



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

## Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#) 

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 03/07/2023 / \_\_\_\_\_

Dossier complet le : 11/07/2023 / \_\_\_\_\_

N° d'enregistrement : F01123P0122

### 1 Intitulé du projet

Projet "Pleyad 4.2" (P4.2), 47 boulevard Ornano et 66-68 rue Pleyel, 93200 SAINT-DENIS

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

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

#### 2.2 Personne morale

Dénomination

UBS REAL ESTATE GMBH

Raison sociale

N° SIRET

4 4 8 0 7 8 1 8 8 0 0 0 1 9

Type de société (SA, SCI...)

Société de droit allemand

Représentant de la personne morale :  Madame

Nom

M. DEFRANOUX & Mme CHEREL

Monsieur

Prénom(s)

Arnaud & Florence

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39° a)	Construction d'un programme immobilier exclusivement tertiaire développant environ 15 000 m <sup>2</sup> SDP.

#### 3.1 Le projet a-t-il fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet) ?

Oui  Non

#### 3.2 Le projet a-t-il fait l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2-1 ?

Oui  Non

### 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 site de projet s'inscrit dans le projet urbain « Pleyel » qui fait l'objet d'une OAP sectorielle n°22 au PLUi en vigueur. Le quartier sera desservi par les lignes 14, 15, 16 et 17 de la nouvelle gare "Saint-Denis Pleyel" dont la mise en service est prévue pour mi-2024 (au Nord du projet). L'aménagement de ce secteur s'est fait initialement à travers la mise en oeuvre d'une ZAC qui a fait l'objet d'une étude d'impact et de plusieurs avis de l'Autorité Environnementale en 2018 (pour la création de la ZAC) et en 2019 (dans le cadre de la DUP). La ZAC PLEYEL a été annulée par jugement du tribunal administratif de Montreuil en janvier 2021. Le projet s'inscrit dans le cadre d'un protocole tripartite UBS / Plaine Commune / SGP signé en 2017, lui permettant d'être menée de manière autonome au cadre réglementaire de la ZAC. Une convention de Projet Urbain Partenarial est en cours de signature entre UBS/Plaine Commune pour fixer le montant de la participation d'UBS au financement des équipements publics. Le programme de travaux est à vocation exclusivement tertiaire et comprend un hall principal, un commerce au RDC et un espace « Fab Lab » (soit deux coques ERP de 5ème catégorie) ainsi qu'un auditorium et des locaux accessoires (local vélo, vestiaire et locaux techniques). En termes d'implantation, le projet se positionne au Nord d'un bâtiment tertiaire existant (« Pleyad 4.1 » - "P4.1"). Le projet ne fait pas l'objet de démolition. L'emprise du projet est située sur un parking aérien existant qui sera déplacé en sous-sol avec suppression de places de parking par rapport à l'existant.

#### 4.2 Objectifs du projet

Au sein de l'OAP et du secteur « Pleyel », l'ambition affichée sur le site de projet tient au développement d'activités tertiaires à proximité de la future gare du réseau GPE. Inscrite dans le "Campus Pleyad" (représentant 6 bâtiments de bureaux indépendants au sein d'un jardin central d'environ 1 ha accueillant plus de 250 essences végétales dont 70% indigènes ainsi que 2 arbres particulièrement remarquables), l'opération veille à concilier densité construite et aménagement en cœur d'îlot en continuité avec les espaces paysagers existants afin :

- de favoriser le développement économique dans ce secteur francilien très attractif et à proximité immédiate de réseaux de transport en commun structurants ;
- de densifier raisonnablement la parcelle existante à travers l'aménagement d'un front bâti continu sur la rue Pleyel en cohérence avec le bâtiment existant "P4.1" et par un développement paysager favorisant les continuités avec l'environnement proche (et notamment le parvis à venir de la gare GPE au Nord et le jardin existant du Campus au Sud) par la mise en oeuvre d'espaces paysagers nouveaux (faille paysagère et escalier végétalisé, jardin de pluie et terrasses/toitures végétalisées) et le développement de la biodiversité locale ;
- d'optimiser le foncier et d'éviter la consommation d'un espace naturel ou paysager au PLUi, en privilégiant la reconversion d'un espace de stationnement en un bâtiment tertiaire nouvelle génération (RE2020 et dalle bois-béton).

---

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 Dans sa phase travaux

Le lancement effectif du chantier est envisagé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 pour une livraison prévue au 4<sup>ème</sup> trimestre 2026.

En synthèse, les grandes étapes de l'aménagement peuvent être résumées de la façon suivante :

- Durée totale prévisionnelle d'intervention : 24 mois ;
- Préparation / installation de chantier : 2 mois ;
- Etudes d'exécution : 5 mois ;
- A partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 : terrassement et réalisation des fondations (2 mois) et du sous-sol (2 mois) ;
- Gros œuvre des bâtiments : entre 13 et 14 mois à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 ;
- Second œuvre à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2026
- Livraison des bâtiments au 4<sup>ème</sup> trimestre 2026 prévisionnellement.

Des précisions sur les incidences du chantier et les mesures prises pour éviter et réduire son impact sur l'environnement sont proposées au sein de l'annexe n°8.

A titre liminaire, et l'opération se faisant dans un site en fonctionnement, elle fera l'objet d'une démarche HQE "chantier propre" à travers le respect d'une charte chantier durable imposant une maîtrise des impacts environnementaux (gestion des flux, maîtrise du niveau sonore, implantation des locaux et bennes, propreté, traitement des produits dangereux, risques de pollution et traitement des incidents éventuels).

---

### 4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

En termes d'implantation sur la rue Pleyel, le bâtiment s'implante à l'alignement du bâtiment P4.1 existant. Au Nord, une jonction entre le bâtiment existant P1 et le futur bâtiment sur P4.2 est prévue par la création d'un escalier de secours commun traitée comme une faille paysagère. Une partie de l'emprise P4.2 sera cédée à l'espace public au Nord dans le cadre d'un PUP, pour permettre l'élargissement du trottoir et la création d'une place plantée en face de la gare et de son futur parvis. En termes de volumétrie, le projet se développe sur 7 étages et un rez-de-chaussée présentant un niveau bas et un niveau haut (Rez-de-Jardin) : le RDC propose des programmes ouverts sur l'espace public (hall, les deux coques ERP – commerces/Fab'lab) et dans les étages du R+1 au R+7 de nombreuses terrasses accessibles aux usagers des bureaux. Au dessus du R+7, une partie de la toiture est libérée pour le confort et l'agrément des usagers (« rooftop » accessible au public et planté support d'usages pour les utilisateurs et support de services écosystémiques : récupération EP, zone relais trame verte...). Concernant le stationnement des véhicules légers, une mutualisation sera recherchée. Le parking du projet P4.2 est une extension du parking souterrain existant localisé sous les bâtiments "P4.1" et "P3" (accessible depuis les rues Pleyel et Tunis, au Sud de l'emprise P4.2) d'une capacité d'environ 112 places véhicules légers. Environ 188 places vélos sont prévues pour les besoins des salariés de P4.2 et du campus.

En termes paysagers, les aménagements prévus seront qualitatifs et auront pour but d'améliorer le cadre de travail et la biodiversité. Le projet développera bien plus d'espaces paysagers que le site actuel par la création d'environ 1 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts nouveaux répartis en trois "secteurs" distincts : une faille paysagère créée entre P4.2 et le bâtiment existant "P1" (à l'Ouest) comprenant également un escalier végétalisé en façade Nord de P4.2 (environ 170 m<sup>2</sup> au total), un jardin de pluie en cœur d'îlot (environ 285 m<sup>2</sup>) et des toitures végétalisées (environ 740 m<sup>2</sup>) au-dessus du R+7 du bâtiment. Enfin, des terrasses et balcons accessibles finalisent l'aménagement du bâtiment. Des précisions sur les caractéristiques urbaines et paysagères du projet sont apportées au sein de l'annexe n°8.

---

## 4.4 Quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

- ① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface du terrain / Total m <sup>2</sup> surface de plancher créée m <sup>2</sup> SDP programmes de bureaux / commerces / Fab'lab Hauteur maximale des constructions en m (NGF) Surface totale des espaces paysagers nouveaux Stationnements VL (existants/futurs) - stationnements vélos futurs	0,3 ha / environ 14 827 m <sup>2</sup> SDP 14 035 m <sup>2</sup> / 354 m <sup>2</sup> / 438 m <sup>2</sup> 33,88 m (71,28 NGF) environ 1 200 m <sup>2</sup> (119 / 112 places) - 188 places

**4.6 Localisation du projet**

**Adresse et commune d'implantation**

Numéro : 47 Voie : Boulevard Ornano / 66-68 rue Pleyel

Lieu-dit : \_\_\_\_\_

Localité : SAINT-DENIS

Code postal : 9 3 2 0 0 BP : \_\_\_\_\_ Cedex : \_\_\_\_\_

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

Long. : 0 2 ° 3 4 ' 4 3 " 2 Lat. : 4 8 ° 9 1 ' 7 9 " 5

**Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement**

Point de départ : Long. : \_\_\_\_\_ ° \_\_\_\_\_ ' \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ Lat. : \_\_\_\_\_ ° \_\_\_\_\_ ' \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_

Point de d'arrivée : Long. : \_\_\_\_\_ ° \_\_\_\_\_ ' \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ Lat. : \_\_\_\_\_ ° \_\_\_\_\_ ' \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_

Communes traversées :

**Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :**

PLU approuvé le 25/02/2020 / Zone UP38 (secteur de projet Pleyel) et UEe ; sous-secteur UP38b (correspondant à plusieurs îlots concernés par la présence de réseaux de transports publics en infra).

<sup>i</sup> 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

Oui  Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».**

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

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère 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 checked="" type="checkbox"/>	Aucune ZNIEFF ne concerne le périmètre du projet.  10 ZNIEFF sont présentes dans un rayon de 5 km autour du site et les plus proches correspondent à la ZNIEFF 2 « Parc Départemental de la Courneuve » et la ZNIEFF 2 « Pointe aval de l'île Saint-Denis (à plus de 3 km au Nord).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun arrêté de biotope ne couvre la Ville de Saint-Denis.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet.
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"/>	Le projet ne se situe dans aucune de ces zones.  On note la présence du PNR "Oise-Pays de France" à environ 35 km au Nord-est du projet et du PNR "Vexin Français" à plus de 40km au Nord-ouest du projet.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
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"/>	Un plan de prévention du bruit dans l'environnement a été approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2018 pour les infrastructures de transports de l'État en Seine-Saint-Denis.  Le projet se situant à Saint-Denis, il est concerné par ce plan.
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"/>	Les sites patrimoniaux identifiés les plus proches sont : « Les Cathédrales du Rail » (inscrites en 2004) situées à plus d'1 km au Sud-est du projet (anciens ateliers de réparation SNCF de la Plaine, 17, rue Bailly) et l'« Église Saint-Ouen le vieux » (inscrite depuis 1933) située à plus d'1 km au Nord-ouest du périmètre du projet.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est compris dans aucune zone humide, les plus proches correspondent au réseau hydrographique à proximité soit la Seine et le canal de Saint-Denis à plus d'1 km du site de projet.
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"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Saint-Denis est concernée par 4 PPRN : - PPRN de la Seine en Seine-Saint-Denis approuvé le 21 juin 2007; - PPRN lié aux mouvements de terrain prescrit le 17 janvier 2005; - PPRN lié aux anciennes carrières de Romainville prescrit le 23 juillet 2001; - PPRN lié aux anciennes carrières ou à la dissolution du gypse approuvé le 18 avril 1995; Aucun PPRT n'a été prescrit ou approuvé sur la commune.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selon l'étude historique du site (annexe B) ce dernier s'inscrivait dans l'emprise d'un bâtiment industriel. Des sondages ont été réalisés (annexes J1 et J2) et ont confirmé le caractère pollué du site. Une dépollution sera menée en phase chantier (évacuation des terres polluées lors de la construction des deux niveaux de sous-sols) et des mesures de gestion en phase exploitation seront respectées par le projet (voir annexe n°8).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone du projet, située à Saint Denis, est localisée dans une zone de répartition des eaux souterraines du bassin Seine-Normandie des nappes de l'Albien.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage destiné à l'alimentation en eau potable.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas positionné sur un site inscrit ou classé par le DRIEE. Au niveau du secteur d'étude, l'occupation du sol est essentiellement urbaine.  À proximité du projet, on ne trouve pas de parcs à moins de 500 m.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le premier site NATURA 2000 recensé correspond aux sites de Seine-Saint-Denis (n°FR 1112013), classés ZPS pour son avifaune très rare à assez rare et ses espaces naturels (parc Georges-Valbon, boisements, plans d'eau).  Il est localisé à plus de 3 km au Nord-est / Nord-ouest.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site naturel classé le plus proche est le Bois de Vincennes à plus de 10 km au Sud-est du site.

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

### 6.1 Le projet 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet sera raccordé au réseau d'eau de la Ville de Saint-denis.  Au stade actuel, le projet ne prévoit aucun prélèvement d'eaux souterraines/superficielles ni en phase travaux, ni en phase exploitation (pas de géothermie).
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ce stade, le projet ne prévoit pas de prélèvement ou de rejet en nappe en phase travaux. Au regard des investigations sur les eaux souterraines (entre 2003-2022, le niveau de nappe varie entre 26,44 et 29,96 NGF – voir annexe A) et de la création de parking en sous-sol, un rabattement pourra être nécessaire pour assainir préalablement le site. Un suivi des niveaux d'eau est mené afin de prendre en compte l'évolution de la nappe au droit du site (voir précisions au sein de l'annexe n°8).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement du site fera l'objet de travaux d'excavation pour permettre l'assise des futures constructions (fondations / réseaux) et pour la réalisation des stationnements en sous-sol.  L'élimination des terres excavées sera réalisée dans des filières conformes à la qualité des terres.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet intègre la création de terrasse végétalisée ainsi que le développement d'espaces verts plantés et arborés (en cœur d'îlot, en lisière Nord - dont l'escalier végétalisé, ainsi que sur les terrasses et sur le rooftop) qui nécessiteront l'apport en terre végétale saine nouvelle.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Milieu naturel	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site s'inscrivant dans un tissu construit, il est raccordé aux réseaux eau potable/assainissement (sous les voies le circonscrivant). Les réseaux semblent suffisamment dimensionnés pour pourvoir aux besoins futurs en phase exploitation (estimés à environ 3 284 m3/an en eau potable par exemple à l'échelle des besoins du bâtiment - voir annexe 8).
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne présente pas d'intérêt écologique mais contribue au développement d'un cortège commun en milieu urbain. Parcelle imperméabilisée (marquée par un passif industriel) elle est distante des principaux ensembles naturels inventoriés de proche banlieue. Selon les diagnostics (2017/2022), les impacts sur la biodiversité semblent très retraits voir nuls. Des mesures pour la biodiversité locale sont prévues (annexes n°8, D et K) en lien avec les nouveaux espaces paysagers prévus et les certifications HQE BD/BREEAM.
	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'engendre aucune activité susceptible de représenter une menace à une échelle pouvant impacter les habitats ou espèces inscrits au sein de la zone NATURA 2000 la plus proche.
	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 susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées à la partie 5.2.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Compte tenu de sa situation (secteur d'activités), de son classement au PLU en vigueur, de l'imperméabilisation actuelle du site (plus de 90%) et des usages futurs (activités exclusivement tertiaires) l'aménagement du site ne consomme aucun espace naturel, agricole ou forestier existant. Une analyse de l'ICU est en outre proposée et des mesures sont prévues pour favoriser le maintien d'un îlot de fraîcheur à l'échelle du secteur et les apports solaires pour le bâtiment (voir annexes 8, H et I).
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site SEVESO n'est recensé sur le territoire dyonisien. Des précisions sur le rapport du site de projet avec les équipements susceptible d'engendrer un risque technologique pour le projet (autres ICPE ou risque TMD notamment) sont apportées au sein de l'annexe 8.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site de projet n'est pas concerné par le PPRI en vigueur, localisé à plus d'1km des cours d'eau (risque cantonné aux alentours directs de la Seine). D'après la carte de l'IGC du département, le site n'est pas non plus concerné par la présence de carrières (hors du périmètre de dissolution de Gypse Antéludien – voir annexe A). Le site s'inscrit en aléa moyen au regard de l'aléa gonflement-retrait des argiles mais des fondations adaptées au contexte géotechnique sont prévues (voir annexes 8 et A).



Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Risques	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lors du chantier, des moyens seront mis en place pour éviter la dispersion de produits potentiellement dangereux et les nuisances sonores/vibratoires seront ponctuelles. La phase définitive (programmes tertiaires) n'engendrera pas de risques sanitaires. Des sondages réalisés sur l'emprise du site ont confirmé une pollution des sols et gaz des sols mais les concentrations résiduelles attendues (après excavation des sols) étaient compatibles avec un usage futur de type tertiaire, confirmé par EQRS (annexes J2 - n°8).
	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le chantier va générer un trafic d'engins lourds. Des dispositions seront prises pour limiter les incidences (charte chantier faible nuisance, PIC...) et le cumul avec les autres chantiers, notamment celui de la gare GPE (plan de phasage des travaux). En exploitation, l'étude circulation conclue que l'impact du projet est neutre, le nombre de places VL du projet étant inférieur à celui existant sur le parking aérien qui sera supprimé pour permettre l'implantation du bâtiment (voir annexes n°8 et E).
Nuisances	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est susceptible de générer des nuisances sonores : en phase chantier notamment dans les phases de fonctionnement d'engins lourds. En phase exploitation, le niveau sonore prévisionnel ne dépassera pas le bruit de voisinage (site dans un environnement à dominante tertiaire). La parcelle pourra être sujette à des nuisances liées aux infrastructures. Une 1ère approche a été menée pour définir l'isolement acoustique des façades permettant de respecter des niveaux de confort adéquats (annexes n°8 et F).
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Aucune odeur ne sera émise en phase chantier. En phase exploitation, le projet immobilier n'engendrera pas d'odeur particulière.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase chantier, les engins peuvent ponctuellement générer des vibrations (la charte chantier imposera un contrôle des vibrations). En exploitation, aucune vibration n'est prévue. Le site est localisé à plus de 125 m du faisceau de la gare du Nord : selon l'acousticien, le risque vibratoire en provenance de ces voies est négligeable (voir annexes n°8 et F).
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Durant la phase chantier, la charte faibles nuisances imposera le contrôle des émissions lumineuses (capteurs, horloge). En exploitation, les émissions lumineuses seront limitées au fonctionnement des activités et une GTB assurera le contrôle horaire des luminaires à l'intérieur et l'extérieur. Une analyse de l'ensoleillement des toitures/façades et des ombres portées sur les bâtiments avoisinants a étudié les variations microclimatiques du projet. Plusieurs leviers sont prévus (ou à étudier) - annexes 8 et I.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors du chantier, de faibles émissions de poussières pourront avoir lieu (ex : terrassements) et des émissions GES sont attendues (des mesures sont prévues pour encadrer ces rejets). Le projet prévoit la construction des bâtiments intégrant des dalles bois béton (en lien avec le respect à la RE2020 « Bureaux ») et des préconisations sont prévues pour optimiser le poids carbone de l'opération (voir annexes n°8 et G). En phase exploitation, il n'est pas prévu de rejet dans l'air.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Emissions	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, les eaux souillées feront l'objet d'un traitement particulier avant rejet dans les réseaux existants. En phase exploitation, une évacuation usuelle des EP et des EU sera faite dans les réseaux concessionnaires. Une gestion alternative sera assurée par les espaces pleine terre (ainsi que la création d'un jardin de pluie) permettant l'infiltration des EP conformément au règlement d'assainissement et aux attentes du PLUi et du SDAGE (voir annexes n°8 et C). L'infiltration sera valorisée autant que possible.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre des rejets d'eaux usées liés notamment au fonctionnement normal des bâtiments (absence d'activité industrielle). Ces rejets seront collectés par un réseau séparatif propre au projet qui sera connecté au collecteur public existant sous les rues existantes (notamment rue Pleyel) puis dirigés pour traitement vers la station d'épuration locale.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des déchets seront produits lors du chantier (banal et dangereux). Une réduction des volumes sera recherchée par l'utilisation de matériaux de réemploi au sein des constructions (stratégie Plaine Commune - annexe M). En phase exploitation, il est prévu la création de local déchet en RDC, connecté à l'aire de livraison existante sur la rue Pleyel conformément aux demandes réglementaires. Les déchets seront pour la très grande majorité "ménagers et assimilés" et leurs volumes ont été simulés (annexe L).
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"/>	Aucune aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ou Site Patrimonial remarquable (SRP) n'a été identifié dans un rayon de 500 m autour du périmètre du projet. Par ailleurs, au regard du patrimoine historique, le site de projet n'est pas localisé sur une des zones d'archéologie préventive définie sur la commune par arrêté préfectoral du 20 février 2004 (voir annexe n°8).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet permet d'optimiser le foncier et d'éviter la consommation d'un espace naturel ou paysager au PLUi, en privilégiant la reconversion d'un espace de stationnement en un bâtiment tertiaire. Cette substitution, adaptée au contexte urbain, sera réalisée dans l'épure des bâtiments existants sur le « Campus Pleyad » et aura un effet bénéfique en matière de développement économique dans ce secteur francilien très attractif et à proximité immédiate de réseaux de transport en commun structurants.

## 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 :

Par rapport au projet P4.2 et au secteur "Pleyel" dans lequel il s'inscrit, plusieurs projets sont à relever :

- Le projet de gare « Saint-Denis-Pleyel » comprenant notamment le prolongement des lignes 14, 15, 16 et 17 (chantier en cours pour une mise en service en 2024 – ligne 14 ; horizons 2026 à 2030 pour les autres lignes) ;
  - Le Projet de « Franchissement Urbain Pleyel » (avis de l'AE en 2019) - projet qui s'inscrivait initialement dans le projet urbain "Pleyel" porté par la ZAC PLEYEL ;
  - Le projet de restructuration de la Tour Pleyel (qui a fait l'objet d'un avis en 2018 et d'une actualisation de l'avis en 2020) ;
  - Le projet « Les Lumières de Pleyel » (qui a fait l'objet d'un avis en 2019 et d'une actualisation de l'avis en 2021).
- Une analyse des incidences cumulées en phase chantier et exploitation avec ces différents projets est proposée dans l'annexe 8.

---

**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 lesquelles :

---

---

**6.3 bis Description des principaux résultats issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables**

---

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).**

Comme présenté au sein de l'annexe n°8, les travaux seront réalisés dans le respect de l'environnement et des riverains du projet par la mise en œuvre d'une charte "chantier propre" engageant les entreprises intervenant sur le chantier.

Pour la phase exploitation, plusieurs mesures sont prévues concernant les thématiques liées au sol et à l'eau, à la biodiversité, au paysage, à la circulation, à l'acoustique, au climat, à la qualité de l'air, à l'énergie ou encore au déchet. Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche vertueuse :

- réduction des émissions carbone dans sa conception : il est envisagé une structure en béton dans les niveaux inférieurs, ainsi que l'utilisation de dalles bois-béton (pour optimiser le poids carbone, plusieurs recommandations sont également arrêtées) ;
  - reconversion d'un espace de stationnement en un bâtiment tertiaire permettant une "revégétalisation" de la parcelle, une dépollution par la réalisation des travaux de terrassement (absence d'impact sanitaire) et favorisant positivement le phénomène d'îlot de chaleur urbain sur le secteur et la gestion EP ;
  - proximité immédiate des transports en commun favorisant les circulations douces et limitant donc les nuisances au trafic,
  - obtention de plusieurs certifications/labellisation environnementale : HQE BD 2016 (niveau Excellent), BREEAM (niveau Excellent), « Ready to osmoz », « Wiredscore » ou encore « Biosourcé », « Ecojardin » et « Biodiversity » pour optimiser durablement la conception et l'exploitation des programmes futurs (bilan carbone, biodiversité, circulation, acoustique ou encore qualité de vie).
-

## 7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet est situé dans un environnement tertiaire. Sa conception a été pensée dans une démarche éco-responsable et des mesures ont été prises afin d'éviter tout impact sur l'environnement. Les enjeux patrimoniaux sont également pris en compte pour son intégration architecturale et paysagère. L'aménagement du site permet de valoriser une parcelle à usage de stationnement, identifiée au PLUi en vigueur comme secteur à densifier à proximité d'une gare. A travers l'annexe n°8 et les nombreuses études techniques menées, le projet prend en compte la préservation de l'ensemble des enjeux environnementaux (conception bioclimatique, bas carbone, mise en oeuvre d'espaces paysagers nouveaux, larges et accessibles, influant sur la biodiversité et la gestion EP) et n'aura pas d'incidence majeure pour l'environnement ou de risque sanitaire pour les futurs usagers (absence de population sensible). Dans ce contexte, la réalisation d'une étude d'impact pour le projet ne nous semble pas nécessaire.

## 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	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	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"/>
4	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"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 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 checked="" type="checkbox"/>
6	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°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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"/>
7	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

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Annexe 8 - Analyse des incidences environnementales du projet (ensemble du CERFA) Annexe A - Étude G2-AVP - 2023 (partie 6.1 rubrique "risques") Annexe B - Audit environnemental - 2023 (parties 5 et 6.1 rubrique "risques")	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Annexe C - Note de gestion des eaux pluviales du projet - 2023 (partie 6.1 rubrique "émissions") Annexe D - Dossier écologique - 2022 (partie 6.1 rubrique "milieu naturel") Annexe E - Étude de circulation - 2023 (partie 6.1 rubrique "nuisances")	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Annexe F - Analyse acoustique - 2023 (partie 6.1 rubrique "nuisances") Annexe G - Analyse bilan carbone - 2023 (partie 6.1 rubrique "émissions") Annexe H - Analyse ICU - 2023 (partie 6.1 rubrique "nuisances")	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Annexe I - Etude ensoleillement - 2023 (partie 6.1 rubrique "milieu naturel") Annexe J1 - Étude pollution des sols emprise - 2023 (partie 6.1 rubrique "risques") Annexe J2 - Plan de gestion - 2023 (partie 6.1 rubrique "risques")	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Annexe K - Diagnostic écologique pour certification - 2023 (partie 6.1 rubrique "milieu naturel") Annexe L - Étude déchets - 2023 (partie 6.1 rubrique "émissions") Annexe M - Charte Economie Circulaire de Plaine Commune - 2021 (partie 6.1 rubrique "émissions") Annexe N - Etude vibratoire - 2023	<input checked="" type="checkbox"/>

## 9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

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

Nom M. DEFRANOUX & Mme CHEREL

Prénom Amaud & Florence

Qualité du signataire Les représentants du Maître d'Ouvrage

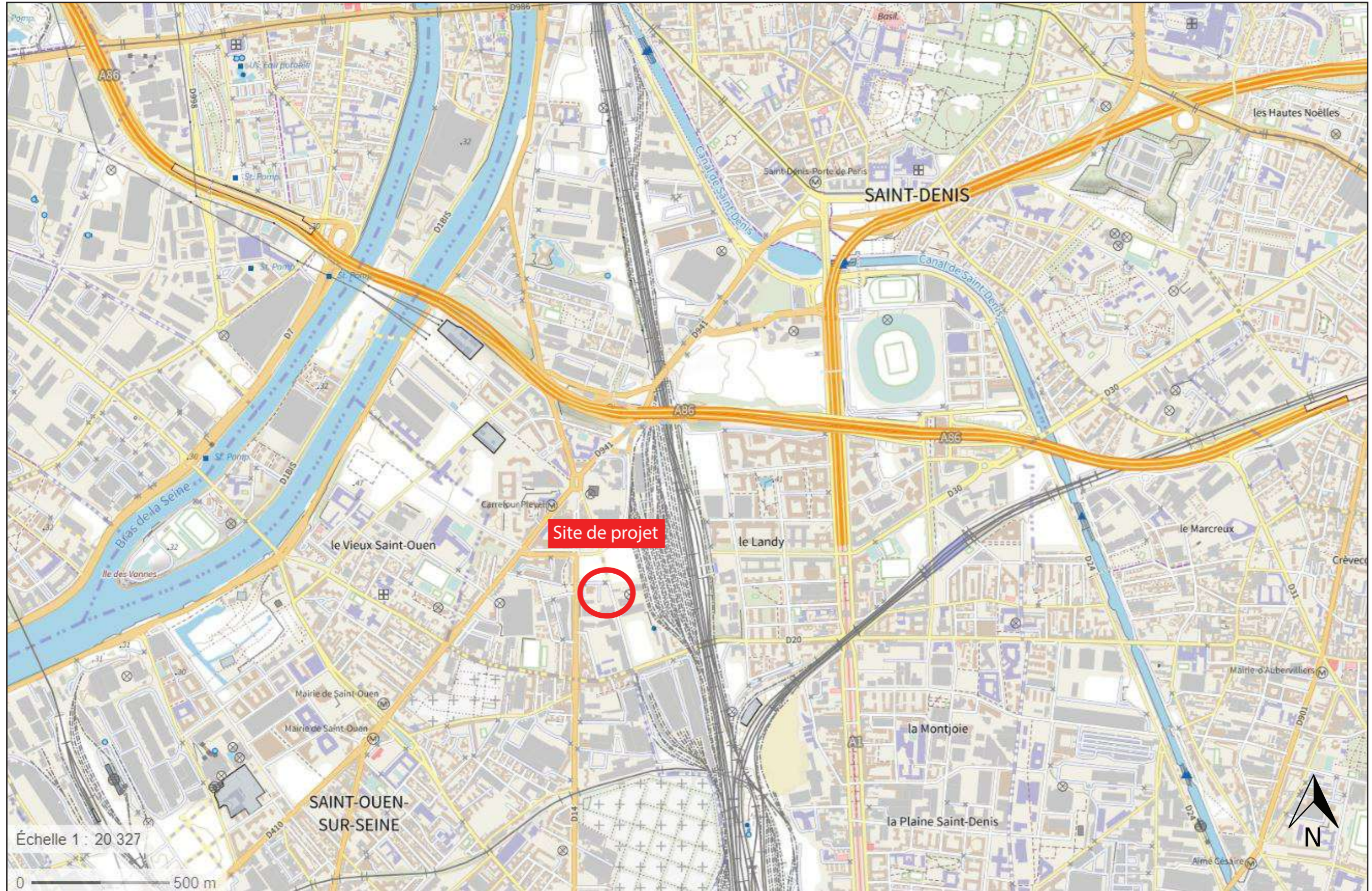
A PARIS

Fait le 3 0 / 0 6 / 2 0 2 3

Signature du (des) demandeur(s)

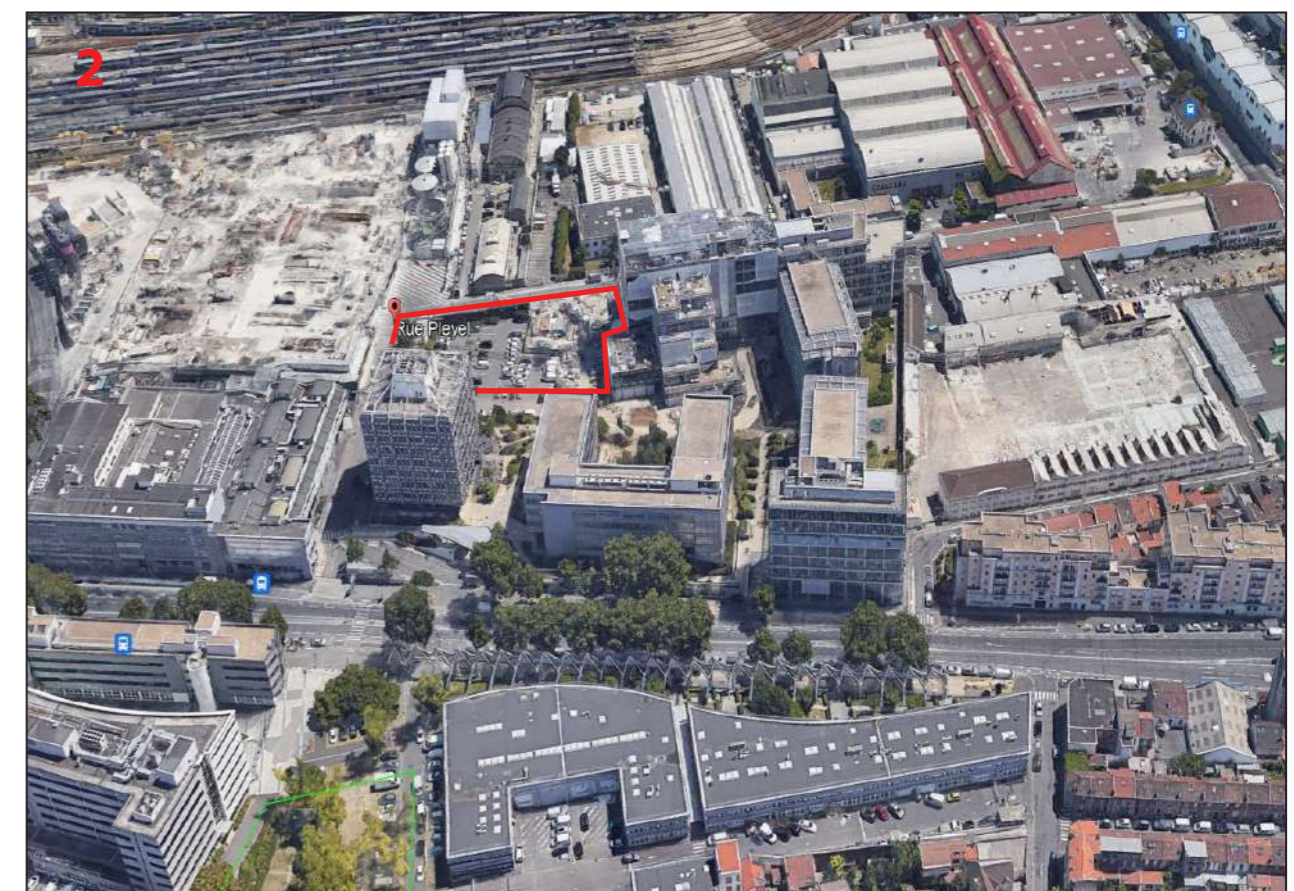
**ANNEXE 3 au Cerfa 14734\*04**  
**Projet "Pleyad 4.2" - 39-53 boulevard Ornano et 66-68 rue Pleyel**  
**Commune de Saint-Denis (93)**

*Plan de situation*



**ANNEXE 4 au Cerfa 14734\*04**  
**Projet "Pleyad 4.2" - 39-53 boulevard Ornano et 66-68 rue Pleyel**  
**Commune de Saint-Denis (93)**

*Vues lointaines du site de projet*



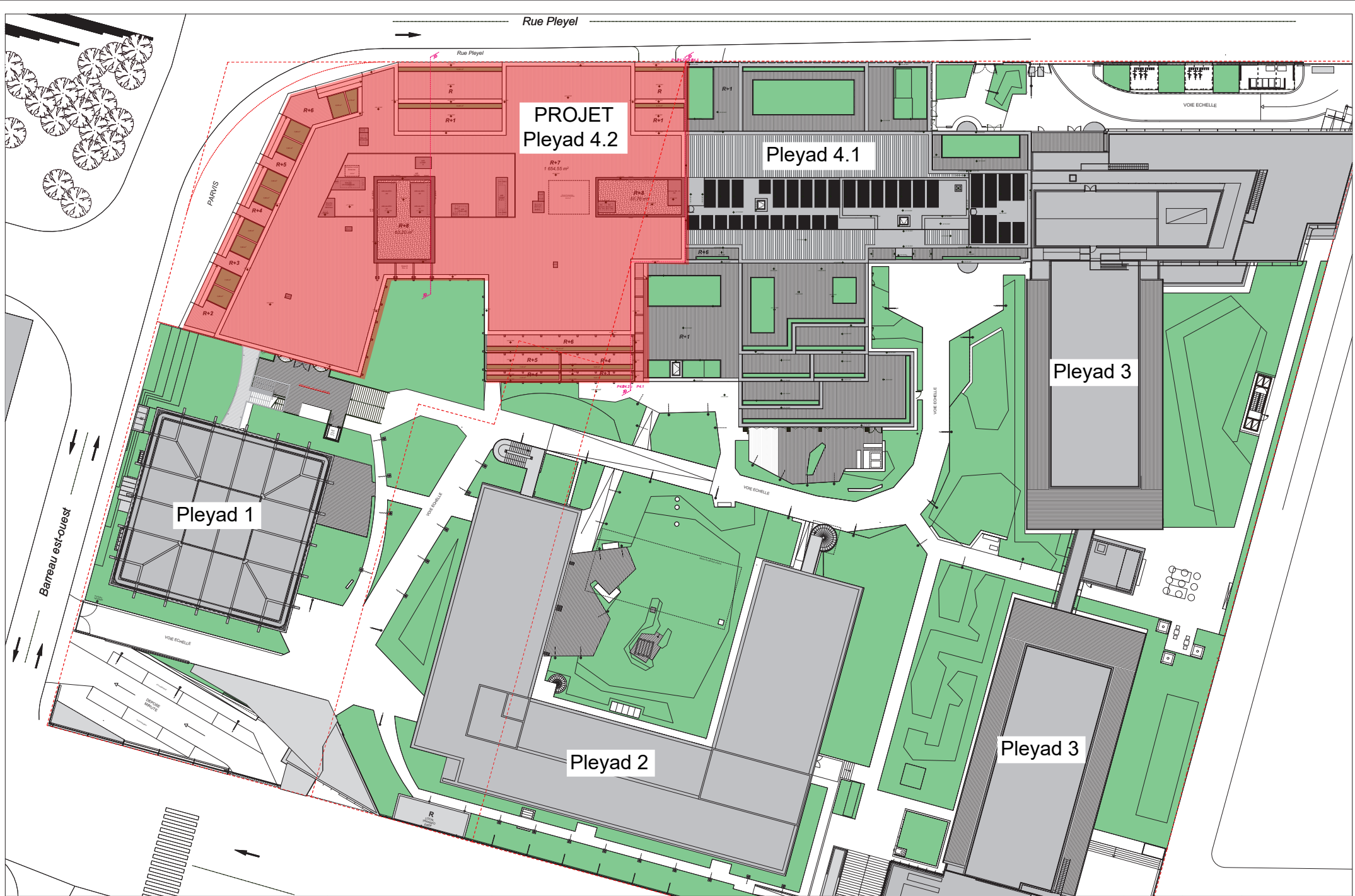
**ANNEXE 4 au Cerfa 14734\*04**  
**Projet "Pleyad 4.2" - 39-53 boulevard Ornano et 66-68 rue Pleyel**  
**Commune de Saint-Denis (93)**

*Vues proches du site de projet*



Source photographies : Googlestreetview, mai 2022 (photo 1) et aout 2020 (photo 2)





MAITRES D'OUVRAGE

ARCHITECTES

**PLEYAD 4.2**  
 CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX  
 39/53 Boulevard Ornano - 46/64 Rue Pleyel  
 93200 SAINT-DENIS

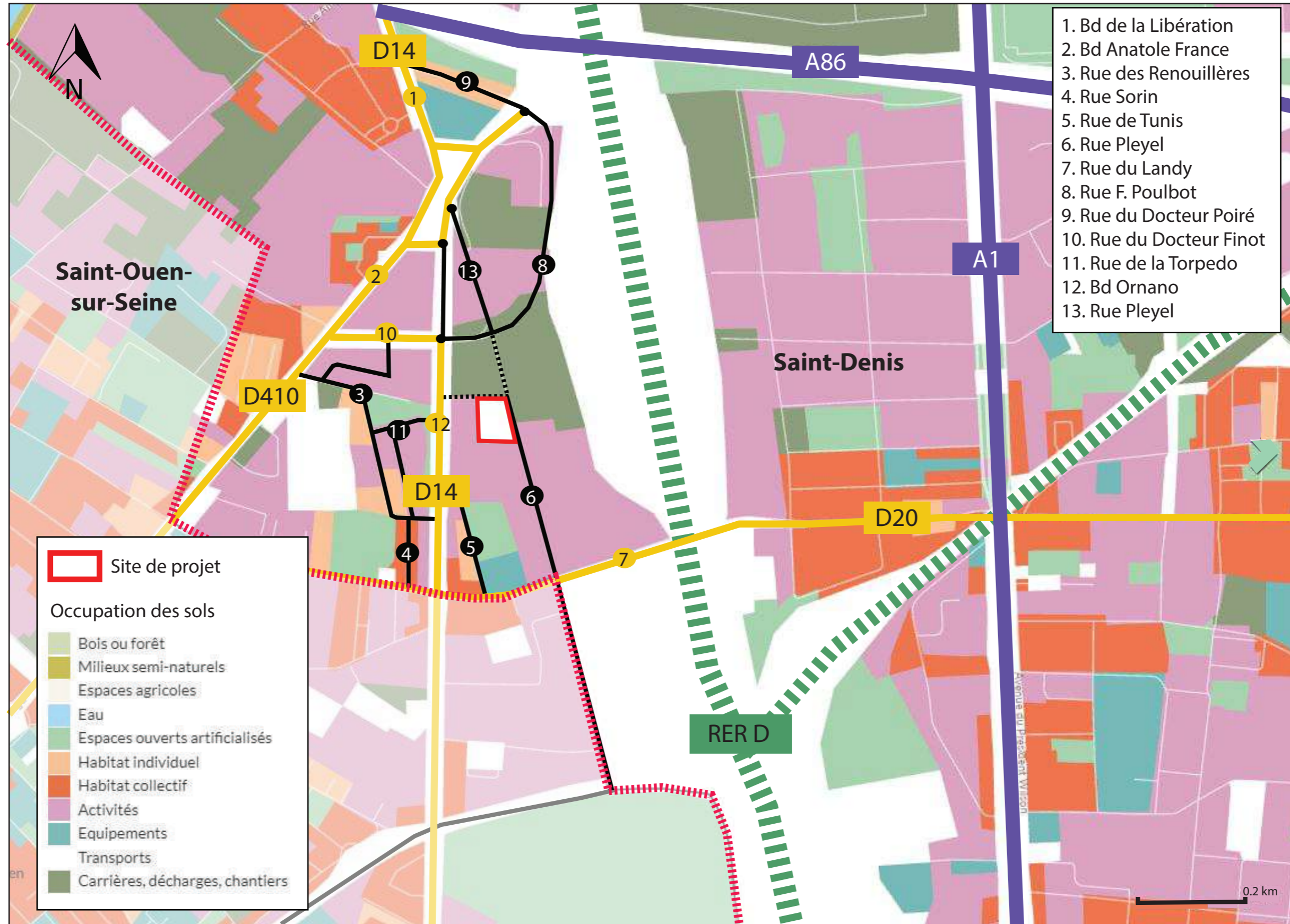
**PLAN PROJETE MASSE**

PROJET	EMETTEUR	LOT	PHASE	TYPE	NIVEAU	ZONE	NUMERO	IND
P42	ARC	ARC		PLN	MAS	TZ	50 - 02	0

ECH : 1 / 200°      DATE : 05/04/2023      DATE INDICE : 05/04/2023

**ANNEXE 6 au Cerfa 14734\*04**  
**Projet "Pleyad 4.2" - 39-53 boulevard Ornano et 66-68 rue Pleyel**  
**Commune de Saint-Denis (93)**

*Plan des abords*



**ANNEXE 7 au Cerfa 14734\*04**  
**Projet "Pleyad 4.2" - 39-53 boulevard Ornano et 66-68 rue Pleyel**  
**Commune de Saint-Denis (93)**

*Sites NATURA 2000 à proximité du site de projet*

