

4.2 Objectifs du projet

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

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).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Coordonnées géographiques¹

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 ?

¹ 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

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 type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input 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>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	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 type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

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) :

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.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

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

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

Objet

9. Engagement et signature

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

Fait à

le,

Signature



SCI ULLIS PARIS HUB 2

16 chemin des Carrouges – Bondy (93)

Demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICEIF220119 / RICEIF01221-03

CLBT / ISZ

22/02/2021



SCI ULLIS PARIS HUB 2

16 chemin des Carrouges – Bondy (93)
 Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	22/02/2021	01	C.BOUTILLON 	I. ZETTI 	I. ZETTI 

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICEIF220119 / RICEIF01221-03
Numéro d'affaire :	A58703
Domaine technique :	DR01

GINGER BURGEAP Agence Ile-de-France • 143 avenue de Verdun – 92442 Issy-les-Moulineaux Cedex
 Tél : 01.46.10.25.70 • Fax : 01.46.10.25.64 • burgeap.paris@groupeginger.com

SOMMAIRE

1.	Introduction	5
1.1	Le contexte réglementaire.....	5
1.2	Présentation du projet	5
1.3	Présentation du document	7
2.	Annexes obligatoires.....	8
	Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage	8
	Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet.....	9
	Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords	10
	Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet.....	16
	Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site	29
	Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000..	30
3.	Annexes volontairement transmises	32
3.1	Annexe volontaire n°0 : Synthèse des enjeux environnementaux du site.....	32
3.2	Annexe volontaire n°1 : Historique des procédures administratives	56
3.3	Annexe volontaire n°2 : Plans du projet	57
3.4	Annexe volontaire n°3 : Présentation du programme immobilier.....	58
3.5	Annexe volontaire n°4 : La notice architecturale.....	59
3.6	Annexe volontaire n°5 : La notice paysagère et écologique	60
3.7	Annexe volontaire n°6 : Recommandation de la SNCF en phase construction.....	61
3.8	Annexe volontaire n°7 : Recommandation de VEOLIA	62
3.9	Annexe volontaire n°8 : Plan de la canalisation eau potable de VEOLIA.....	63
3.10	Annexe volontaire n°9 : Charte chantier propre	64
3.11	Annexe volontaire n°10 : Arrêté préfectoral n°IDF- 2022-01-27-00009	65
3.12	Annexe volontaire n°11 : Pré-diagnostic écologique	66
3.13	Annexe volontaire n°12 : Diagnostic amiante et HAP dans les enrobés et plomb.....	67
3.14	Annexe volontaire n°13 : Etude historique et documentaire de pollution	68

TABLEAUX

Tableau 1.	Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement	6
Tableau 2.	Activités et installations potentiellement polluantes identifiées	44
Tableau 3.	Activités et installations potentiellement polluantes identifiées	46
Tableau 4.	Programme d'investigations prévisionnel.....	47
Tableau 5.	Scénarii gestion des eaux pluviales	49

FIGURES

Figure 1 :	Localisation du projet au 1/25 000	9
Figure 2 :	Localisation des prises de vue	10
Figure 3 :	Présentation du site.....	16
Figure 4 :	Coupes du projet du 15/02/2022	18
Figure 5 :	Plan du niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée du 15/02/2022	19
Figure 6 :	Plans des étages R+1 et R+2 du 15/02/2022	20

Figure 7 : Plan de la toiture végétalisée du 15/02/2022	21
Figure 8 : Principes d'aménagement des espaces verts du 15/02/2022	23
Figure 9 : Illustration écran de protection vis-à-vis des voies de la SNCF	26
Figure 10 : Situation de la canalisation de VEOLIA	27
Figure 11 : Plan des abords du site du projet.....	29
Figure 12 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000.....	31
Figure 13 : Aire d'étude rapprochée	33
Figure 14 : Zonages écologiques dans un rayon de 5 km autour du site de projet (source : BIOTOPE 2022).....	34
Figure 15 : Trame verte et bleue (source : BIOTOPE 2022).....	35
Figure 16 : Enveloppe d'alerte zones humides (source : DRIEAT 2021).....	36
Figure 17 : Situation du bâtiment « bureaux »	40
Figure 18 : Situation du bâtiment « entrepôt 1 »	41
Figure 19 : Situation du bâtiment « entrepôt 2 »	41
Figure 20 : Situation de la « station-service »	42
Figure 21 : Activités de BERGERAT MONNOYEUR sur le plan actuel.....	45
Figure 22 : Carte de synthèse de l'étude historique - identification des activités/installations potentiellement polluantes	45
Figure 23 : Programme d'investigations prévisionnel.....	48
Figure 24 : Localisation des sites inscrits et des immeubles classés ou inscrits	50
Figure 25 : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Seine-Saint-Denis (source DDT93/ GEP/ SITE – juillet 2020)	52
Figure 26 : Extrait carte de comptage de véhicules sur rues départementales – carte 2018 (source : Direction de la voirie et des déplacements).....	53

PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Vue depuis l'arrière des bureaux sur la voie ferrée	11
Photographie 2 : Vue depuis l'arrière des bureaux (côté route) sur le parking intérieur	11
Photographie 3 : Vue de l'entrée du site en direction des bureaux.....	12
Photographie 4 : Vue du site depuis l'entrée depuis le chemin des Carrouges.....	12
Photographie 5 : Vue du parking secteur Nord	13
Photographie 6 : Vue de l'entrée du site depuis le bâtiment.....	13
Photographie 7 : Vue depuis le bâtiment sur l'arrière du site – en direction du Nord	14
Photographie 8 : Vue du site depuis la rue de Varsovie (source : GoogleMaps).....	14
Photographie 9 : Vue du site depuis le Chemin des Carrouges (source : GoogleMaps).....	15
Photographie 10 : Vue de l'entrée du site depuis la rue Joseph et Etienne de Montgolfier (source : GoogleMaps)	15

1. Introduction

1.1 Le contexte réglementaire

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

La législation Européenne demande alors que ces projets fassent l'objet d'une Évaluation Environnementale.

En France, cette directive européenne a été retranscrite dans les articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement selon la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et de son décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Deux textes récents y ont apporté des réformes :

- L'Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0181 du 5 août 2016).
- Le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0189 du 14 août 2016).

Ces textes, auxquels il faut ajouter la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, créent une réforme importante de l'évaluation environnementale des projets.

D'une manière générale, cette nouvelle réforme a pour but principal d'achever la transposition de la directive (modifiée en 2014) 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements peuvent être soumis de façon systématique à étude d'impact ou après examen au cas par cas.

Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

Suivant le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 applicable au 1er janvier 2017 pour la procédure de demande d'examen au cas par cas et au 16 mai 2017 pour la réalisation des évaluations environnementales, **les projets donnant lieu à un permis de construire peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique** ou à **un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le tableau en page suivante (Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement).**

L'entrée de procédure est définie, en fonction de la nature et des dimensions du projet, par le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

1.2 Présentation du projet

La présente demande d'examen au cas par cas, préalable à l'éventuelle réalisation d'une étude d'impact, concerne le projet d'un hôtel d'activités à Bondy (93). Le projet fera l'objet d'un permis de construire.

Le projet est porté par la société SCI ULLIS PARIS HUB 2. Le terrain d'emprise représente 22 353 m². Le projet développe une surface de plancher totale d'environ 27 000 m².

Le projet, en raison de ses caractéristiques rappelées ci-dessus et de l'extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement présenté ci-dessous, est **soumis à la procédure d'examen au cas par cas**.

Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
1. Installations classées pour la protection de l'environnement	a) Installations mentionnées à l'article L. 515-28 du code de l'environnement. b) Création d'établissements entrant dans le champ de l'article L. 515-32 du code de l'environnement, et modifications faisant entrer un établissement dans le champ de cet article.	a) Autres installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. Non concerné.
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;	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 même code supérieure ou égale à 10 000 m². 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 une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ² .
41. Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.		a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. Non concerné. b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.

La demande d'examen au cas par cas fait l'objet d'une instruction par les services du Préfet de Région (DRIEAT), donnant lieu à une décision de nécessité ou d'exemption d'étude d'impact pour le projet en question. Le délai d'instruction est de 35 jours calendaires.

1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires de la demande d'examen au cas par cas, et les autres éléments ou annexes volontaires permettant une meilleure appréhension de la demande, et des enjeux associés au projet et à son contexte.

L'annexe n°1 « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'ensemble des pièces annexes obligatoires n°2 à 6 et les pièces volontairement transmises constituent le présent document. Celui-ci se compose de :

- Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°2),
- Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°3),
- Une présentation du projet (annexe obligatoire n°4),
- Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°5),
- Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°6).
- Annexes supplémentaires jointes pour une meilleure compréhension du projet :
 - Annexe volontaire 0 Synthèse des enjeux
 - Annexe volontaire 1 Historique des procédures administratives
 - Annexe volontaire 2 Plans du projet
 - Annexe volontaire 3 Présentation du programme immobilier
 - Annexe volontaire 4 la notice architecturale
 - Annexe volontaire 5 la notice paysagère et environnementale
 - Annexe volontaire 6 Recommandations de la SNCF en phase construction
 - Annexe volontaire 7 et 8 Recommandations de VEOLIA et plan de la canalisation d'eau potable
 - Annexe volontaire 9 Charte chantier faibles nuisances
 - Annexe volontaire 10 Arrêté préfectoral n°IDF- 2022-01-27-00009
 - Annexe volontaire 11 Pré-diagnostic écologique
 - Annexe volontaire 12 Diagnostics amiante et plomb
 - Annexe volontaire 13 Etude historique de pollution

2. Annexes obligatoires

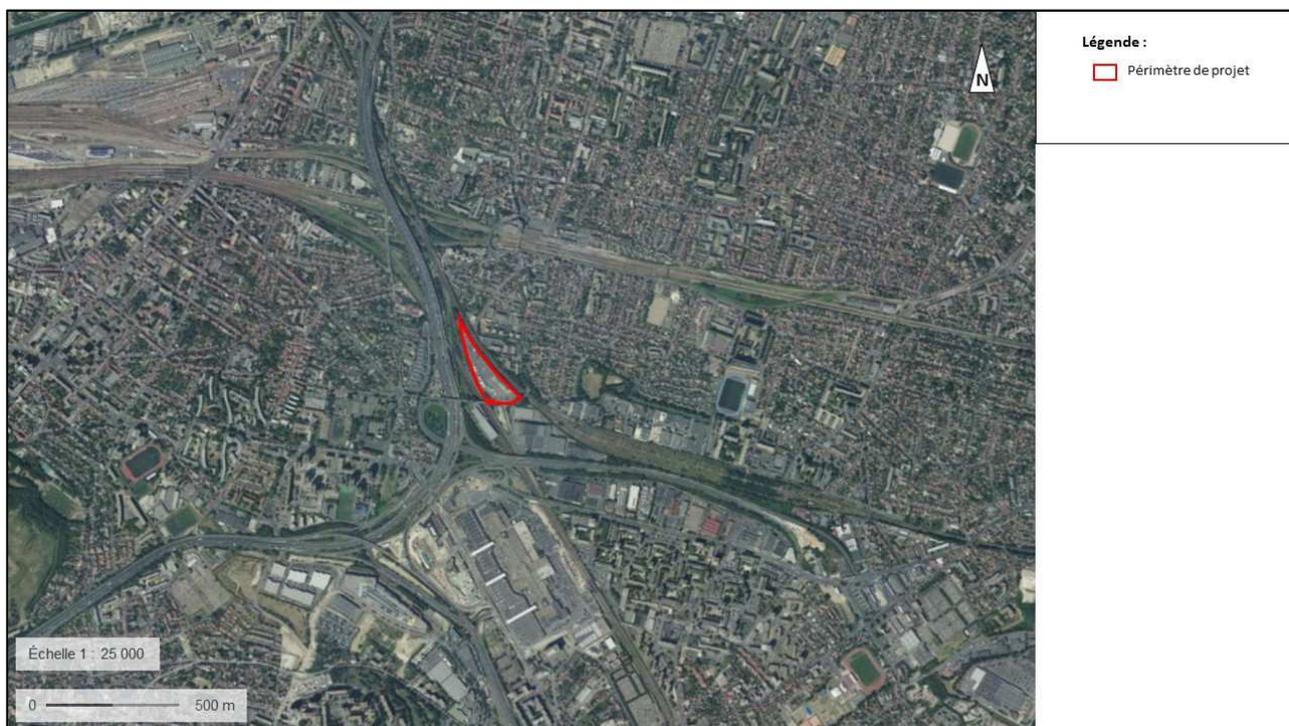
Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet

Le plan de situation est proposé ci-dessous, suivant les préconisations d'échelle définies au sein du CERFA n°14734*03.

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000



Source : fond de plan IGN, annotations GINGER BURGEAP

Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords

Un repérage a été effectué sur place le **25 novembre 2021**.

La figure ci-après localise les prises de vue du site du projet, présentées au fil des pages suivantes.

Figure 2 : Localisation des prises de vue



Fond de plan : photo aérienne Géoportail, annotations GINGER BURGEAP

Photographie 1 : Vue depuis l'arrière des bureaux sur la voie ferrée



Photographie 2 : Vue depuis l'arrière des bureaux (côté route) sur le parking intérieur



Photographie 3 : Vue de l'entrée du site en direction des bureaux



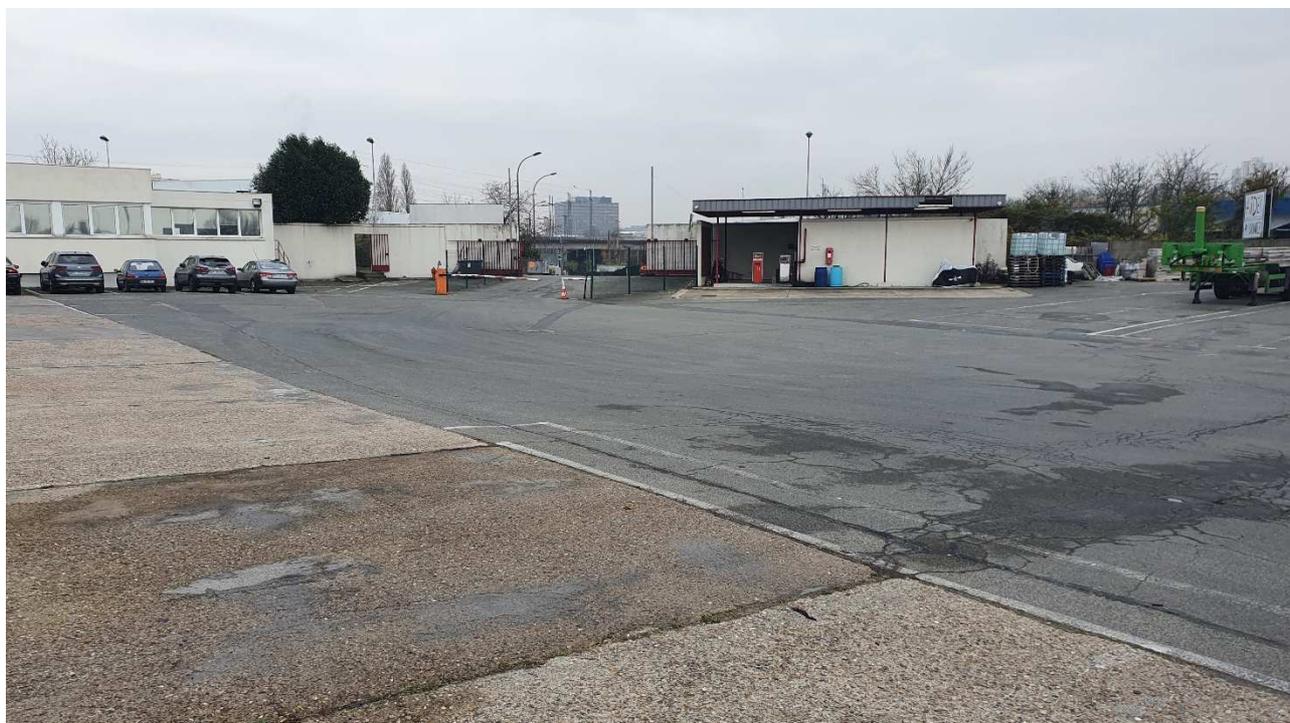
Photographie 4 : Vue du site depuis l'entrée depuis le chemin des Carrouges



Photographie 5 : Vue du parking secteur Nord



Photographie 6 : Vue de l'entrée du site depuis le bâtiment



Photographie 7 : Vue depuis le bâtiment sur l'arrière du site – en direction du Nord



Photographie 8 : Vue du site depuis la rue de Varsovie (source : GoogleMaps)



Photographie 9 : Vue du site depuis le Chemin des Carrouges (source : GoogleMaps)



Photographie 10 : Vue de l'entrée du site depuis la rue Joseph et Etienne de Montgolfier (source : GoogleMaps)



Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

► Contexte

Le projet de développement d'un hôtel d'activités prend place sur un site actuellement consacré à la logistique, géré par la société « transports PREVOST » (logistique – ICPE et location de places de stationnement pour poids-lourds).

L'annexe volontaire n°1 détaille l'historique des procédures administratives auxquelles est soumis le projet.

La superficie du terrain est de 22 352.78 m². Le site est situé à l'extrémité Sud-Ouest de la commune de Bondy (93), à proximité de l'autoroute A3. Le périmètre du projet jouxte les voies de chemins de fer de la SNCF.

Figure 3 : Présentation du site



Fond de plan : photo aérienne Géoportail, annotations GINGER BURGEAP

L'accès au site se fait depuis le chemin des Carrouges, situé au Sud du périmètre de projet. La largeur de la voie est d'environ 5,70 mètres.

Le projet vise la réalisation d'un bâtiment sur une emprise au sol d'environ 8 640 m² de SHON dont un niveau de sous-sol débordant par rapport à l'emprise du bâtiment et creusé du côté Ouest (le niveau de sous-sol côté Est étant au niveau du TN de la voie ferrée). Le bâtiment accueillera des bureaux et espaces associés (5 654 m² de SHON), des espaces d'activités (environ 21 200 m²), des zones de chargements, et possèdera deux étages.

Il a été prévu une flexibilité maximale de la taille des cellules d'activités, dont l'emprise sera comprise entre 500 m² et 1200 m² au sous-sol, et entre 300 m² et 600 m² aux niveaux R+1 et R+2, ces dernières pouvant être divisées ou regroupées à la demande des preneurs, afin de faciliter la commercialisation et les évolutions futures des activités du site, assurant la pérennité de l'investissement et de l'occupation du site.

Ce projet ambitionne de devenir, sur le territoire du Grand-Paris, un jalon dans le développement des hubs de services, soucieux de leur empreinte environnementale.

► La programmation

Le projet développe en tout environ 27 000 m² de surface de plancher dont 21 200 m² environ de cellules d'activité et 5 700 m² environ de surface de bureaux attenants, répartis sur les différents niveaux du bâtiment.

Les cellules d'activités ne sont pas prévues pour des activités classées sous le régime des ICPE.

Le site est dimensionné pour accueillir environ 190 personnes.

La **hauteur maximale du bâtiment sera de 15,9 mètres** (soit R+2) avec un **niveau de sous-sol partiel** d'une hauteur de 5 mètres sous le TN (dalles comprises).

Les **espaces de circulations** autour du bâtiment représentent environ 6 560 m² de SHOB (dont environ 5 430 m² dédiés aux voies de manœuvre des camions).

Les places de stationnements envisagées par le projet sont les suivantes :

- Sous-sol : mises à quai PL¹= 7 unités (u) ; rampe accès plain-pieds VUL²=7 u ; places stationnement VUL/VL³= 5 u
- Rez-de-chaussée : places attentes PL= 2 u ; places stationnement VUL&VL = 72 u ;
- R+1 : places stationnement VUL&VL = 51 u ; portes accès plain-pied VUL = 12 u ;
- R+2 : places stationnement VUL&VL = 51 u ; portes accès plain-pied VUL = 12 u.

Au total sur le site seront disponibles : 179 places stationnement VUL&VL (plus 31 unités avec un accès plain-pied VUL), 7 places poids-lourds (plus 2 places attente PL).

Il est prévu de créer des espaces végétalisés de qualité en terre-plein sur le périmètre du site mais aussi en toiture-terrasse. Comparativement à la situation actuelle du site, il est prévu d'améliorer significativement les techniques d'infiltration des eaux pluviales (associées à un système avec récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts et alimentation des appareils sanitaires des bureaux), et de réduire et réguler les rejets d'eau pluviale vers les réseaux publics par des ouvrages de rétention.

Les espaces verts représentent 7 147 m² dont **7 087 m² de pleine terre**.

La **toiture sera végétalisée** sur une superficie d'environ **6 320 m² de SHOB**, avec une hauteur de terre/substrat de 10 cm. 80% de la toiture du bâtiment (des cellules d'activité du R+2) sera végétalisée pour atteindre l'objectif d'espace vert du PLU, les 20% restant étant consacrés aux équipements techniques, lanterneaux et sorties de toiture.

Les plans du projet global sont présentés en figures suivantes et en annexe volontaire n°2.

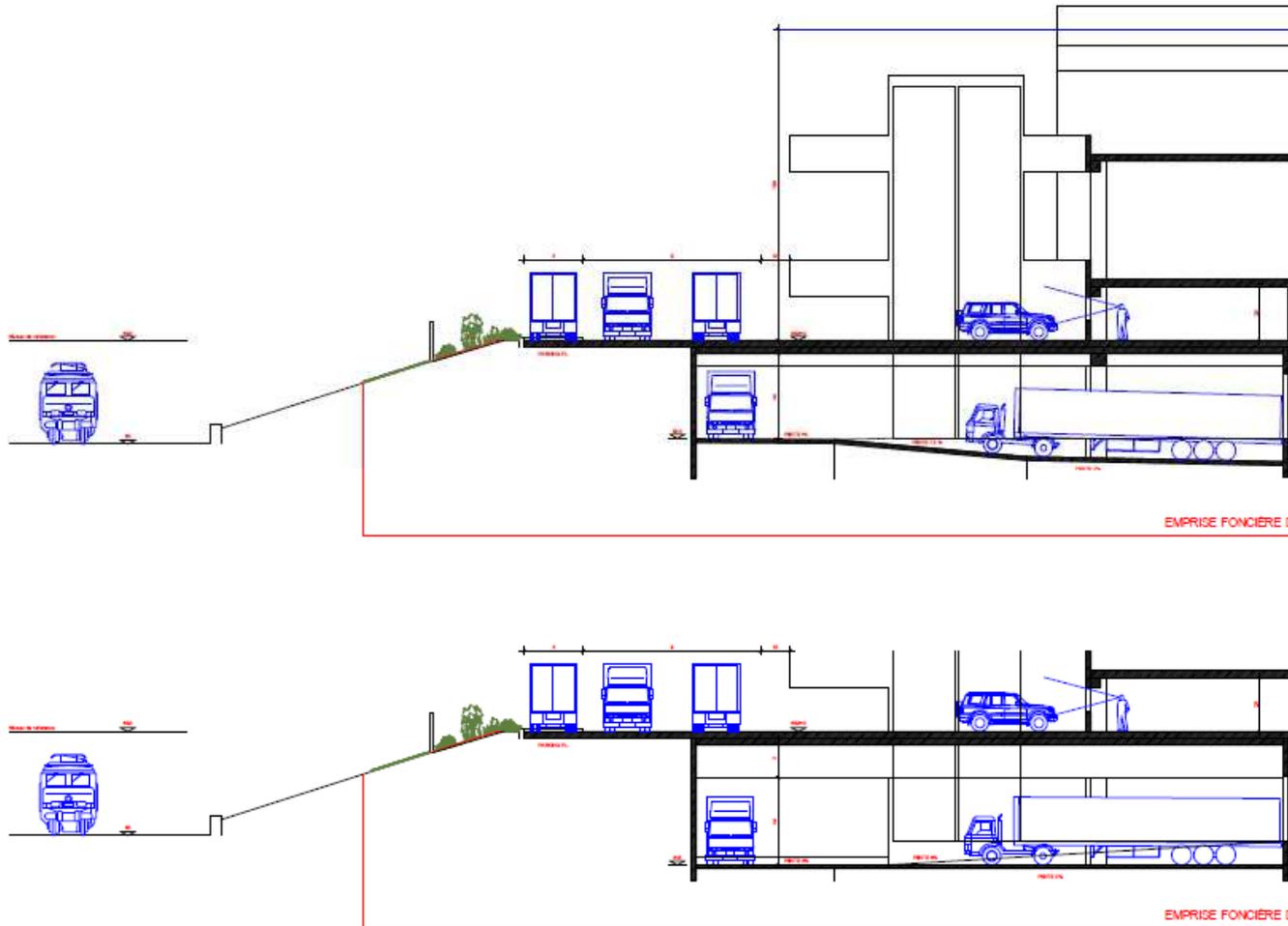
Le programme immobilier est présenté en annexe volontaire n° 3.

¹ PL = Poids Lourds

² VUL = Véhicule Utilitaire Léger

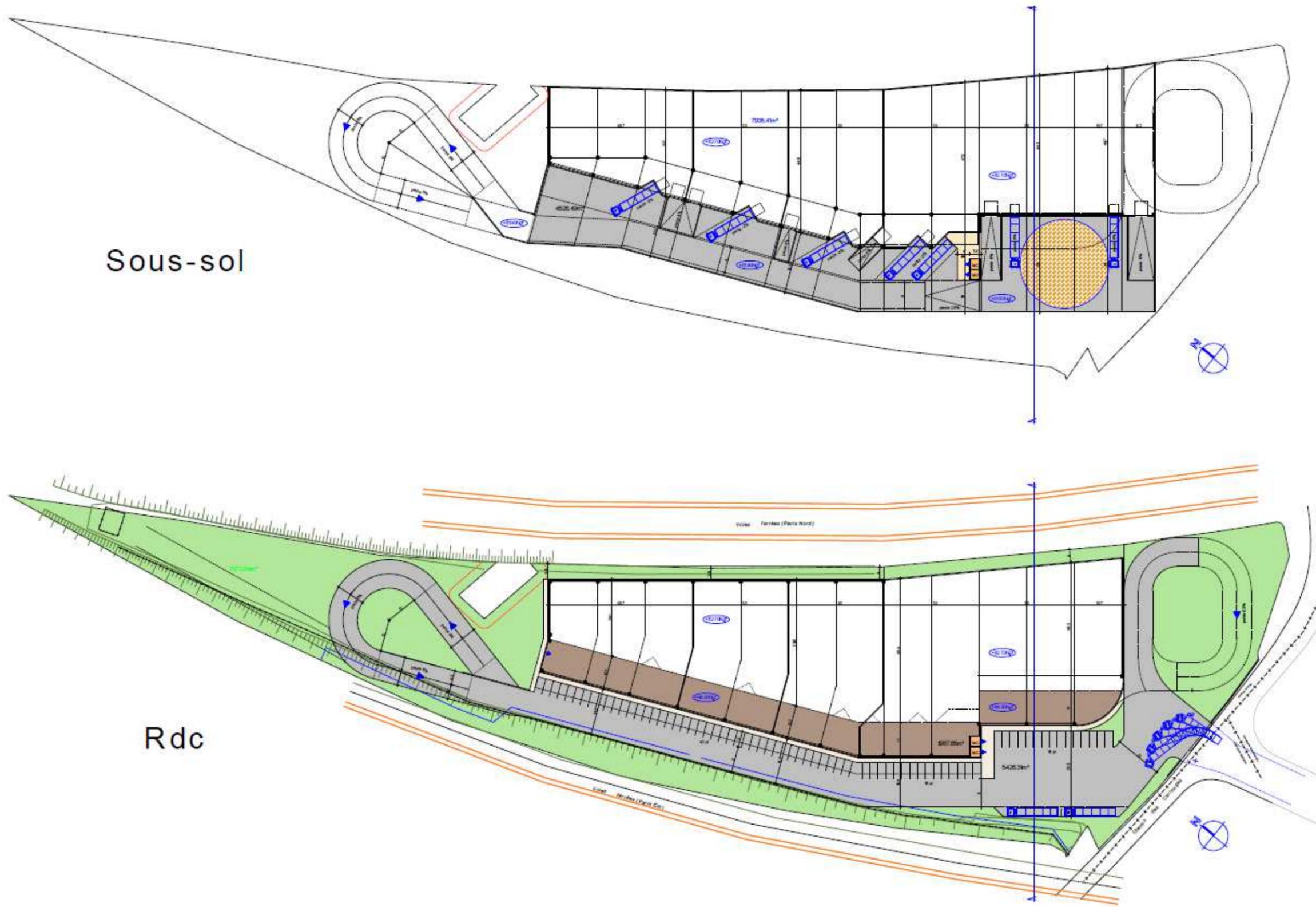
³ VL = Véhicule Léger

Figure 4 : Coupes du



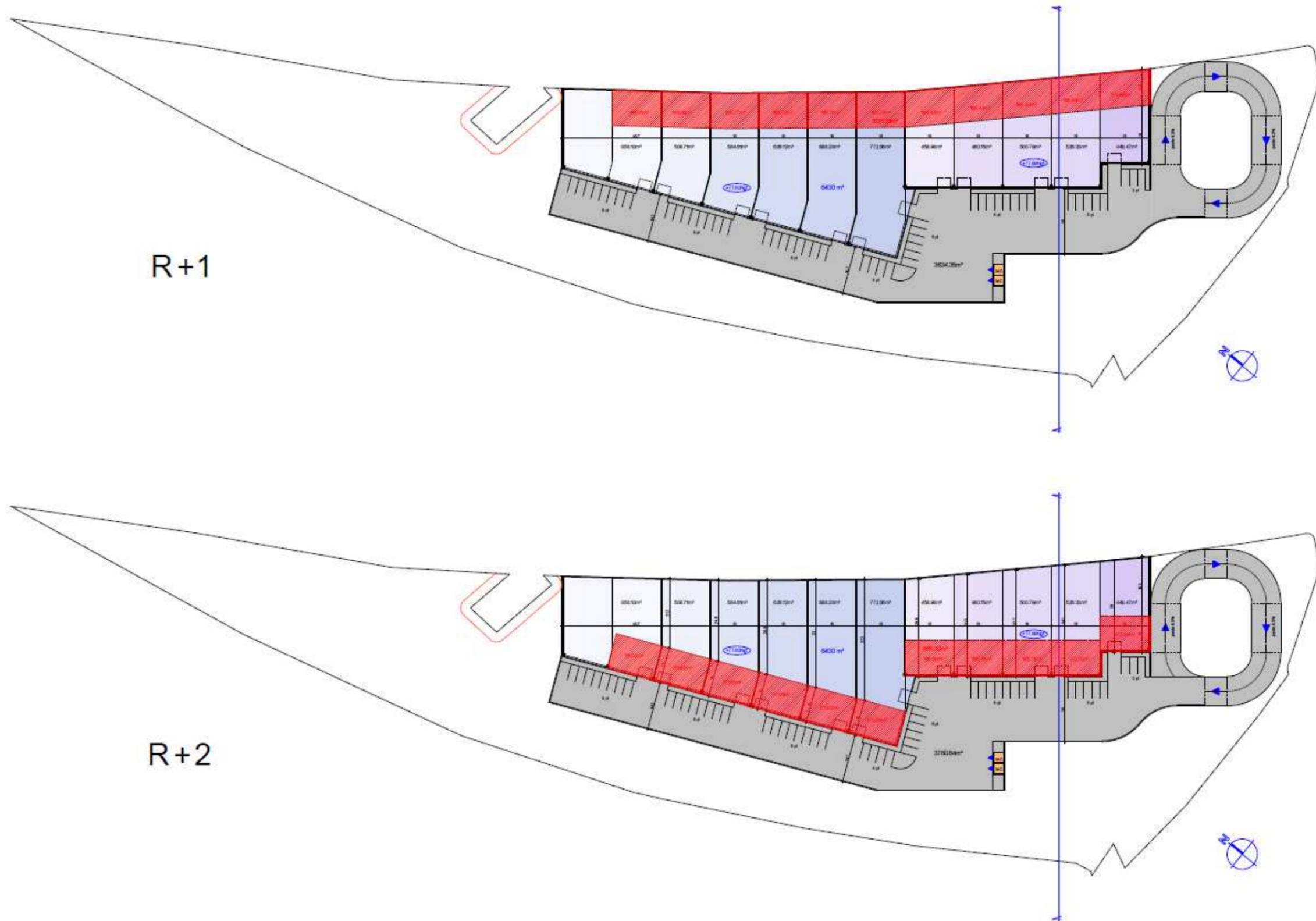
Source : SCI ULLI

Figure 5 : Plan du niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée du 15/02/2022



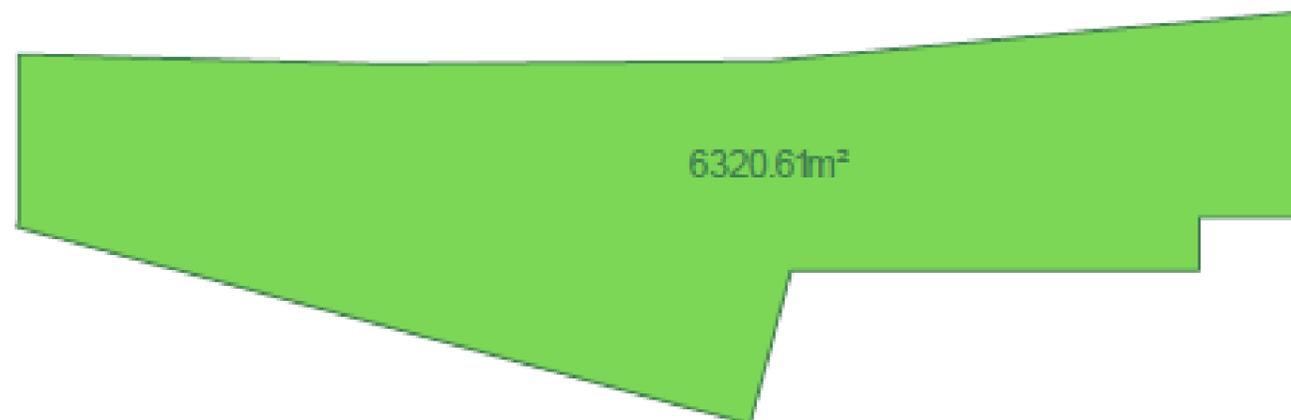
Source : SCI ULLIS PARIS HUB 2

Figure 6 : Plans des étages R+1 et R+2 du 15/02/2022



Source : SCI ULLIS PARIS HUB 2

Figure 7 : Plan de la toiture végétalisée du 15/02/2022



Toiture

S.H.O.B. Espaces Verts sur toiture = 6321 m²

Source : SCI ULLIS PARIS HUB 2

▶ Le parti architectural

La notice architecturale du projet est disponible en annexe volontaire n°4.

L'insertion architecturale et paysagère sera soignée ; elle prévoit notamment l'apport de matériaux biosourcés en façade. Les solutions permettant de « décarboner » la construction et l'exploitation de l'ensemble immobilier sont à l'étude, avec notamment l'utilisation d'une structure bois lamellé collé au niveau R+2 et la mise en place de dispositifs d'approvisionnement en énergie renouvelable [panneaux solaires photovoltaïques].

Une attention particulière sera apportée sur la réduction des consommations d'énergies primaires et sur la résilience climatique du projet. La partie bureaux sera soumise à la RT2012 avec un objectif de -20% minimum tandis que les cellules d'activité adopteront une démarche passive de maintien des conditions de confort ambiant.

Le futur bâtiment assumera sa position dans le grand paysage en dessinant de longues lignes horizontales qui sculptent l'horizon, sans contrarier les éléments remarquables alentours [le site est situé dans le périmètre de protection aux abords d'un ensemble partiellement classé monument historique, la « Cité Merlan » à Noisy-le-Sec]. Des surfaces en bois accompagneront les volumes tertiaires. Les matériaux de façade seront choisis suite à une analyse de leur cycle de vie et empreinte carbone.

Ancré dans son terrain très largement renaturé, le bâtiment affirmera sa spécificité et mettra en exergue dès l'entrée du site la rampe d'accès aux différents niveaux de l'hôtel. Les rampes permettront une sécurité et une fluidité optimale pour la circulation interne du site et pour les flux entrants et sortants.

▶ Le parti paysager

La notice écologique et paysagère du projet est disponible en annexe volontaire n°5.

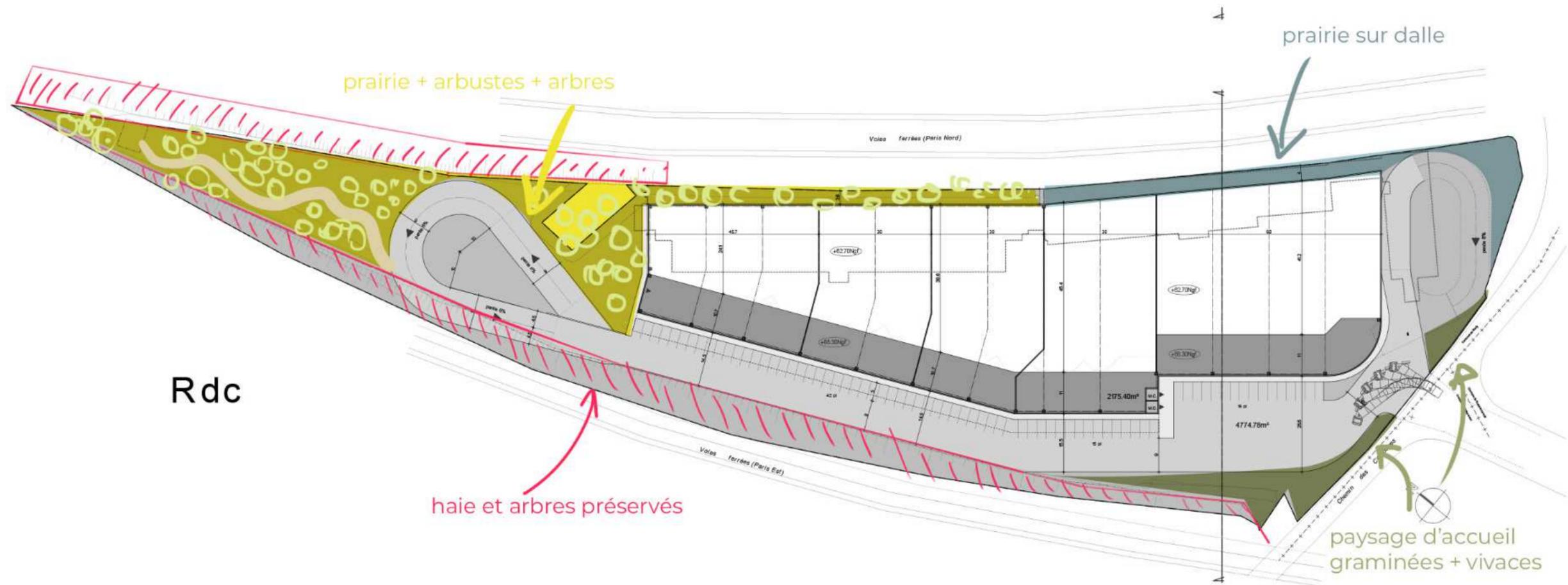
Les principes d'aménagements paysagers sont les suivants :

- Le long des voies ferrées :
 - Conservation des ensembles végétalisés en limite de propriété ;
 - Suppression des espèces envahissantes ;
- Entrée de site :
 - Une séquence arborée sera créée en continuité avec les sujets plantés existants à l'angle Sud Est au-delà de la parcelle ;
- Ilot biodiversité :
 - En continuité avec les haies existantes, cette zone sera dédiée à l'accueil de la biodiversité, composé de prairie gérée en dynamique naturelle, de bosquets et d'arbustes variés. Un cheminement piéton permettra l'accès à l'extrémité de la parcelle ;
- Espace détente :
 - Espace de transition entre la zone biodiversité et la zone d'activité, cet espace sera densément planté de sujets arborés, laissant place à du mobilier dédié à la détente ;
- Un bâtiment tourné vers la nature :
 - Les façades aveugles accueilleront des supports de plantes grimpantes et une partie des toitures seront végétalisées.

Un ensemble de refuges pour la faune (type hibernaculum, pierrier, nichoir, bûche percée) sera mis en place sur l'ensemble du site et plus particulièrement sur la frange Ouest et la zone Nord, espace de nature préservé de toute activité anthropique. Ces refuges ont pour vocation de compléter les sites d'accueil pour la faune.

Le plan suivant présente les aménagements paysager du projet.

Figure 8 : Principes d'aménagement des espaces verts du 15/02/2022



► Les ambitions environnementales

Le projet vise la certification E3C1 (exigence du PLU), le label Biodiversity (niveau en cours de définition) et la certification BREEAM niveau VERY GOOD. Le niveau visé sur le projet (VERY GOOD) correspond à un score global supérieur à 55%.

Le bureau d'étude GINGER sur la base des diagnostics [en cours] avant démolition est en charge d'évaluer toutes les opportunités de recyclage des matériaux et de réemploi sur site dans le cadre du projet de démolition / construction, en tenant compte notamment des terres excavées pendant la phase de terrassement avec identification des filières de valorisation les plus adaptées.

La **certification BREEAM** demande par exemple les éléments suivants (extrait de la Notice environnementale février 2022 – ENORKA) :

- Un plan d'approvisionnement durable sera intégré au contrat des entreprises de construction favorisant les fournisseurs de proximité et les produits labellisés.
- L'ensemble du bois utilisé sur site sera issu de forêts gérées durablement avec des certificats PEFC ou FSC en cours de validité.
- Une analyse de cycle de vie sera réalisée pour évaluer l'impact carbone du projet. Les matériaux biosourcés ou possédant des Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire seront valorisés.
- Un schéma d'organisation et de gestion des déchets permettra d'évaluer l'impact du projet en amont des travaux, d'identifier les catégories de tri et choisir le prestataire de valorisation.
- En phase chantier, des bennes référencées seront présentes sur site pour faciliter le tri. Un minimum de 5 catégories est attendu. La valorisation des déchets sera soit matière soit énergétique. L'objectif de valorisation est de 80% toutes catégories confondues.
- Les agrégats issus de la démolition ayant les caractéristiques compatibles seront réutilisés sur site pour créer la plateforme du bâtiment.
- Une étude de faisabilité en approvisionnement en énergie renouvelable est réalisée pour identifier les potentiels du site.
- Pour limiter l'impact du site sur son environnement, l'éclairage extérieur sera programmé sur horloge afin d'éteindre automatiquement l'ensemble du site la nuit, à l'exception des éclairages minimum de sécurité asservis pour la plupart à des détecteurs de mouvement. Un détecteur crépusculaire sera présent permettant de s'adapter aux horaires fluctuants jour/nuit sur l'année. Les normes CIE150-2003 et CIE 126-1997 seront respectées pour réduire les niveaux lumineux. L'orientation des luminaires sera uniquement vers le bas pour limiter les nuisances pour la faune.
- La parcelle choisie est fortement imperméabilisée avec la présence de bâtiments et d'un large parking. Le projet permettra de conserver et d'augmenter la surface des espaces verts. L'imperméabilité du site sera diminuée assurant une meilleure gestion des eaux pluviales et limitant l'effet d'îlot de chaleur urbain.
- La thématique de l'écologie sera valorisée dans la certification BREEAM mais principalement approfondie par le label BIODIVERSITY.
- Conservation des zones de pleine terre à l'entrée du site.
- Mise en place de refuges pour la petite faune (nichoirs, tas de pierres, gîtes à chauve-souris...).
- Zone de protection de la faune.
- Un plan de gestion différenciée sera mis en place pendant l'exploitation du site. L'entretien des espaces verts sera donc adapté aux éléments écologiques présents pour assurer leur pérennité.

Le label BIODIVERCITY

La nature est une composante essentielle du projet qui se doit d'être favorable au développement de la biodiversité. Cet objectif sera encadré et valorisé par la démarche de labellisation BiodiverCity®, dont l'un des points forts est de s'attacher tant à la qualité écologique du projet qu'au rapport de l'Homme avec la nature. En effet, le label BiodiverCity® a pour objectif premier d'évaluer et promouvoir les opérations immobilières qui prennent en compte et valorisent la biodiversité dans les îlots bâtis ou à bâtir, pour le bien-être des urbains. Il est structuré en 4 axes :

- AXE 1 - ENGAGEMENT : axe du maître d'ouvrage et du management environnemental du projet
- AXE 2 - PROJET : axe de l'architecte, du parti biodiversité
- AXE 3 - POTENTIEL ÉCOLOGIQUE : axe de l'écologue, indicateurs naturalistes et scientifiques
- AXE 4 - AMÉNITÉS : axe de l'utilisateur et du riverain, thématiques du bien-être et des services rendus

L'association d'un paysagiste et d'un écologue conseil au sein de l'équipe est un réel atout pour le projet. Afin de mener à bien la démarche de labellisation BiodiverCity®, Payet, titulaire de l'accréditation « BiodiverCity® Assessor » délivrée par l'association CIBI, intervient en tant qu'écologue évaluateur.

Le label BiodiverCity® induit le choix d'un parti biodiversité qui consiste pour ce projet à créer un site tertiaire de haute valeur écologique, qui s'insère dans le paysage environnant, composé d'espaces végétalisés à la fois maîtrisés par l'utilisateur et connectés aux zones bâties mais également libres d'évoluer selon des mécanismes entièrement naturels afin de laisser la flore et la faune locales s'exprimer. Le parti biodiversité du projet se compose ainsi des objectifs suivants :

- Valorisation des résidus d'élagage ou d'abattage des végétaux non conservés,
- Création de connexions entre les espaces bâtis et les espaces végétalisés,
- Choix de matériaux et produits minimisant les nuisances sur la faune (vitrages et éclairages),
- Aménagement d'espaces extérieurs durables et de haute qualité écologique : choix d'espèces végétales diversifiées, indigènes, non invasives, attractives pour la faune, économes en ressources et nécessitant peu d'entretien, création d'habitats inspirés des milieux régionaux,
- Mise en place d'habitats de substitution pour la petite faune et sensibilisation des usagers à la biodiversité,
- Ouverture des espaces extérieurs aux usagers, éveil des sens (bruit de nature, cueillette, mise en scène des odeurs, etc.).

Afin de limiter les impacts du chantier sur la biodiversité, les mesures suivantes seront intégrées dans les documents de cadrage des travaux :

- Le phasage du chantier doit être adapté aux rythmes biologiques des espèces animales et végétales présentes au sein et aux alentours du chantier (périodes de nidification, hibernation, floraison).
- De manière générale, il est recommandé d'éviter la coupe de végétaux et le travail de la terre pendant la période de reproduction des oiseaux, qui a lieu de mars à septembre.
- Pendant toute la durée du chantier, les futures zones d'espaces verts doivent être dans la mesure du possible épargnées de toute circulation et de tout stockage, pour éviter le phénomène de tassement du sol.
- Le chantier ne devra pas contenir de pièges pour la faune : cavités à parois lisses, déchets de type sac plastique et filet, surfaces verticales réfléchissantes etc.
- Les nuisances sonores seront limitées en utilisant des engins normalisés, en limitant la marche arrière et l'usage du klaxon etc.

► **Recommandations liées à la proximité des voies SNCF**

Le MOA s'est entouré d'un maître d'ouvrage délégué et/ou d'un maître d'œuvre compétent pour réaliser son opération à proximité du chemin de fer. Le MOAD ou MOE doit intégrer les référentiels SNCF et identifier les interfaces entre le projet d'aménagement et le domaine public ferroviaire.

SNCF Réseau s'assurera que les travaux envisagés à proximité, au-dessus ou au-dessous du Réseau Ferré National n'impactent pas les installations, ouvrages et circulations ferroviaires ou, si tel devait être le cas, vérifiera que les préconisations ferroviaires ont bien été intégrées dans le dossier de conception de la MOA Tiers et l'accompagnera sur la programmation de mesures adéquates et dispositifs de sécurité à mettre en place sur les circulations ferroviaires (Interruption des Circulations, Coupures Caténares, Limitation de Vitesse, mise à disposition de personnel SNCF, ...) si nécessaire.

Durant la phase chantier, un écran de protection type protection contre "jet de gravas" sera en interface entre le chantier et la voie ferrée.

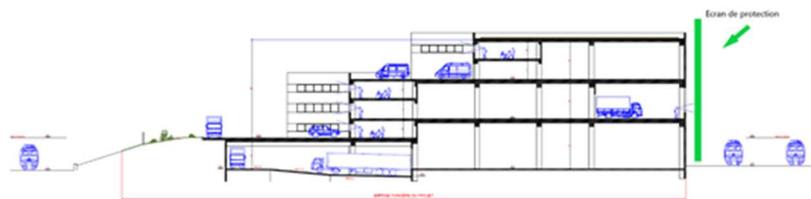


Figure 9 : Illustration écran de protection vis-à-vis des voies de la SNCF

Les recommandations de la SNCF seront prises en compte.

Leur détail est présenté en annexe volontaire n°6.

► **Contraintes liées à la proximité de la conduite d'alimentation en eau potable de VEOLIA**

Les travaux de protection de la conduite de Véolia comprennent :

- Identification et validation commune (Maître d'Ouvrage et Véolia) de la zone de travaux.
- Réalisation d'un ouvrage béton de type "tunnel" servant de protection à la conduite existante et de reprise de charges des éléments structurels du nouveau bâtiment :
 - Fondations spéciales de type pieux (à confirmer en fonction de l'étude géotechnique à réaliser) ;
 - Poutres / longrines reliant l'ensemble des pieux ;
 - Plancher béton de recouvrement de la conduite Véolia ;
- Validation des études par Véolia avant démarrage des travaux.

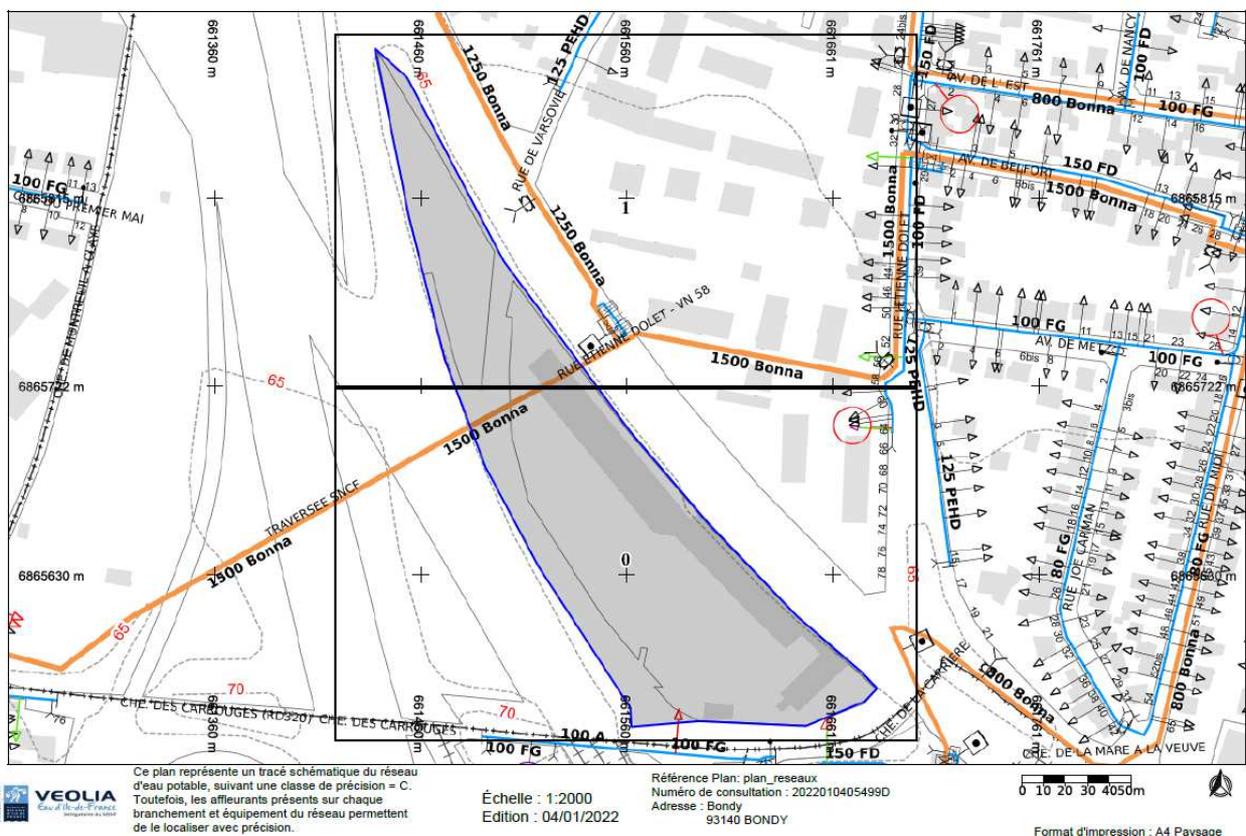


Figure 10 : Situation de la canalisation de VEOLIA

Les recommandations émises par VEOLIA eau seront prises en compte.

Leur détail est présenté en annexe n°7, le plan de la canalisation est présenté en annexe volontaire n°8.

► Travaux

Le bâtiment existant sera intégralement démoli et laissera place à un nouveau bâtiment d'emprise au sol plus grande et avec un niveau de sous-sol (environ 12 720 m² de SHON et SHOB). Il est précisé que le bâtiment existant possède lui-aussi un niveau de sous-sol.

Les phases de travaux seront les suivantes :

- Démolition du bâtiment existant (dans son intégralité - dont sous-sols) et des enrobés ;
- Terrassements ;
- Gros œuvre (réalisation des fondations, réalisation des niveaux, montages avec engins de levage des dallages, ouvrages préfabriqués de types poteaux, poutre, plancher, façades, ...) et enrobés extérieurs ;
- Second œuvre, finitions et aménagements paysagers.

Les principes de gestion des déchets suivants seront respectés :

- Retrait des produits dangereux, pollués, (suivant les rapports de diagnostics réalisés) ;
- Déposes des ouvrages de toitures ;
- Démolition des différents niveaux ;
- Démolition des ouvrages de fondations ;
- Utilisation d'écran de protection (protection contre "jet de gravas" vers la voie ferrée).

Une charte chantier faibles nuisances sera appliquée durant toute la durée du chantier.

La charte est disponible en annexe n°9.

Afin d'accompagner la conception du projet, les études suivantes sont en cours :

- Étude "Maîtrise d'œuvre de désamiantage et démolition – phase conception " ;
- Étude "Diagnostic amiante et HAP dans les enrobés " ;
- Étude "Pollution des Sols" ;
- Étude "Gestion des eaux pluviales " ;
- Étude géotechnique "G2AVP" ;
- Accompagnement aux certifications/labellisation BIODIVERCITY et BREEAM et au niveau E3C1.

La date de démarrage des travaux, sous réserve d'obtention des autorisations administratives et de la finalisation des études préalables est fixée à fin d'année 2022 pour une livraison 15 à 18 mois plus tard incluant une phase de démolition / déconstruction et de terrassement de 3 mois.

Les premières entreprises locataires pourront s'installer au deuxième semestre de 2024.

Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site

Le projet se situe au Sud-Ouest de la commune de Bondy, dans le département de la Seine-Saint-Denis, à environ 65 m de l'autoroute A3 et à l'angle de deux voies de chemin de fer (transports de voyageurs) à l'Ouest et à l'Est du site.

L'accès au site se fait par le Sud depuis le Chemin des Carrouges.

Le site s'inscrit au sein **d'une zone d'activités**. Aux abords immédiats sont présents : un dépôt de matériaux de construction, un box de stockage pour particuliers, un grossiste, un studio photo, un entrepôt de stockage de sacs – type valise.

Au-delà des grandes emprises routières et ferrées, le site est bordé par un tissu mixte à vocation principale résidentielle. Les logements collectifs sont globalement situés aux abords des voies de déplacements puis le tissu devient majoritairement pavillonnaire.

Figure 11 : Plan des abords du site du projet



Source : GINGER BURGEAP, fond de plan Géoportail

Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000

Le réseau « NATURA 2000 » s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé du dispositif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau, mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

La **figure 12**, en page suivante, présente les entités du réseau NATURA 2000 les plus proches du site.

La **ZPS la plus proche du site est celle des « Sites de Seine Saint Denis »** (code : FR1112013), dont les entités les plus proches se situent à 2.2 km au Sud-est, 3.3 km et 4.3 km au Sud-Ouest, 3.8 km et 4.4 km à l'Est (5 sites).

Ce site NATURA 2000 est composé de 14 grandes entités montrant une interaction les unes avec les autres.

Il accueille une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain.

Douze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département Seine-Saint-Denis, et cinq de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore, le Pic noir et le Pic mar.

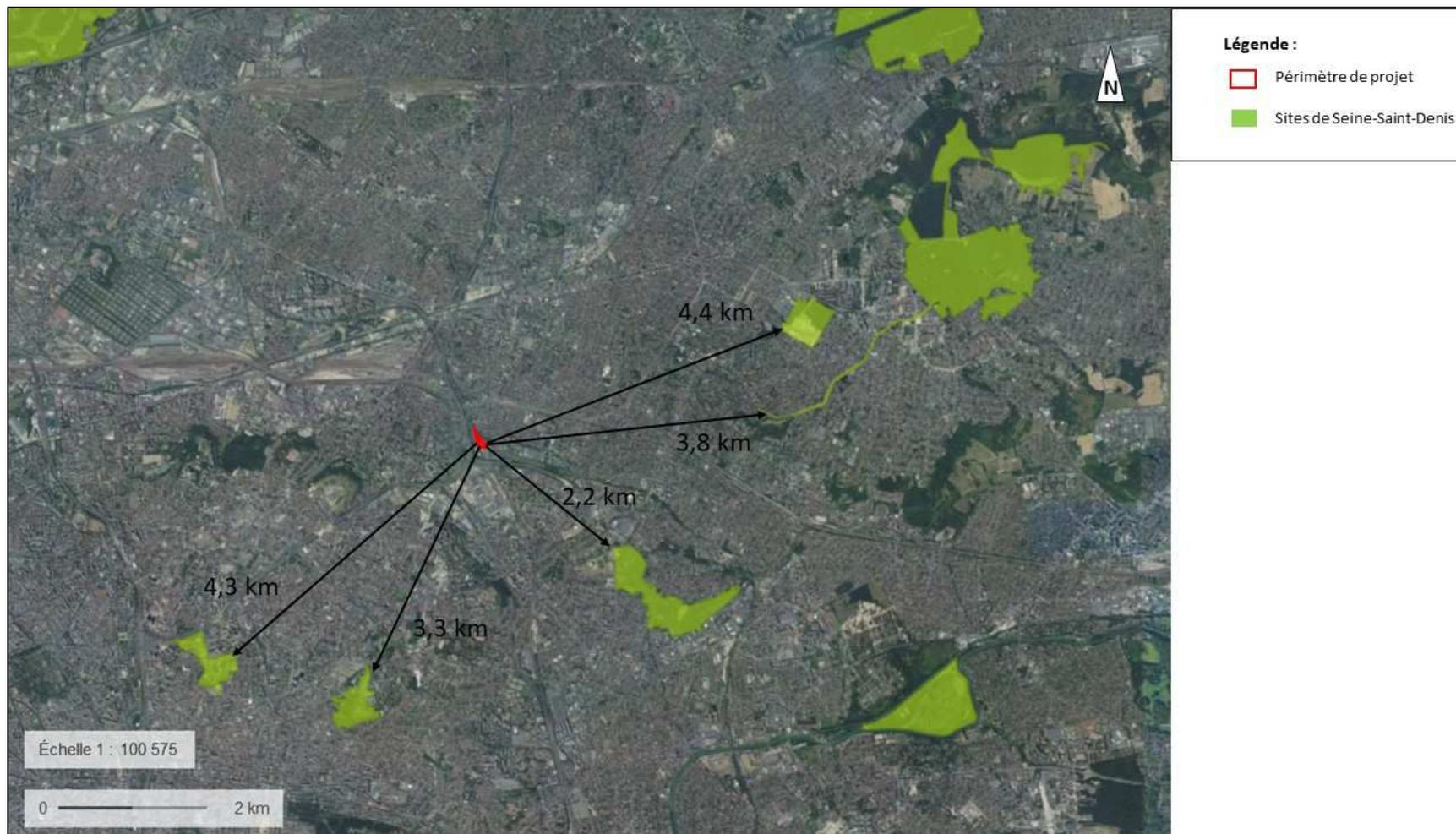
L'aire d'étude rapprochée ne recoupe aucun corridor ou réservoir de biodiversité identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France. Le site se trouve en milieu urbain dense entre 2 voies de chemin de fer. Le site reste très artificialisé et les milieux fortement dégradés. De plus, les espaces verts existants et créés ne sont pas les milieux que l'on retrouve au sein des sites classés (milieux humides, terres agricoles, friches).

Il n'existe donc aucune connexion hydraulique ni écologique entre ces sites NATURA 2000 et la zone du projet.

Les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique, sont donc **très faibles**, compte tenu du contexte urbanisé dans lequel le projet s'insère et de la distance avec les sites Natura 2000 (>2 km).

Néanmoins, le site étant entouré de linéaires de végétation qui pourraient potentiellement être utilisés par l'avifaune en période de reproduction, les haies présentes sur les contours du site seront préservées et des zones d'accueil (espaces végétalisés et nichoirs notamment) seront mises en place. L'opération sera labellisée Biodiversity.

Figure 12 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000



Source : fond de plan Géoportail, annotations GINGER BURGEAP

3. Annexes volontairement transmises

3.1 Annexe volontaire n°0 : Synthèse des enjeux environnementaux du site

Cette annexe présente une synthèse des principaux enjeux environnementaux du site d'étude, et des mesures d'évitement et de réduction prises par le projet en phase chantier et/ou en phase exploitation.

Elle s'appuie sur les études techniques réalisées pour SCI ULLIS PARIS HUB 2 lors de cette phase d'études post dépôt du permis de construire. Les études sont annexées à la suite de la présente annexe volontaire.

L'annexe volontaire proposée ci-dessous présente une analyse des thématiques jugées les plus à enjeu en présentant un état initial, une analyse des incidences notables et la présentation des mesures mise en œuvre.

Les thématiques abordées concernent les sujets suivants :

- Biodiversité
- Diagnostic amiante et HAP dans les enrobés
- Etude historique de pollution des sols
- Etude de gestion des eaux pluviales
- La prise en compte de la géologie
- Energie/matériaux/architecture
- Chantier propre
- Terres et gestion des déchets (tri et gestion adaptée des déchets en fonction de leur nature en phase travaux et exploitation)
- Bruit
- Trafic/qualité de l'air
- Eclairage

► Biodiversité

Dans le cadre de la présente demande d'examen au cas par cas, un **pré-diagnostic faune/flore/habitats** a été réalisé par BIOTOPE. Les investigations de terrain ont eu lieu le 11/01/2022 par un expert botaniste et le 13/01/2022 par un expert fauniste. Deux aires d'étude ont été définies dans le cadre du prédiagnostic : l'aire d'étude rapprochée, qui correspond aux emprises du site étudié et ses abords, et l'aire d'étude éloignée (rayon de 5 km autour du site), qui permet d'analyser le contexte écologique du site (analyse de la bibliographie et des zonages du patrimoine naturel).

► Etat initial

Le site d'étude est inclus dans une matrice urbaine très dense, au sein des agglomérations de la proche banlieue de Paris.

Plus de 90 % de la surface du site est imperméabilisée et les rares milieux végétalisés présents se limitent à des franges linéaires, sur les bords de parcelle. Ces cordons boisés sont anthropisés et isolent les entrepôts, notamment des voies ferroviaires. Leur fonctionnalité écologique est fortement dégradée.

Figure 13 : Aire d'étude rapprochée



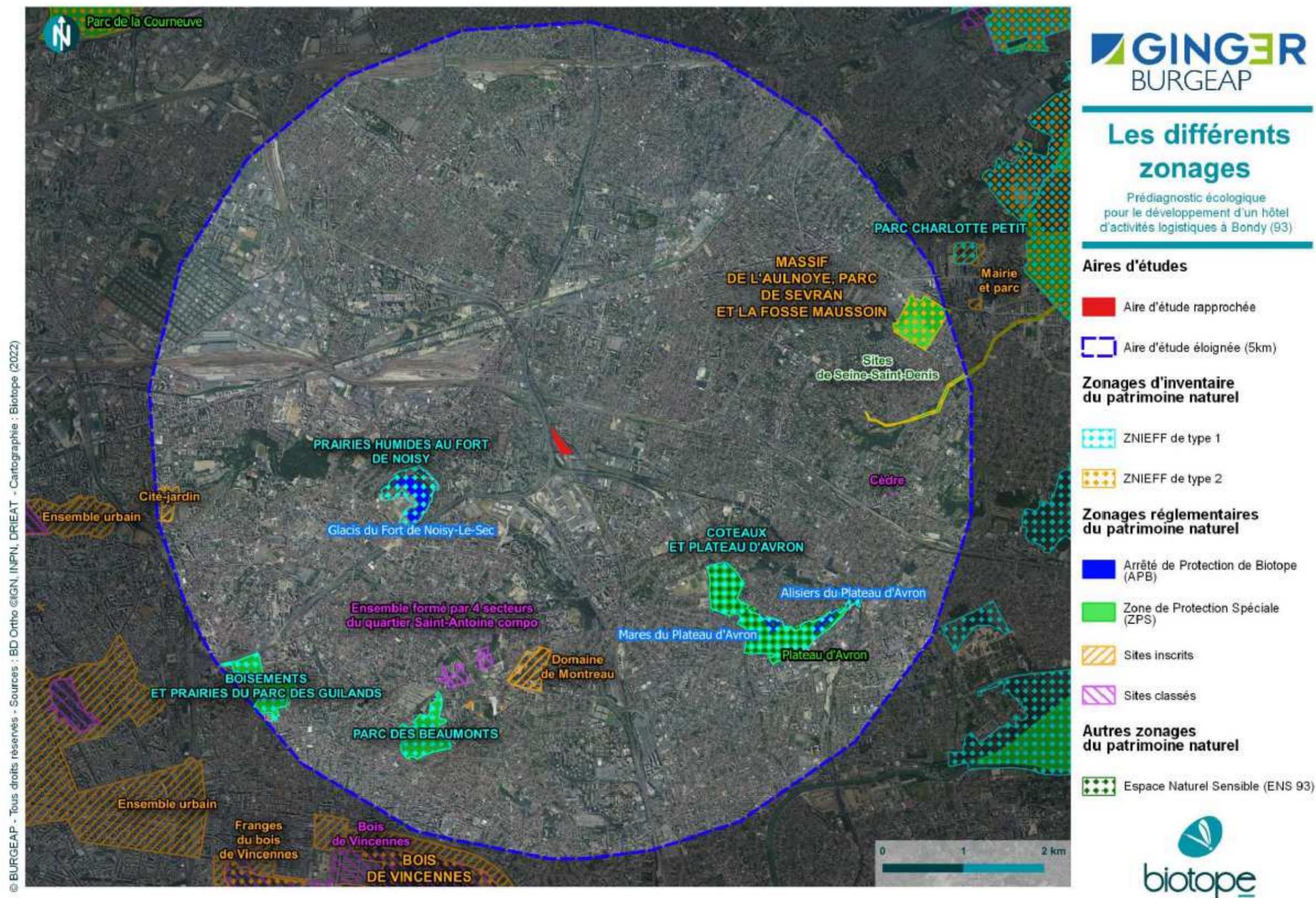
Source : BIOTOPE pré-diagnostic janvier 2022

L'aire d'étude rapprochée ne recoupe aucun corridor ou réservoir de biodiversité. Le site se trouve en milieu urbain dense entre 2 voies de chemin de fer et est entouré de linéaires de végétation qui pourraient potentiellement être utilisés par l'avifaune en période de reproduction. Le site reste très artificialisé et les milieux fortement dégradés.

L'aire d'étude rapprochée est concernée par la Classe C de l'enveloppe des classes d'alerte « zones humides » de la DRIEAT (2021), qui indique un manque d'information ou une faible probabilité de présence de zones humides. Le caractère très anthropique du secteur est par ailleurs non propice à la présence de zones humides, et empêche également les connexions potentielles aux zones humides potentielles proches.

La carte suivante présente les différents zonages écologiques situés dans l'aire d'étude éloignée autour du site de projet (rayon de 5 km).

Figure 14 : Zonages écologiques dans un rayon de 5 km autour du site de projet (source : BIOTOPE 2022)



Source : BIOTOPE pré-diagnostic janvier 2022

La carte suivante présente les composantes de la trame verte et bleue des départements de Paris et de la petite couronne.

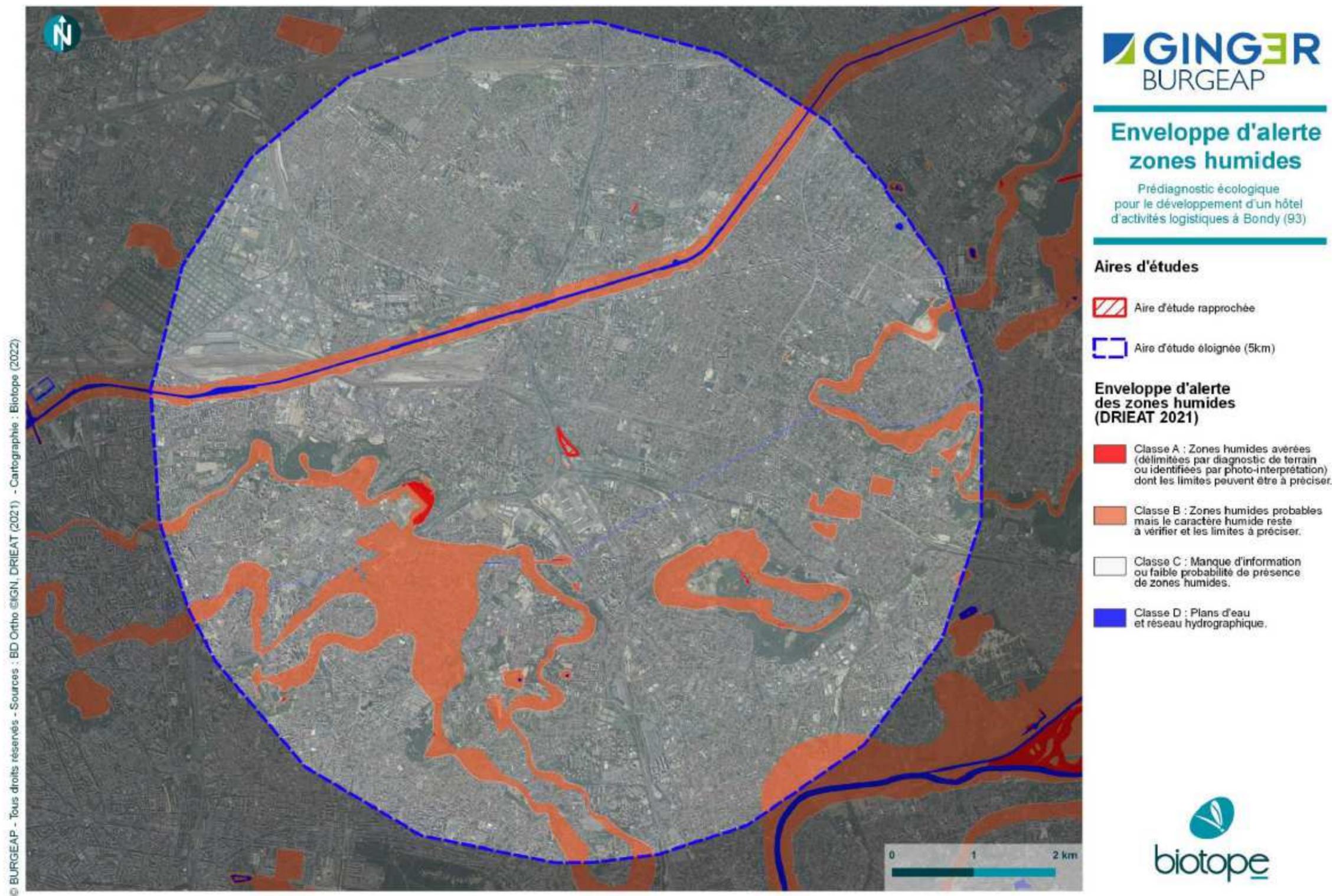
Figure 15 : Trame verte et bleue (source : BIOTOPE 2022)



Source : BIOTOPE pré-diagnostic janvier 2022

La carte suivante présente l'enveloppe d'alerte des zones humides dans un rayon de 5 km autour du projet.

Figure 16 : Enveloppe d'alerte zones humides (source : DRIEAT 2021)



Source : BIOTOPE pré-diagnostic janvier 2022

Les principaux milieux présents (photos Biotope, janvier 2022) sur le site d'étude sont :

<p>Zones rudérales</p>  <p>Sur le site, les surfaces imperméabilisées dominent très largement l'ensemble des milieux. Ces dernières sont représentées par des bâtiments au Sud-Est de l'aire d'étude, et d'un grand parking s'étalant sur la quasi-totalité du site. Les espèces végétales spontanées ne se développent peu voire pas sur cet habitat.</p>	<p>Fourrés et manteaux forestiers eutrophes mésophiles rudéralisés</p>  <p>Habitat naturel majoritaire du site après exclusion des surfaces imperméabilisées. Cet habitat se présente sous la forme d'un cordon linéaire parcourant les marges du parking. Parmi les espèces les plus représentées, on retrouve l'Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>), la Clématite des haies (<i>Clematis vitalba</i>) ou encore l'Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>), accompagné de quelques espèces exogènes.</p>
<p>Pelouses de parc</p>  <p>Gazon fréquemment entretenu, par tonte répétée. Cet espace comporte des espèces indigènes adaptées à ces perturbations.</p>	<p>Alignements d'arbres</p>  <p>Espaces plantés dans le cadre d'aménagements urbains divers. Les essences arborées ne sont pas indigènes, mais le sous-bois est riche en espèces d'ourlets nitrophiles locales, comme la Pariétaire de Judée (<i>Parietaria judaica</i>), la lampsane commune (<i>Lapsana communis</i>) ou encore la Vergerette du Canada (<i>Erigeron canadensis</i>).</p>

De manière globale, le site d'étude présente un caractère artificiel, le site est dominé par une occupation du sol urbaine ou industrielle.

Au regard de la bibliographie et des éléments repérés lors de la visite de terrain, aucun habitat naturel à enjeu n'est pressenti sur le site. Le contexte particulièrement anthropique du secteur est largement défavorable à la présence d'habitats à enjeu.

Aucune végétation ou habitat à enjeu n'a été observé lors des inventaires de terrain. Aucune contrainte réglementaire avérée n'a ainsi été identifiée.

Aucune espèce végétale patrimoniale et/ou protégée n'a été observée sur le site.

2 espèces d'oiseaux patrimoniales et/ou protégées ont été recensées sur l'aire d'étude rapprochée ou à proximité immédiate : La Mésange charbonnière (*Parus major*) et le Moineau domestique (*Passer domesticus*). Le Moineau domestique a un statut vulnérable en Île-de-France et est une espèce du cortège des milieux anthropiques. Bien que communes, ces espèces sont à prendre en compte vue le contexte urbain dense du site.

Les habitats présents sur le site peuvent potentiellement accueillir les espèces suivantes :

- 1 espèce de reptiles protégée : le Léopard des murailles (*Podarcis muralis*) est potentiellement présent sur l'aire d'étude rapprochée au niveau des lisières herbacées, des tas de pierres et du bâti,
- 6 espèces d'oiseaux patrimoniales et/ou protégées considérées comme potentiellement présentes sur l'aire d'étude ou à proximité immédiate en raison de la présence en périphérie d'habitats favorables aux espèces des cortèges des milieux arbustifs/arborés : L'Accenteur mouchet (*Prunella modularis*), la Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*), le Roitelet huppé (*Regulus regulus*), le Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*) et le Serin cini (*Serinus serinus*). Présence d'habitats favorables aux espèces du cortège des milieux anthropiques : Rouge-queue noir (*Phoenicurus ochrurus*). Utilisation potentielle de l'aire d'étude rapprochée comme zones d'alimentation et/ou de reproduction pour ces espèces.
- 1 espèce de mammifères protégée est potentiellement présente sur l'aire d'étude ou à proximité immédiate, en raison de la présence de haies arbustives et buissons : le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*). Au moins 1 espèce protégée de chiroptères utilise potentiellement le site pour la chasse : La Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*). Notons la présence de lampadaires qui attirent les insectes dont les chauves-souris se nourrissent.
- Le site est au cœur d'une matrice urbaine dense, il peut jouer un rôle ponctuel de continuité en raison des espaces verts qu'il possède.

Le repérage de terrain a d'ores et déjà permis de mettre en évidence les espèces végétales exotiques envahissantes suivantes au niveau du site d'étude

Espèces végétales exotiques envahissantes	Importance des populations locales
Ailante (<i>Allanthus altissima</i>)	Une station isolée / Quelques stations de taille réduite / Une ou plusieurs station(s) importante(s)
Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	Une station isolée / Quelques stations de taille réduite / Une ou plusieurs station(s) importante(s)
Vergerette du Canada (<i>Erigeron canadensis</i>)	Une station isolée / Quelques stations de taille réduite / Une ou plusieurs station(s) importante(s)
Vergerette de Sumatra (<i>Erigeron sumatrensis</i>)	Une station isolée / Quelques stations de taille réduite / Une ou plusieurs station(s) importante(s)
Vergerette annuelle (<i>Erigeron annuus</i>)	Une station isolée / Quelques stations de taille réduite / Une ou plusieurs station(s) importante(s)
Buddleia du père David (<i>Buddleja davidii</i>)	Une station isolée / Quelques stations de taille réduite / Une ou plusieurs station(s) importante(s)

Plusieurs autres espèces exotiques envahissantes ont été observées : Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis*), Buddléia du père David (*Buddleja davidii*), Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*), Vergerette de Sumatra (*Erigeron sumatrensis*) et Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*). Toutefois, ces espèces ne sont pas considérées comme problématiques dans des contextes ultra-urbanisés comme ici. En effet, ces dernières colonisent de manière anarchique les milieux très perturbés sans pour autant avoir d'impacts significatifs sur la qualité des milieux. Leur éradication est par ailleurs impossible et inenvisageable au regard du paysage urbain dense aux alentours.

► Effets

Au regard du niveau de risque identifié la configuration du projet et son choix d'implantation ne sont pas remis en cause.

Une ZPS et 3 arrêtés de Protection de Biotope (APB) se situent à moins de 5 km de la zone de projet. Les APB ne recourent pas l'aire d'étude. De plus, l'absence d'habitats favorables aux espèces à l'origine de la désignation de la ZPS permet de conclure qu'aucune interaction entre le site d'étude et la ZPS n'est attendue. Ainsi **le projet ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000 et plus largement au réseau Natura 2000.**

► Mesures

En cohérence avec la présence d'espèces patrimoniales et/ou protégées (avifaune, reptiles, etc) sur l'aire d'étude rapprochée et ses environs avec utilisation potentiel du site pour l'alimentation et la reproduction, le projet prévoit :

- D'adapter le planning des travaux selon les sensibilités écologiques de la faune (ex : reproduction entre avril et juillet pour l'avifaune) ;
- De conserver des haies et des zones arborées (ex : Balisage de protection en phase travaux) ;
- De créer des espaces verts sur une surface au moins équivalente à la surface d'espaces verts détruits et plantation d'espèces indigènes (non exotiques envahissantes) arbustives et arborées adaptées ;

En phase chantier, les espèces exotiques envahissantes seront gérées selon un protocole adapté.

En phase conception, le projet prévoira l'intégration de nichoirs notamment pour les moineaux dans les façades du nouveau bâtiment. Une gestion différenciée extensive des zones herbacées (fauche tardive) est également prévue.

Si présence de vitres, il conviendra de s'assurer qu'elles ne soient pas des zones de surmortalité de l'avifaune (travail sur la transparence des vitres et/ou stickers anti-collision, etc).

Le projet vise une labélisation Biodiversity. Les aspects suivants ont été pris en compte en phase de conception :

- **Préservation des haies Ouest et Est,**
- **Façade et toiture végétalisées,**
- **Mise en place d'une zone de protection de la faune,**
- **Installation de refuges (hérissons, chiroptères, reptiles et avifaunes),**
- **Conservation au maximum des zones de pleine terre à l'entrée du site,**
- **Aménagements qualitatifs sur le secteur du grand triangle vert : bosquet, prairie, arbustes, ...**

Enfin, en terme de gestion, une gestion différenciée sera mise en place sur les espaces verts du site.

Pour plus d'informations, se référer à l'annexe volontaire n°11.

► **Etude de Maîtrise d'œuvre de désamiantage et démolition**

Une **étude de MOE de désamiantage et démolition phase conception est en cours**. Les premiers résultats seront disponibles début mars 2022.

► **Diagnostic amiante et HAP dans les enrobés et plomb**

Un pré-rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition a été réalisé par SOCOTEC en février 2022. Seules les conclusions sont reprises ci-dessous. Les rapports sont disponibles dans leur intégralité en annexe. Ils portent sur l'ensemble des bâtiments présents sur le site : le bâtiment de bureaux, l'entrepôt 1 et l'entrepôt 2.

Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante.

► **Etat initial**

► **Bâtiment administratif**



Figure 17 : Situation du bâtiment « bureaux »

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante :

Niveau	Local	Matériau ou produit
NIVEAU 0	NIVEAU 0 - BUREAU 8	Colle de carrelage sur chape béton (En raison de l'occupation des locaux et l'impossibilité de faire des sondages destructifs approfondis, ce matériau n'a pu être localisé précisément pour le moment. Il conviendra de faire une nouvelle campagne de sondages après libération des locaux.)
	ACCUEIL; NIVEAU 0 - PLATEAU	Colle de plinthe
NIVEAU -1	ARCHIVES	Conduite d'aération en fibrociment
EXTERIEUR	ESCALIER PC	Couvre-joint

► **Entrepôt 1**



Figure 18 : Situation du bâtiment « entrepôt 1 »

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Niveau	Local	Matériau ou produit
ENTRESOL	VIDE SANITAIRE	Conduite d'évacuation d'eau en fibrociment
NIVEAU -1	SHOWROOM	Conduite d'évacuation d'eau en fibrociment
NIVEAU 2	TERRASSE 1	Mastic sur conduite EP

► **Entrepôt 2**



Figure 19 : Situation du bâtiment « entrepôt 2 »

Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. Toutefois, certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante.

► **Station-service**



Figure 20 : Situation de la « station-service »

Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. Toutefois, certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante.

► **Effets**

Le pré-diagnostic amiante a relevé la présence d'amiante dans certaines parties des bâtiments du site. La présence d'amiante cause de graves effets sur la santé.

► **Mesures**

La totalité des déchets amiantés sera déposée puis évacuée vers une filière agréée.

Pour plus d'informations, se référer à l'annexe volontaire n°12 qui présente également les résultats des diagnostics plomb.

► Etude historique de pollution des sols

► Etat initial

Un audit environnemental réalisé par ARCADIS en septembre 2021 (référéncé : 1-000392) a conclu à un risque modéré de pollution des sols. Cette étude recommandait une reconnaissance des sols visant à caractériser la qualité des sols au droit des zones sources recensées, sans les localiser précisément. Afin de localiser ces sources potentielles de contamination et vérifier l'absence d'autres sources, GINGER BURGEAP a réalisé une étude historique et documentaire (A100, A110 et A120) en février 2022.

Conclusion de l'étude historique et identification des activités potentiellement polluantes

Les données recueillies ont permis de montrer que des dépôts de remblais (en provenance probable des aménagements alentours) étaient présents sur l'ensemble du site entre 1967 et 1971. Le premier bâtiment s'est construit en 1973. Un autre bâtiment, s'est construit en 1985 et l'extension du bâtiment ancien s'est effectuée entre 1996 et 1998.

Les données recueillies ont permis de montrer que le site a abrité des ateliers de réparation / peinture et graissage à partir de 1992 ainsi qu'une zone de stationnement de poids-lourds, de lavage et de distribution.

Les activités antérieures à 1992 ne sont pas connues.

Le site a accueilli des activités et/ou installations classées, principalement soumises au régime de déclaration, dont certaines ont depuis cessé leurs activités (sans que les preuves de la régularité administrative de la cessation ne soient retrouvées). Les activités sont notamment l'application à froid de peinture, l'atelier de réparation de véhicules, le stockage et la distribution de liquides inflammables, de dépôt de gaz combustibles liquéfiés, du matériel imprégné de PCB, ainsi qu'une installation de compression.

L'ensemble de ces activités ont pu émettre dans l'environnement les substances polluantes suivantes : Métaux, HAP, HCT, PCB, COHV, BTEX.

Ces activités potentiellement polluantes sont listées dans le tableau suivant et localisées en **Figure 22**.

Tableau 2. Activités et installations potentiellement polluantes identifiées

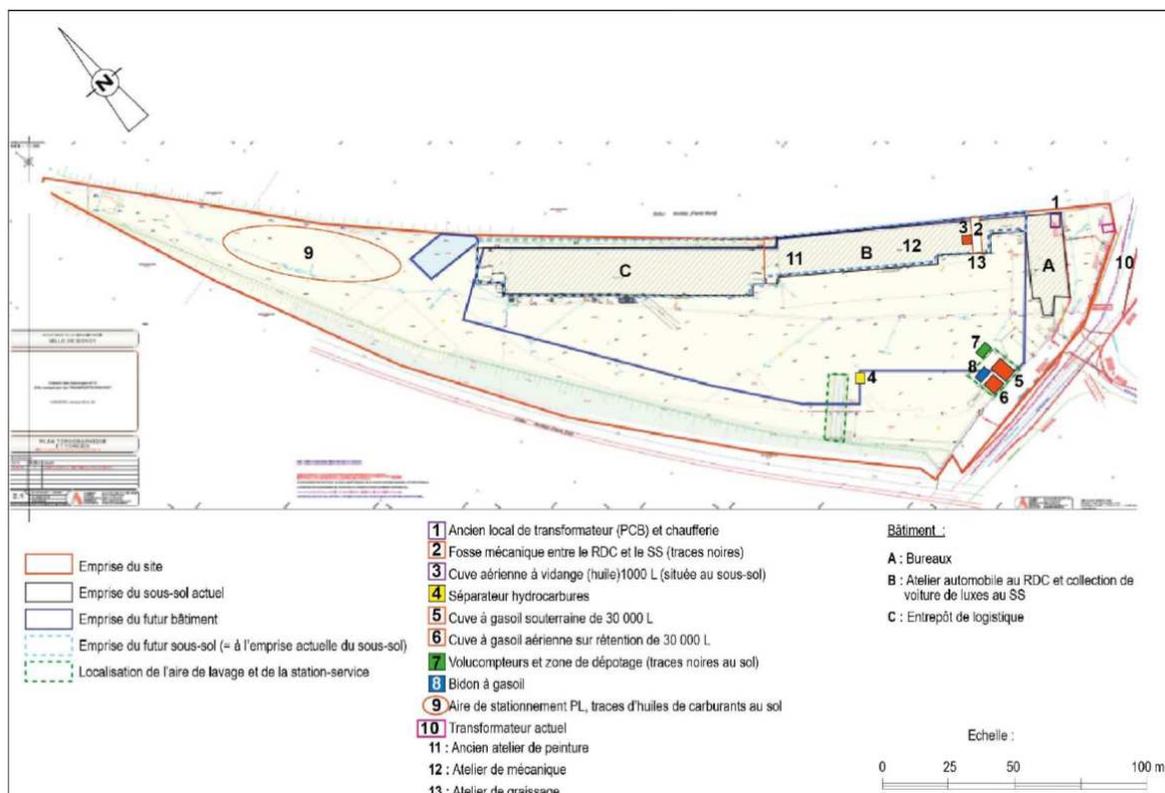
Installation/activité	Localisation sur le site	Polluants potentiels ²	Milieux potentiellement impactés
Application de peinture	Voir Figure 6	Hydrocarbures, HCT, PCB, Métaux, BTEX, COHV	Sols
Atelier de réparation et d'entretien de véhicules	Voir Figure 6	Hydrocarbures, HCT, BTEX, métaux, COHV	Sols
Dépôt de gaz combustible liquéfié	Non localisé	Hydrocarbures, BTEX, COHV	Sols
Installation de compression	Non localisé	Hydrocarbures, BTEX, COHV	Sols
Une station de graissage	Voir Figure 6	Hydrocarbures, HCT, BTEX, métaux	Sols
Deux cuves à essence (dont une cuve de 1000 L et une cuve de volume plus important mais non mentionné) Autre source : Une cuve à gasoil souterraine de 30 000 et une cuve à gasoil aérienne sur rétention de 30 000 L	5 et 6 – voir Figure 7	Hydrocarbures, HCT, BTEX	Sols
Séparateur hydrocarbures	4 – voir Figure 7	Hydrocarbures, HCT, BTEX, métaux	Sols
Cuve aérienne à vidange – 1000 L	3 – voir Figure 7	Hydrocarbures, HCT, BTEX, métaux, HAP	Sols
Trois distributeurs à carburants	7 – voir Figure 7	Hydrocarbures, HCT, BTEX	Sols
Un pont roulant 20 tonnes	Non localisé	Hydrocarbures, HCT, BTEX, métaux	Sols
Un tour parallèle	Non localisé	Hydrocarbures, HCT, BTEX, métaux, COHV	Sols
Un pont élévateur 3 tonnes	Non localisé	Hydrocarbures, HCT, BTEX, métaux	Sols
Ancien local de transformateur (PCB) et chaufferie	1 – voir Figure 7	PCB	Sols
Transformateur	10 – voir Figure 7	BTEX, métaux	Sols
Fosse mécanique	2 – voir Figure 7	Hydrocarbures, HCT, BTEX, métaux	Sols
Aire de stationnement de poids-lourds	9 – voir Figure 7	Hydrocarbures, HCT, BTEX, métaux	Sols
Remblais (ensemble du site)	Ensemble du site	HCT, HAP, métaux, amiante	Sols

NOTA BENE : Dans le tableau ci-dessus le renvoi à la figure 6 correspond à la figure 21 du présent rapport et le renvoi à la figure 7 correspond à la figure 22 du présent rapport.

Figure 21 : Activités de BERGERAT MONNOYEUR sur le plan actuel



Figure 22 : Carte de synthèse de l'étude historique - identification des activités/installations potentiellement polluantes



Conclusion sur la vulnérabilité et la qualité des milieux

Les données recueillies montrent que la qualité des sols / des eaux au droit du site étudié pourrait être dégradée du fait d'un site BASIAS situé en amont du site. L'activité de ce site (fabrication de produits de première transformation de l'acier et du dépôt de liquides inflammables) a pu influencer la qualité des eaux souterraines au droit du site (émissions potentielles d'hydrocarbures, BTEX, COHV, métaux).

Un site BASOL est également identifié en amont du site. L'activité exploitée sur ce site (station-service), a pu émettre dans l'environnement principalement des hydrocarbures, des BTEX et des composés organohalogénés volatils.

La vulnérabilité des milieux est synthétisée dans le Tableau 3 ci-dessous.

Tableau 3. Activités et installations potentiellement polluantes identifiées

Milieux	Vulnérabilité	Justification	Sensibilité	Justification
Sols	Modérée	Sols relativement perméables	Faible	Absence d'usages sensibles futurs sur le site.
Eaux souterraines	Modérée	Nappe à environ 12 à 20 m de profondeur	Faible	Aucun usage identifié sur le site ou proche
Eaux superficielles	Faible	Cours d'eau éloignés du site	Modérée	Usages de loisirs identifiés
Milieux naturels	Faible	Aucune zone à protéger en aval proche du site	Forte	Zones à protéger

► Effets

Les activités pratiquées sur site et en amont du site ont pu impacter la qualité des sols et des eaux souterraines au droit du site. Un risque de transfert des contaminants vers la nappe, vers les canalisations par perméation ainsi qu'un risque de volatilisation est possible. Les cibles (usagers futurs et travailleurs en cours de chantier) sont potentiellement sujet à inhalation et contact cutané (pour les travailleurs du chantier).

► Mesures

Des investigations vont être menées afin de déterminer si la qualité du milieu souterrain a été ou non dégradée par les activités exploitées sur le site, et les activités présentes en amont hydrogéologique du site.

Un plan prévisionnel de localisation des investigations est présenté en tableau et figure suivant.

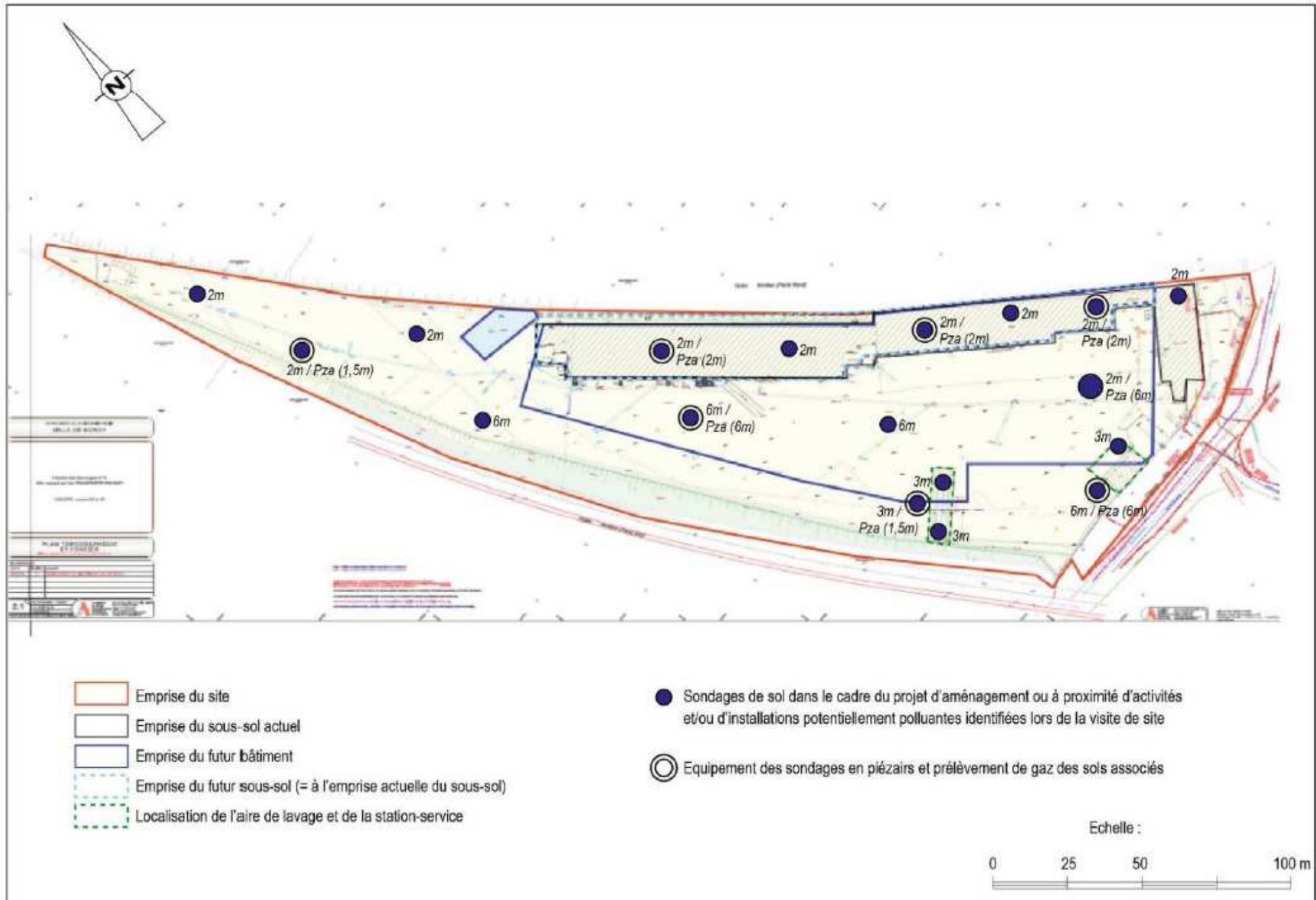
Un **diagnostic pollution et un plan de gestion sont en cours**. Ces études, qui permettront de préciser les mesures à mettre en place afin d'éviter tout impact sanitaire sur les futurs usagers, seront disponibles début mars 2022.

Pour plus d'informations, se référer à l'annexe volontaire n°13.

Tableau 4. Programme d'investigations prévisionnel

Milieu	Prestation	Objectif	Localisation	Qté	Prof (m)	Mesure in situ	Analyses
Sol	Carottier sous gaine et portatif	Caractérisation de la qualité des sols à proximité des activités et/ou des installations potentiellement identifiées lors de la visite de site	Espace extérieur : Aire de lavage / ancien local de stockage de produits divers indéterminés (éventuelles huiles, etc)	2	3 m	Mesure PID (muni d'une lampe 10,6 eV)	<p><u>Eventuels terrains amenés à être excavés dans le cadre du projet d'aménagement / gestion d'éventuelles pollutions à proximité des installations potentiellement polluantes :</u> Pack ISDI, cyanures sur éluat, 8 métaux et métalloïdes sur brut, HCT C5-C40, COHV = [28]</p> <p><u>Pour les terres au droit des futures crépines / restant en place dans le cadre du projet d'aménagement :</u> 8 métaux et métalloïdes, HCT C5-C40, HAP, BTEX, COHV = [10]</p> Granulométrie 3 fractions = [3]
			Espace extérieur : Séparateur hydrocarbures	1	3 m		
			Espace extérieur : Station-service - cuve enterrée de GO	1	6 m		
			Espace extérieur : Station-service - Volumcompteur	1	3 m		
			Dans le sous-sol du bâtiment actuel : Atelier mécanique	2	2 m		
			Dans le sous-sol du bâtiment actuel : Fosse	1	2 m		
			Dans le sous-sol du bâtiment actuel : Ancien local ayant accueilli un transformateur au PCB	1	2 m		
			Espace extérieur : Zone de stationnement de poids-lourd dont le revêtement présente des indices de pollution (traces huiles et produits divers)	3	2 m		
		Caractérisation de la qualité des sols dans le cadre du projet	Au droit du sous-sol existant	2	2 m		
			Espace extérieur : au droit du futur sous-sol	4	6 m		
Gaz des sols	Equipement des sondages en piézaires	Caractérisation de la qualité du milieu gaz des sols	Espace extérieur : Séparateur hydrocarbures / aire de lavage	1	1,5 m		
			Espace extérieur : Station-service - cuve enterrée de GO	1	6 m		
			Au sous-sol du bâtiment actuel : Atelier mécanique	1	2 m		
			Au sous-sol du bâtiment actuel : Fosse	1	2 m		
			Au droit des espaces extérieurs actuels et futurs	1	1,5 m		
			Au droit du futur bâtiment / sous-sol du bâtiment existant	1	2 m		
			Au droit du futur bâtiment / sous-sol du bâtiment existant	2	6 m		
	Prélèvement de gaz de sols	8	-	Hydrocarbures par TPH C5-C16, BTEX, naphthalène, COHV = [9] Mercure = [5] Incluant 2 blancs de transport (COV et mercure)			

Figure 23 : Programme d'investigations prévisionnel



► Etude de gestion des eaux pluviales

► Etat initial

Les premières estimations des volumes d'eaux pluviales à gérer en cas de pluie exceptionnelle de période de retour trentennale ont été réalisées.

NB : les surfaces et profondeurs des ouvrages sont données à titre indicatif et cela peut évoluer selon les contraintes du projet. Les calculs seront alors à revoir car les volumes à stocker dépendent des caractéristiques des ouvrages.

Les hypothèses considérées pour les calculs ont été les suivantes:

- Période de retour de 30 ans (Règlementation SDAGE Seine-Normandie 2022-2027)
- Dans le cas d'un rejet au réseau unitaire à l'est du site : débit de 10 l/s/ha (Source : Carte des débits de rejet d'eau pluviale admissibles au réseau public, Règlement d'assainissement de la Seine-Saint-Denis)
- Perméabilité des sols pour infiltration : 10^{-5} m/s (Source : Carte des zones d'infiltration possible, Règlement d'assainissement de la Seine-Saint-Denis). Cette hypothèse est cependant très favorable et sera à confirmer par les tests à réaliser sur le site.
- Un coefficient de sécurité de 0,5 a été appliqué à la perméabilité du sol afin de tenir compte du colmatage des ouvrages d'infiltration avec le temps.
- 4 scénarii sont donc présentés ci-dessous en fonction du choix d'occupation de la toiture et du mode de gestion des eaux pluviales.

Tableau 5. Scénarii gestion des eaux pluviales

	Scénario de toiture Semi intensive 5 940 m ² de cassettes végétales 1 030 m ² d'étanchéité gravillonnée Coefficient de ruissellement moyen du site projet Cr = 0,66	Scénario de toiture avec terre végétale de 30 cm 2 500 m ² de toiture végétale 4 470 m ² d'étanchéité utilisables Coefficient de ruissellement moyen du site projet Cr = 0,68
Infiltration seule (Méthode des pluies)	Volume à gérer : 683 m ³ Surface d'infiltration de l'ouvrage : 700 m ² Profondeur approximative de l'ouvrage : 1 m Temps de vidange : 8 h	Volume à gérer : 698 m ³ Surface d'infiltration de l'ouvrage : 700 m ² Profondeur approximative de l'ouvrage : 1 m Temps de vidange : 8 h
Infiltration + rejet au réseau (Méthode du règlement d'assainissement)	Volume à gérer : 455 m ³ Surface d'infiltration de l'ouvrage : 700 m ² Profondeur approximative de l'ouvrage : 0,65 m Temps de vidange : 5 h	Volume à gérer : 463 m ³ Surface d'infiltration de l'ouvrage : 700 m ² Profondeur approximative de l'ouvrage : 0,66 m Temps de vidange : 5 h

Des tests de perméabilité sont en cours. Les résultats seront disponibles fin février 2022.

► **Etude géotechnique G2 AVP**

Une **étude géotechnique est en cours**. Les résultats seront disponibles mi-mars 2022.

Cependant, le risque de retrait gonflement des argiles et des vibrations issues des voies de chemins de fer est d'ores et déjà identifié et en cours de prise en compte par le projet. Des fondations profondes sont envisagées.

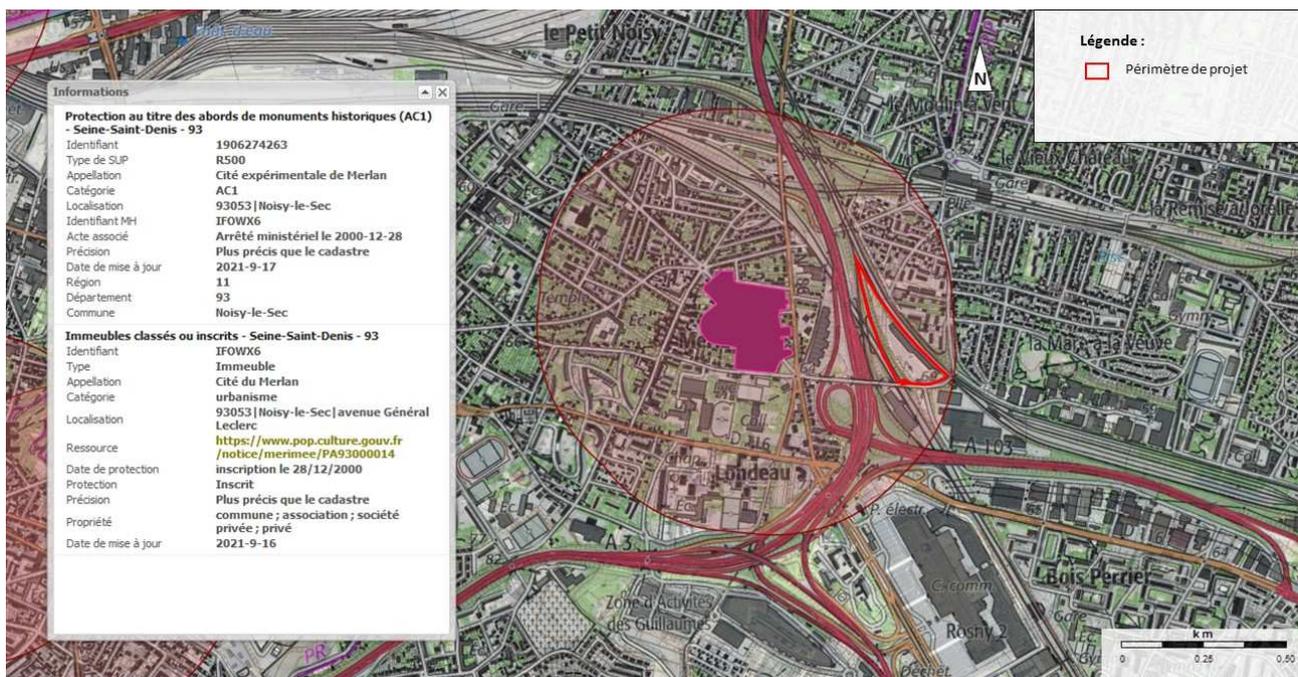
► **Energie/matériaux/architecture et paysage**

► **Etat initial**

Bondy est localisé au sein de la Plaine de France et plus spécifiquement dans la sous-unité paysagère de la Plaine des Petits Ponts. Il est caractérisé par l'Atlas de Paysage de la Seine-Saint-Denis comme « une zone majoritairement formée par des zones pavillonnaires, ponctuées de centres anciens, de cités, d'activités, et recoupées par de grandes infrastructures ».

Le projet est situé dans le périmètre d'un monument historique inscrit « Cité du Merlan » à Noisy-le-sec. Le permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Figure 24 : Localisation des sites inscrits et des immeubles classés ou inscrits



Source : Atlas des patrimoines, Ministère de la culture, annotations GINGER BURGEAP

► **Effets**

La hauteur actuelle du bâtiment est d'environ 10 mètres. Le projet prévoit une hauteur d'environ 16 mètres.

Le projet va néanmoins permettre de requalifier le site avec une construction neuve avec utilisation de bois en façade. **Voir Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet.**

Aucune mesure ne semble nécessaire, les murs anti-bruits présents aux abords de l'autoroute A3 masquant complètement le site depuis la voie.

► **Chantier : le chantier respectera une charte chantier propre**

Compte tenu de sa situation en contexte urbain (proximité des riverains) et des enjeux environnementaux présents sur le site (pollution des sols, de la proximité avec les voies SNCF, de la présence de haies de végétation à conserver notamment), une charte chantier sera mise en place (voir **annexe volontaire n°6**) et le chantier sera suivi par un AMO spécialisé.

► **Terres et gestion des déchets (tri et gestion adaptée des déchets en fonction de leur nature en phase travaux et exploitation)**

A ce jour, des diagnostics avant démolition amiante et plomb ont été réalisés. **Les diagnostics sont disponibles en annexe n°12.**

Un **plan de gestion des déchets est en cours de réalisation** ainsi qu'un **plan de gestion des déblais/remblais** (disponible fin mars 2022).

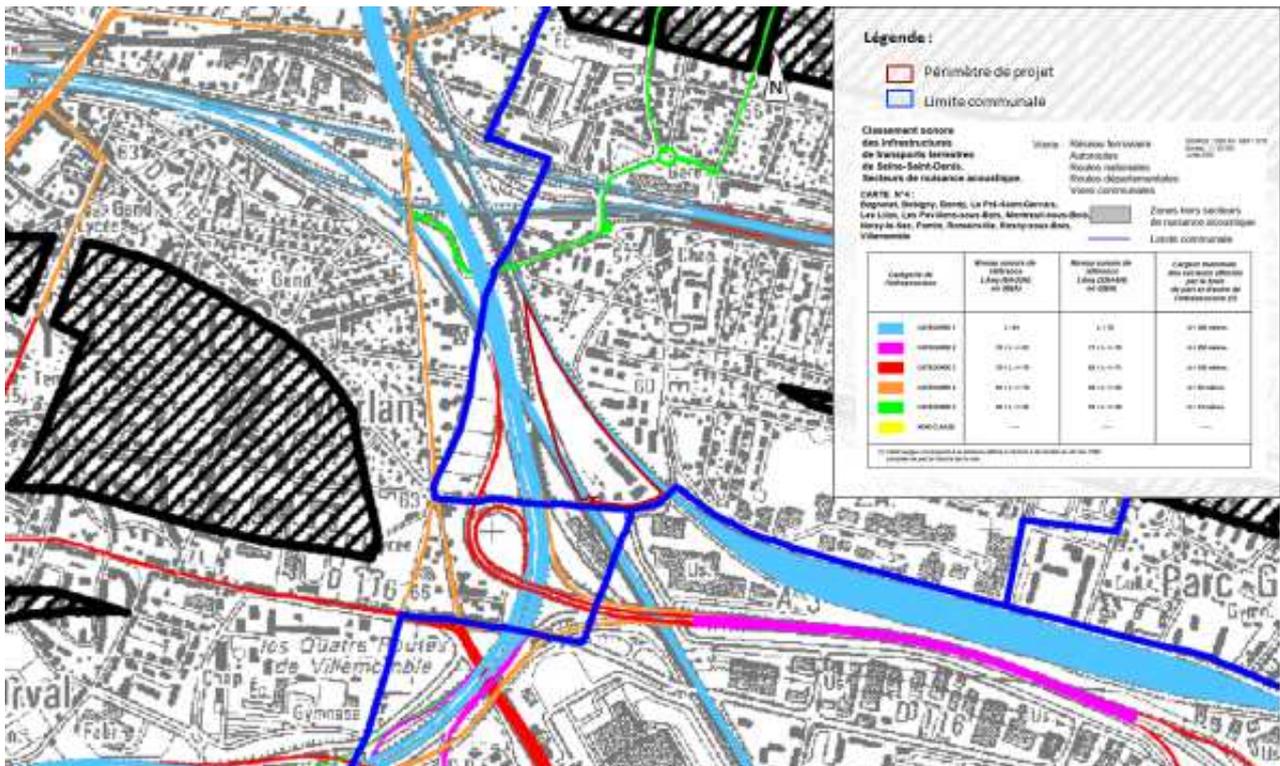
La plateforme de réemploi des matériaux de construction CYCLUP s'est rendue sur site pour voir ce qui pouvait être récupéré et la société « transport PREVOST » projette également de récupérer des matériaux/matériel.

► **Bruit**

► **Etat initial**

Comme le montre la carte ci-après, le périmètre de projet est compris dans un secteur affecté par le bruit lié à des infrastructures de transport. Le projet est bordé par deux infrastructures de catégorie 1 (la voie ferrée et l'autoroute), c'est-à-dire que le niveau sonore de référence (L_{aeq}) le jour est supérieur à 81 dB et celui de nuit est supérieur à 76 dB.

Figure 25 : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Seine-Saint-Denis
(source DDT93/ GEP/ SITE – juillet 2020)



► **Effets**

La situation du projet expose ses bâtiments et futurs usagers à des nuisances issues des voies ferrées et de l'autoroute principalement.

Le projet sera générateur de bruit indirectement, lié au trafic généré. Il est toutefois à noter que le site accueille actuellement une activité logistique comportant déjà plusieurs déplacements de VL et PL.

► **Mesures**

Les vitrages des bâtiments respecteront un isolement acoustique de niveau réglementaire.

Les mesures suivantes contribueront à réduire l'impact sonore généré par le projet :

- Réduction du nombre de déplacements de poids lourds sur site (cf. paragraphe ci-dessous),
- Réalisation d'une partie des girations de camions au sous-sol du bâtiment,
- Effet "écran" généré par la construction du bâtiment d'activité, vis-à-vis des habitations présentes à l'Est du site (le trafic des véhicules se faisant côté ouest, et le déchargement des PL en sous-sol).

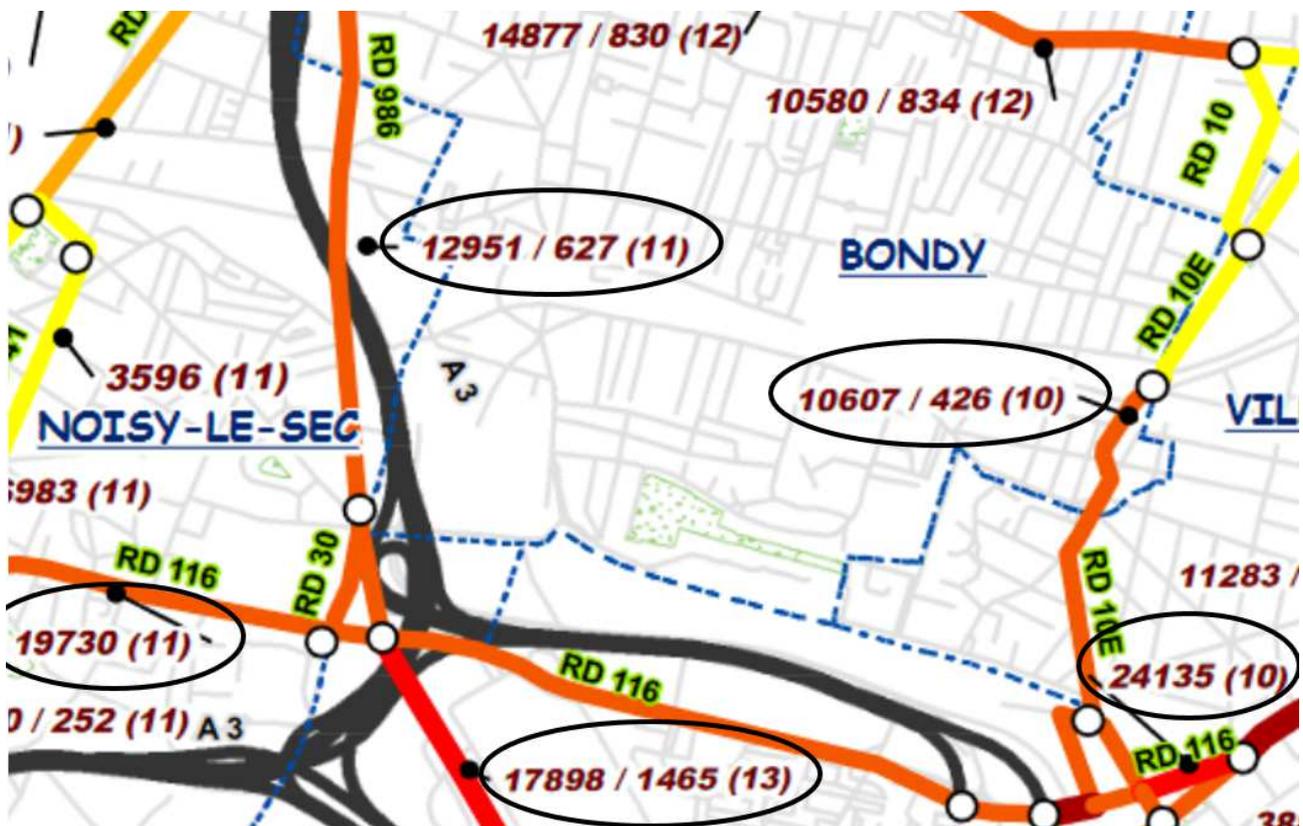
► **Trafic/qualité de l'air**

► **Etat initial**

D'après la carte des comptages de véhicules sur les rues départementales de la Seine-Saint-Denis, le trafic moyen journalier annuel (véhicules/jour) sur les voies situées à proximité du site d'étude sont les suivants :

- RD 986 secteur Noisy-le-Sec : 12 951 tous véhicules / 627 poids lourds (en 2011),
- RD 986 secteur Rosny-sous-Bois : 17 898 tous véhicules / 1 465 poids lourds (en 2013)
- RD 116 secteur Noisy-le-Sec : 19 983 tous véhicules (en 2011)
- RD 116 secteur Villemomble : 24 135 tous véhicules (en 2010)
- R E10 secteur Bondy : 10 607 tous véhicules / 426 poids lourds (en 2010)

Figure 26 : Extrait carte de comptage de véhicules sur rues départementales – carte 2018 (source : Direction de la voirie et des déplacements)



La société « Transport Prévost » avait pour activité le transport, la logistique ainsi que la location de places de parking Poids-lourds (PL) et VUL (véhicules utilitaires).

Les hypothèses suivantes peuvent être prises en compte pour caractériser l'état initial (issu du fonctionnement actuel de l'activité de la société « Transport Prévost ») :

- 150 mouvements entrée / sortie de PL chaque jour ;
- 50 mouvements pour les Véhicules Légers (VL) ;
- 50 mouvements pour les VUL.

En cohérence avec les capacités d'accueil de stationnement actuelles, qui s'élèvent à :

- 100 places PL
- 50 places VL
- 30 places VUL

Pour l'état projeté, les hypothèses suivantes sont prises en compte :

- Les **VUL** [les 20% de personnels non sédentaires et les livraisons] sont estimés à **160 mouvements entrée/sortie par jour** ;
- Les mouvements entrée/sortie des **PL** [semi-remorques 38T et porteurs 19T] sont estimés dans le projet futur à **60 mouvements par jour** [et intégralement gérés en circulation interne au niveau du sous-sol]
- La capacité d'accueil du site sera de 190 personnes environ [effectif maximal simultané à 80% de personnel sédentaires sur site soit 152 personnes et 20% de personnel non sédentaire effectuant des navettes en VUL] ;
- Le site étant très bien desservi en transport en commun courte distance et moyenne distance [gare RER de Bondy à 10 min], il a été considéré, suivant les hypothèses standard de ce type d'hôtel d'activité, que 50% des personnes sédentaires utilisent leur voiture le matin et le soir, soit **76 mouvements entrée / sortie de VL / jour**.

► Effets

Globalement, les trafics augmenteront sur le secteur mais pas de manière significative (+50 véhicules/jour), avec **une réduction des trafics de poids-lourds** (de plus de 50%) mais des trafics VUL et VL qui vont doubler.

A noter que les flux d'activités (jours ouvrés) sont étalés entre 6h et 21h et ne seront donc pas simultanés avec les flux domicile/travail.

► Mesures

Les trafics seront générateurs d'émissions de polluants dans l'air. Afin de préserver la santé des occupants des bâtiments, une ventilation sera mise en place selon le type d'activité en place :

- Les cellules d'activité posséderont une ventilation mécanique simple flux à minima, avec un taux de renouvellement de l'ordre de 0,5 vol/h asservi le cas échéant à la qualité de l'air ;
- Les bureaux posséderont une ventilation mécanique double flux conforme à la réglementation et à la RE 2020 ;
- Dans les cours dédiés aux camions, une ventilation naturelle sera privilégiée avec mise en place d'un forçage mécanique le cas échéant asservi à la qualité de l'air (suivi sur les paramètres CO / CO2 ; Nox).

► Eclairage

► Etat initial

Le projet est situé en contexte urbain lumineux.

► Effets

L'hôtel de logistique possédera un éclairage de sécurité la nuit.

Les flux de véhicules pourront être générateurs d'émissions lumineuses (nuit et hiver).

► Mesures

Pour limiter l'impact du site sur son environnement, l'éclairage extérieur sera programmé sur horloge afin d'éteindre automatiquement l'ensemble du site la nuit, à l'exception des éclairages minimum de sécurité asservis pour la plupart à des détecteurs de mouvement.

Un détecteur crépusculaire sera présent permettant de s'adapter aux horaires fluctuants jour/nuit sur l'année. Les normes CIE150-2003 et CIE 126-1997 seront respectées pour réduire les niveaux lumineux.

L'orientation des luminaires sera uniquement vers le bas pour limiter les nuisances pour la faune.