

## 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 :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
26/12/2019	26/12/2019	F01119P0288

### 1. Intitulé du projet

Projet Le Dock des Alcools, avenue du Président Wilson à Saint-Denis (93).

### 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

SCI JOHN

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

Philippe JOURNO, représenté par Aurélia DUROYON, Directrice Développement

RCS / SIRET

822 929 725 000 15

Forme juridique

Société Civile Immobilière

**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.))
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup> .	Le projet couvre une emprise totale d'environ 3,5 ha, sur laquelle les docks seront détruits ou rénovés, avec la construction de cinq bâtiments accueillant des activités tertiaires : bureaux et commerces) totalisant une surface de plancher globale d'environ 36 700 m <sup>2</sup> dont 8 050 m <sup>2</sup> en extension (10 251 m <sup>2</sup> existant).

### 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 du Dock des Alcools se trouve en bordure ouest de l'avenue du Président Wilson à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis), entre l'autoroute A 1 (autoroute du Nord, le long de l'avenue du Président Wilson) et les voies ferrées, à une soixantaine de mètres au nord du boulevard périphérique, qui marque la limite de Paris (commune), ici à la hauteur de la Porte de la Chapelle (18<sup>e</sup> arrondissement) et en bordure sud du Pont Hainguerlot.

Le projet prévoit dans une première phase, le réaménagement des anciens « Docks des Alcools », aujourd'hui désaffectés et en friche (ancienne activité de dénaturation d'alcools) avec la conservation / rénovation des halles, remarquable exemple de l'architecture industrielle des années 1920 (« patrimoine industriel » identifié au PLU de Saint-Denis). Les nouveaux bâtiments accueilleront des bureaux (notamment le siège social de l'enseigne de prêt-à-porter Jennyfer) et des commerces (locaux proches de l'avenue du Président Wilson).

En plus de la surélévation des docks existants (partie sud, au plus près du boulevard périphérique), dans une deuxième phase (dès maîtrise foncière) quatre autres bâtiments seront construits, dont deux tours de bureau côté ouest (voies ferrées). De plus, des espaces verts largement arborés accueillant des cheminements piétons seront aménagés.

## 4.2 Objectifs du projet

L'opération prévoit un réaménagement complet du site des docks dit des Alcools avec la construction de bureaux et de commerces. Il s'agit ainsi de réhabiliter un site en partie en friches, qui risque de se dégrader peu à peu si rien n'est fait, formant une « verrue urbaine », bien visible en bordure du boulevard périphérique et de l'A1 en entrée de ville de Saint-Denis. Le projet permettra de dynamiser le quartier, de recréer de l'urbanité en aménageant un nouveau « morceau de ville », en offrant de nouvelles activités et de nouveaux emplois. Ces objectifs répondent ainsi aux enjeux prescrits :

- par le PLU de Saint-Denis approuvé en décembre 2015 qui dans son PADD prévoit de « renforcer le pôle économique », d'« accueillir et canaliser les projets de bureaux » et d'« améliorer l'accès à l'emploi » et intègre les docks de la Porte de la Chapelle aux opérations dionysiennes à l'étude (site destiné à accueillir des commerces pour renforcer l'axe commercial existant, des bureaux, de l'hôtellerie, des PME/PMI et des petites unités tertiaires études à lancer) au sein du secteur « pôle 18<sup>ème</sup>, Porte de la Chapelle / Chapelle Internationale » (campus Condorcet...);
- dans le SCOT de Plaine Commune qui s'est fixé un objectif de croissance de 20 000 à 50 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2020 ;
- au SDRIF « Horizon 2030 » approuvé fin 2013 : les docks font parties des espaces urbanisés secteur à fort potentiel de densification près d'un site multimodal d'enjeux national près de l'axe Paris Lille / Londres (A 1, voies ferrées).

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

L'aménagement sera réalisé en deux phases :

Phase 1 (2020-2023)

- réaménagement des docks existant (partie sud de l'emprise), permettant d'obtenir environ 10 250 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher et de construire des surélévations ; dans une volonté de conserver le patrimoine industriel de cet ensemble, les démolitions sont réduites autant que possible (suppression de deux voûtes plus récentes et des édifices cylindriques abritant des escaliers, qui sont aussi des ajouts postérieurs) ;
- construction de l'extension au-dessus du bâtiment existant pour une surface d'environ 8 050 m<sup>2</sup>, ayant pour principale activité, des bureaux.

Phase 2 – démarrage des études dès la maîtrise foncière (objectif 2022-2025)

- démolition de la dizaine de bâtiments existants sur la partie nord du site, le long de l'avenue du Pdt Wilson et terrassement des parcelles ainsi mises à nu pour les nouveaux bâtiments et des espaces verts ;
- construction des deux tours de bureaux et des bâtiments commerciaux (18 400 m<sup>2</sup>) sur la partie nord de l'emprise ;
- réalisation des espaces verts, plantations (arbres et arbustes, massifs...), bassins d'agrément et cheminements doux autour de constructions.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet prévoit 5 bâtiments répartis sur une emprise de près de 3,5 ha :

- un grand bâtiment sur la partie sud reprenant les docks existants (construction d'environ 130 m sur 50 m) : aux deux niveaux existants (10 251 m<sup>2</sup> de surface de plancher), on ajoute quatre étages (8 050 m<sup>2</sup>) réalisés dans une construction à l'architecture très contemporaine (utilisation du béton rappelant les docks, structures de verre de formes trapézoïdales et triangulaires) formant un édifice repère (signal marquant dans le paysage urbaine à l'instar de la Fondation Louis Vuitton dans le Bois de Boulogne) ; cet ensemble accueillera des bureaux comme c'est déjà le cas sur plus de la moitié (5 500 m<sup>2</sup>) de l'existant ;
- deux tours à façade en verre offrant respectivement 10 et 11 niveaux de bureaux (soit 13 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) sur la partie nord-ouest de l'emprise (côté voies ferrées) ;
- deux bâtiments de commerces (4 à 5 niveaux, 5 000 m<sup>2</sup>) sur la partie nord-est du projet (le long de l'avenue du Président Wilson) offrant une architecture innovante (façades de verre, formes géométriques trapézoïdales et triangulaires inclinées faisant écho à la surélévation des docks sur la partie sud du projet).

Autour de ces constructions, environ 1,7 ha d'espaces verts largement arborés (arbres et arbustes) sont réalisés, avec un réseau dense de cheminements doux, des massifs, des noues végétalisées et un bassin d'agrément devant les anciens docks... permettant de renforcer le « parcours vert à valoriser » le long de l'A 1 (le PLU de Saint-Denis envisage notamment un alignement d'arbres entre la Porte de la Chapelle et le Canal Saint-Denis).

**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 d'aménagement fera l'objet de trois permis de construire, dont le premier a été obtenu le 22 mars 2018 et concernant le réaménagement de surfaces existantes (10 251 m<sup>2</sup> dont le changement de destination de 4 689 m<sup>2</sup> en bureaux). Le second PC prévoit 8 050 m<sup>2</sup> d'extension. Le troisième PC d'environ 18 400 m<sup>2</sup> concernera la phase 2.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie de l'emprise projet :	3,45 ha
Surface de plancher totale :	36 700 m <sup>2</sup> (Phase 1 : 18 300 m <sup>2</sup> Phase 2 : 18 400 m <sup>2</sup> )
Hauteur des bâtiments	4 à 11 niveaux

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

21 à 59 avenue du Président Wilson  
93200 SAINT-DENIS

Références cadastrales : section CN, parcelles 25, 26, 27 et 28 ; section CM, parcelle 12

**Coordonnées géographiques<sup>1</sup>**

Long. 2°21'28.00"E Lat. 48°54'09.00"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 :

**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"/>	La ZNIEFF la plus proche se trouve à environ 4 km au nord-est de l'emprise à aménager (commune de la Courneuve) ; il s'agit de la ZNIEFF de type II n°110020475 « Parc départemental de la Courneuve ».
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"/>	La commune de Saint-Denis est concernée par les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures routières de l'Etat (arrêté en 2018) et des infrastructures routières du Département de Seine-Saint-Denis (arrêté en 2012). Le site du Dock des Alcools se trouve à une vingtaine de mètres à l'ouest de l'autoroute A 1, à une centaine de mètres au nord du boulevard périphérique et à 150 m à l'Est des voies ferrées encore en service, ce qui génère des niveaux de bruit de 65 à 70 dB(A) de jour sur l'emprise à aménager. La troisième échéance est un réexamen/révision fixée au 18 juillet 2018 pour l'arrêt des PPBE.
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"/>	Le projet se trouve à plus de 500 m de tout monument historique inscrit ou classé. Le monument historique le plus proche se trouve à environ 600 m au nord ; il s'agit des ateliers et de réparation du dépôt (ferroviaire) de la Plaine Saint-Denis, dont les façades et toitures sont inscrites depuis le 29 mars 2004 (deux bâtiments de même style et de même époque que le Dock des Alcools) : le périmètre de protection du monument se termine donc à une centaine de mètres au nord de la zone à aménager (pas de covisibilité avec le projet). On note en outre que le site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP / AVAP) de Saint-Ouen (Marché aux Puces) est situé à environ 1,2 km à l'ouest des docks (pas de covisibilité).

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Selon l'inventaire des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles d'Ile-de-France mené par la DRIEE depuis 2009, le site du Dock des Alcools n'est concerné par aucune zone potentiellement humide.</p>
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"/>	<p>La commune de Saint-Denis est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Seine approuvé le 21 juin 2007, mais le site du Dock des Alcools est situé en dehors des zones inondables.</p> <p>La commune est aussi concernée par le PPR naturels mouvements de terrain, liés aux poches de dissolution de gypse antéludien (affaissements et effondrements : cavités souterraines hors mines), approuvé par arrêté préfectoral du 21 mars 1986 et modifié le 18 avril 1995. La partie sud de la commune, et notamment le site à aménager, se trouve dans le périmètre de risque (zone de dissolution).</p> <p>Saint-Denis est aussi couverte par le PPR lié au retrait/gonflement des sols argileux (prescrit en juillet 2001) : voir données relatives aux risques en partie 6.1 ci-après.</p>
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'emprise du projet Dock des Alcools est concerné par trois sites BASIAS (sols potentiellement pollués) : site IDF9300011 au sud (anciens Docks des Alcools : dépôts de liquides inflammables et traitement des métaux), sites IDF9300016 (Baunens et Cie, dépôts de liquides inflammables, activité terminée depuis 1969) et IDF9300017 (Trébau, fabrication d'objets en métal, activité terminée depuis 1987) au nord.</p> <p>Le diagnostic de sol / sous-sol réalisé par BURGEAP révèle la présence de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- métaux, hydrocarbures, COHV, HAP, PCB dans les sols de surface ;</li> <li>- hydrocarbures et solvants chlorés en profondeur (entre 1,5 et 6 m – les investigations n'ont pas porté au-delà mais doivent faire l'objet d'une étude complémentaire) ;</li> <li>- hydrocarbures, BTEX et COHV dans les gaz des sols, en teneurs anormales au droit du futur niveau de sous-sol R-1 et en état de traces au droit des sous-sols existants.</li> </ul> <p>Au vu de ces résultats, les terres polluées seront évacuées en ISDI ou en remblaiement de carrière de gypse ou subiront un biotraitement.</p>
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les communes de Saint-Denis et de Paris sont couvertes par la zone de répartition des eaux (ZRE) n°03001 - parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien.</p>
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"/>	<p>Le site inscrit (le 6 août 1975) « Ensemble urbain de Paris » se trouve à un peu plus de 2 km au sud.</p>
<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"/>	<p>Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à un peu moins de 4 km au nord-est ; il s'agit du Parc départemental de la Courneuve qui fait partie de la Zone de Protection Spéciale (ZPS – Directive Oiseaux) « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR1112013, 1 157 ha).</p>
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 ? <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"/>	L'installation de bureaux et de commerces sur le site des docks (site actuellement inoccupées) devrait avoir pour conséquence un accroissement des besoins en eau potable. Ainsi, à partir des ratios journaliers de 75 litres / emploi dans les bureaux et les commerces, on peut estimer la consommation quotidienne d'eau potable du site des docks réhabilités à environ 200 m <sup>3</sup> . Comme c'est déjà le cas, cette eau sera fournie par pompage dans la Marne à Neuilly-sur-Marne (Syndicat des Eaux d'Ile-de-France – SEDIF).
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'aménagement du site n'impliquera pas de drainages, ni de modifications prévisibles des masses d'eau souterraines (terrassements très réduits compte tenu notamment de la conservation d'une partie des bâtiments). Les eaux pluviales du site seront gérées par des ouvrages spécifiques, comme c'est déjà le cas (une grande partie du site avant travaux est imperméabilisé) : recueil des eaux de toitures, caniveaux au droit des parkings et des voiries... Après travaux, le taux d'imperméabilisation de l'emprise sera un peu réduit grâce à l'aménagement d'espaces verts arborés. Le point de raccordement des eaux pluviales est situé sous l'avenue du Président Wilson. Pas de géothermie prévue sur le projet.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La rénovation du Dock des Alcools sera source de déchets inertes de type gravats (anciens docks démolis ou rénovés...), lesquels devront être triés pour valorisation vers des filières dûment autorisées conformément à la réglementation et notamment au plan départemental de prévention et de gestion des déchets du BTP de Seine-Saint-Denis.  Les terrassements seront limités et ne généreront donc pas de matériaux excédentaires.
	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"/>	
<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"/>	Le projet s'insère dans un contexte très urbain où les milieux recensés sont dénués d'intérêt patrimonial. L'occupation du sol est constituée de surfaces minérales et imperméabilisées. Les quelques espèces animales et végétales recensées peuvent être qualifiées d'espèces anthropiques (dont la présence est liée à l'Homme). Les espèces floristiques listées sont de plus communes en zones de friches ou rudérales. Aucune espèce protégée n'y est notée. En revanche, des espèces invasives sont retrouvées comme le Robinier faux-acacia ou le Buddleia du père David. Le projet ne sera pas de nature à remettre en cause l'état de conservation local des espèces inventoriées.
	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"/>	Aucun site Natura 2000 n'est présent au niveau du site du projet.  Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ 4 km au nord-est de l'emprise à aménager (commune de la Courneuve) ; il s'agit du Parc départemental de la Courneuve (également couvert par une ZNIEFF de type II) qui est une des 14 grandes entités de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR1112013 « Sites de la Seine-Saint-Denis ».  Aucune incidence sur ce site Natura 2000 n'est à prévoir dans le cadre de l'opération de réaménagement.

	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"/>	Le site du projet n'est concerné par aucun site naturel sensible, aucun inventaire, aucune mesure de gestion ou de protection du milieu naturel (ZNIEFF, site Natura 2000, réserve naturelle, ENS, arrêté de biotope, réservoir de biodiversité ou corridor de la trame verte et bleue du SRCE d'Ile-de-France...).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site des docks est déjà totalement urbanisé et artificialisé, essentiellement occupé par des bâtiments, des parkings ou des voiries, accompagnés de quelques petits espaces verts. Seule de la végétation se développant communément en friches ou en zones rudérales comme du Sénéçon, du Chardon, du Millepertuis, du Géranium ou du Trèfle avait pu se développer sur les marges du site. Le projet n'engendrera donc pas la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du Dock des Alcools est entouré d'infrastructures classées au titre des risques Transport de Matières Dangereuses (TMD) : canalisations de gaz haute pression le long de l'A 1 à l'Est (avenue du Pdt Wilson, l'A 1 est ici interdite aux TMD) et voies ferrées à environ 150 m à l'ouest et boulevard périphérique à environ 60 m au sud.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Saint-Denis est soumise aux risques naturels suivants : - inondation par les crues de la Seine (site du Dock des Alcools non concerné, voir PPRi ci-avant) ; - risque de remontées de nappes : site des docks localisé en zone « potentiellement sujette aux inondations de caves » avec une forte fiabilité (mais la nappe est à -10 m selon l'étude BURGEAP) ; - mouvements de terrain : zone de dissolution du gypse antéludien (site étudié directement concerné selon le PPRn), retrait/gonflement des argiles (site étudié localisé en zone d'aléa faible) ; - risque sismique : zone de sismicité très faible (niveau 1 sur 5).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Les docks sont concernés par une pollution des sols (voir partie 5 ci-avant) et une conduite en fibre ciment (amiante) de 20 cm de diamètre et 2 m de long a été identifiée sur la partie sud. Cette conduite en bon état sera retirée conformément à la réglementation lors des travaux.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réhabilitation des docks avec l'installation de bureaux et de commerces accroîtra les trafics routiers, mais cette accroissement sera très limité compte tenu du contexte (site desservi par des axes très fréquentés : A 1 et boulevard périphérique...) et de l'utilisation des transports en commun (métro, RER, tramway avec des projets de prolongement en cours à Saint-Denis...) par une partie importante des usagers du site réaménagé.
	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 n'aura pas d'impact acoustique significatif direct ou indirect (lié à l'accroissement du trafic routier...), compte tenu d'une part des activités prévues (bureaux, commerces) et d'autre part du contexte très « bruyant » du site ». L'emprise des docks se trouve en effet dans les zones de bruit définies au titre du classement sonore des infrastructures de transports terrestres le long de l'A 1 à l'Est, du boulevard périphérique parisien au sud et des voies ferrées à l'ouest (zones de bruit de 300 m de part et d'autre de ces trois infrastructures de transports, classées en catégorie 1).

	<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>Le projet n'est pas de nature à générer des vibrations, en dehors des périodes de chantier (circulation et mouvements des engins de chantier : impact temporaire).</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet va générer des émissions lumineuses limitées aux abords du site, lors de l'éclairage des locaux (bureaux) le soir mais pas le reste de la nuit (activités diurnes).</p> <p>Le projet est concerné par les émissions lumineuses des abords du projet : éclairage public, véhicules circulant sur les voies de circulation (boulevard périphérique et A 1) et bâtiments alentours.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'emprise à réaménager est déjà presque totalement artificialisée et en grande partie imperméabilisée (bâtiments notamment) : le projet diminue un peu ces surfaces imperméabilisées, donc les ruissellements.</p> <p>Les eaux pluviales continueront d'être gérées par le réseau public d'assainissement présent au droit du projet (avenue du Pdt Wilson).</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet va produire des effluents durant son exploitation (eaux usées de type domestiques rejetées les activités tertiaires, à hauteur d'environ 1 300 équivalent-habitants), qui seront traités à la station d'épuration d'Achères (située en aval de Paris), laquelle dispose d'une capacité d'environ 6 millions équivalent-habitants.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet va produire des déchets liés à l'aménagement en lui-même (gravats de démolition et chantier), mais également durant son exploitation (ordures ménagères, déchets recyclables ou verts...).</p>



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'opération permet : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de conserver et de valoriser les docks (actuellement en cours de dégradation), témoins de l'architecture industrielle de l'entre-deux-guerres ;</li> <li>- la création d'un nouveau signal marquant le paysage urbain aux portes de Paris, grâce à son architecture innovante et de grande qualité, ayant elle-même une valeur patrimoniale ;</li> <li>- le développement des espaces verts (jardin arboré avec noue...) s'intégrant à plus de 2 ha de surfaces paysagères sur l'ensemble du projet.</li> </ul>
	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"/>	Le projet réaménage un site déjà urbanisé actuellement en cours d'abandon (bâtiments et parkings) en conservant en partie sa destination (activités tertiaires dans les docks).

### 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 :

Suite à la consultation des sites internet de la DRIEE Ile-de-France, de la DDT de Seine-Saint-Denis, du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD), plusieurs projets ayant fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R.214-6 du code de l'environnement (loi sur l'eau codifiée) et d'une enquête publique ou d'une étude d'impact ont été identifiés à proximité de l'emprise du Dock des Alcools à Saint-Denis :

- ZAC « Gare des Mines – Fillettes » à environ 300 m au sud-est des docks (Porte de la Chapelle, Paris, 18<sup>e</sup>) : 750 logements, 24 500 m<sup>2</sup> d'équipements publics, bureaux et activités économiques et commerciales ;

- aménagement du site Hébert (5,2 ha) situé à environ 1 km au sud-est des docks (Paris, 18<sup>e</sup>) : 750 logements, 39 500 m<sup>2</sup> de bureaux, commerces et autres activités tertiaires... ainsi que des espaces verts ;

- projet immobilier de l'Îlot Fertile à Paris 19<sup>e</sup> à environ 1,1 km au sud-est (construction de 440 logements, d'un hôtel de 129 lits, d'une auberge de jeunesse de 230 lits, bureaux et activités, voiries et espaces verts) ;

- ZAC « Village olympique et paralympique » (en vue des JO de 2024) à Saint-Ouen (environ 2 km au nord-ouest des docks) : 2 650 logements, 150 chambres d'hôtel, des locaux d'activité (bureaux, commerces...), des équipements publics (école, gymnase...), des voiries, des espaces verts et un nouveau franchissement de la Seine ;

- centre aquatique olympique et aménagement du site de la Plaine Saulnier à Saint-Denis à 3 km au nord des docks (franchissement de l'A 1, création à terme d'un nouveau quartier à dominante tertiaire) ;

- ZAC « Cluster des médias » à environ 4 km au nord-est (Dugny, le Bourget et la Courneuve) : village des médias pour le JO de 2024 puis 1 300 logements, une zone d'activités, un ensemble scolaire et sportif rénové et une extension ;

- centre d'hébergement informatique (« digital center PAR8 » de plus de 115 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur 6,7 ha) et d'équipements annexes, situé à environ 2,5 km au nord-est (la Courneuve) ;

- aménagement du système d'échangeurs routiers (A 86...) de Pleyel et Porte de Paris (Saint-Denis) à environ 3 km au nord ;

- ZAC du Fort d'Aubervilliers à environ 3,6 km au nord-est (36 ha) : 2 000 logements, un hôtel, des activités (commerces...), des équipements collectifs (gymnase, crèche, école de voltige...), jardins familiaux, parcs boisés...

En outre, d'autres projets sont en cours ou réalisés sur la commune d'Aubervilliers, à environ 2 km à l'Est des docks, dans le quartier des Quatre Chemins en rénovation urbaine, comme indiqué ci-avant : ZAC Auvry-Barbusse, ZAC des Impasses, ZAC Lecuyer sud, Cités - Barbusse... avec notamment plusieurs centaines de logements.

Toutes ces opérations participent à la rénovation de la partie nord de Paris et de sa proche banlieue, notamment en prévision des JO de 2024 (hébergements...) ; ils sont complémentaires (logements, activités, commerces, équipements et infrastructures...) et présentent des effets cumulés limités, s'agissant de requalification de secteurs déjà urbanisés de longue date.

### 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) :**

Le projet intègre la mise en place d'environ 1,7 ha espaces verts largement arborés avec cheminement piétons autour des bâtiments. Un « jardin » sera aménagé entre les docks et l'avenue du Pdt Wilson (arbres et massifs arbustifs, nouve paysagère plantée nord-sud, allée centrale dédiée au piéton), une « place d'eau » (bassin d'agrément), des alcôves (végétation luxuriante) et un patio arboré entre les bâtiments.

L'aménagement intègre et réhabilite les anciens docks, à valeur patrimoniale mais qui risquent de se dégrader si rien n'est fait. Le traitement des façades se veut simple et sobre, afin de mettre en valeur la forte identité de la structure béton.

De plus, les exigences de la réglementation thermique RT rénovation sont respectés, avec des valeurs minimales des facteurs de consommations (Cepref), de l'enveloppe du bâtiment (Ubâtmax) et de la température intérieure de confort (Ticref) : mise en place de 3 pompes à chaleur couvrant la totalité des besoins en chauffage et climatisation du bâtiment, menuiseries double vitrage performantes en aluminium, verrières en double vitrage traité, isolation par l'intérieur des murs de façade (8 cm de polystyrène expansé), en sous face des planchers bas sur locaux non chauffés (10 cm de laine de roche) et de la toiture par l'intérieur (8 cm de polyuréthane) ; mise en place deux centrales de traitement d'air à récupération (efficacité de l'échangeur de 80%), avec préchauffage et pré-refroidissement de l'air.

L'opération intègre une nouve végétalisée permettant de gérer les eaux pluviales (tamponnement des débits vers le réseau public).

**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.

Compte tenu :

- de son envergure limitée (moins de 4 ha) ;
  - du fait qu'il prévoit une revalorisation d'un site déjà totalement urbanisé et en en partie à l'abandon risquant de devenir une « verrue urbaine » : renouvellement urbain conformément au PLU, au SCOT et au SDRIF ;
  - du développement des espaces verts, permettant et des cheminements doux (conformément au PLU), une pré-gestion des eaux pluviales sur le site...
- ... le projet devrait être dispensé d'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 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
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sites naturels sensibles (partie 5)</li><li>• Sites BASIAS / BASOL (partie 5)</li><li>• Sites Natura 2000 (partie 5)</li><li>• SRCE d'Ile-de-France – composantes (partie 6.1)</li><li>• SRCE d'Ile-de-France – objectifs de préservation et de restauration (partie 6.1)</li><li>• Risque de remontées de nappes (partie 6.1)</li><li>• Aléa retrait/gonflement des argiles (partie 6.1)</li><li>• Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (partie 6.1)</li><li>• Diagnostic environnemental complémentaire du milieu souterrain – BURGEAP en date du 16/11/2016 (partie 5)</li></ul>

## 9. Engagement et signature

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

Fait à PARIS

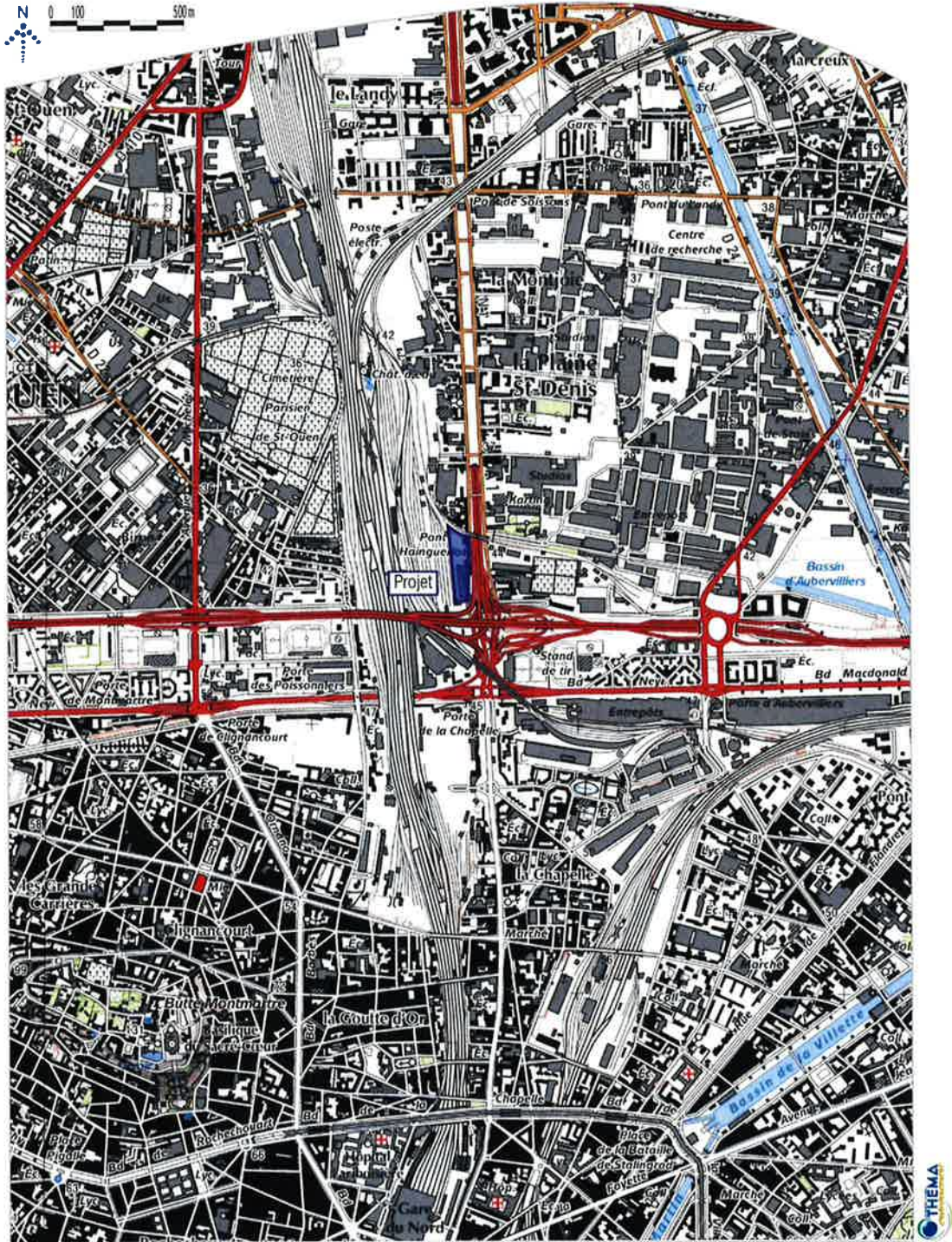
le. 16 décembre 2019

Signature

  
**SCI JOHN**  
22, place Vendôme - 75001 PARIS  
Tél. : 01 53 96 50 50  
R.C.S. PARIS 822 929 725

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

# LOCALISATION DU PROJET



Fond cartographique : Scan 25

Annexe 2 : Plan de situation

Annexe 3 : Prises de vues du site

Photographies prises le 13 juin 2019, localisation sur la carte suivante.



1 – Le site des docks vu de l'A 1 (avenue du Président Wilson en deuxième plan) en direction de Paris.



2 – Façade orientale des docks vue en direction du sud-ouest.



3 et 4 – Façade orientale des docks vue en direction du nord-ouest.



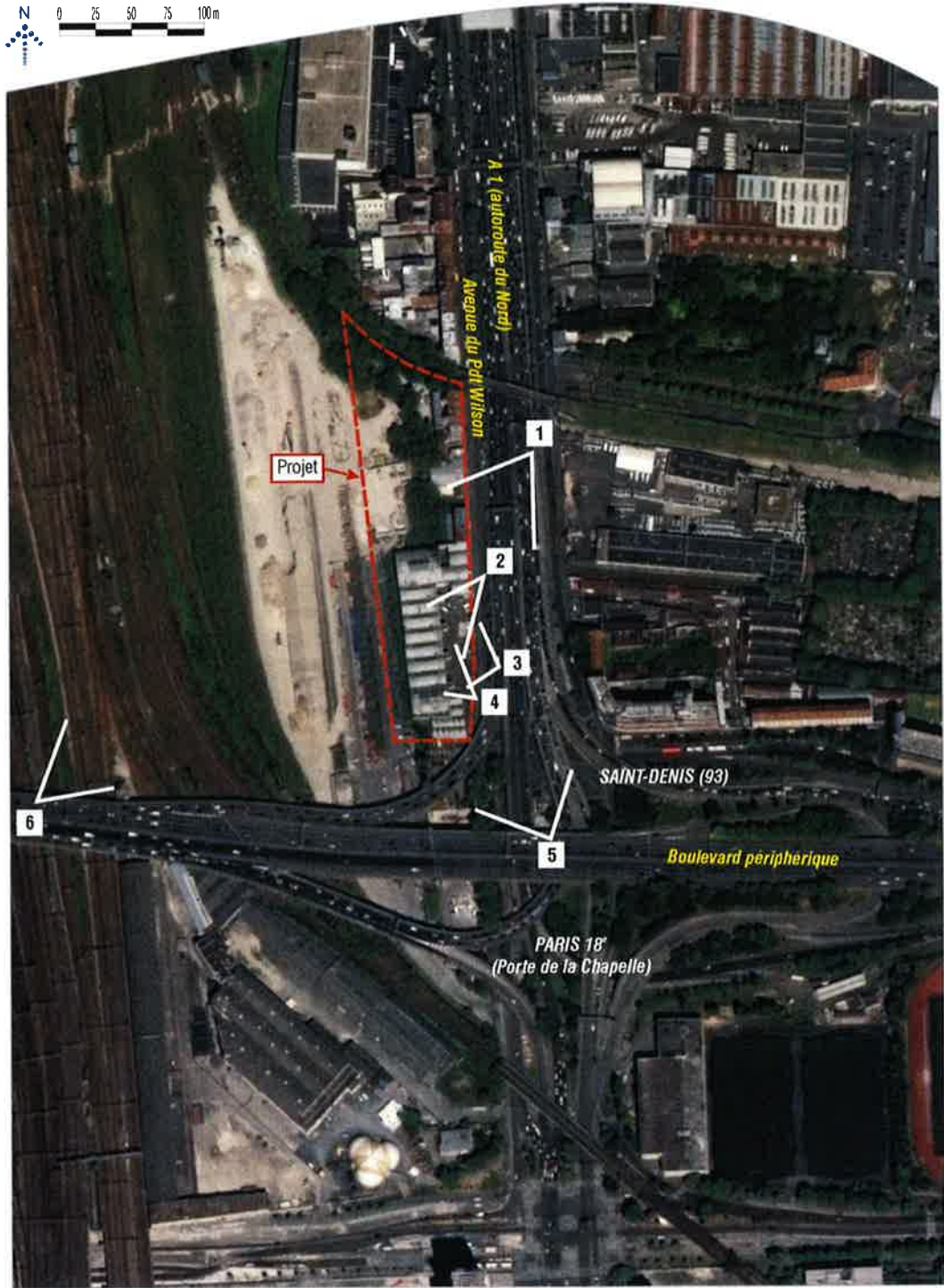
5 – Vue des docks depuis le boulevard périphérique au sud en avril 2018 (image Google Street View).



6 – Vue des docks depuis le boulevard périphérique au sud-ouest en mai 2018 (image Google Street View).

*Le site à aménager n'est vraiment visible de loin qu'à partir des étages supérieurs des immeubles les plus hauts situés aux alentours (hôtels et bureaux...), surtout à Paris (18<sup>e</sup> arrondissement en particulier).*

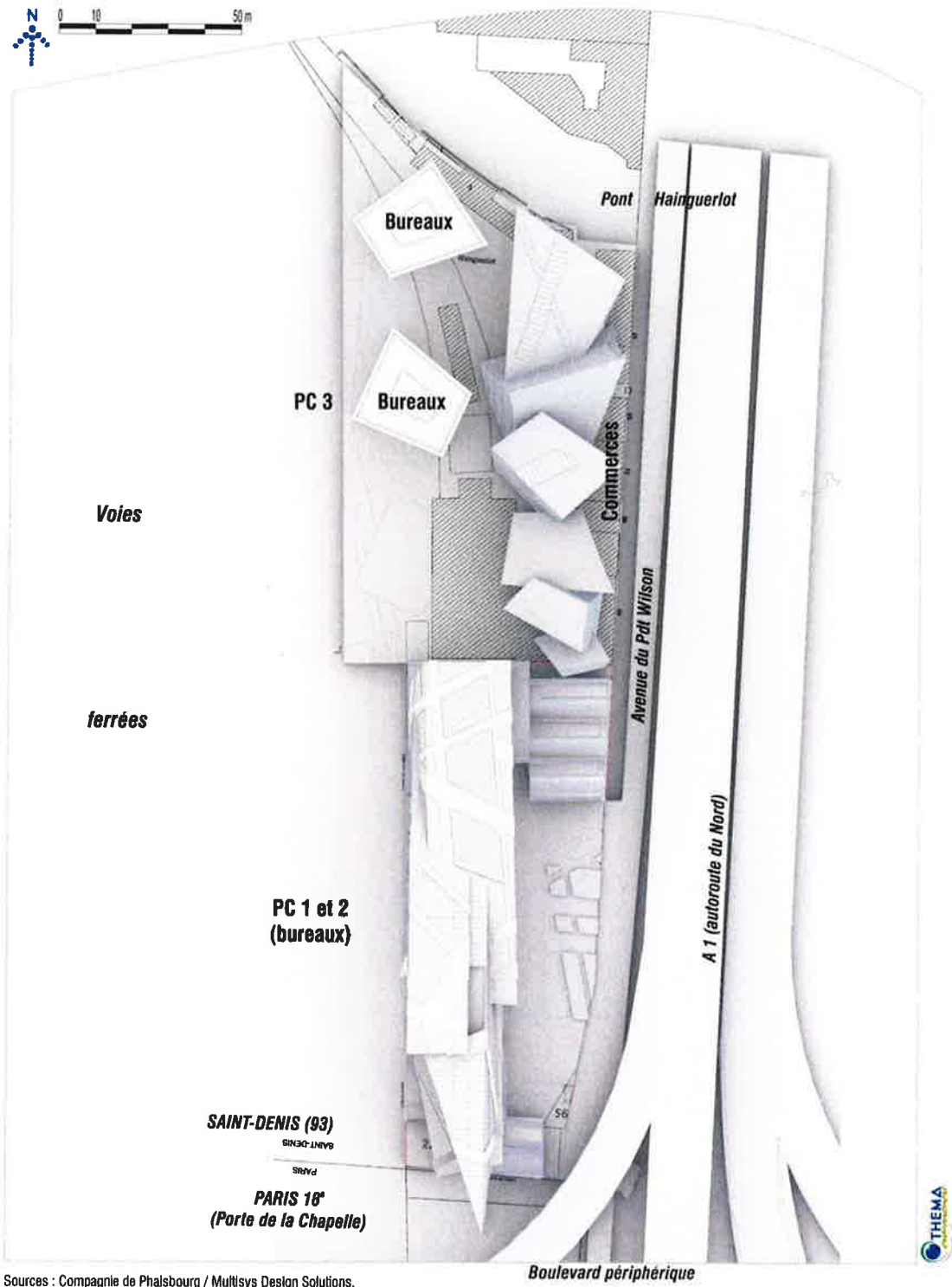
# LOCALISATION DES PRISES DE VUES



Fond cartographique : Géoportail, prise de vue datant de mai 2018.

Annexe 4 : Localisation des prises de vue

# PLAN MASSE DU PROJET



Sources : Compagnie de Phalsbourg / Multisys Design Solutions.

Boulevard périphérique

Annexe 5 : Plan masse du projet

Annexe 6 : Vue en axonométrique du projet  
Perspective d'Est en ouest

NORD →

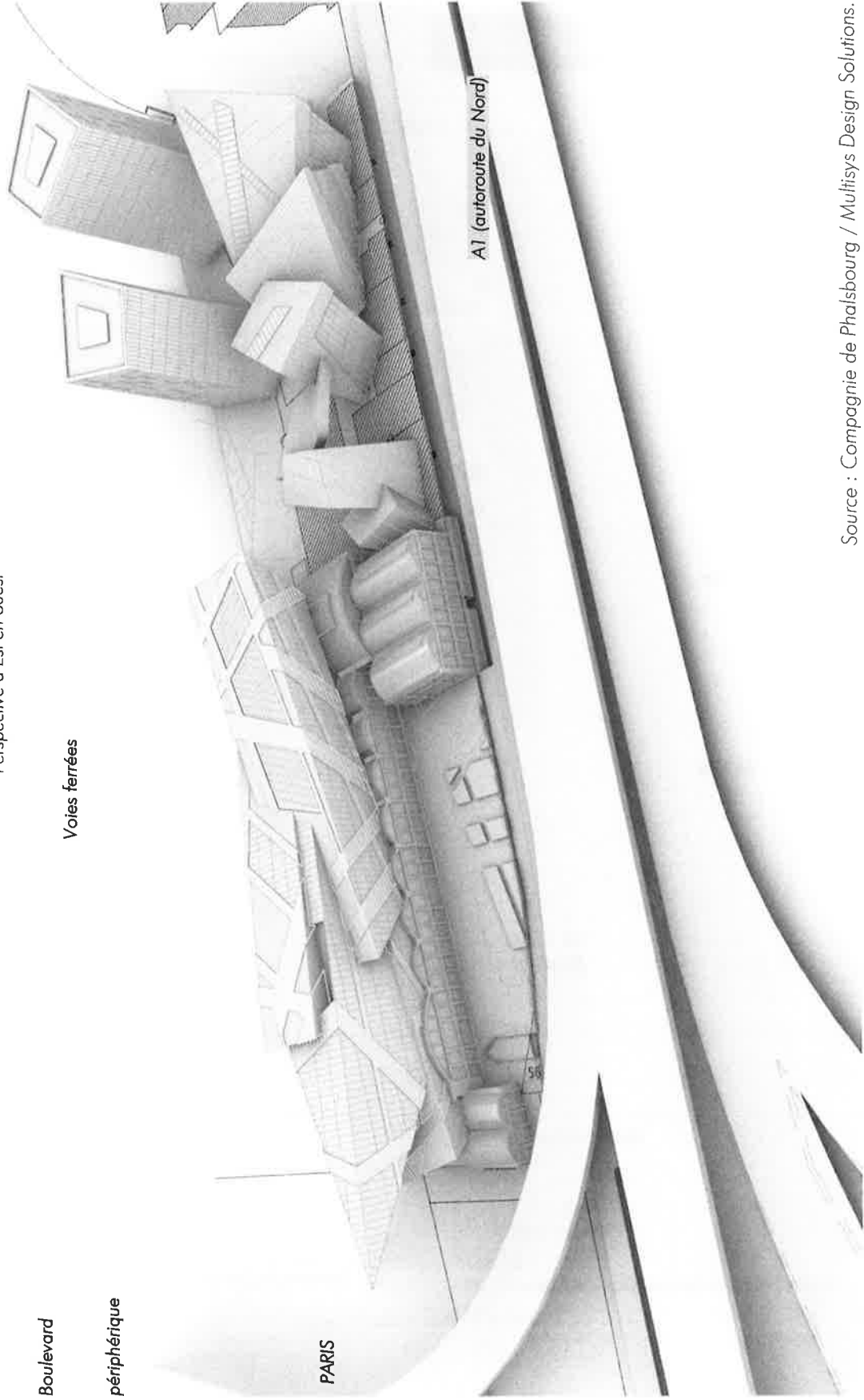
Boulevard

Voies ferrées

périphérique

PARIS

A1 (autoroute du Nord)



Source : Compagnie de Phalsbourg / Multisys Design Solutions.



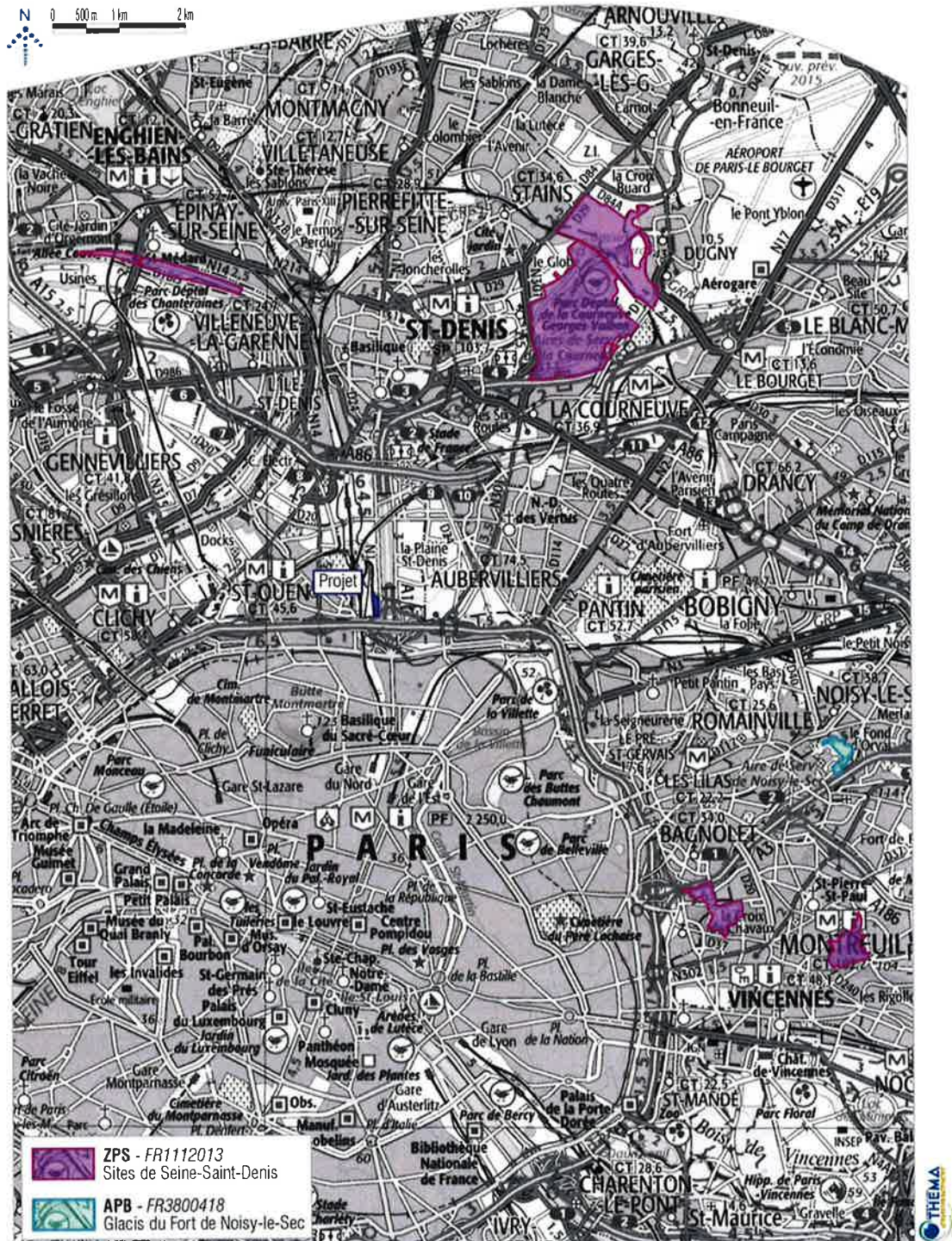
# PHOTO AÉRIENNE DU SITE PROJET ET DE SES ABORDS



Fond cartographique : Geoportail, prise de vue datant de mai 2018.

Annexe 7 : Photo aérienne du site projet et de ses abords

# SITES NATURA 2000 ET ARRÊTÉ DE PROTECTION DE BIOTOPE



Fond cartographique : Scan 25  
Source : DRIEE Ile-de-France

Annexe 10 : Sites Natura 2000 et APB