

## 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 :  Dossier complet le :  N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

Construction d'un bâtiment de bureaux Projet Alpha au croisement de la rue Adrien Meslier et de la rue Paulin Talabot dans la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (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

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

RCS / SIRET  Forme juridique   
 SCPI

**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..))
<small>Rubrique 39° du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement : « a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup> ».</small>	Surface de plancher développée : environ 12075 m <sup>2</sup> Assiette de l'opération : environ 2 921 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

Le projet Alpha s'inscrit dans le projet d'aménagement de la ZAC Les Docks de Saint-Ouen (93), où la ville développe un Eco Quartier. Il est encadré à l'ouest par la rue Paulin Talabot et au sud par la rue Adrien Meslier à Saint-Ouen-sur-Seine (93). Le terrain est situé à cheval sur deux zones du PLUI : UP24-1 et UP24b. Ces deux zones appartiennent à un secteur de Projet (Annexe 2). L'opération s'implantera sur les parcelles n°118p2 et 184p2 qui font l'objet d'un détachement parcellaire et qui vise à transformer un parking extérieur, devenu obsolète de part l'implantation de la L14, en opération emblématique d'entrée de ZAC.

Le site est occupé actuellement par des aires de stationnement dédiées au personnel d'Alstom, par un bâtiment à vocation associative (syndicat Alstom). Un bâtiment localisé dans l'angle sud-ouest a été détruit dans le cadre des travaux (local transformateur haute-tension). Les ouvrages (bâtiment syndical et l'aménagement de l'aire de stationnement d'Alstom) restants situés sur la parcelle feront l'objet de travaux de démolition.

Le projet vise à la construction d'environ 11 823 m<sup>2</sup> SDP de bureaux neufs en R+7 ou R+8 comprenant une salle de réunion au dernier étage, un parking d'une capacité d'environ 81 places (1,5 niveaux de sous-sol), d'une salle coworking (ERP 5ème catégorie) en RDC + mezzanine pouvant accueillir au maximum 200 personnes, d'un îlot destiné à cafétéria et Flex-office, capacité et catégorie non définies à ce jour et d'un roof-top sur la toiture terrasse.

Le projet prévoit la végétalisation des toitures et terrasses accessibles avec différentes épaisseurs de substrats : de 20 cm à 60 cm. Le jardin en cœur d'îlot comprend 309 m<sup>2</sup> en pleine terre et 842 m<sup>2</sup> à 60 cm de substrat.

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet Alpha s'inscrit dans le projet d'aménagement de l'éco quartier de la Zac des Docks qui a pour vocation de dynamiser un quartier actuellement peu attractif et d'offrir à ses habitants un cadre de vie agréable, largement planté, doté de multiples équipements et commerces et bien desservi par les transports en commun.

L'activité industrielle du site est en pleine mutation. Ainsi, le projet vise à participer à la transformation progressive des sites industriels via la création d'un projet dense, de qualité urbaine et environnementale exemplaire dans sa diversité fonctionnelle et sociale, et valorisant le passé industriel du site. Il organise l'extension de la ville par la reconquête d'espaces délaissés, et contribuera à une augmentation des capacités d'accueil de nouveaux emplois.

Le site est bien desservi, avec le RER, la ligne de métro 13 et la future station supplémentaire de la ligne 14 situées à une centaine de mètres au sud-est. Il bénéficie d'atouts importants que le projet vise à valoriser, notamment la proximité directe avec la Seine et le centre-ville de Saint-Ouen-sur-Seine.

Le secteur est localisé dans une zone identifiée par le SDRIF comme à fort potentiel de densification (Annexe 2).

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Le lot est situé sur les parcelles cadastrales n°118p2 et 184p2.

**Le déroulement des travaux se décompose ainsi :**

- La démolition du pavillon (environ 230 m<sup>2</sup> SDP) et aires de stationnement existants seront réalisés dès l'obtention du permis de construire purgé.
- Des travaux de dépollution, seront démarrés après la démolition des ouvrages existants.
- La préparation des terrains avant construction.
- La construction d'un nouveau bâtiment.
- L'aménagement et le paysagement des espaces extérieurs.

Objectif prévisionnel démarrage travaux :

Le chantier s'étend de 2021 à 2023 avec une livraison probable au T2 2023.

Les prescriptions établies dans les différentes études techniques lancées par le promoteur (sondage géotechnique, étude environnementale, étude hydrogéologique, étude acoustique de façade, diagnostic déchets réalisés dans le cadre des démarches environnementales (réalisés après la libération du pavillon) sont intégrées durant la phase travaux.

Les entreprises intervenant sur le chantier respectent la charte Chantier Propre de Terao qui s'inscrit dans les préconisations générales du Cahier des Préconisations Architecturale et Environnementales et complète les objectifs de la ville sur les aspects environnementaux. Cette charte est intégrée au DCE et

signée par les entreprises. Ils sont également tenus de définir le plan d'organisation du chantier dès la phase DCE : gestion des déchets, propreté du chantier, organisation du stationnement des véhicules du personnel et de livraison...

Les travaux réalisés sur la ZAC sont organisés de manière à minimiser les impacts sur la circulation des personnes au sein de l'espace public (notamment automobile). Cette dernière est maintenue, en alterné lorsque nécessaire, et seules les voies aux abords directs des travaux sont réservées aux véhicules de chantier.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les prescriptions établies dans les différentes études techniques lancées par le promoteur (sondage géotechnique, étude environnementale, étude hydrogéologique, étude acoustique et vibratoire, diagnostic déchets) seront intégrées durant la phase conception.

Dans sa phase d'exploitation, le projet enrichit l'offre de bureaux et d'emplois avec l'arrivée d'environ 900 à 1 000 salariés dans le projet (la base de calcul est de 1 personne pour 9-10 m<sup>2</sup> SDP de bureaux (compris parties communes) (hors coworking /Cafétéria)). Il prévoit la création d'environ 81 places de stationnements (dont deux places PPMR), d'un local vélos et 26 places moto en sous-sol, d'une salle coworking (ERP 5ème catégorie) en RDC + mezzanine pouvant accueillir au maximum 199 personnes, d'un pavillon destiné à la cafétéria et Flex-office et d'un roof-top sur la toiture terrasse. Le pavillon est localisé au coeur d'un espace paysager soigné et riche.

Le site sera accessible à pied, à vélo, en voiture et en transports en commun.

Le mode de gestion des déchets est en Collecte Pneumatique des Ordures Ménagères (CPOM).

Un raccordement au réseau de chauffage urbain est prévu. De plus, une centrale d'approvisionnement en biomasse est réalisée dans la ZAC et participe à la conversion du mix énergétique de la centrale CPCU à hauteur de 60% à 80% d'énergie d'origine renouvelable.

Les eaux Pluviales sont gérées prioritairement en toiture avec des toitures terrasses, des toitures terrasses végétalisées de façon semi-intensive (strate herbacée - épaisseur de terre végétale : 20 cm) pour le R+8 et le R+1, des toitures terrasses végétalisées de façon intensive (strate arbustive - épaisseur de terre végétale : 60 cm) pour le RDC. Un système de stockage alvéolaire sera prévu en toitures avec un rejet régulé de 10l/s/ha. Les eaux seront rejetées dans les noues publiques par l'intermédiaire de gargouilles ou de canalisations. Les Eaux Pluviales des espaces extérieurs seront gérées avec des revêtements imperméables au rez-de-chaussée dirigés vers les espaces verts, des espaces verts sur dalle (épaisseur 0,60 m de substrat) et d'espaces verts en pleine terre, et un système de stockage par noues. Elles seront ensuite rejetées dans une noue avec un rejet régulé de 10 l/s/ha et se déversent dans les noues publiques par l'intermédiaire de canalisation de section 160 mm à - 0,40 m du niveau du trottoir.

**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).

Les bâtiments existants feront fait l'objet d'un permis de démolir intégré dans le permis de construire.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette de l'opération .....	2 921 m <sup>2</sup>
Surface plancher globale.....	11 823 m <sup>2</sup> SDP
Espaces extérieurs .....	2 915 m <sup>2</sup>
Toiture terrasse et toiture pavillon.....	1 153 m <sup>2</sup> + 350 m <sup>2</sup>
Jardin suspendu.....	484 m <sup>2</sup>
Coeur d'ilot et parvis.....	848 m <sup>2</sup> et 80 m <sup>2</sup>
Hauteur des constructions .....	32 m.
Places de stationnement.....	81 places

**4.6 Localisation du projet**

**Adresse et commune(s)  
d'implantation**

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

Long. 2°19'55.7"E Lat. 48°54'47.2"N

Le projet Alpha est situé dans la partie sud-est de la ZAC des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (93).

Il est encadré à l'ouest par la rue Paulin Talabot et au sud par la rue Adrien Meslier.

**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 ?**

[Empty text box for project description]

<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"/>	<p>Il n'y a aucune Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) à proximité du site ni d'Espace Naturel Sensible (ENS). Les ZNIEFF les plus proches sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ZNIEFF de type II « <i>Pointe Aval de l'Île Saint-Denis</i> » située à environ 4 km au nord-ouest</li> <li>- la ZNIEFF de type II « <i>Plans d'Eau et Fiches du Parc Départemental de la Courneuve</i> » située à environ 5 km au nord-est.</li> </ul> <p>L'ENS le plus proche est le Parc de la Courneuve à 5 km au nord-est (Voir Annexe 7).</p>
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N/A
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site concerné par l'emplacement du projet ne fait pas l'objet d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB).</p> <p>3 APPB se trouvent à moins de 20 km, il s'agit de : Glacis du fort de Noisy-le-sec, situé à 9 km de la ZAC des Docks ; Mares du plateau d'Avron, situé à 14 km du site ; Bois de Bernouille situé à 18 km du site (voir Annexe 7).</p>
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N/A
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"/>	<p>La Réserve Naturelle régionale la plus proche se trouve à 18 km à l'est du site. Il s'agit du Bassin de la Bièvre. A moins de 20km se trouve également la Réserve naturelle régionale du Marais de Stors. Tandis que la Réserve Nationale la plus proche se trouve à près de 25 km au sud-ouest du site et se nomme Saint-Quentin-en-Yvelines.</p>
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"/>	<p>La rue Albert Dhahenne située à l'est à environ 75 m du site est classée en catégorie 3 de niveau sonore (65-75 dB(A) diurne) par l'Arrêté Préfectoral du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. L'est du site est soumis à des prescriptions d'isolement acoustique (une étude de façade a été réalisée). Le site projet est bordé au sud par la rue Adrien Meslier dont le niveau sonore est de 60 à 35 dB(A) diurne et à l'est par la rue Paulin Talabot dont le niveau est de 55 à 60 dB(A) diurne. Le site est soumis à un niveau sonore diurne de 55-60 dB(A). Le territoire est couvert par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de Plaine Commune 2014-2018, il ne concerne pas le site du projet. Il est également concerné par le Plan de Prévention du bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures de transports de l'Etat en Seine-Saint-Denis qui identifie comme zone bruyante une longueur de 2,4km sur l'infrastructure ferroviaire de SNCF Réseau entre Saint-Ouen et Epinay-sur-Seine. Cf Annexe 7.</p>
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"/>	<p>Le site ne comprend aucun bien inscrit au patrimoine ou monument historique. Le monument historique le plus proche est le Château de Saint-Ouen, à environ 400 mètres au nord-ouest du projet (Annexe 7).</p>

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas situé dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation. L'enveloppe d'alerte Zone Humide potentielle la plus proche est en classe 3 « zone humide probable à vérifier et à délimiter » et borde la ZAC au nord, à environ 450 mètres du projet Alpha (Annexe 7). Elle correspond aux berges de la Seine.
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"/>	Saint-Ouen-sur-Seine est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) par débordement direct de la Seine approuvé le 21 juin 2007 qui identifie des risques d'inondation forts à l'ouest de la commune liée à la présence de la Seine, le site du projet n'est pas concerné par les zones d'aléas. Il est situé à environ 300 m à l'est.  Une procédure de révision du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) a été engagée sur Saint-Ouen-sur-Seine le 22 décembre 2004. D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Seine-Saint-Denis de juillet 2008, Saint-Ouen-sur-Seine est recensée parmi les communes ayant des risques naturels de mouvements de terrain, dus aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles, à la présence de cavités souterraines et aux effondrements (dissolution du gypse). Le site projet est concerné par un aléa faible concernant le retrait-gonflement des sols argileux et par un aléa lié à la dissolution du gypse (Annexe 8).  Saint-Ouen-sur-Seine n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet ne comprend pas de site BASIAS ou BASOL dans son périmètre. Le site BASIAS encore en activité le plus proche est le site de la société Alstom situé à 180 m au nord-ouest du projet (Annexe 8). Le site BASOL le plus proche répertorié est le site de la société Alstom Grid situé à 160 m au nord-ouest du projet (Annexe 8). Le site du projet est situé en limite est de la zone avec risques de pollution d'Alstom Grid (Annexe 8). Il a fait l'objet de plusieurs études de pollution des sols.  Une étude pollution a été réalisée en juillet 2020 sur l'emprise du projet révélant la présence de pollution pour plusieurs composants (voir Annexe 11).  Voir les études pollution.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Saint-Ouen se trouve dans la ZRE 03001 (Albien-Néocomien). Le projet ne prévoit pas de prélèvements dans cette nappe.
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"/>	La commune n'est pas concernée par un périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans un site inscrit.  Le site inscrit le plus proche est l'ensemble urbain de Paris localisé à 1,300 km au sud du projet.  Cf Annexe 7.
<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 projet n'est pas situé à proximité d'une zone Natura 2000.  Le site le plus proche du projet correspond à la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de Seine-Saint-Denis », classée par arrêté en date du 26 avril 2006. Il s'agit d'un site polynucléaire réparti sur 18 communes, pour une surface totale d'environ 522 hectares. Sa portion la plus proche, Pointe Aval de l'île Saint-Denis, se situe à l'extérieur de la commune de Saint-Ouen à environ 4,5 kilomètres au nord-est du site (Voir Annexe 6).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ville de Saint-Ouen ne comprend pas de site classé.  Le site classé le plus proche est la Cité des Fussains à 2,6 km au sud du projet (Voir Annexe 7).

## 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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des prélèvements de volume usuel d'un quartier de bureaux.  Il sera alimenté en eau potable de la même manière que la commune par des captages dans la Marne, traités dans l'usine de Neuilly-sur-Marne.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La première nappe présente au droit du site est la nappe alluviale de la Seine: le niveau piézométrique a été mesuré dans les deux piézomètres présents sur site le 13/05/2020, et se situe entre 6,2 m (cote de la nappe 26,28 m NGF) et 7,6 m (cote de la nappe 26,53 m NGF) de profondeur respectivement dans la bande herbée et en limite est du pavillon.  Le projet ne prévoit aucun prélèvement d'eau profond (ni pour la géothermie, ni pour le rabattement en phase chantier) dans la nappe de l'Aibien. Sur la base des cotes actuelles de sous-sols, pour un niveau fini considéré à 28,51 m NGF, sans arrêt de pompages et hors période de crue exceptionnelle, la réalisation du fond de fouille général (hors cages d'ascenseurs, fosses ou approfondissements localisés) nécessitera de maintenir le niveau piézométrique 1 m sous le niveau fini du R-2, soit en-dessous de 27,5 m NGF. Hors période exceptionnelle, un rabattement de la nappe ne semble pas nécessaire.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A l'échelle de la ZAC, les compensations volumiques (remblais/déblais) ont fait l'objet d'études, notamment dans le cadre de l'Etude d'impact de la ZAC des Docks. Les apports et évacuation des matériaux sont gérés par les promoteurs.  Les déblais liés à la réalisation d'un sous-sol feront l'objet d'un mode de gestion spécifique (tri, traitement, élimination).
	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"/>	Pour la réalisation des espaces verts, compte-tenu de l'ancien usage industriel du site et de la pollution des sols, il est nécessaire d'apporter de la terre saine pour végétaliser les coeurs d'îlot. Le recouvrement de la zone de pleine terre restant en place à l'issue des terrassements sera recouvert par une couche de 30 cm de terres saines.
<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"/>	Des relevés faune-flore ont été réalisés dans le cadre de la ZAC lors du Diagnostic Ecologique mené par Ecosphère en 2005 et actualisés par Confluences Ingénieurs Conseils dans le cadre des dernières mises à jour de l'étude d'impact. Ceux-ci indiquent que le projet Alpha ne remet pas en cause les continuités écologiques identifiées pour le secteur (Annexe 8).  L'étude ne relève pas d'enjeux mise à part la présence de Moineaux domestique en limite sud du site, ne présente en outre pas d'espèce floristique protégée. Les enjeux écologiques du lot sont répertoriés comme faibles (Annexe 8).  Les travaux s'inscriront dans le respect des engagements de la Charte Chantier Propre de Cardonnel Ingénierie.  Le projet de végétalisation de l'îlot s'attache à créer, par la végétalisation des espaces extérieurs et de l'ensemble des toitures, de certains pignons, de véritables relais dans l'habitat pour la faune et les insectes. Le paysage, composé comme un écosystème et complété par des nichoirs, pourra offrir de nouveaux habitats à la faune et à la flore locale des berges de Seine et favoriser la biodiversité (Annexe 4).
	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"/>	Le projet n'est pas situé à proximité d'une zone Natura 2000.  Le site le plus proche du projet correspond à la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR1112013), classée par arrêté en date du 26 avril 2006. Il s'agit d'un site polynucléaire réparti sur 18 communes, pour une surface totale d'environ 522 hectares. Sa portion la plus proche, Pointe Aval de du Parc départemental de l'Île Saint-Denis, se situe à environ 4 kilomètres au nord du site (Voir Annexe 6).

	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 projet n'est pas de nature à occasionner d'incidence directe sur les sites Natura 2000, notamment celui identifié dans un rayon de 10 km autour du site du projet (Pointe Aval du Parc départemental de l'île Saint-Denis désigné en tant que zone de protection spéciale au titre de la directive « oiseaux » arrêté du 26/04/2006).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas à l'origine de consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le périmètre du site ne contient pas de sites ICPE, BASOL et BASIAS. A l'échelle de la ZAC, il y a deux ICPE encore en activité : le CPCU et le SYCTOM (TIRU). Des études de danger ont été réalisées pour ces deux ICPE. Elles concluent à un risque nul à faible respectivement. Les préconisations effectuées, lorsqu'elles concernent le périmètre du site, seront prises en compte.  Le site n'est pas concerné par le transport de matières dangereuses. A l'échelle plus large de la ZAC des Docks, un axe de transport routier de matières dangereuses (la départementale 1 - quai de Seine) au nord et un axe ferroviaire à l'ouest sont identifiés. Deux canalisations (pipeline d'hydrocarbures liquides et gaz haute pression) transportant des matières dangereuses traversent également la ZAC au nord et nord-sud.  Aucun périmètre de plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ne s'étend aujourd'hui au sein du quartier des Docks.  cf Annexe 8.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet n'est pas concerné par les aléas inondation.  Le projet est situé dans une zone « Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave » (Annexe 8).  Le site du projet est en dehors des anciennes carrières souterraines connues, et n'est donc pas soumis au risque lié à la présence d'anciennes carrières. Il est situé dans une zone de risque de dissolution du gypse. Il est soumis à un aléa faible concernant le retrait-gonflement des sols argileux (Voir Annexe 7).  Les études géotechniques n'ont pas mis en évidence la présence de poche de dissolution de gypse significative en tréfonds.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le passé industriel de la zone appelle à une précaution particulière en matière de gestion de sols. Une EQRS a été réalisée et une ATTES sera jointe au permis de construire déposé.  Un enjeu lié à la pollution de la nappe phréatique générale est présent du fait du passé industriel du site et de la vulnérabilité de cette masse d'eau vis-à-vis de la pollution en provenance de la surface. Aucun impact majeur pour les composés recherchés n'a été mis en évidence sur les eaux souterraines par la campagne de caractérisation au droit du terrain.  En phase chantier et en phase exploitation, des dispositions sont prises pour prévenir, éviter et gérer les risques de pollution des sols et des eaux souterraines (Préconisations des études techniques et de la Charte Chantier Propre de Terao).  Le projet à vocation de bureaux ne comprend pas d'activités dangereuses pour l'environnement ou la santé humaine. L'augmentation de la population dans la zone et du trafic induira l'augmentation de l'indice pollution population.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>En phase chantier</b> , l'opération va générer un trafic d'engins lourds (évacuation des déblais, apport de matériaux). Des dispositions sont prises dans le cadre du suivi de chantier pour en limiter les impacts.  <b>En phase exploitation</b> , le projet prévoit l'augmentation du trafic, avec la génération d'environ 20 000 déplacements supplémentaires tous modes et tous motifs aux heures de pointe à l'échelle de la ZAC.  Les propriétaires rétrocèdent une bande de terrain de largeur de 9 m à la ZAC qui permet de délargir la rue Adrien Meslier (double sens de circulation au lieu de sens unique) qui soulage le trafic de cette zone.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	En phase chantier, différentes sources de bruit sont identifiées, notamment dans les phases de fonctionnement d'engins lourds. La charte 'Chantier Propre' préconise plusieurs mesures visant à atténuer les nuisances sonores (phasage, organisation, moyens matériels...)  Le site est localisé dans une zone concernée par un PPBE et en phase exploitation, la hausse du trafic liée aux usages présents dans le quartier (habitation, bureaux, commerces, etc.) entraîne un enjeu lié au maintien d'une ambiance sonore appropriée (notamment rue Simone Veil). Une étude acoustique a été réalisée par Ingérop en 2019 à l'échelle de la ZAC. Une étude acoustique de façade a été réalisée par AIDA en 2020. Des mesures à l'échelle de la ZAC et du site sont proposées pour pallier le bruit, notamment l'isolation acoustique des bâtiments respectant un objectif d'isolement acoustique standardisé pondéré DnT,A,tr contre les bruits de l'extérieur, pour l'ensemble des espaces de bureau et de restauration du projet, est tel que : DnT,A,tr ≥ 30 dB. Un acousticien est associé au projet.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet n'est pas susceptible de générer des nuisances olfactives.</p> <p>Le périmètre d'étude est localisé à proximité de l'usine d'incinération des déchets et de ce fait est concerné par des nuisances olfactives.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les travaux de terrassement non encore réalisés seront faits par pelle, limitant la production de vibrations.</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>Durant toute la durée des travaux, l'éclairage des chantiers créera des émissions lumineuses supplémentaires dans un environnement où la pollution lumineuse est déjà fortement présente (éclairage des espaces extérieurs et des constructions : cheminements extérieurs, espaces collectifs, accès, bâtiments). Des mesures de réduction seront mises en place afin de minimiser les nuisances occasionnées (plages horaires d'éclairage, systèmes d'éclairage proches du sol, orientés vers le bas, etc).</p> <p>En phase exploitation, les nouveaux espaces publics à éclairer et la densification du quartier induisent de nouvelles émissions lumineuses. Ces émissions seront d'intensité usuelle en contexte urbain mixte. Les aménagements respecteront les prescriptions de l'Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses et le Cahier des Prescriptions Environnementales Générales des espaces publics de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les émissions polluantes générées par le projet correspondent aux émissions de particules et de gaz à effet de serre attendues dans le cadre du fonctionnement d'un quartier mixte (chauffage, circulations locales...).</p> <p>Le projet dans sa globalité vise à réduire les émissions via l'efficacité énergétique des aménagements et des constructions : des bâtiments neufs performants (RT 2012 -40%), une collecte pneumatique des déchets (diminution des émissions des camions de collecte), un réseau de chaleur.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase exploitation, le projet engendre le rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées/vannes liées à l'arrivée de nouveaux salariés. Le réseau d'assainissement projeté est de type séparatif.</p> <p>Les eaux usées seront rejetées dans le réseau unitaire municipal. Pour les eaux pluviales, un système de gestion raisonnée est mis en place à l'échelle de la ZAC. Une partie des toitures végétalisées servira de rétention avant rejet direct, à débit régulé, au réseau d'assainissement des eaux pluviales.</p> <p>Les eaux pluviales des terrasses et bâti, des voiries piétonnes, des toitures, des espaces verts sur dalle et des terrasses inaccessibles végétalisées (rejet régulé de 10l/s/ha) seront rejetées dans les noues publiques.</p> <p>Les eaux seront ensuite traitées dans les stations de traitement d'Achères Seine Aval, qui traitent les eaux usées de 70% de l'agglomération parisienne, soit l'équivalent de 5 millions d'habitants. La capacité utile en 2012 était de 1 460 000 m<sup>3</sup>/jour pour une capacité totale de 1 500 000 m<sup>3</sup>/jour. Il est à noter que le projet en l'état permet l'abatement des petites pluies (≤ 10 mm) sans rejet dans le réseau public.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des dispositions sont prises pour prévenir, éviter et gérer les risques de pollution (préconisations dans les études techniques, Charte Chantier Propre Terao).</p> <p>En phase exploitation, il engendre le rejet d'eaux usées liées notamment au fonctionnement normal des bâtiments.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le chantier sera à l'origine de la production de déchets de différentes natures (déchets inertes, déchets non dangereux, déchets dangereux). Ils seront envoyés dans des filières spécialisées en fonction de leur typologie. Les terres excavées devront être évacuées vers une ISDND.</p> <p>Dans sa phase d'exploitation, le projet sera à l'origine d'une évolution des quantités de déchets produits. Les déchets produits seront des déchets ménagers et assimilés dans un volume normalement attendu dans le cadre d'un quartier d'activités tertiaires.</p> <p>Le site sera raccordé au réseau pneumatique de la ZAC.</p> <p>Les déchets issus des activités de commerce font l'objet d'une redevance spéciale.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site du projet Alpha n'est pas situé dans le périmètre d'un monument historique (Annexe 7).</p> <p>Le parti architectural, urbain et paysager retenu pour l'opération est en cohérence avec le paysage urbain existant du quartier : l'implantation du bâti répond à un contexte urbain fixé par le schéma directeur de la ZAC et respecte le Cahier de Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères – CPUAP. Le parti pris architectural vise à créer une entrée de ville par une architecture reprenant les codes de l'architecture classique (socle, corps et couronnement) lisibles sur des bâtiments du centre-ville. Le projet est revêtu d'espaces verts grâce aux jardins suspendus. Ces codes sont le fil conducteur visuel de la ZAC.</p>
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage de sol?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le territoire des Docks a fait l'objet de nombreuses utilisations industrielles qui se sont côtoyées et/ou succédées dans le passé : gares, entrepôts et magasins généraux, sites de production, port, ...</p> <p>Le projet s'inscrit dans la mutation de la ZAC des Docks vers un projet mixte, projet qui transforme ce quartier entier de Saint-Ouen.</p> <p>Cela engendrera des modifications en termes d'usages, d'ambiance paysagère et de structuration de l'espace.</p>

### 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 :

L'aménagement du terrain s'inscrit dans l'aménagement de l'éco quartier de la ZAC des Docks qui a pour vocation de dynamiser un quartier initialement peu attractif et d'offrir à ses habitants un cadre de vie agréable, largement planté, doté de multiples équipements et commerces et bien desservi par les transports en commun.

A l'échelle de la ZAC, l'étude d'impact actualisée en 2019 (cf Annexe) a permis d'étudier les impacts cumulés du projet avec les opérations qui vont être réalisées sur le territoire de Plaine Commune, notamment le village des athlètes (Jeux Olympiques 2024), les nouvelles infrastructures de transport aux abords de la ZAC (lignes 14, 15 et 17), la restructuration de la tour Pleyel (hôtel, bureaux, etc), le réaménagement du site de l'ancienne usine Wonder (en hôtel et 13 000 m<sup>2</sup> de commerces et restaurants).

Ces projets, tout comme le projet des Docks contribuent au renouvellement urbain du territoire et permettent de développer la mixité des usages. Cette évolution du tissu urbain allant dans le sens des documents d'urbanisme, ces projets ont donc des effets cumulés positifs avec celui des Docks sur l'occupation du sol du territoire de Plaine commune ainsi que sur le tourisme.

Les effets cumulés sur le trafic pourront nécessiter une adaptation de l'aménagement pour certains nœuds clés mais sont globalement pris en compte dans les projections.

Avec le projet Alpha, les propriétaires rétrocèdent une bande de terrain de largeur de 9 m à la ZAC qui permet de d'élargir la rue Adrien Meslier ( double sens de circulation au lieu de sens unique) qui soulage le trafic de cette zone

En phase construction, les chantiers émettent des gaz à effets de serre. Il y

aura donc un cumul des émissions des différents chantiers concomitants ou successifs avec ceux de la ZAC des Docks. En phase exploitation, l'ensemble des projets connus du territoire (renouvellement urbain ou transports en commun) participe, au même titre que le projet des Docks, à la lutte contre le réchauffement climatique. La diminution des consommations énergétiques (meilleures performances énergétiques des constructions), l'utilisation des transports en commun favorisée et le développement des énergies renouvelables participent à une diminution globale des émissions de gaz à effet de serre et ont donc un effet positif sur le climat global.

En phase exploitation, l'augmentation de l'imperméabilisation des sols induite par les différents projets connus du territoire et celui des Docks amplifie le phénomène de ruissellement des eaux et donc les risques d'inondation. Ces impacts seront limités par une gestion optimisée des eaux pluviales intégrée dans la conception des aménagements de chaque projet.

L'ensemble des préconisations proposées à l'échelle de la ZAC dans l'étude d'impact sont déclinées à l'échelle du projet Alpha afin de garantir une cohérence urbaine sur l'ensemble du quartier et le respect de l'environnement.

### 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) :

Des études techniques ont été conduites à l'échelle du projet et de la ZAC des Docks. Elles permettent d'évaluer les incidences et de définir des mesures spécifiques pour l'ensemble de l'opération (mobilités, pollution des sols, géotechnique, etc.).

Son aménagement est pensé de façon à renforcer la qualité paysagère et environnementale du site.

Il intègre les dispositions des différentes études techniques, notamment en matière de végétalisation, d'acoustique, d'ensoleillement, de gestion des eaux pluviales, de gestion des terres polluées et développement des mobilités alternatives (véhicules électriques, vélos et deux roues électriques).

Les travaux sont réalisés dans le respect de l'environnement et des riverains. Des efforts sont réalisés pour maîtriser le bruit, la pollution de l'eau et des sols, les poussières, les déchets, la qualité des nappes souterraines et les dégradations. Le chantier respecte la Charte Chantier Propre de Terao, qui intègre l'ensemble des préconisations de la certification HQE™ Bâtiment Durable Passeport Excellent (7 étoiles), BREEM INC (International New Construction), Niveau Excellent et celle du CPEDD.

La performance visée pour les bureaux est la certification HQE™ Bâtiment Durable Passeport Excellent (7 étoiles) et la certification BREEM INC (International New Construction) » 2016, Niveau Excellent, avec un niveau de performance énergétique RT2012-40% et le label E+C- (probablement E2C1).

Le projet prévoit notamment le suivi par un responsable Chantier Propre, chargé du respect de la démarche de Chantier Propre au sein de la maîtrise d'œuvre.

#### 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.

Il est estimé que le projet peut être dispensé d'étude d'impact.

Le projet est situé dans la ZAC des Docks qui a fait l'objet d'une étude d'impact globale avec une actualisation en 2019. Sa conception s'inscrit parfaitement dans les enjeux de ce projet urbain de grande ampleur et prend en compte l'ensemble des aspects sensibles de cette étude.

L'ensemble des mesures préconisées par l'étude d'impact ainsi que par les différentes études techniques sera intégré à la conception du projet.

Le projet est en collaboration avec l'aménageur de la ZAC (Sequano).

#### 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 - Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée (partie 5)
Annexe 8 - Appréciation sommaire des impacts potentiels du projet (partie 6)
Annexe 9 - Localisation des autres projets connus avec lesquels les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées (partie 6.2)
Annexe 10 - Démarche environnementale
Annexe 11 - Etudes techniques

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

PARIS

le,

28/01/2021

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

**PRIMONIAL REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT**

36 rue de Naples - 75008 PARIS

Tél. : 01 44 21 70 00 - Fax : 01 44 21 71 11

SA au capital de 825 100 euros

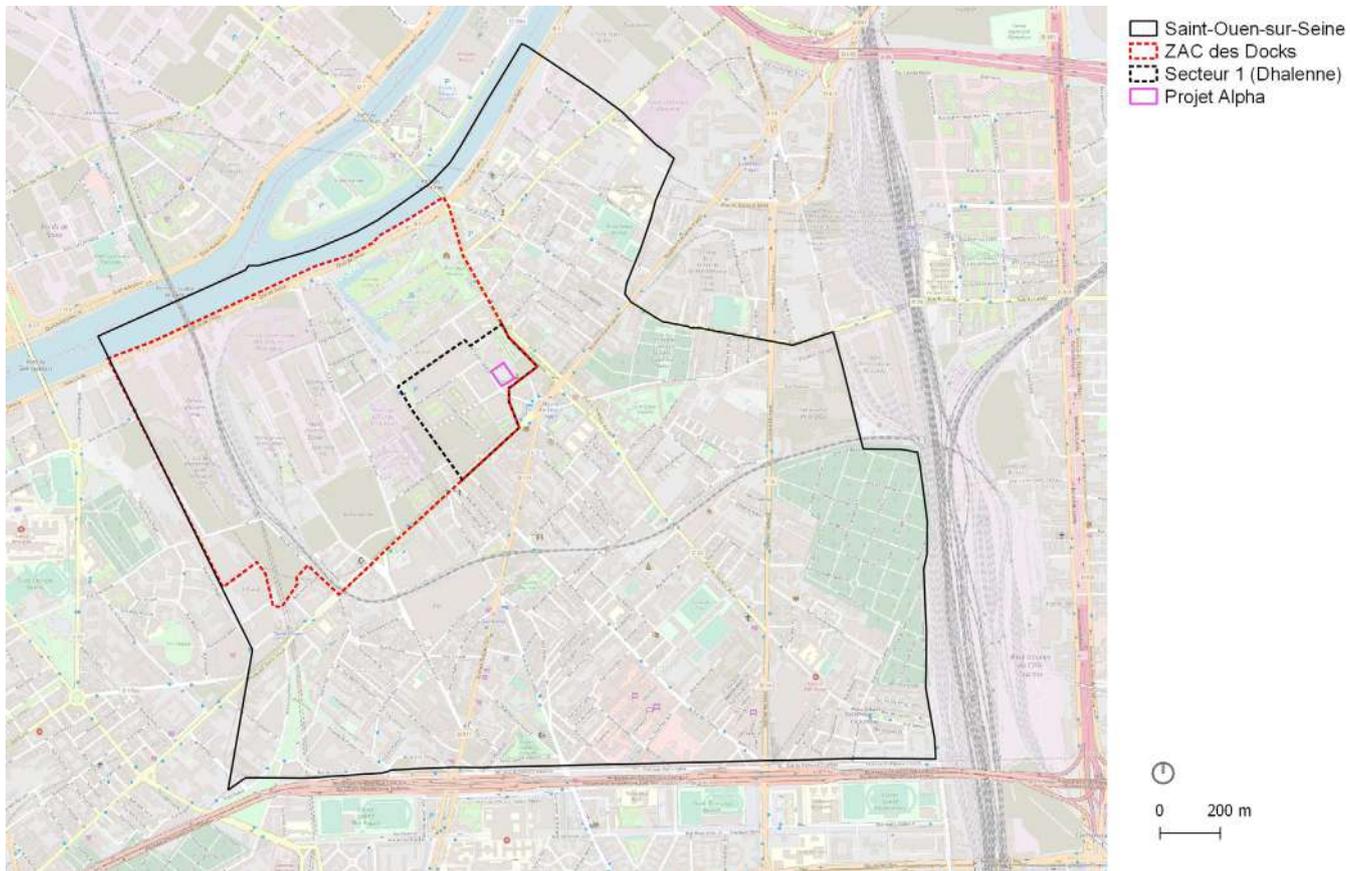
Siret 531 231 124 00045 RC Paris - APE 6630Z

## Plans de situation



# Annexe 2





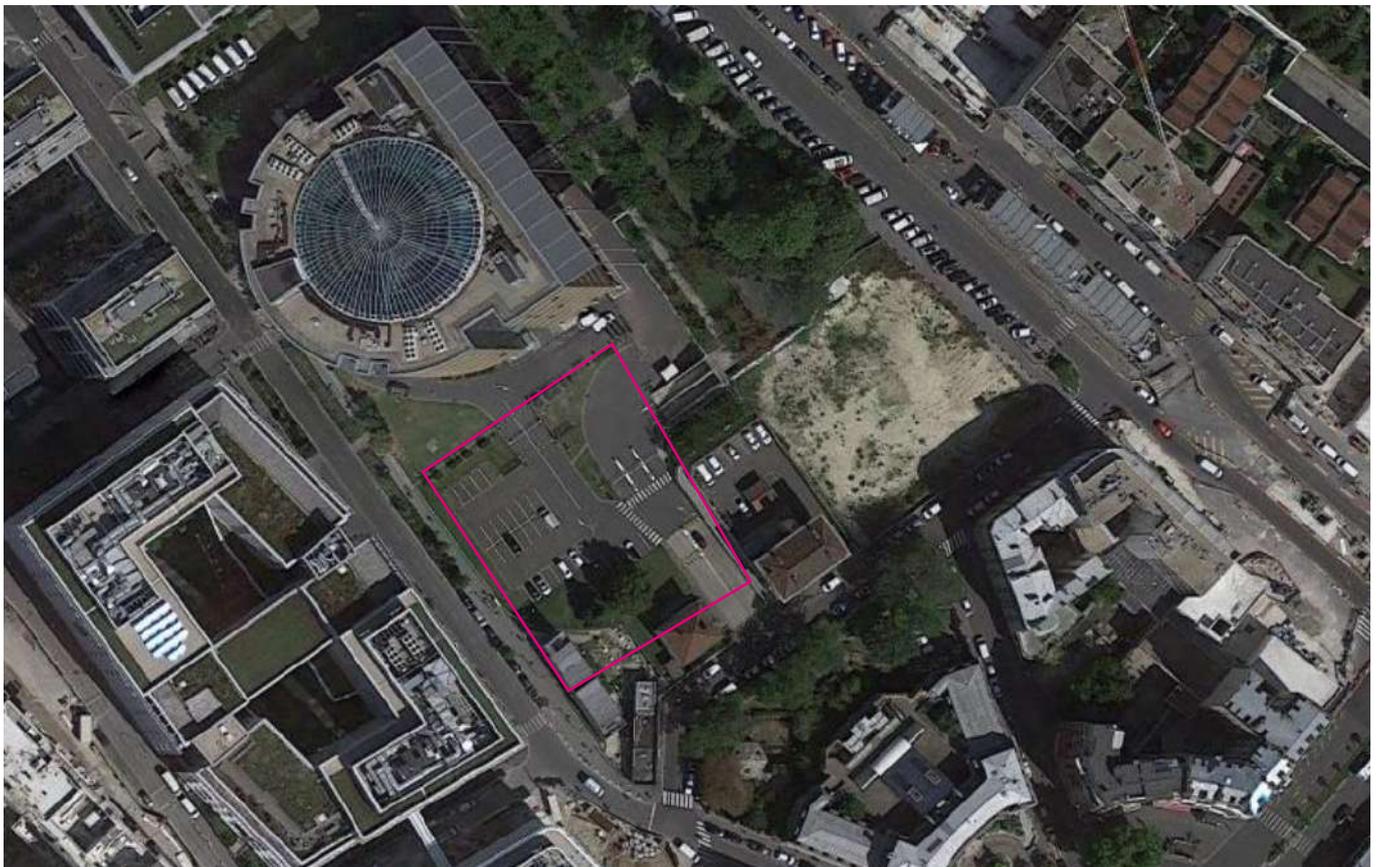
*Situation locale au sein de la commune de Saint-Ouen (fond OpenStreetMap)*



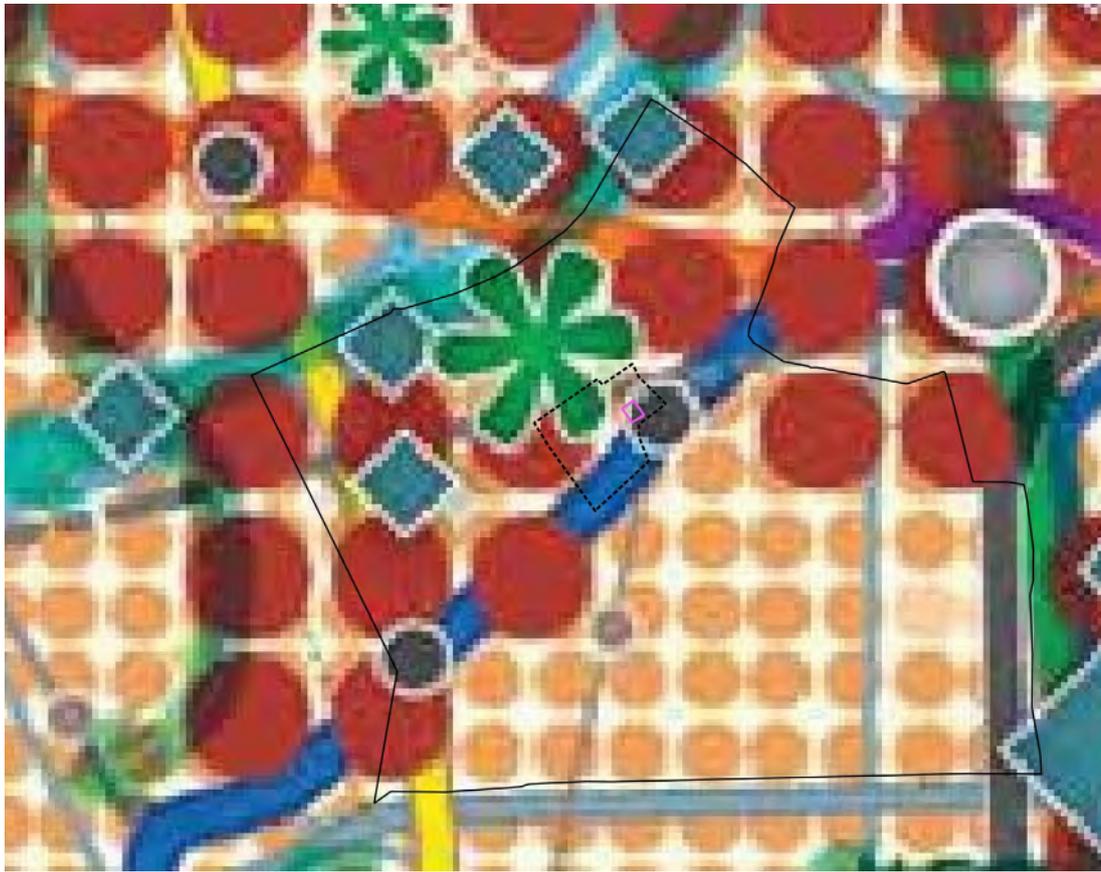
*Situation locale au sein de la commune de Saint-Ouen (fond Bing, 2020)*



*Situation locale (fond OpenStreetMap)*



*Situation locale (fond Bing, 2019)*



Une vocation urbaine affirmée au SDRIF horizon 2030 (source Région Ile-de-France, 2013)

## Relier et structurer

### Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
	Niveau de desserte national et international	—	—
Niveau de desserte métropolitain	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niveau FIER</li> <li>NER A</li> <li>NER B</li> <li>NER C</li> <li>NER D</li> <li>NER E</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niveau Grand Paris</li> <li>tracé de référence</li> </ul>	← →
Niveau de desserte territoriale	—	—	← →
Gare temporaire, station de métro (à la Poste), Gare TGV	•		•

Les réseaux routiers et fluviaux	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
	Autoroute et voie rapide	—	—
Principales routes principales	—	—	← →
Francisement			← →
Aménagement fluvial			← →

### Les aéroports et les aérodromes

### L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

## Préserver et valoriser

- ▬ Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- \* \* Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- ➡ Les continuités
  - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

## Polariser et équilibrer

### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

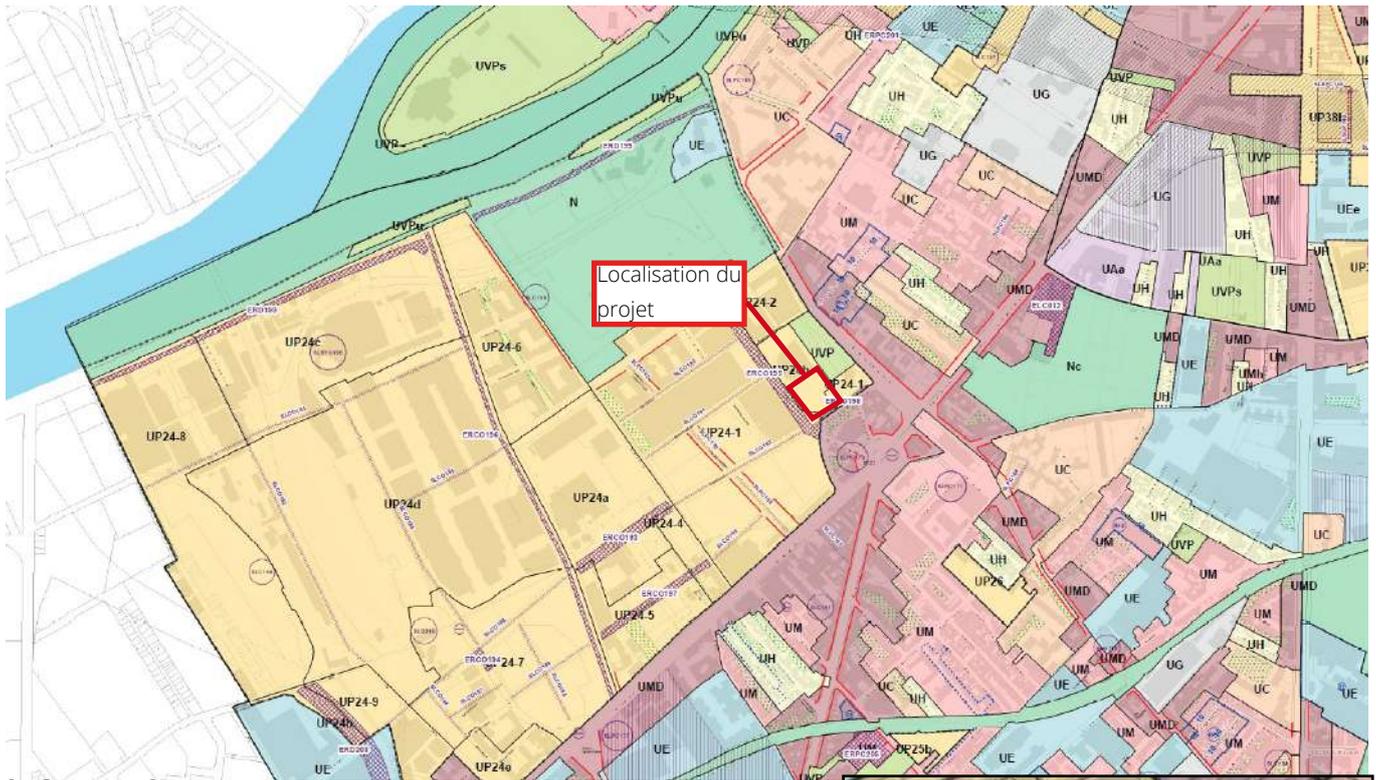
### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter



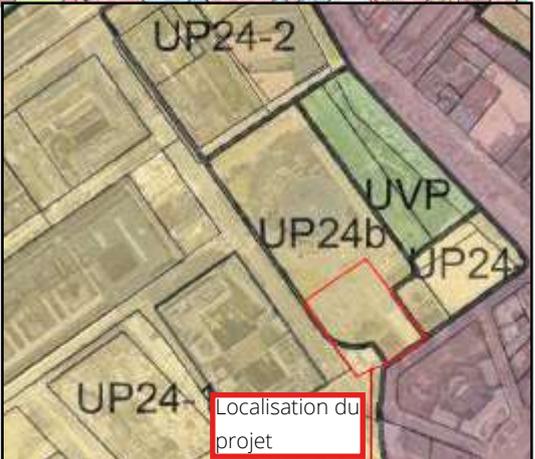


Localisation du projet

## Légende

### Zones et secteurs

- UMD Mixte dense (UMDm et UMDg)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonnaire (UH1, UH2, UH3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAAb, UAe, UAq)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains et grands équipements (UGb, UGc, UGged, UGg, UGm, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP Urbaine verte et paysagère (UVPc, UVPs, UVPu)
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole



Localisation du projet

### Orientations aménagement et de programmation (OAP)

Zone de protection des sources du site hydrominéral d'Enghien-les-bains

### Mixité fonctionnelle:

- Périmètre de maintien de l'activité
- Linéaire commercial
- Linéaire actif
- Linéaire actif non commercial
- Périmètre hôtelier

### Morphologie et implantation des constructions:

- Alignement obligatoire
- Discontinuité obligatoire
- Recul obligatoire
- Recul obligatoire en mètres
- Limite de bande de constructibilité
- Continuité bâtie obligatoire
- Hauteur à l'alignement
- Hauteur à l'alignement 12
- Périmètre de hauteur plafond
- Hauteur plafond en nombre de niveaux
- Hauteur plafond en mètre
- Percée visuelle obligatoire
- Tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver

### Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager:

- EVP Espace végétalisé à préserver
- EVPr Espace végétalisé à préserver des ensembles résidentiels
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbre à préserver
- EBC Espace boisé classé
- Secteur humide à préserver
- Site patrimonial remarquable des Puces de Saint-Ouen-sur-Seine

### Emplacements réservés et servitudes:

- Emplacement réservé
- Servitude de localisation pour voirie
- Servitude de localisation pour espace public, espace vert ou équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

### Éléments de contexte:

- Faisceau de déclaration utilité publique des lignes de métro 14, 15, 16, 17
- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâti

Plan de Zonage (source PLUi Plaine Commune, 2020)



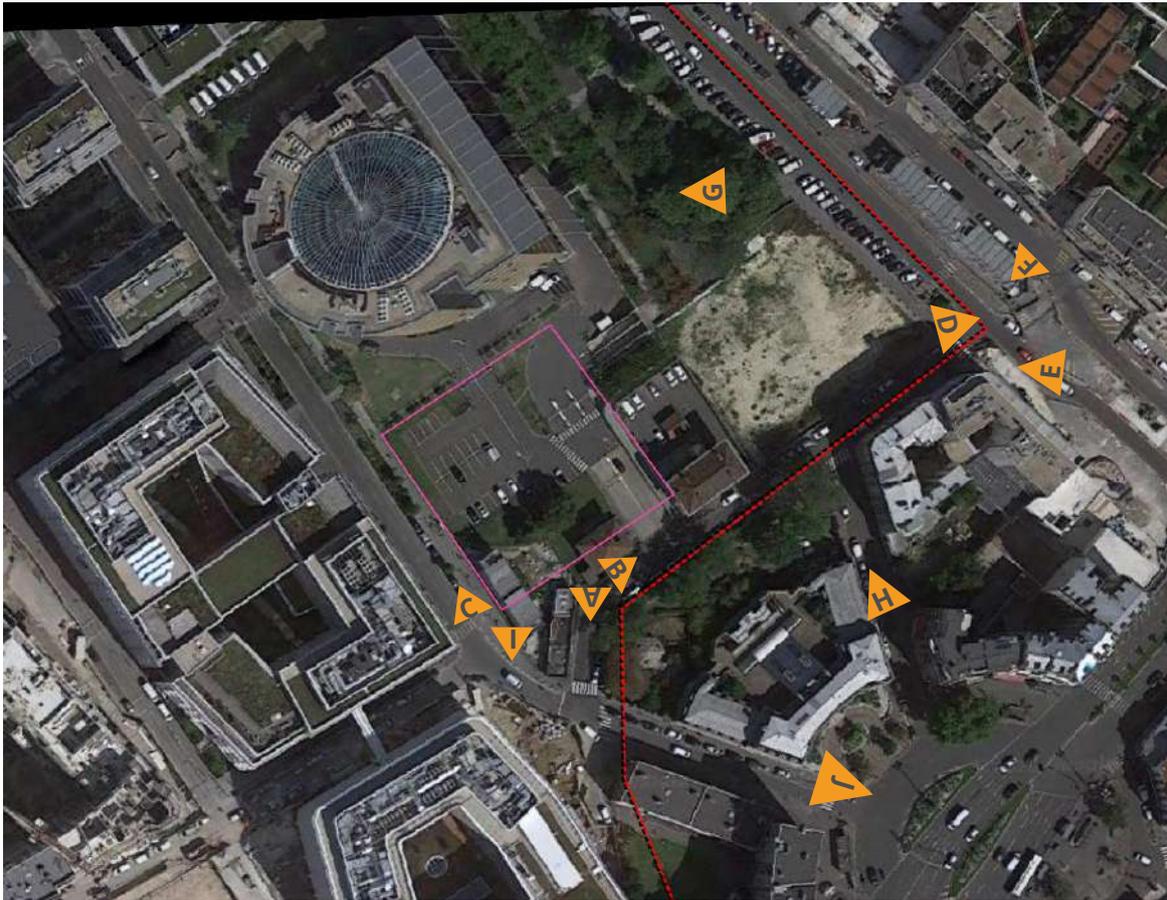
**Photographies du site et de ses abords**  
**TRANS-FAIRE**  
**décembre 2020**



Annexe 3

---

**Les abords du site de l'opération**  
(reportage photographique, TRANS-FAIRE,  
2 décembre 2020)



*A - Entrée vers la rue Adrien Meslier*



*B - Entrée vers la rue Adrien Meslier*



C - Vue sur la rue Paulin Talabot



G - Vue sur le square



D - Vue sur la rue Albert Dhalenne



H - Vue sur la rue Jules Guesde



E - Vue sur la rue Albert Dhalenne



I - Vue sur la rue Paulin Talabot

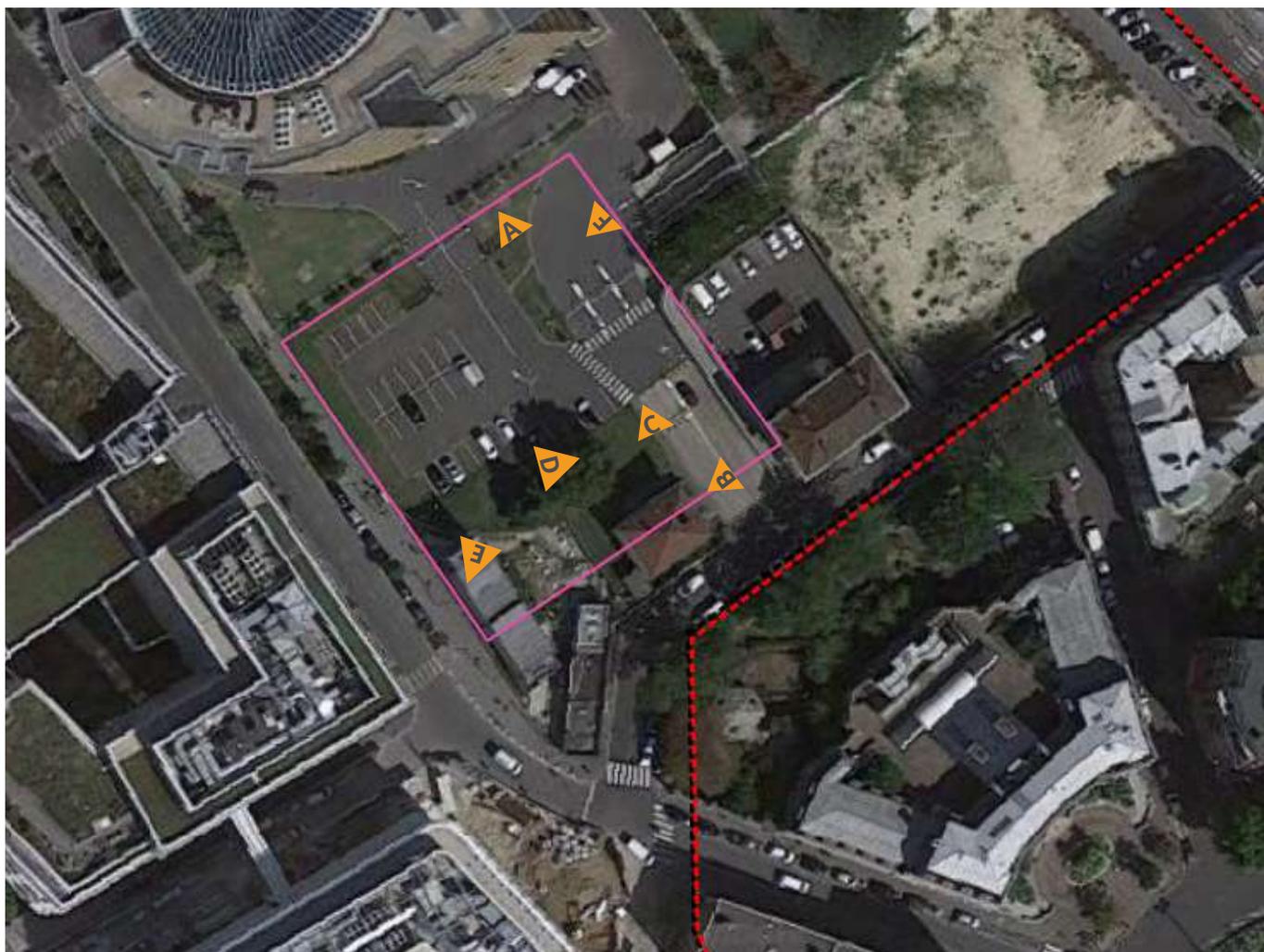


F - Vue sur la rue Dhalenne



J - Vue sur la Place de la République

L'occupation du site du projet (reportage photographique TRANS-FAIRE, 02 décembre 2020)



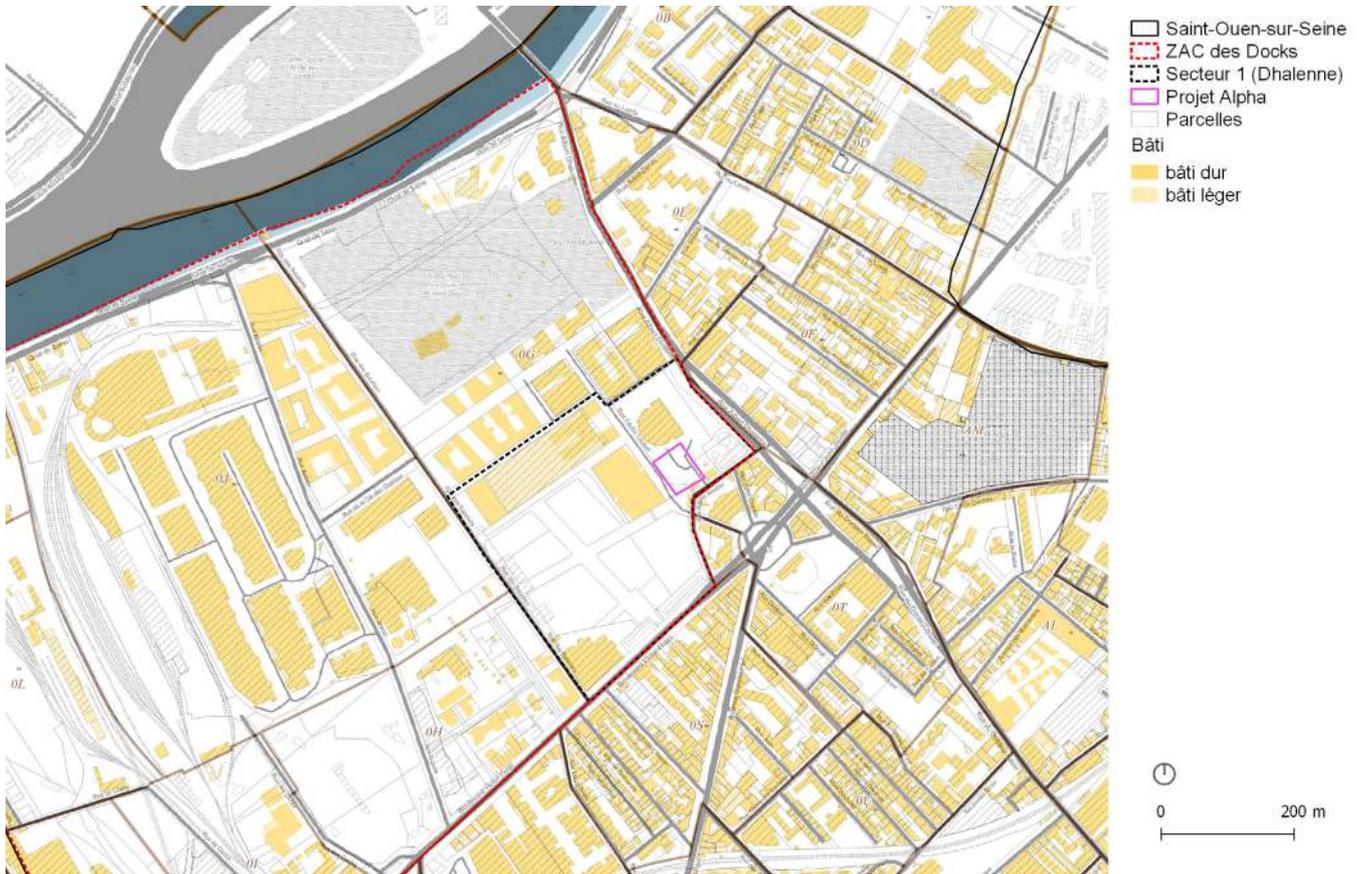




## Plans du projet



# Annexe 4



Parcelles cadastrales (source cadastre.gouv.fr, 2020)

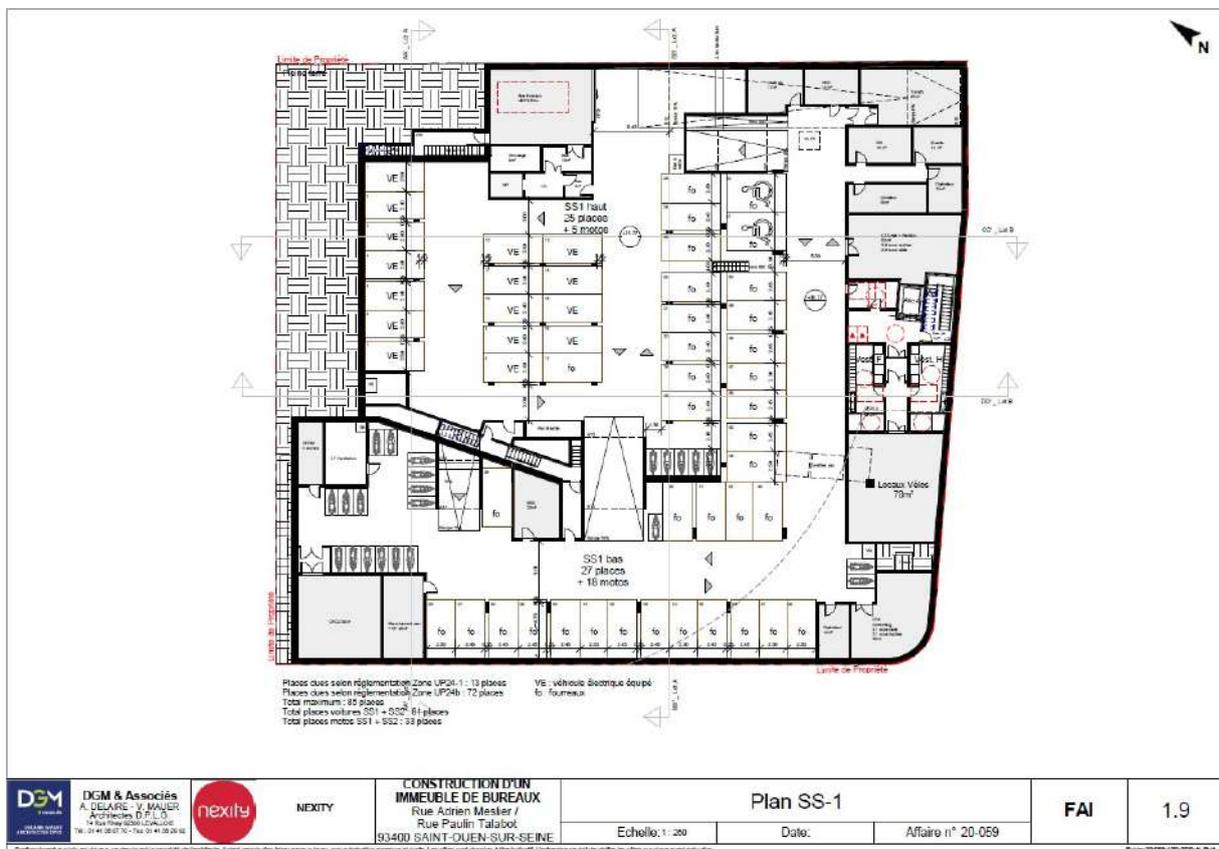


Perspectives (source DGM & Associés, 2020)





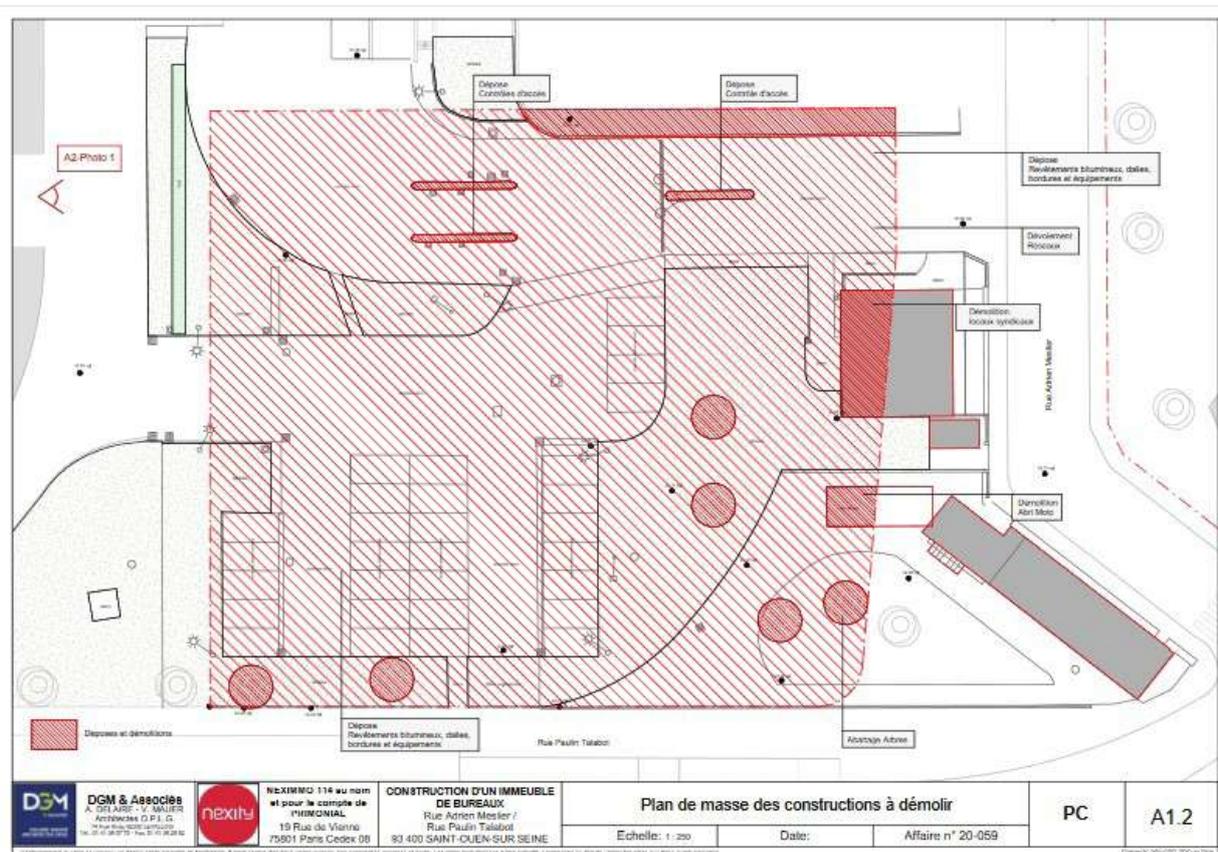
Plan du RDC (source DGM & Associés, 2020)



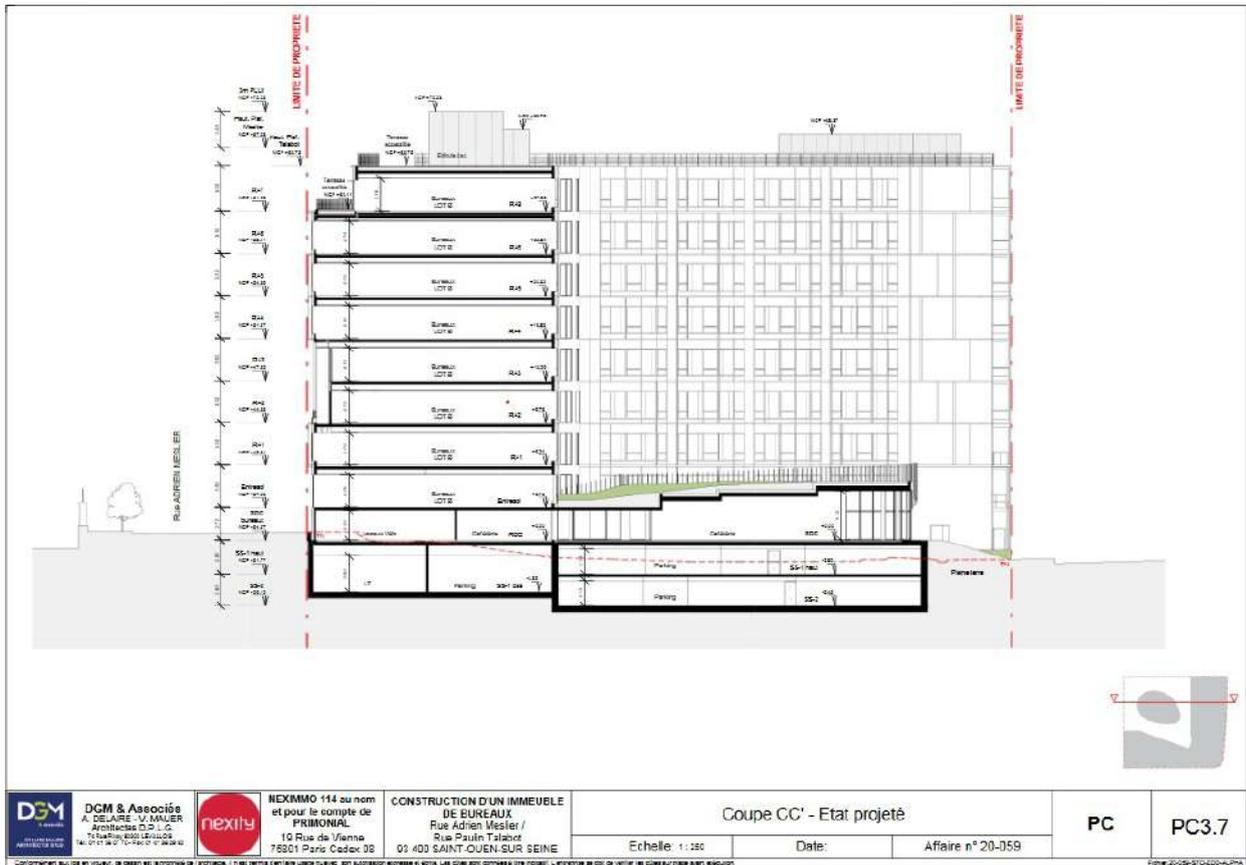
Plan des sous-sols SS-1 (source DGM & Associés, 2020)

	A	B	C	D	E	F	G	H	SDP (E-F-G-H)
	Surface de clos et couvert par niveau	Déduction trémies escaliers ascenseurs	Déduction trémies gaines techniques	Déduction surfaces <1,80m	Surface taxable (A-B-C-D)	Déduction stationnement motorisé et velos+rampe	Déduction LT /locaux dechets	Déduction équipement sportif	
<b>TT</b>									
<b>R+8</b>	<b>1 154</b>	50	12		<b>1 092</b>		1		<b>1 091</b>
<b>R+7</b>	<b>1 423</b>	80	12		<b>1 331</b>		1		<b>1 330</b>
<b>R+6</b>	<b>1 423</b>	80	12		<b>1 331</b>		1		<b>1 330</b>
<b>R+5</b>	<b>1 423</b>	80	12		<b>1 331</b>		1		<b>1 330</b>
<b>R+4</b>	<b>1 409</b>	80	12		<b>1 317</b>		1		<b>1 316</b>
<b>R+3</b>	<b>1 409</b>	80	12		<b>1 317</b>		1		<b>1 316</b>
<b>R+2</b>	<b>1 423</b>	80	12		<b>1 331</b>		1		<b>1 330</b>
<b>R+1</b>	<b>693</b>	0	12		<b>681</b>		1		<b>680</b>
<b>RDC</b>	<b>1 811</b>	37	12	59	<b>1 703</b>	210	46		<b>1 447</b>
<b>R-1</b>					<b>0</b>				<b>72</b>
<b>R-2</b>					<b>0</b>				<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>12 168</b>	567	108	59	<b>11 434</b>	<b>210</b>	54	<b>0</b>	<b>11 242</b>

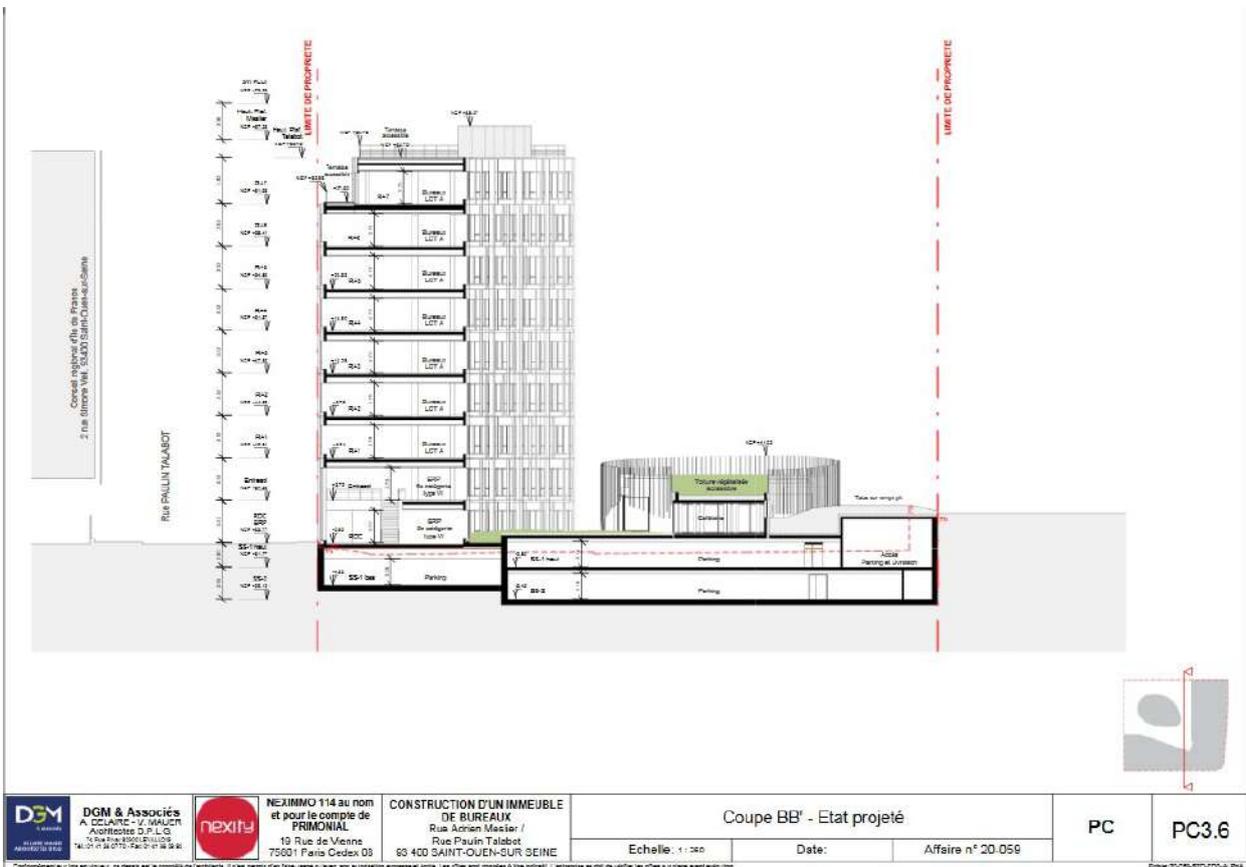
Surfaces (source DGM & Associés, 2020)



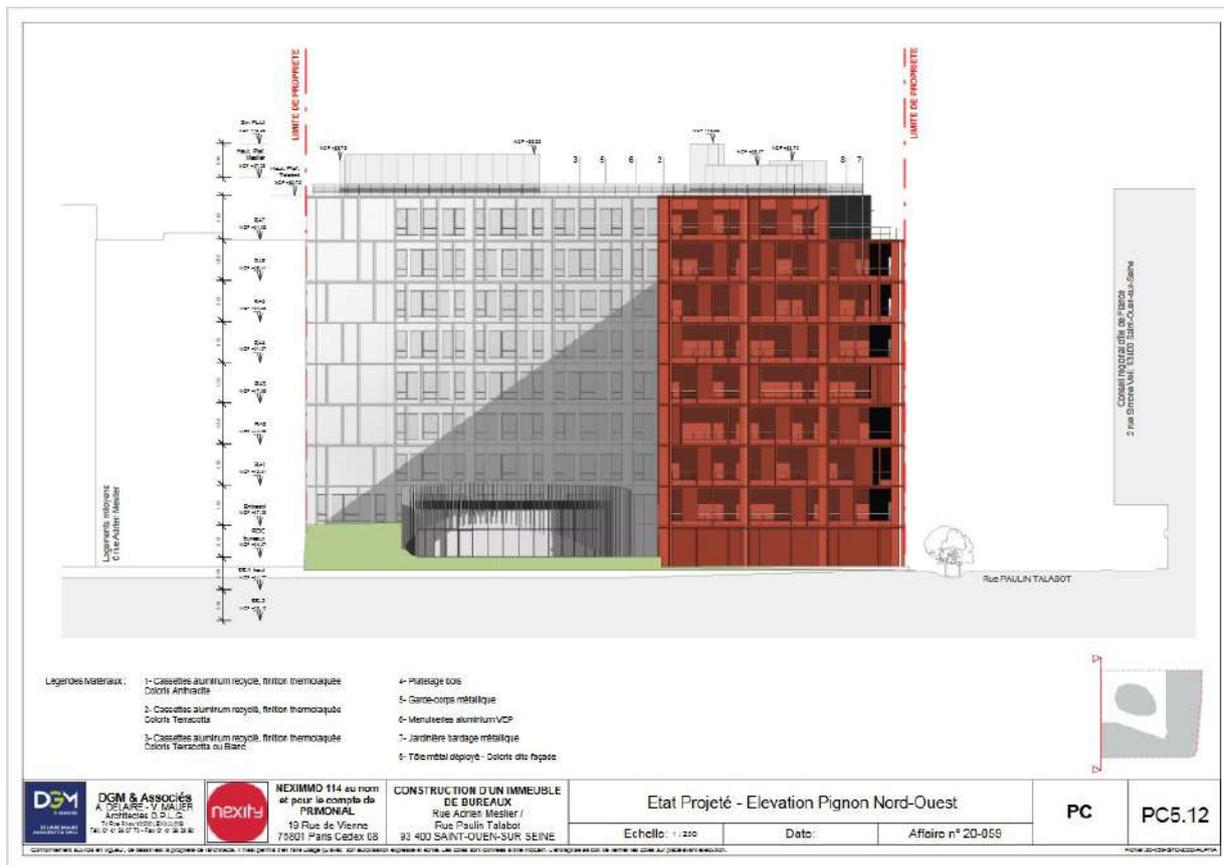
Plan de masse des constructions à démolir (source DGM & Associés, 2020)



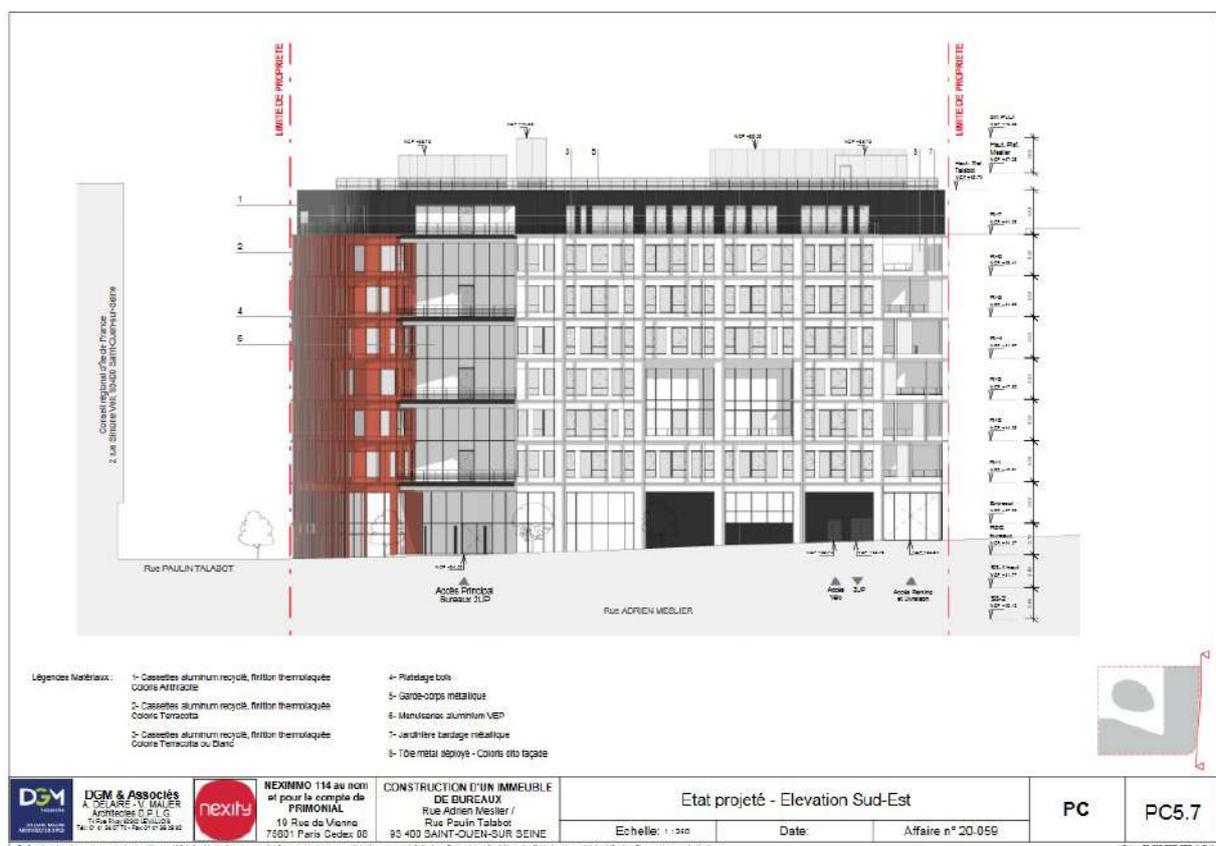
Coupe (source DGM & Associés, 2020)



Coupe (source DGM & Associés, 2020)



Plan des façades (source DGM & Associés, 2020)



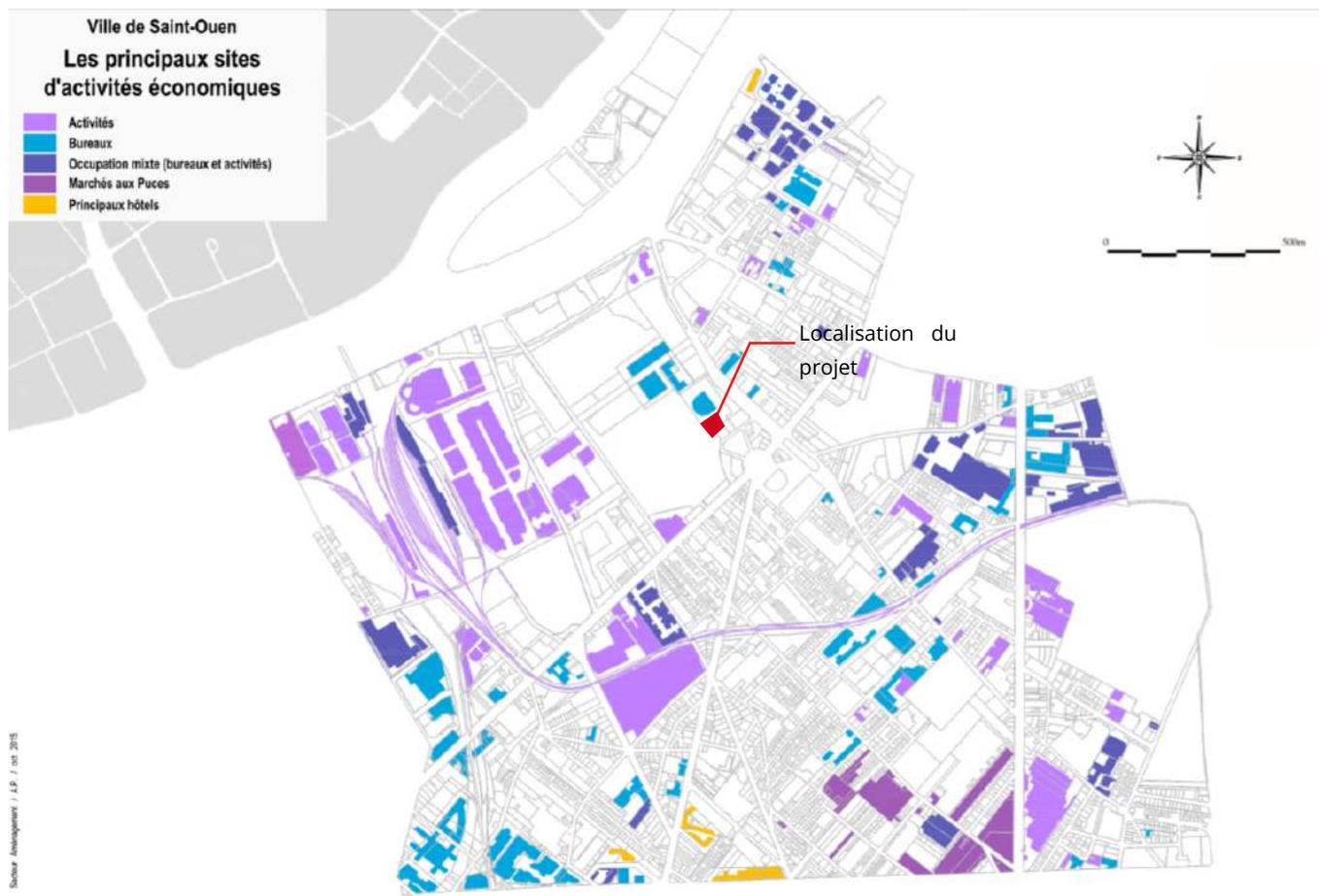
Plan des façades (source DGM & Associés, 2020)



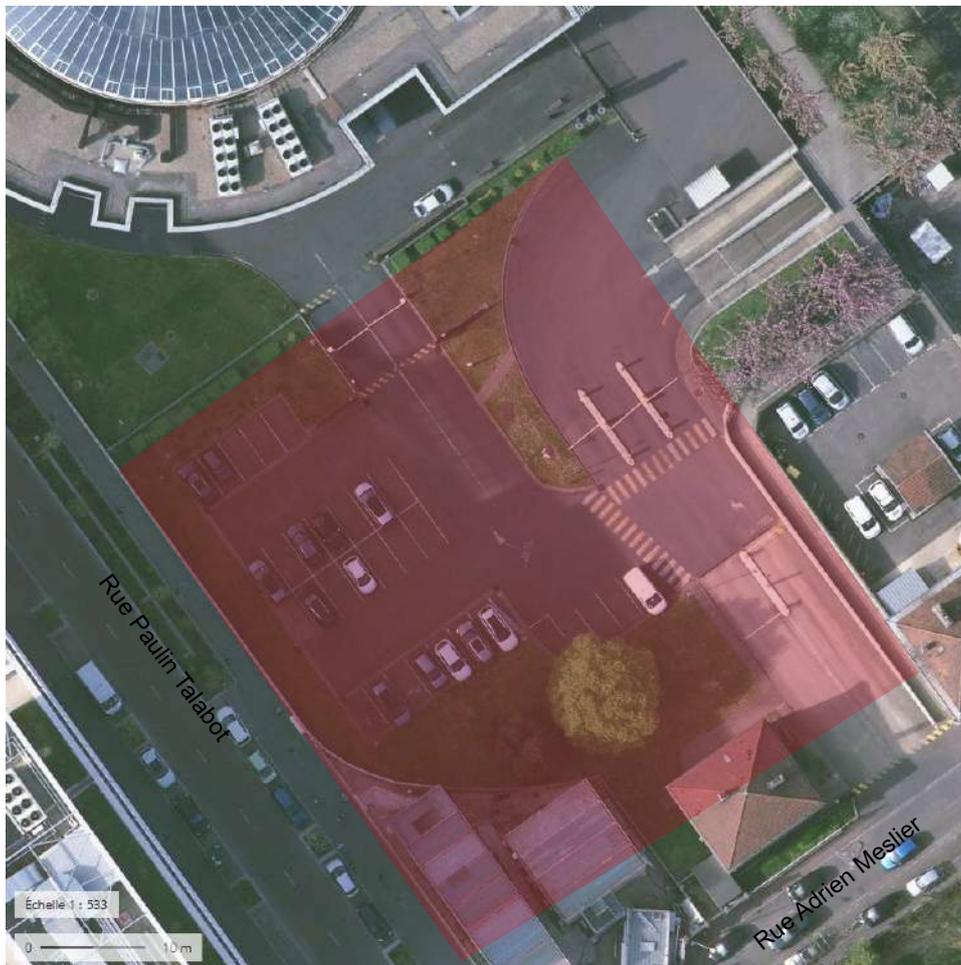
## Plans des abords du projet



Annexe 5



*Localisation du site dans Saint-Ouen, en fonction des principaux sites d'activités économiques (source PLU de Saint Ouen, 2017)*



- Saint-Ouen-sur-Seine
- ZAC des Docks
- Secteur 1 (Dhalenne)
- Projet Alpha



*Plan des abords du projet (Fond Géoportail, 2020)*



**Situation par rapport  
au réseau Natura 2000  
(6.1)**



Annexe 6

# Situation par rapport aux sites Natura 2000

## La Zone de Protection Spéciale ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis »

La commune de saint-Ouen ne comprend pas de site Natura 2000 sur son territoire.

Le site le plus proche du projet correspond à la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR1112013), classée par arrêté en date du 26 avril 2006. Il s'agit d'un site polynucléaire réparti sur 18 communes, pour une surface totale d'environ 522 hectares. Sa portion la plus proche se situe à environ 5,6 kilomètres au nord de la commune.

## Une absence d'incidences significatives sur le site Natura 2000

L'opération n'est pas susceptible d'avoir un impact sur un habitat ou une espèce ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

L'emprise du projet est très artificialisée (quartier industriel) et la végétation est quasiment inexistante (arbres isolés, ).

Le site du projet ne se situe pas sur une continuité écologique en lien avec le site Natura 2000.



Les sites Natura 2000 aux alentours de Saint-Ouen (source INPN, 2016)