ce document) conclue à la compatibilité de l'état environnemental résiduel du site (après mise en oeuvre des mesures prévues pour la gestion des pollutions concentrées) avec les usages prévus dans le projet (Bâtiments de logements, commerces en RDC sur un niveau de sous-sol à usage de parking et réalisation partielle d'espaces verts de pleine terre).
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet intègre au total 169 places de stationnement dans des parkings en sous-sol (cf. annexe 4). Il comprend également des locaux destinés au stationnement des vélos.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet ne sera source de nuisances sonores que lors de la phase chantier. Les opérateurs seront tenus de respecter les normes réglementaires alors en vigueur en matière de protection contre les nuisances sonores. Le projet est concerné par les bruits des trafics routiers de voies ferrées situées à l'ouest du site (classées voies bruyantes de catégorie 2). Les façades des locaux susceptibles d'être exposés à ces bruits présenteront nécessairement les valeurs d'isolement acoustique minimales imposées par la réglementation.



	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera les émissions lumineuses classiques en milieu urbain à savoir l'éclairage des espaces extérieurs et l'éclairage des logements des différents bâtiments prévus.
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas l'implantation d'installation type Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) susceptible notamment d'émettre des produits polluants et les rejeter dans l'atmosphère. En phase chantier, des mesures seront prises pour limiter les sources de pollution atmosphérique (interdiction de brûler des matériaux, arrosage des pistes de circulation pour limiter la dispersion des poussières, etc).
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le traitement architectural et technique du projet prévoit le recours à une combinaison de plusieurs techniques alternatives de rétention des eaux pluviales visant notamment à respecter les dispositions réglementaires applicables en matière d'assainissement : mise en place de toitures végétalisées, emploi d'épaisseurs de terre optimales, mise en place d'un système de rétention en toiture, aménagement d'une noue de rétention végétalisée commune aux 4 îlots (cf. annexe 12).
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre nécessairement des rejets d'eaux usées liés à l'exploitation des surfaces aménagées dans les constructions prévues raccordé au réseau d'assainissement développé dans le cadre de la ZAC des Docks sous les voies (existantes et futures) environnant le site. Considérant l'objet principal de l'opération, ces rejets resteront proportionnés à un usage couramment observé dans des immeubles résidentiels classiques.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase d'exploitation, le projet engendrera principalement des déchets ménagers et assimilés (ordures ménagères courantes, encombrants, déchets verts, etc). Après leur tri, ces déchets seront ramassés par le service en charge de la collecte des déchets sur la commune. Par ailleurs, les investigations réalisées ont montré la présence, dans les sols devant être excavés, de terres non admissibles en ISDI (cf. détails dans le Plan de Gestion joint en annexe 15-2). Ces terres, dont le volume a été estimé (cf. même document) seront évacuées à destination de filières de traitement adaptées.



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"/>	Des précisions concernant le positionnement du projet hors de ces différents éléments sont présentées dans l'annexe 10.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est destiné au développement d'une opération mixte à dominante de logements sur un site contenu dans un large secteur longtemps occupé par le passé par des installations de type industriel.

**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 :

Situés au coeur d'une opération d'aménagement d'envergure d'environ 100 ha, à savoir la Z.A.C. des Docks, toujours en cours de développement, les incidences du projet sont bien évidemment susceptibles d'être cumulées avec les projets avoisinants en cours de réalisation ou restant à réaliser au sein de cette opération notamment dans le cadre de son programme de construction. Toutefois, l'appréciation de ces effets cumulés est actuellement rendue difficile en raison de la décision récente des porteurs du projet du Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris-Nord de ne plus le réaliser à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. des Docks, sur le site initialement envisagé non loin du site du projet objet du présent dossier (cf. précisions dans l'annexe 2). De nouvelles études doivent être menées pour définir le devenir de l'emprise foncière prévue pour ce projet au sein de la Z.A.C. Une fois définie, la nouvelle programmation de cette opération d'aménagement sera prise en compte dans la nouvelle mise à jour de l'étude d'impact de la ZAC (celle issue du dossier de création de 2007 ayant déjà été mise à jour à 2 reprises en 2011 et 2015) lancée par l'aménageur, SEQUANO AMENAGEMENT, suite aux recommandations formulées par les services de l'Etat.

**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 :



**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) :**

La réalisation du projet, prévue dans la poursuite de l'opération d'aménagement des Docks à SAINT-OUEN aujourd'hui largement engagée, permet l'assainissement d'un site présentant notamment une pollution des sols non négligeable. Le Plan de Gestion joint en annexe 15-2 présente en détail les mesures prévues pour rendre compatible sur le plan sanitaire le site avec les usages prévues dans le projet.

Les mesures prévues pour assurer la conformité du projet avec les dispositions réglementaires édictées par le P.P.R. Inondation de la Seine en Seine-Saint-Denis sont présentées dans l'annexe 13-1.

Des études techniques d'ores et déjà réalisées par des bureaux d'études spécialisés ont également permis de définir les mesures à mettre en oeuvre, en phases travaux et d'exploitation, pour tenir compte du risque d'inondation par remontée de nappe et les types de fondation adaptées au contexte local pour lequel les niveaux de risques de mouvement de terrain identifiés ont été appréciés (cf. annexe 13-1).

Le projet permet également de maîtriser les effets du ruissellement en milieu urbain, en particulier en cas d'orage, par une limitation volontaire de l'imperméabilisation des sols et par la mise en place de dispositifs conformes aux règlements d'assainissement en vigueur permettant notamment de réguler le débit avant rejet au réseau (rétentions en toiture et dans une noue paysagère commune, cf. annexe 12).

**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.

Le projet consistant presque exclusivement à la réalisation de 247 logements, il n'est pas, ni par sa nature, ni par sa consistance, susceptible de créer d'émissions (notamment en termes de trafics routiers, d'acoustique, de qualité de l'air, ...) capables d'engendrer des nuisances sur l'environnement. Par ailleurs, il ne nécessite pas, pour son fonctionnement, l'exploitation d'installation classée soumise à "Autorisation" ou d'avoir à solliciter une autorisation préalable au titre de la Loi sur l'Eau. Raccordé au réseau de chaleur urbain de la C.P.C.U., dont les installations sont présentes au coeur de la Z.A.C., il exploite ainsi les sources d'énergies renouvelables mises à sa disposition au niveau local. En outre, il a été conçu en tenant compte des contraintes de risques et de pollution qui caractérise son site d'implantation par ailleurs localisé à l'écart des espaces naturels protégés et patrimoniaux. Pour ces raisons, en particulier, il n'apparaît donc pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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
Annexe 7 : Emprise foncière du site Annexe 8 : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) Annexe 9 : Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (P.P.B.E.) Annexe 10 : Patrimoine Annexe 11 : Zones humides Annexe 12 : Eau Annexe 13 : Risques Annexe 14 : Biodiversité Annexe 15 : Qualité environnementale des sols

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

Paris

le,

28 Février 2019

Signature

**SCCV EMERIGE SAINT OUEN M2**

121 avenue de Malakoff – 75116 Paris

S.C.C.V. au Capital de 5.000 Euros

832 083 497 R.C.S. Paris

Tél. : 01.47.03.48.83 – Fax : 01.40.20.06.84

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus



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

**Objet de la demande :**

**Construction d'un ensemble immobilier à SAINT-OUEN (93) dans la Z.A.C. des Docks  
(Secteur ARDOIN Sud - Lot M2)**



**Annexes visées par les rubriques 8.1 et 8.2 du formulaire de demande (CERFA n°14734\*03)**

à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée « *Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire* », objet d'un document particulier distinct

Février 2019



**Annexes obligatoires visées par la rubrique 8.1 du formulaire de demande**

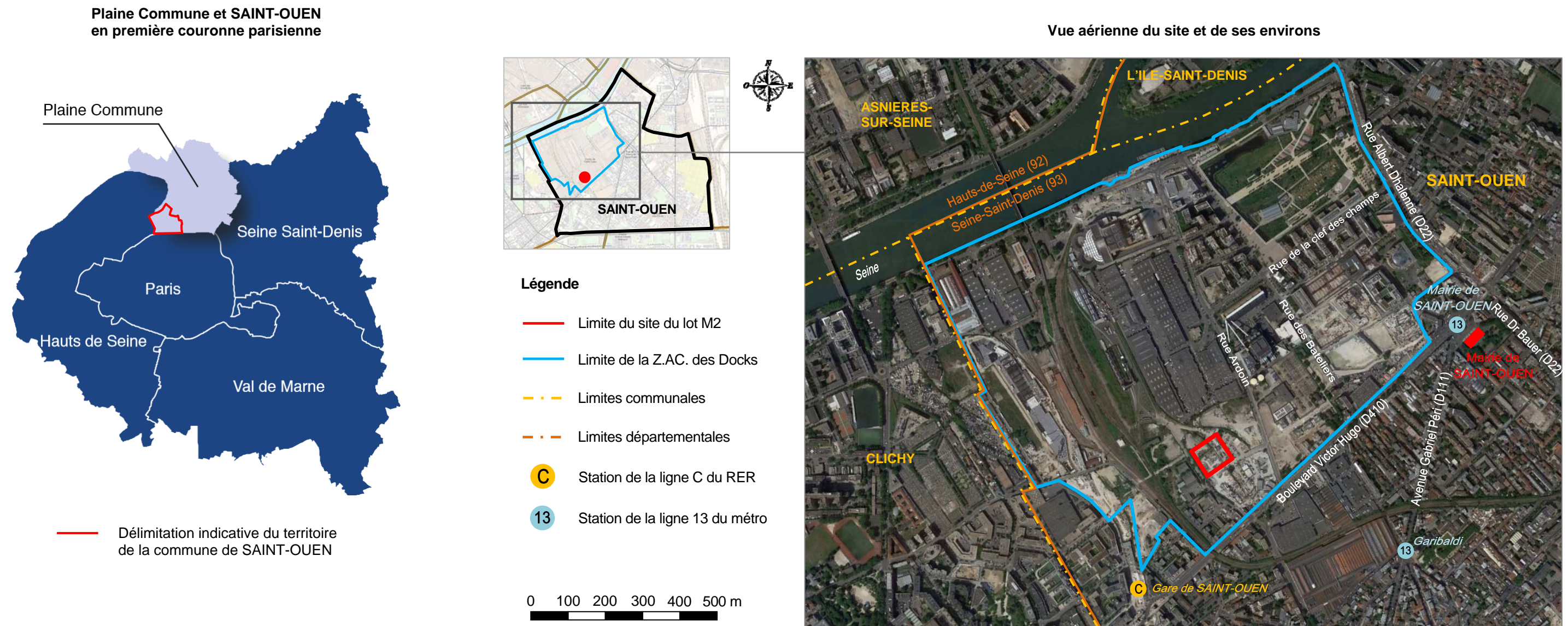
à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée « *Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire* », objet d'un document particulier distinct

	<b>Pages</b>
<b>Annexe 2 : Plan de situation .....</b>	<b>3</b>
<b>Annexe 3 : Localisation du site du projet dans l'environnement .....</b>	<b>7</b>
3-1 - Prises de vue du site et de ses abords .....	7
3-2 - Prises de vues aériennes du site et de ses abords .....	9
<b>Annexe 4 : Description, programme et présentation illustrée du projet .....</b>	<b>10</b>
4-1 - Programme et présentation générale .....	10
4-2 - Présentation par îlot .....	13
<b>Annexe 5 : Occupation du site et de ses abords .....</b>	<b>17</b>
<b>Annexe 6 : Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000 .....</b>	<b>19</b>



## Annexe 2 - Plan de situation

Le site du lot M2 est localisé dans le secteur « Ardoin Sud » de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) des Docks à SAINT-OUEN, commune intégrée au territoire de Plaine Commune<sup>1</sup> situé dans le département de Seine-Saint-Denis (93), en limite notamment avec les départements des Hauts-de-Seine (92) et de PARIS (75).



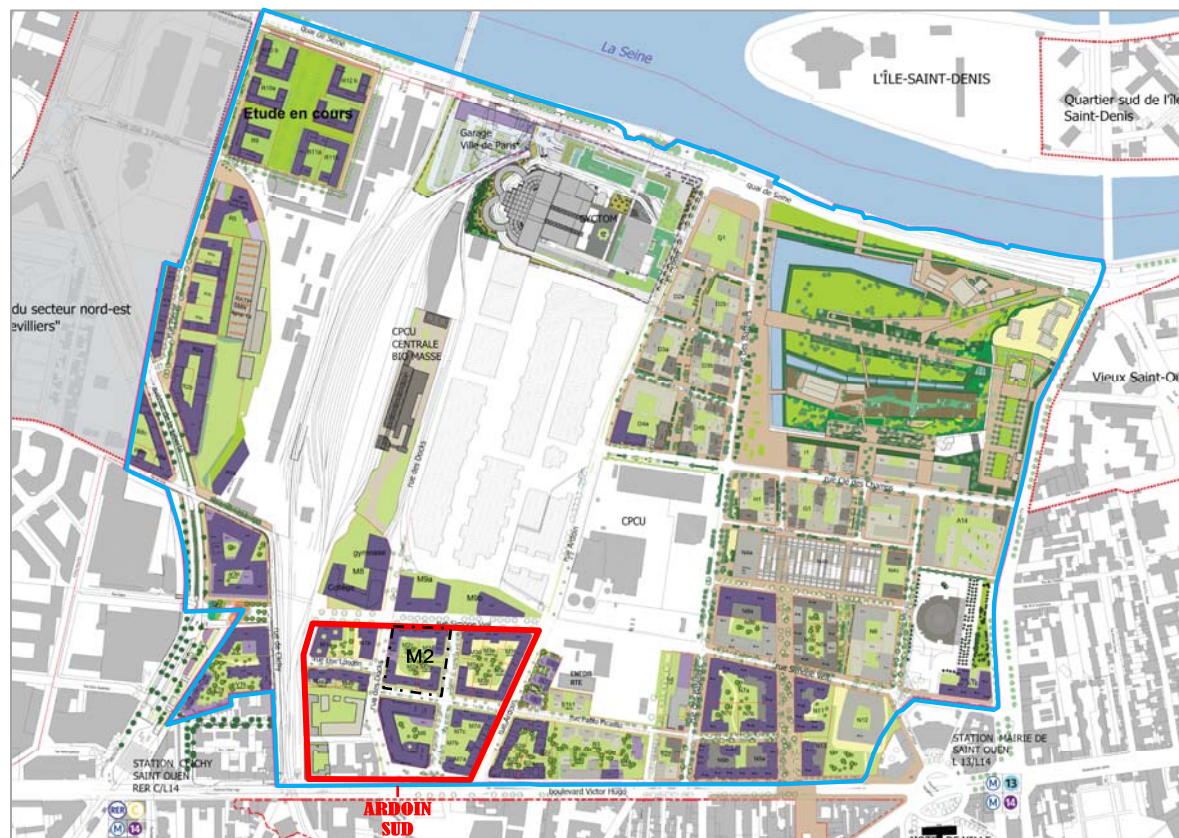
Source : Google Earth, Vue satellite prise en Mai 2018

<sup>1</sup> Rassemblant 9 villes du département de Seine-Saint-Denis (AUBERVILLIERS, EPINAY-SUR-SEINE, L'ILE-SAINT-DENIS, LA COURNEUVE, PIERREFITTE-SUR-SEINE, SAINT-DENIS, SAINT-OUEN, STAINS, VILLETANEUSE), Plaine Commune constitue un des « Territoires » de la Métropole du Grand Paris créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Depuis cette date, Plaine Commune n'est plus une Communauté d'Agglomération mais un Etablissement Public Territorial (EPT).



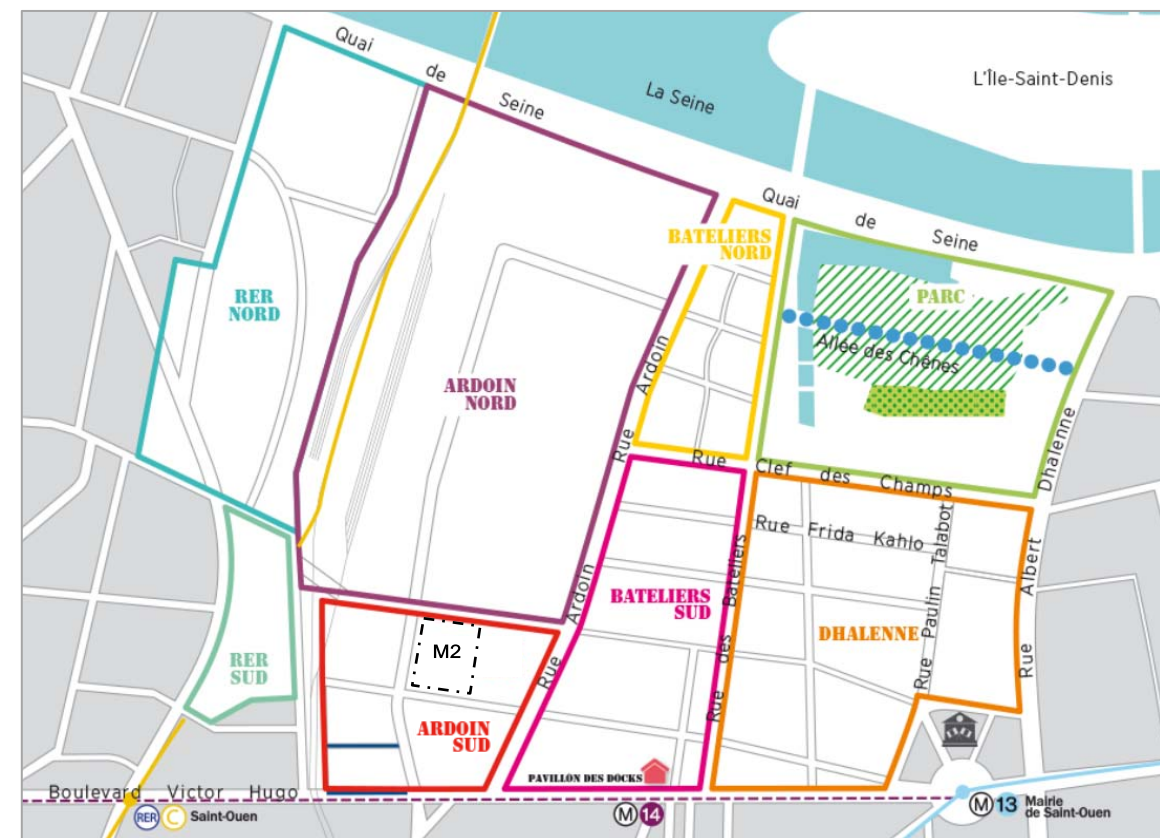
### Le site au sein de la Z.A.C. des Docks à SAINT-OUEN

Plan d'ensemble de la Z.A.C.



Source : Extrait de la fiche de lot M2

Plan des différents secteurs opérationnels de la Z.A.C.



Source : Site Internet dédié à la Z.A.C. des Docks

Le secteur « Ardoin Sud » (ou secteur 4) est délimité :

- au Sud-Est, par le boulevard Victor Hugo,
- au Nord-Est, par la rue Ardoin,
- au Sud-Ouest, par la rue des Docks
- et au Nord-Ouest, par la future rue Simone Veil, au Sud du parc d'activités Valad dans lequel devait s'installer le projet de Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris-Nord<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Il est important de préciser qu'à la fin de l'année 2016, les porteurs de ce projet (l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris (AP-HP), l'Université Paris-Diderot et le Ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation), en lien avec les collectivités concernées (la commune de SAINT-OUEN, l'E.P.T. Plaine Commune, la Métropole du Grand Paris, le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis et le Conseil régional d'Île-de-France), la préfecture de la région d'Île-de-France et l'Agence régionale de Santé (A.R.S.) d'Île-de-France, se sont accordés pour étudier prioritairement l'implantation de ce nouvel équipement sur la Z.A.C. des Docks à SAINT-OUEN. Au terme des premières études conduites, des contraintes lourdes ont été mises en évidence pour la construction de ce projet du Campus sur le terrain initialement envisagé. Aussi, dans le cadre de la mission de coordination et de pilotage du projet qui lui a été confiée, le préfet de région a été chargé d'étudier la faisabilité d'une implantation sur un site présentant les mêmes caractéristiques en termes de positionnement géographique, d'accessibilité et d'espace foncier. Un nouveau site, également sur le territoire de SAINT-OUEN, fait l'objet de cette étude. Il s'agit d'une emprise d'environ 7 ha localisée entre le boulevard Victor-Hugo, l'avenue du Capitaine Glarner, la rue Louis Blanc et la rue Farcot. Composée de deux parties séparées l'une de l'autre par des voies ferrées, cette emprise est actuellement occupée par une usine PSA, d'un magasin Conforama, du parc d'activités Gaudefroy et un îlot d'habitat. Une concertation sur ce nouveau lieu d'implantation a été menée du 10 décembre 2018 au 10 février 2019 par l'Université Paris Diderot et l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris (AP-HP), sous l'égide de garants nommés par la Commission Nationale du Débat public (C.N.D.P.).



## Présentation du projet de l'Ecoquartier des DOCKS de SAINT-OUEN

Désigné en 2007 par la Ville de SAINT-OUEN comme concessionnaire, la société SEQUANO Aménagement a engagé un vaste projet d'aménagement sur le secteur des Docks lequel occupe une centaine d'hectares, soit le quart du territoire communal, en bord de Seine, à proximité immédiate du centre-ville et de la limite communale de CLICHY-LA-GARENNE (92). Pendant plus d'un siècle, ce secteur a été occupé par de vastes emprises industrielles isolées du tissu urbain. Défini notamment avec le projet de Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris-Nord (lequel finalement ne verra pas le jour au sein de la Z.A.C., cf. précédemment) Le programme de cette opération prévoit la réalisation d'environ 878 000 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers (SdP) dont 443 000 m<sup>2</sup> de logements (soit plus de 5 000 logements), 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 68 000 m<sup>2</sup> d'activités, commerces, 15 600 m<sup>2</sup> d'équipements publics, 52 000 m<sup>2</sup> d'équipements collectifs et 12 ha de parc en bord de Seine. Ce programme doit ainsi permettre, à l'horizon 2025, l'accueil de plus de 10 000 habitants et de 10 000 emplois sur le site.

### Le site avant le lancement des travaux

Vue depuis le Sud



© Philippe Guignard@air-image.net

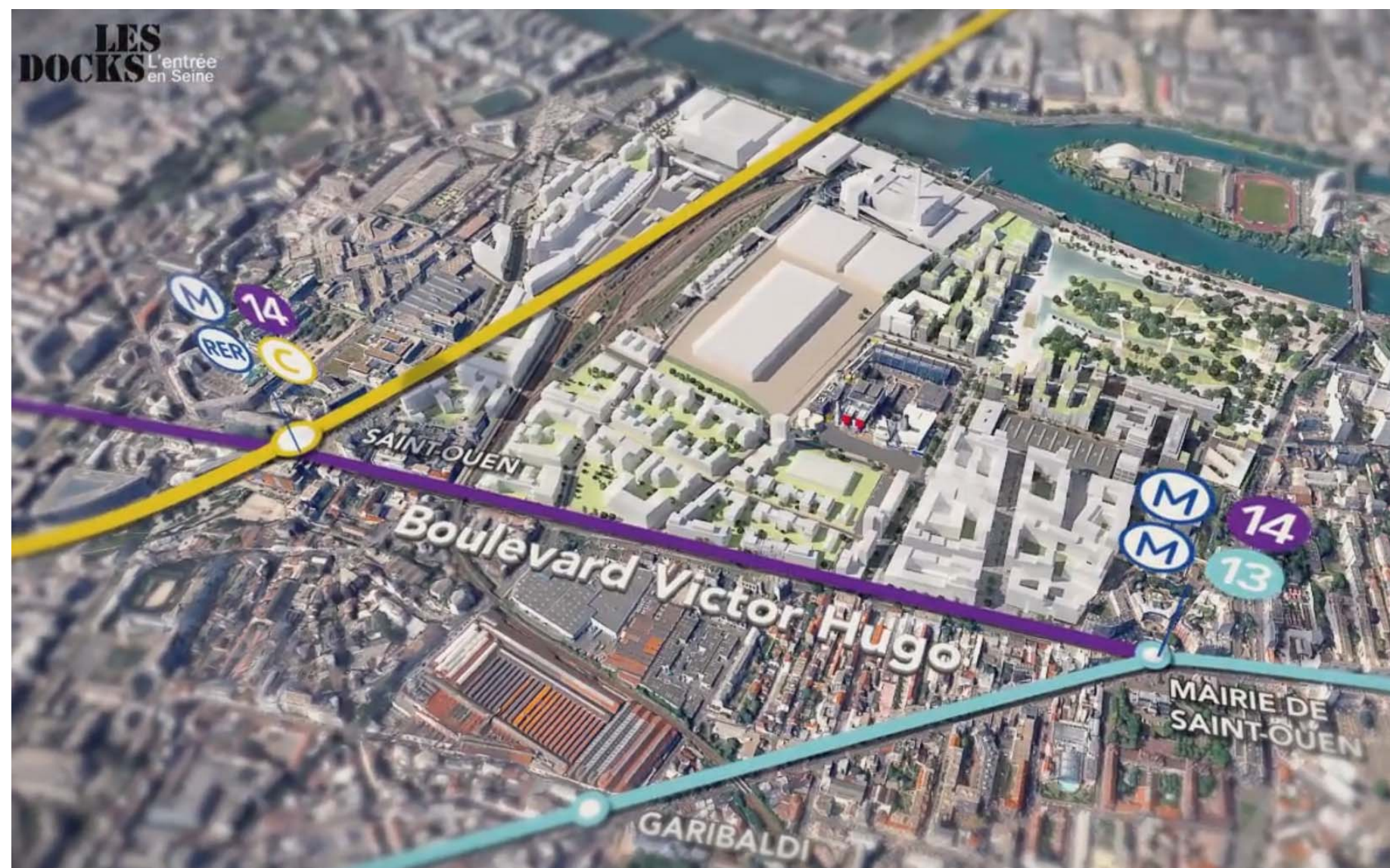
Vue depuis l'Est



© Vianney Prouvost

### Le site au terme de l'opération

(Vue incorporant le projet de Campus Hospitalo-Universitaire Grand Paris-Nord lequel sera finalement implanté hors du périmètre de la Z.A.C.)



Sources : 1 - « Docks de SAINT-OUEN : De la zone industrielle à la Ville », Juin 2006, A.P.U.R. / 2 - « Docks de SAINT-OUEN : Programmes en phase opérationnelle (livraisons d'ici 2016), Février 2014, SEQUANO Aménagement / 3 - Vidéo « La poursuite du projet des Docks », Décembre 2015, Site Internet « Les Docks de SAINT-OUEN »

L'image jointe page suivante illustre l'état d'avancement de l'opération d'aménagement en Avril 2017 (à l'appui du document graphique de synthèse le plus récent mis à disposition par l'aménageur sur son site Internet). Il convient de préciser qu'ensuite l'opération a continué de se développer avec notamment la livraison de l'immeuble de bureaux « Influence », non loin de la Mairie de SAINT-OUEN, lequel accueille, depuis février 2018, environ 1 400 agents de la Région Ile-de-France. Une délibération du Conseil de la Métropole du Grand Paris en date du 8 décembre 2017 a déclaré la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) des Docks de SAINT-OUEN d'intérêt métropolitain en tant qu'opération existante.



## PROGRAMMES LIVRÉS

- Grand Parc de 12 hectares
- Environ 2000 logements
- Environ 17 000 m<sup>2</sup> de bureaux Docks en Seine
- Une première phase de réhabilitation de la halle Alstom par Saguez & Partners pour la Manufacture Design
- Groupe scolaire Nelson Mandela
- Groupe scolaire Pef (école à énergie zéro)
- Groupe scolaire Petit Prince
- Crèche « Les Galopins » (60 berceaux)
- Gymnase du Grand Parc
- Parking silo de la Halle avec 718 places de stationnement mutualisées et parking en sous-sol du Grand Parc avec 435 places de stationnement mutualisées, pour un total de 1 150 places
- Parking du Château sur un niveau de sous-sol avec 312 places de stationnement véhicules légers et 29 places 2 roues
- Immeuble Influence, siège de la Région Île-de-France avec l'installation des services début 2018



**4 ILOT N8**  
37 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces en pied d'immeuble  
Promoteur: Nexity  
Architecte: DGM & Associés  
Livraison 2019

**5 SECTEUR BATELIERS SUD PHASE I**  
261 logements en accession et commerces en pied d'immeuble  
Promoteur: BNPI  
Architectes: Atrium Studio, DGM & Associés  
Livraison 2018 - 2019

**6 CAMPUS HOSPITALO-UNIVERSITAIRE GRAND PARIS NORD\***  
130 000 m<sup>2</sup> pour hôpital, 70 000 m<sup>2</sup> pour université  
Maîtres d'ouvrage: AP-HP et Université Paris Diderot

\* *Projet désormais envisagé en dehors de la Z.A.C. des Docks (cf. précédemment).*

**7 SYCTOM**  
Requalification urbaine, architecturale et paysagère de l'usine Syctom et de son process industriel  
Maître d'ouvrage: Syctom, l'agence métropolitaine des déchets ménagers  
Architecte: Reichen et Robert & Associés  
Livraison 2021

**8 LA FABRIQ**  
125 logements en accession  
Promoteur: Nexity  
Architecte: Reichen et Robert & Associés  
Livraison 2018

**9 ILOT N5**  
342 logements et environ 2 000 m<sup>2</sup> de commerces  
Promoteur: Nexity  
Architectes: Pierre & Cédric Vigneron, De Alexandris, DGM & Associés  
Livraison 2019

**10 ILOT RÉSIDENCE SERVICES D3A**  
7 500 m<sup>2</sup> Résidence pour personnes âgées et Résidence pour étudiants  
Promoteur: Linkcity et Résid Étude  
Architecte: Marie-Odile Foucras Architecte, TEKHNE Ingénierie  
Livraison 2019

**11 ILOTS VIA & B / V2 / V3**  
215 logements en accession et environ 57 500 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces en rez-de-chaussée  
Promoteur: BNPI/Emerige  
Architectes: DGM et Associés, Bécard MAP  
Livraison 2020-2021

## Eco-quartier des Docks de Saint-Ouen

### Etat d'avancement en Mars 2018

(Document support le plus récent mis à disposition par l'aménageur)

**1 HÔTEL DE RÉGION ÎLE DE FRANCE**  
Installation 2018-2019  
Promoteur: Nexity  
Architecte: Jacques Ferrier Architecture  
Livraison du 2<sup>nd</sup> bâtiment Influence 2.0 en 2019

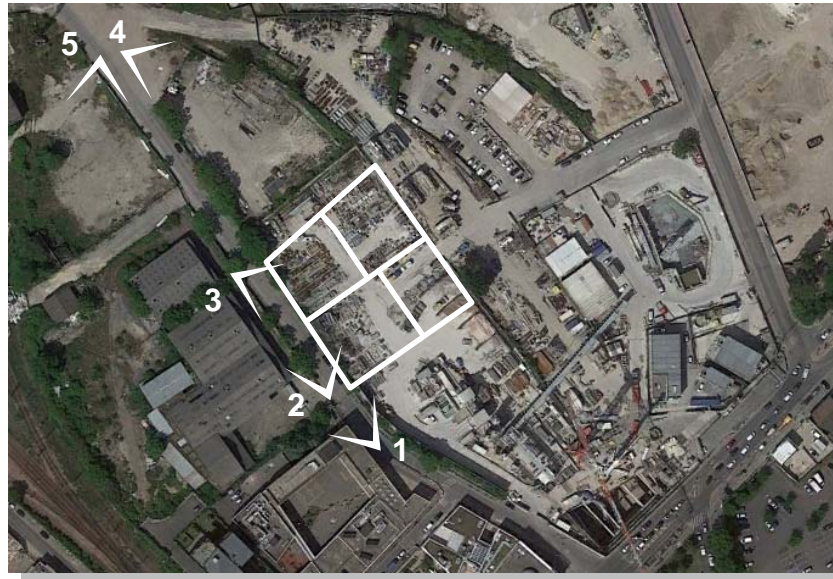
**2 COURS COMMERCANT / HALLE GASTRONOMIQUE**  
Une halle gastronomique et des commerces en pied d'immeuble  
Livraison 2020-21

**3 ILOT N7 / N11 / N13**  
760 logements et commerces  
Promoteur: Nexity  
Architecte: Arte Charpentier Architectes, Agence Derbesse-Delplanque Architectes, DGM  
Livraisons 2020



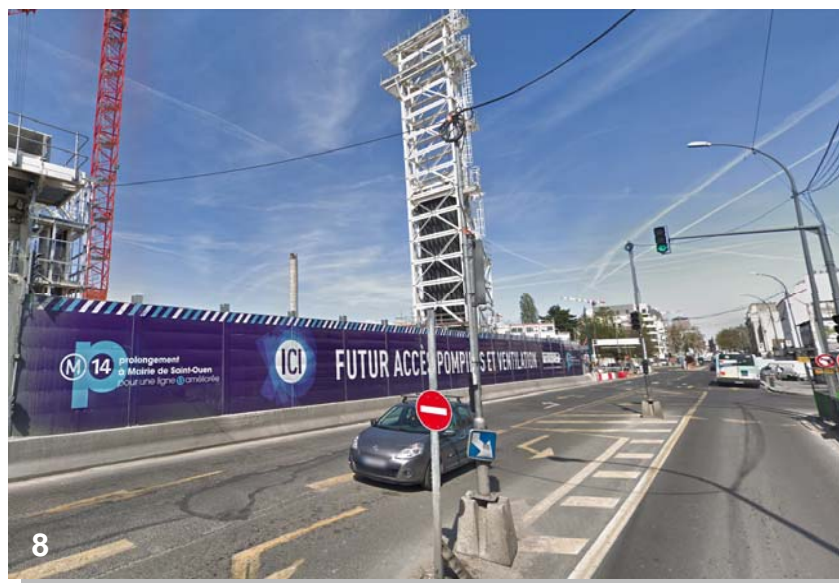
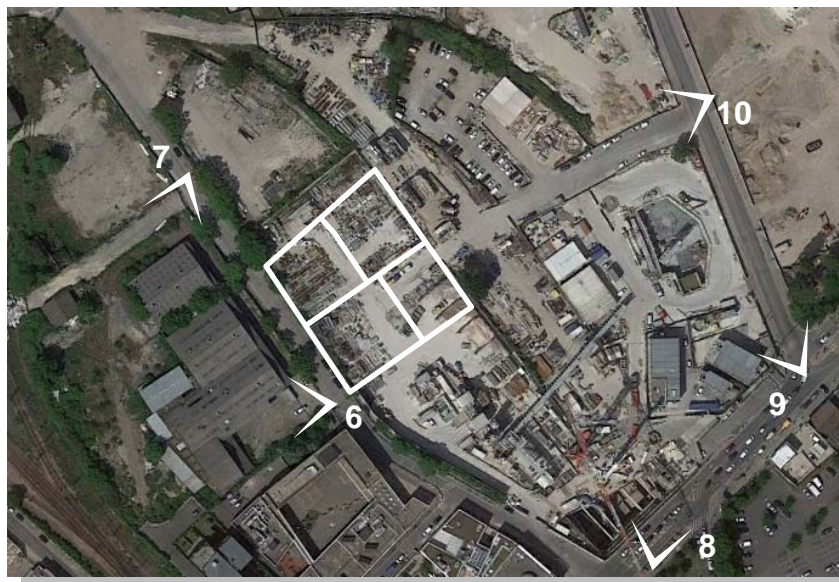
Annexe 3 - Localisation du site du projet dans l'environnement

3-1 - Prises de vue du site et de ses abords



Source : Google Earth (Septembre 2017 - Mai 2018)





Source : Google Earth (Septembre 2017 - Mai 2018)



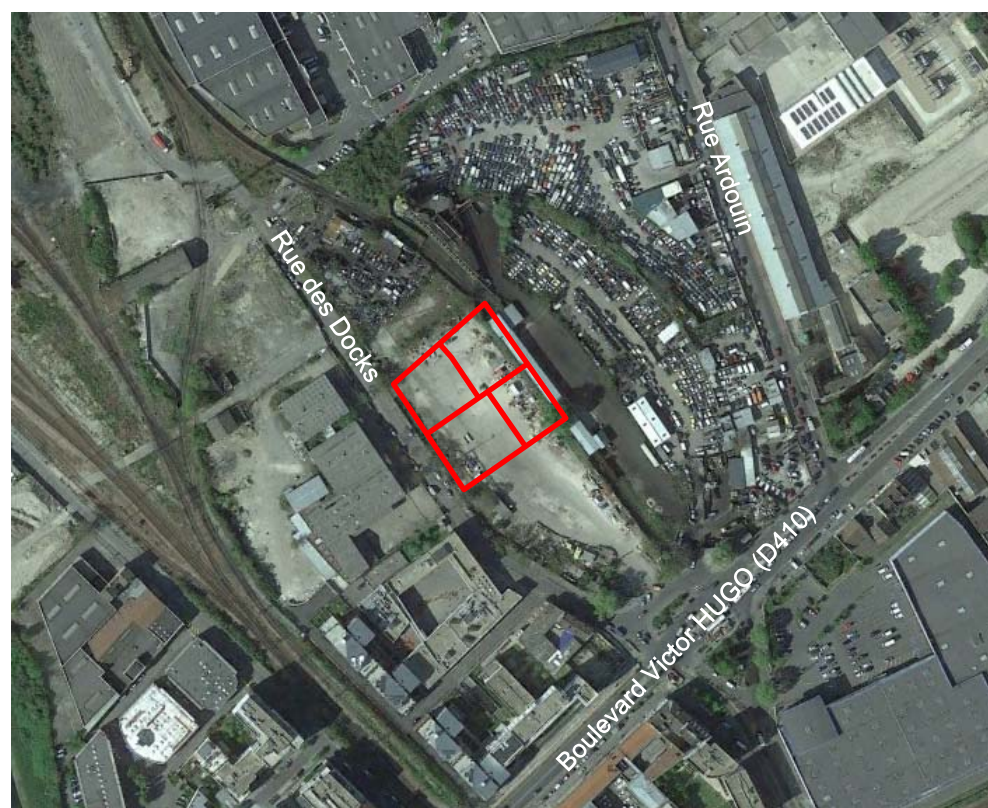
3-2 - Prises de vues aériennes du site et de ses abords



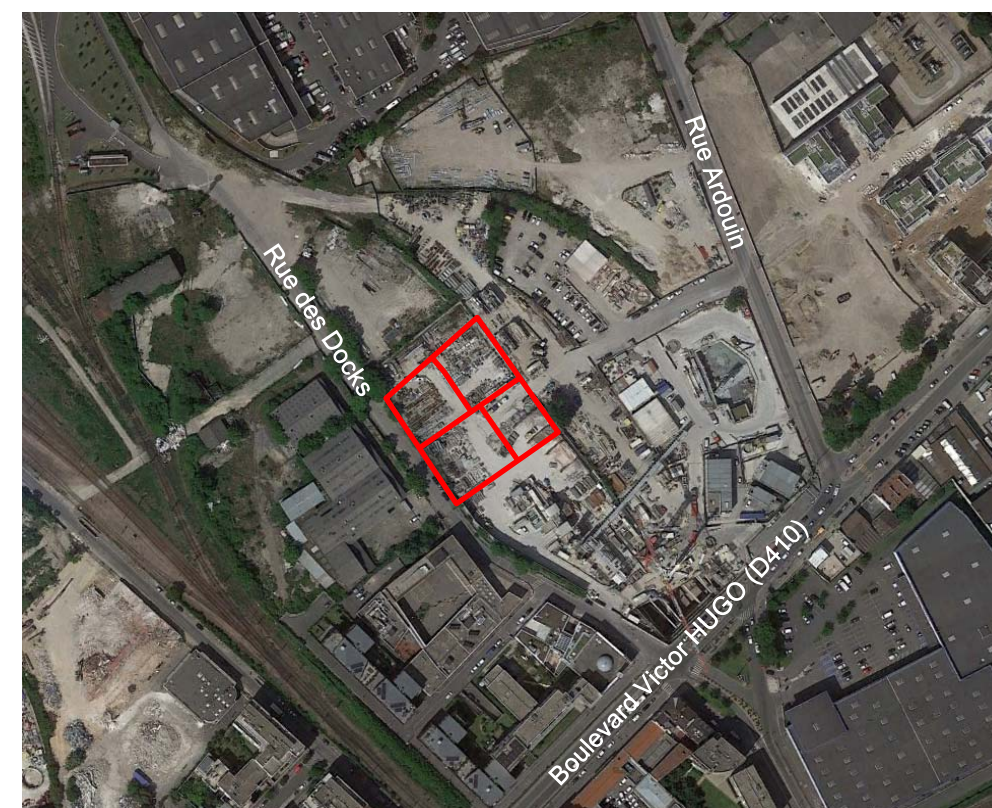
En 1950



En 2007  
Année de la création  
de la Z.A.C. des Docks



En 2014  
Avant l'aménagement de la  
base chantier du projet de  
prolongement de la ligne 14 du métro



En 2018

Source : Google Earth (sauf pour 1950 : source = IGN)

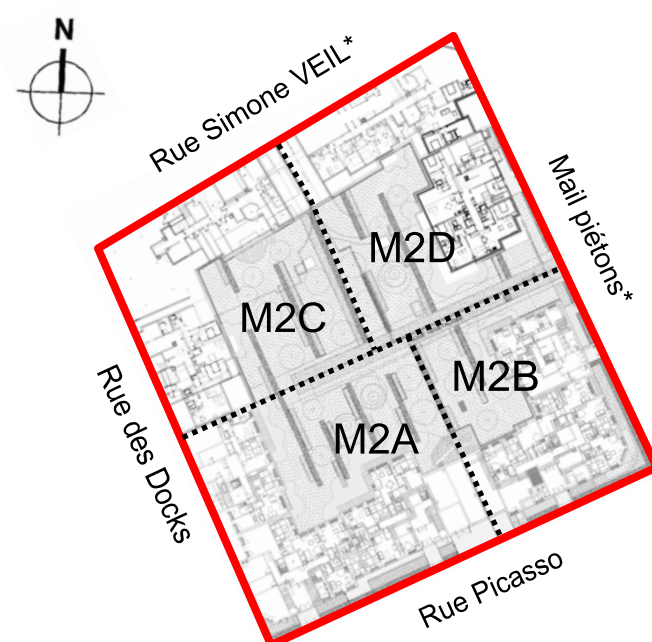


## Annexe 4 - Description, programme et présentation illustrée du projet

### 4-1 - Programme et présentation générale

Le projet objet de la présente demande consiste en la construction d'un ensemble immobilier mixte à dominante d'habitat dans le lot M2 du secteur Ardoin Sud de la Z.A.C. des Docks de SAINT-OUEN.

Cet ensemble immobilier est composé des constructions prévues dans le cadre de chaque permis de construire qui sera déposé respectivement sur chacun des 4 îlots composant le lot M2 (M2A, M2B, M2C et M2D).



- Limite indicative du lot M2
- .... Limites indicatives des îlots M2A, M2B, M2B et M2C à l'intérieur du lot M2
- \* Voies et espaces publics futurs à aménager dans le cadre de la Z.A.C

Répartition des Surfaces de Planchers (SdP) par lot et par destination

SdP (en m <sup>2</sup> )	Lots				TOTAL
	M2A	M2B	M2C	M2D	
Logements	5 152	3 445	4 755	5 117	18 469
Commerces	-	-	219	-	219
<b>TOTAL</b>	<b>5 152</b>	<b>3 445</b>	<b>4 974</b>	<b>5 117</b>	<b>18 688</b>

Répartition des logements prévus par lot et par typologie

Typologie des logements	Lots				TOTAL
	M2A	M2B	M2C	M2D	
1 pièce	1	-	-	1	2
2 pièces	14	12	12	17	55
3 pièces	33	17	26	25	101
4 pièces	18	16	24	22	80
5 pièces	4	2	-	3	9
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>47</b>	<b>62</b>	<b>68</b>	<b>247</b>

L'ensemble immobilier projeté prévoit le développement de 18 688 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers (SdP) totale dont :

- 18 469 m<sup>2</sup> de SdP à destination de logement représentant un total de 247 logements répartis ainsi :
  - 13 714 m<sup>2</sup> de SdP de logements en accession représentant 194 logements (soit environ 75 % du nombre total de logements prévus sur le lot M2) répartis dans les constructions des lots M2A, M2B et M2D ;
  - 4 755 m<sup>2</sup> de SdP de logements locatifs sociaux représentant 62 logements (soit environ 25 % du nombre total de logements prévus sur le lot M2) dans les constructions du lot M2C.
- 219 m<sup>2</sup> SdP à destination de commerce dans le lot M2C.

Cet ensemble immobilier disposera, au total, de 169 places de stationnement dont 166 places destinées aux résidents des logements et 3 places destinées aux employés des surfaces commerciales développées dans les constructions du lot M2C.

Répartition des places de stationnement par lot et par destination

Stationnements	Lots				TOTAL
	M2A	M2B	M2C	M2D	
Logements	49	35	32	50	166
Commerces	-	-	3	-	3
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>169</b>

Maîtrise d'œuvre :  
DGM & Associés  
A. DELAIRE - V. MAUER

Maîtrise d'œuvre :  
SAS URBANITA Architecture

L'implantation des bâtiments dégagent un front bâti atteignant au maximum :

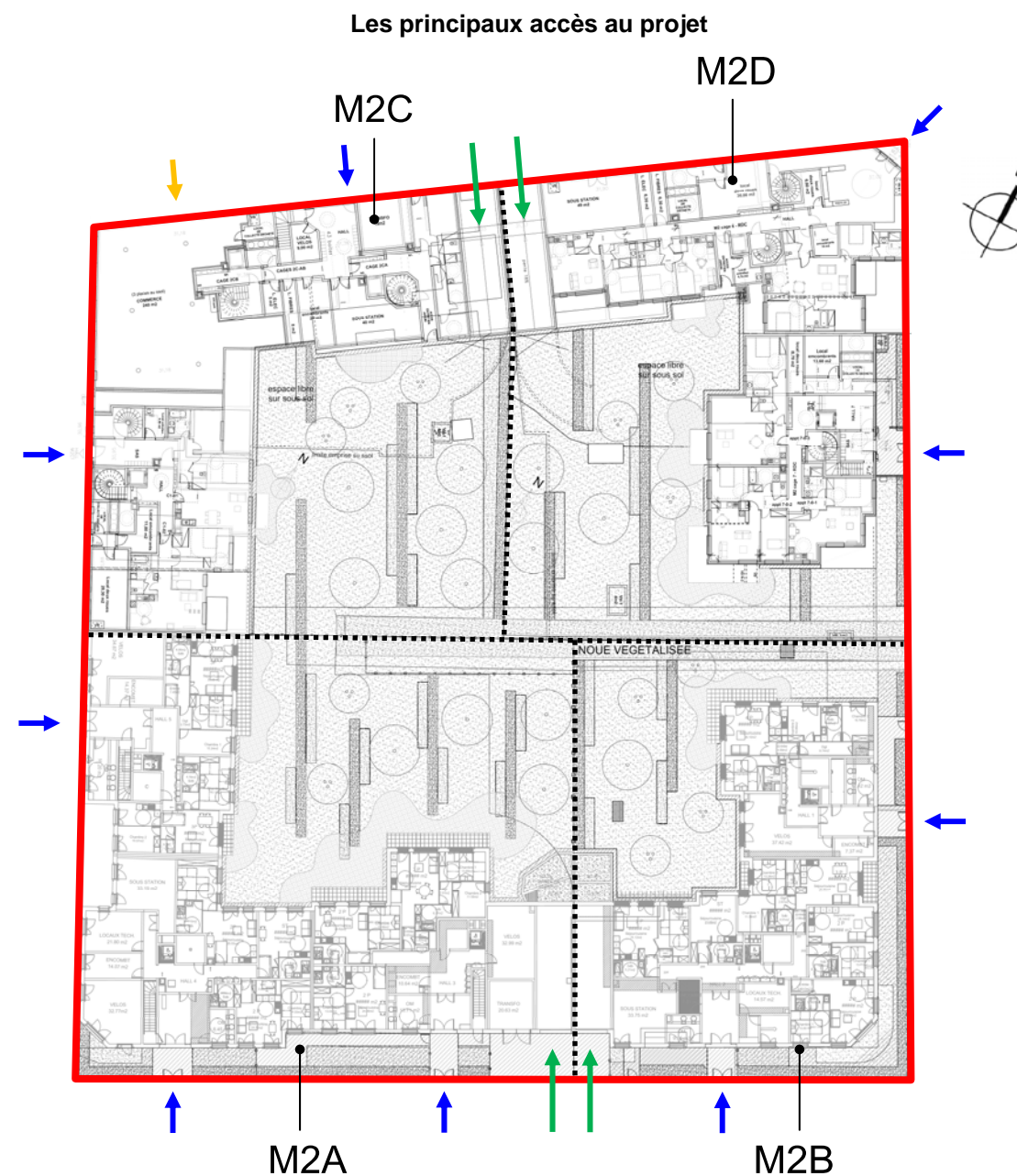
- R+8 en bordure de la rue Simone Veil, aux angles formés avec la rue des Docks et le futur mail piéton (dans les lots M2C et M2D)
- R+7 ailleurs.

L'implantation, l'organisation et la composition des volumes des différentes constructions prévues sur chacun de ces îlots est issue d'une réflexion menée sur l'ensemble de l'îlot M2 dans le cadre de la Z.A.C. des docks.

Ce front bâti est interrompu au Nord-Est, du côté du futur mail piéton, où se joignent les lots M2B et M2D. Par ailleurs, il est limité à R+1 au Sud-Ouest, du côté rue des Docks, où se joignent les lots M2A et M2C. Ces discontinuités du front bâti permettent ainsi de dégager une percée visuelle entre la rue des Docks et le futur mail piéton conformément aux orientations d'aménagement et au schéma des principes d'aménagement du secteur Ardoin Sud.

S'agissant des infrastructures, les constructions prévues dans les différents lots disposent d'un niveau de sous-sol (R-1) dans lequel sont disposées en particulier des places de stationnement.

Il est utile de préciser que, au regard de l'occupation actuelle du site (présentée dans l'annexe 5), la réalisation de cet ensemble immobilier ne nécessite pas au préalable la démolition d'un quelconque bâtiment.



- Limite indicative du lot M2
- - - Limites indicatives des îlots M2A, M2B, M2B et M2C à l'intérieur du lot M2
- ➔ Accès piétons aux logements
- ➔ Accès piétons aux commerces
- ➔ Accès (et sortie) des véhicules aux places de stationnement en sous-sol



### Le concept paysager du lot M2 de la Z.A.C. des Docks



Source : LAND'ACT (Paysagiste)

L'implantation générale des bâtiments en bordure des voies (actuelles et futures) permet de réserver, au cœur du lot M2, un grand jardin central d'une superficie d'environ 2 850 m<sup>2</sup>.

La parcelle intègre des clôtures séparatives en périphérie mais aussi en cœur d'îlot. Ces clôtures s'imposent comme le support de la trame paysagère du projet.

Les 2 clôtures longitudinales (ou orientées nord-sud) étant les plus présentes, il est proposé de les accompagner de haies persistantes linéaires en formes libres. Ces entités végétales, de 2 x 1 m de section environ, sont répétées en parallèle, créant cette trame identitaire et caractéristique du projet.

La clôture transversale Est-Ouest sépare quant à elle les 2 grands ensembles de bâtiments. Son orientation et sa position dans le seul axe de vue traversant depuis l'espace public incite à la camoufler afin de conserver l'impact longitudinal des grandes haies. Cette clôture est intégrée dans un jardin en creux (zone de pleine terre) planté de vivaces, ce qui permet de ne pas interrompre le champ visuel horizontal.

L'ensemble des espaces libres restant est planté de prairie fleurie et pérenne, favorisant ainsi un entretien réduit du site. Seules quelques lignes et poches de graminées prennent place afin d'accompagner les grandes haies et de réduire les vis-à-vis en rez-de-jardin. Ces aménagements sont ornementaux et donc inaccessibles.

Des terrasses privées ouvertes sur le cœur d'îlot sont habillées de massifs de vivaces persistantes aux formes plus souples pour rompre avec l'aspect très rectiligne du projet. Ces massifs permettent aussi d'affirmer le fait que l'îlot central n'est pas praticable, en empêchant les habitants de rejoindre l'espace central.

La strate arborée complète les aménagements en assurant une lecture verticale du cœur d'îlot et en équilibrant les volumes par rapport au bâti. Les surfaces en pleine terre, même réduites, sont plantées de 10 arbres tiges à moyen développement, tandis que les espaces principaux sur dalle parking (60 à 80 cm de profondeur de terre végétale) sont plantés de 12 arbres en cépée à petit développement et 3 arbres en tige surélevé sur des buttes pour avoir une épaisseur de terre suffisante.

Tous les végétaux seront choisis pour leur résistance, leur rusticité, et seront sélectionnés dans des pépinières agréées françaises.

Une partie importante des toitures sont végétalisées avec une épaisseur de 30 cm au minimum pour les plus hautes et de 60 cm pour les toitures en Rez-de-Chaussée. Ces dernières permettent de composer de véritables jardins suspendus dans la continuité du jardin en cœur d'îlot.



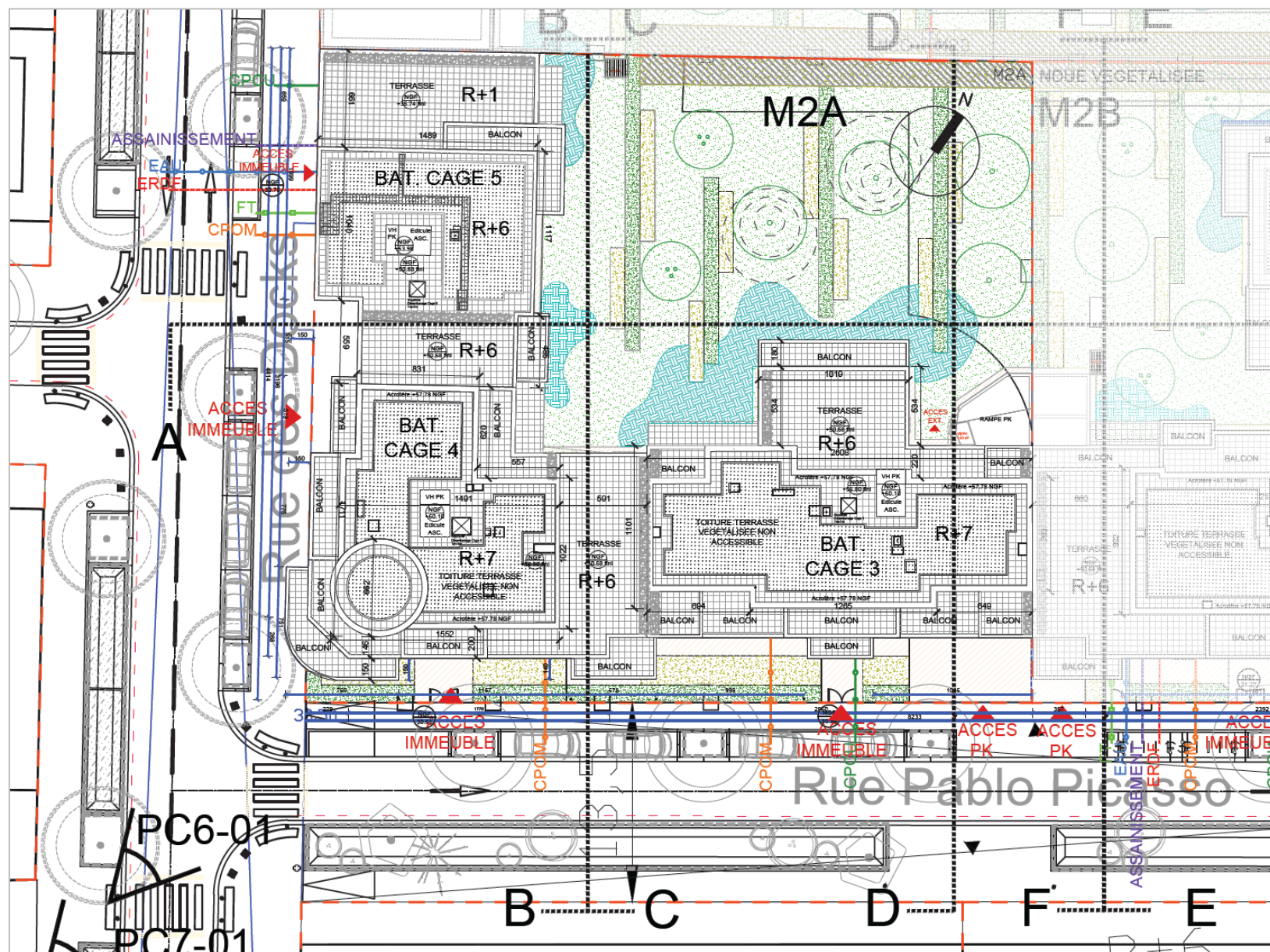
## 4-2 - Présentation par îlot

### Le projet de l'îlot M2A

Le projet de l'îlot M2A, à l'angle de la rue des Docks et de la rue Pablo Picasso, consiste en la réalisation d'un bâtiment R+7 maximum surmontant un niveau de sous-sols (49 places de stationnement et des locaux techniques nécessaires à l'opération).

Il comprend 70 logements (5 152 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers (SdP)).

Plan masse de l'îlot 2MA



Source : DGM & Associés A. DELAIRE - V. MAUER

Vue à l'angle de la rue des Docks et de la rue Pablo Picasso



Elévation de façade sur la rue Pablo Picasso

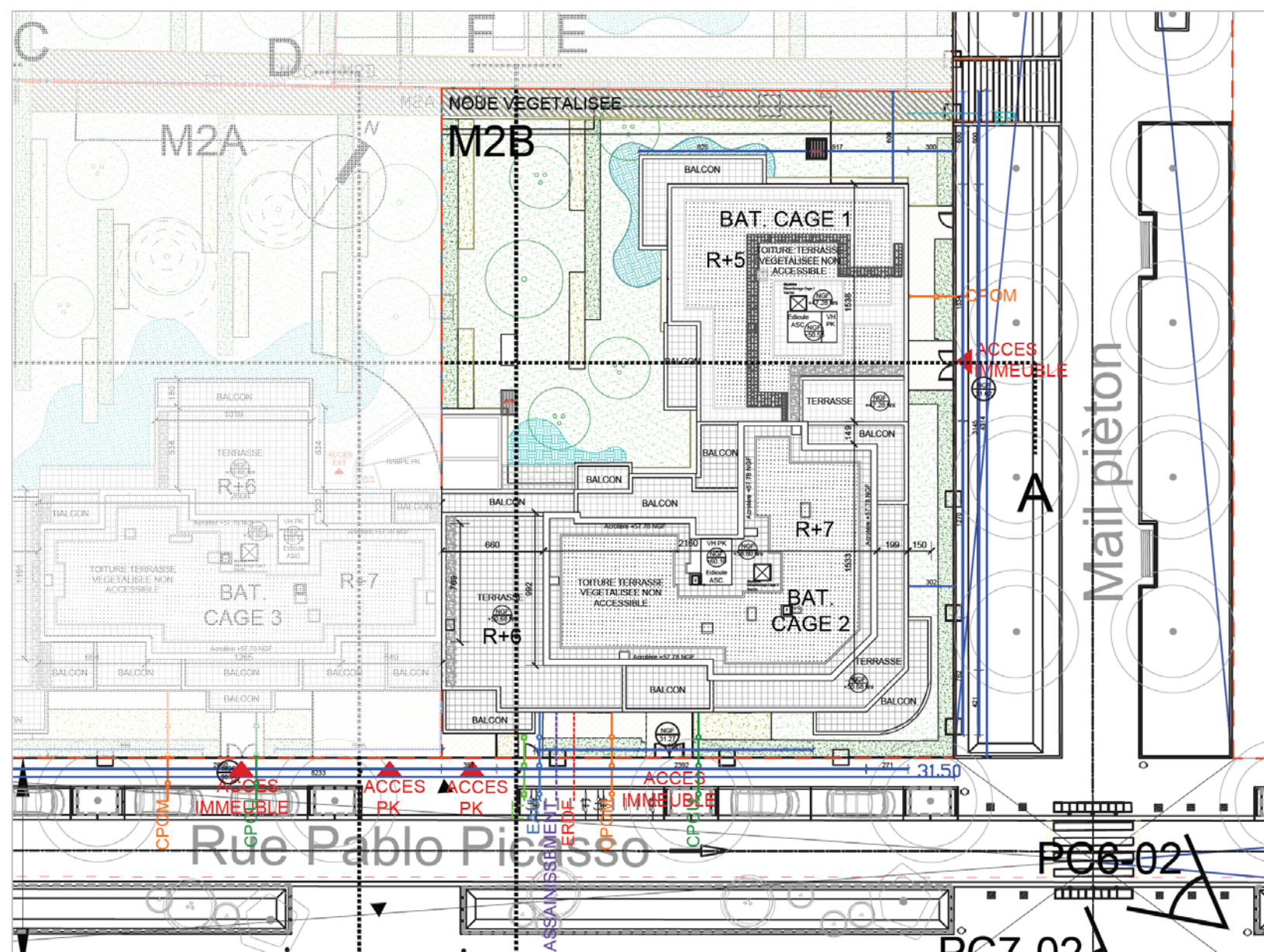


### Le projet de l'îlot M2B

Le projet de l'îlot M2B, à l'angle de la rue Pablo Picasso et du futur mail piéton reliant la rue Simone Veil et le Boulevard Victor Hugo, consiste en la réalisation d'un bâtiment R+7 maximum surmontant un niveau de sous-sols (35 places de stationnement et des locaux techniques nécessaires à l'opération).

Il comprend 47 logements (3 445 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers (SdP)).

Plan masse de l'îlot 2MB



Source : DGM & Associés A. DELAIRE - V. MAUER

Vue à l'angle de la rue Pablo Picasso et du futur mail piéton



Élévation de façade sur la rue Pablo Picasso



### Le projet de l'îlot M2C

Le projet de l'îlot M2C, à l'angle de la rue des Docks et de la rue Simone Veil, consiste en la réalisation d'un bâtiment R+8 maximum surmontant un niveau de sous-sols (35 places de stationnement). Il comprend 62 logements locatifs sociaux (4 755 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers (SdP)) et 219 m<sup>2</sup> de SdP à destination de commerce à rez-de-chaussée.

Plan masse de l'îlot M2C



Source : SAS URBANITA Architecture

Vue à l'angle de la rue des Docks et de la rue Simone Veil



Élévation de façade sur la rue Simone Veil



### Le projet de l'îlot M2D

Le projet de l'îlot M2D, à l'angle de la rue Simone Veil et le futur mail piéton reliant cette même rue avec le Boulevard Victor Hugo, consiste en la réalisation d'un bâtiment R+8 maximum surmontant un niveau de sous-sols (50 places de stationnement).

Il comprend 68 logements (5 117 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers (SdP)).

Plan masse de l'îlot M2D



Source : SAS URBANITA Architecture

Vue à l'angle de la rue Simone Veil et le futur mail piéton



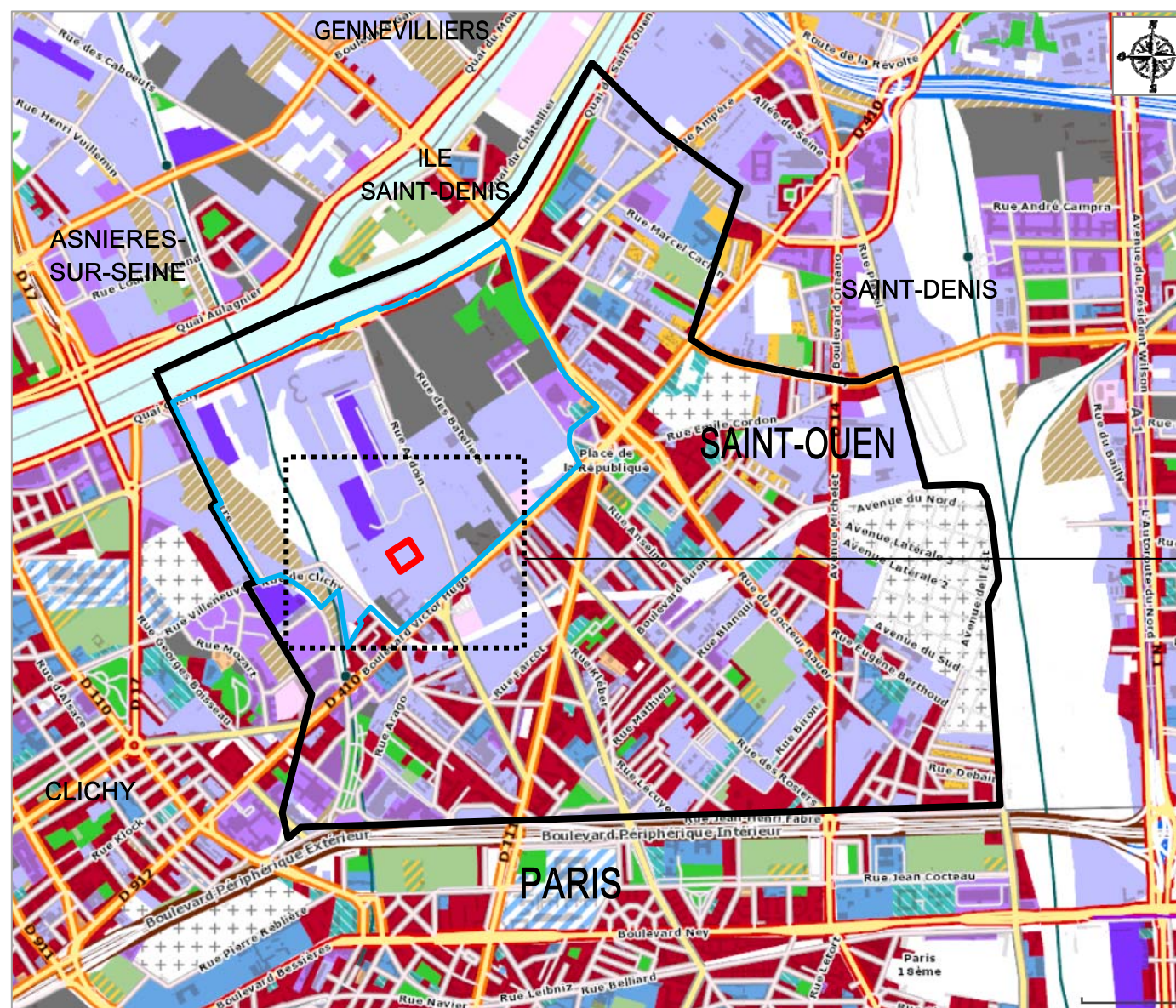
Élévation de façade sur la rue Simone Veil



Annexe 5 - Occupation du site et de ses abords

Occupation du sol en hectares	Surface 2012
1 Forêts	0,00
2 Milieux semi-naturels	1,70
3 Grandes cultures	0,00
4 Autres cultures	0,00
5 Eau	12,20
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>13,90</b>
6 Espaces verts urbains	11,75
7 Espaces ouverts à vocation de sport	7,41
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	0,00
++ 9 Cimetières	31,49
10 Autres espaces ouverts	9,03
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>59,68</b>
11 Habitat individuel	6,54
12 Habitat collectif	101,24
13 Habitat autre	0,65
14 Activités économiques et industrielles	136,33
15 Entrepôts logistiques	6,28
16 Commerces	1,54
17 Bureaux	18,39
18 Sport (construit)	1,46
19 Equipements d'enseignement	14,02
20 Equipements de santé	1,87
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00
22 Autres équipements	9,48
23 Transports	37,23
24 Carrières, décharges et chantiers	21,88
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>356,92</b>
<b>Total</b>	<b>430,50</b>

Limite de la commune de SAINT-OUEN  
 Limites indicatives de la Z.A.C. des Docks  
 Localisation indicative du site



Source : IAU, CARTOVIZ, Occupation du sol détaillée 2012, 24 postes, IGN

L'image ci-avant, reprenant la présentation des différents types d'occupation des sols (en 24 postes distincts) réalisée en 2012 par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (I.A.U.) d'Ile-de-France, montre la très nette prédominance des activités économiques et industrielles dans la composition du tissu urbain du secteur dans lequel se trouve le site objet de la présente demande, en particulier à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. des Docks à l'intérieur duquel il est localisé. On note toutefois quelques poches d'habitat de type collectif au Sud du Boulevard Victor Hugo et à l'Ouest des voies ferrées.

Depuis, ce tissu urbain a quelque peu évolué dans le cadre de l'avancement des travaux réalisés dans le cadre de cette opération d'aménagement, notamment dans le secteur « Ardoin Sud » dans lequel s'inscrit le site. Les premières constructions réalisées au sein de ce secteur témoignent ainsi de la volonté d'une transformation urbaine profonde en faveur d'une plus grande diversité, en cohérence avec les objectifs de mixité définie pour la Z.A.C.



## Occupation actuelle du site et de ses environs<sup>2</sup>

D'une superficie d'environ 7,5 hectares, ce secteur est localisé à l'emplacement d'une ancienne darse reliée à la Seine et comblée à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle<sup>1</sup>. Il a ensuite été longtemps occupé par des diverses installations d'activités industrielles qui s'y sont succédé (notamment le site logistique de la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain (CPCU) et des emprises ferroviaires de la SNCF), puis par diverses activités de stockage.

Actuellement, et suivant un découpage schématique en quatre parties (prenant en considération la rue des Docks et d'un axe imaginaire parallèle au boulevard Victor Hugo depuis l'accès aménagé le long de la rue Ardoin) :

- Le quart Est du secteur « Ardoin Sud » est aujourd'hui occupé par la base chantier (cf. « A » sur l'image jointe) mise en place pour le projet de prolongement de la ligne 14 du métro (cette occupation devrait rester inchangée jusqu'à la livraison et la mise en service de ce projet en 2020). A terme, ce prolongement permettra d'assurer la desserte des extrémités Est et Ouest du nouveau quartier réalisé dans le cadre de la Z.A.C. des Docks.
- Le quart Sud de ce secteur est occupé en partie par le groupe scolaire Nelson Mandela (à l'angle de la rue Des Docks et de la rue Lise London, cf. « B » sur l'image jointe). Cet équipement, ouvert pour la rentrée scolaire en 2008-2008, est le premier établissement livré au sein de la Z.A.C. des Docks. Il accueille aujourd'hui environ 290 élèves au sein de 6 classes en maternelle et 7 classes en élémentaire. Cette partie du secteur « Ardoin Sud » comprend également désormais un équipement culturel (la Grande Mosquée AL HASHIMI, ouverte au cours de l'année 2018), à l'angle du boulevard Victor Hugo et de la rue des Docks (cf. « C » sur l'image jointe).

Cette partie du secteur « Ardoin Sud » comprend également des immeubles d'habitat collectif disposés en bordure de la rue Lise London et de l'allée Guernica. Comprenant au total 106 logements, ces immeubles ont été livrés en 2013 (opération « Quai 102 », cf. « D » sur l'image jointe).

- Le quart Ouest est encore occupé par des bâtiments d'activité en grande partie abandonnés (cf. prises de vue n°6 et 7 figurant dans l'annexe 3) et destinés à être prochainement démolis (cf. « E » sur l'image jointe).
- Le quart Nord dans lequel se trouve le site objet de la présente demande, a été libéré des diverses installations qui l'occupaient auparavant (cf. « F » sur l'image jointe).



- Limites indicatives de la Z.A.C. des Docks
- - Localisation indicative du secteur « Ardoin Sud »
- Localisation indicative du site

Source de l'image satellite : GOOGLE EARTH (prise de vue réalisée le 18 Mai 2018)

<sup>1</sup> La cote du fond de l'ancien bassin se situait au voisinage de + 22 NGF à + 24,50 NGF soit environ 4,50 à 7,00 m de profondeur par rapport au terrain actuel, situé approximativement à la cote de + 29 NGF.

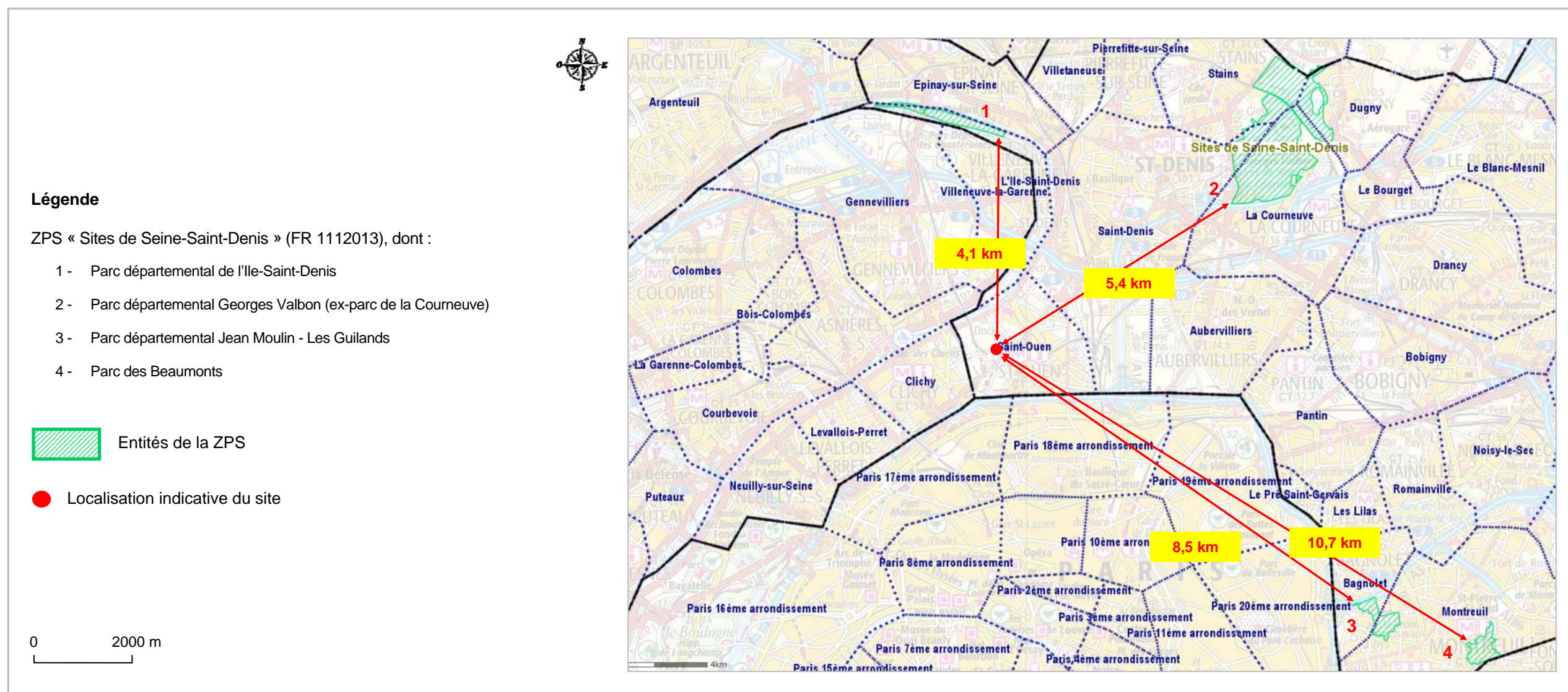
<sup>2</sup> La zone couverte par l'image satellite ci-dessus correspond à l'étendue prise en compte dans l'encadré du zoom page précédente permettant ainsi de percevoir plus facilement les évolutions dans ce secteur entre 2012 et 2018.



### Annexe 6 - Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000

Le site objet de la présente étude est relativement éloigné des différents sites du réseau NATURA 2000 les plus proches. Situé à environ 4,1 km au Nord, le Parc départemental de l'Île-Saint-Denis est l'entité du site NATURA 2000 le plus proche à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (celle-ci étant constituée de 14 entités dont 4 repérées sur l'illustration jointe ci-dessous).

#### Localisation indicative des entités de la ZPS « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » les plus proches du site



Source : « Sites Natura 2000 » Carte publiée par l'application CARTELIE, © Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, données sources provenant du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) et de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)