Docusign Envelope ID: BCC7C916-3EFB-4D28-BA62-5D43AACF1B83

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

CERFA
N° 14734 * 04

# 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 : 14/03/2025
Dossier complet le : 11/04/2025
N° d'enregistrement : F01125P0066

## 1 Intitulé du projet

Projet de création d'un parc d'activités composé de quatre bâtiments par la société SEGRO TILLIERS, rue du Moulin de la Cage à Gennevilliers (92 230)

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

### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

### 2.2 Personne morale

Dénomination
SEGRO TILLIERS

Raison sociale
SEGRO TILLIERS

N° SIRET
9 2 7 9 1 4 3 4 1 0 0 0 1 5

Type de société (SA, SCI...)
Société Civile Immobilière

Représentant de la personne morale : ☑ Madame ☐ Monsieur

Nom
GIARD

Prénom(s)
Laurence

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.) |
|---|---|
| 39a)Travaux et constructions créant une SDP > 10 000 m² | Le projet de la société SEGRO Tilliers consiste en la réalisation de 4 bâtiments d'activités comportant 2 ou 3 niveaux, de bureaux accessoires à l'activité principale, en RDC et étages et accolés aux halles d'activités, d'un parking-silo, d'un Restaurant Inter-Entreprises sur un terrain de 101 373 m². Cette opération va se traduire par la création globale de 81 222,1 m² de surfaces planchers. |

## 3.1 Le projet fait-il 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 fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III 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

La société SEGRO TILLIERS envisage, sur un terrain de 101 373 m² situé Rue du Moulin de la Cage sur la commune de Gennevilliers : la construction de 4 bâtiments d'activités A, B, C et D comportant 2 ou 3 niveaux (trois niveaux pour les bâtiments A et B et deux niveaux pour les bâtiments C et D), la construction de bureaux accessoires à l'activité principale, en RDC et étages et accolés aux halles d'activités, la construction d'un parking-silo et enfin la construction d'un Restaurant Inter-Entreprises (RIE).
Le terrain accueille actuellement deux entrepôts à vocation logistique. Ces deux grands bâtiments de stockage et de messagerie, ainsi que les cours Poids-Lourds (PL) associées occupent la presque totalité du terrain. Ces deux entrepôts sont aujourd'hui exploités au titre de la législation des ICPE par les sociétés AXA REIM France et AXA Investment Manager Paris.
La société SEGRO TILLIERS ne pourra démarrer la construction des bâtiments objets du présent dossier qu'une fois l'arrêté de permis de construire nécessaire à leur construction obtenu et purgé de tout recours. Durant ce délai, les sociétés AXA REIM France et AXA Investment Manager Paris continueront à exploiter leurs bâtiments.

Une note en pièce complémentaire n°1 détaille l'articulation du projet entre l'exploitation des deux entrepôts par AXA et le parc d'activités SEGRO Tilliers.

## 4.2 Objectifs du projet

L'actif se trouve à Gennevilliers, un site urbain exceptionnel et très contraint, qui a bénéficié de l'une des plus fortes croissances locatives de la région parisienne au cours des dernières années. Le site bénéficie d'une localisation aux portes du périphérique, à seulement 5 km de Paris, idéal pour une multitude d'utilisateurs (filiale de grand groupes, PME, distribution urbaine, …) de par sa proximité avec Paris intra-muros, son accès direct à l'A86 (2ème périphérique) et à l'autoroute A15. La connexion au système de transport public est excellente, à une distance de marche de la gare ferroviaire (RER C), de la ligne de tramway (T1), des lignes de bus, et dans un futur proche de la station de métro (Ligne 15) liée au développement du Grand Paris Express. Le marché de Gennevilliers et Villeneuve-la-Garenne est structurellement sous-approvisionné pour toutes les tailles d'unités, d'environ 300 m² jusqu'à des unités de plus de 5 000 m². En 2023, la demande d'espaces industriels dans le secteur de Gennevilliers & Villeneuve la Garenne était de 650 000 m² et la demande placée dans le nord-ouest de Paris (Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne, Nanterre & Argenteuil) était de 110 000 m² en 2022 et de 90 000 m² en 2023. La plupart du temps, l'espace disponible ne correspond pas aux attentes des locataires /utilisateurs.
Cet emplacement souffre d'un manque de nouveaux développements (certification ESG, forte performance EPC) et l'offre future est principalement alimentée par la libération d'espace sur les produits existants, ce qui n'est souvent pas conforme aux attentes des locataires. L'objectif du projet est de répondre à cette demande locative.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 Dans sa phase travaux

Le terrain accueille actuellement deux entrepôts à vocation logistique. Ces deux grands bâtiments de stockage et de messagerie, ainsi que les cours Poids-Lourds (PL) associées occupent la presque totalité du terrain.
La construction des quatre bâtiments du parc d'activités nécessitera la démolition de ces deux entrepôts. La démolition du bâtiment A/B est prévue entre avril et septembre 2026. La démolition du bâtiment C est prévue entre mai 2027 et janvier 2028. Les chantiers de constructions des bâtiments objets de la présente demande d'examen au cas par cas seront réalisés en parallèle de la déconstruction des bâtiments AXA qui seront menés par SEGRO TILLIERS. Dans ce cadre, un diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et déchets (PEMD) issus de la déconstruction des deux bâtiments AXA a été réalisé. Ce diagnostic indique que les travaux de déconstruction devraient générer environ 48 176 tonnes de déchets dont 90,48% de déchets inertes. Il indique enfin que le pourcentage attendu de recyclage de ces déchets s'élève à 96,73%.
Compte tenu de l'altimétrie et de la pente du terrain et de l'altimétrie prévue pour le bâtiment des terrassements en déblai/remblai sont prévus. Des évacuations de terres (équilibre déblais/remblais) seront réalisés avant le chantier.
Le programme de construction va s'étaler de janvier 2027 avec le début de la construction du bâtiment A (chantier estimé à 21 mois) à septembre 2030 avec la livraison du bâtiment.
Pour chaque bâtiment, le chantier durera environ 21 mois. Il comptera les phases suivantes :
- préparation du terrain
- construction du bâtiment
- aménagement des parkings, voiries, dalle de stockage extérieure et réseaux
- aménagement des espaces verts.

L'ensemble du chantier respectera des consignes environnementales strictes.

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

Le projet de la société SEGRO Tilliers consiste en la réalisation : de 4 bâtiments d'activité A, B, C et D comportant 2 ou 3 niveaux, de bureaux accessoires à l'activité principale, en RDC et étages et accolés aux cellules d'activité, - d'un parking-silo, d'un Restaurant Inter-Entreprises (RIE).
L'activité de stockage de marchandises combustibles complétera les activités principales (artisanales, production, etc...) mises en place dans les cellules. Il est ainsi projeté la présence de marchandises combustibles dans les cellules d'activité des 4 bâtiments du parc. Le parc d'activités SEGRO sera susceptible d'accueillir au total 29 250 palettes représentant 14 625 tonnes de marchandises combustibles.
D'une manière générale les différentes étapes de l'activité connexe de stockage qui sera une activité secondaire des activités principales (artisanales, production, etc...) mises en place dans les cellules seront : la réception des produits avec un approvisionnement par poids lourds ou par Véhicules Utilitaires Légers, le stockage des produits dans les différentes cellules, la préparation des commandes, l'expédition des produits par route par poids lourds ou par Véhicules Utilitaires Légers.

Dans les cellules d'activité, seuls des produits emballés seront manipulés, aucun stockage de type vrac ne sera effectué. Les produits stockés seront placés sur des palettes qui seront rangées dans les cellules d'activité par des t
L'activité de l'établissement nécessitera le travail de plusieurs équipes chargées de la réception et du contrôle des marchandises, du stockage, de la préparation des commandes, du contrôle de la préparation des commandes et de l'expédition.
Il est envisagé la présence de 695 personnes dans cet établissement qui pourra être amené à être en activité du lundi au samedi, 52 semaines par an, en deux équipes de 8 heures.
Ce site sera gardiénné 24h/24 et 7j/7.

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

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

La construction des quatre bâtiments du parc d'activités SEGRO est soumise à permis de construire (valant permis de démolir).
Cet établissement n'est pas soumis à la rubrique 1510 (stockage de marchandises combustibles dans des entrepôts couverts) de la nomenclature ICPE car l'activité de stockage de marchandises combustibles est une activité secondaire des activités principales (artisanales, production, etc...) mises en place dans les cellules des quatre bâtiments.

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

| Grandeurs caractéristiques du projet | Valeurs |
|---|---|
| La superficie du terrain d'assiette de l'opération est égale à 101 373 m². Cette opération va se traduire par la création globale de 81 222,1 m² de surfaces planchers : 62 096 m² de surface d'activité, 19 125 m² de bureaux et 749 m² de RIE. Sur le site, 880 places Véhicules Légers seront créées, dont 449 dans le parking silo. | Hauteur à l'acrotère des bâtiments A et B = 30 mètres. Hauteur à l'acrotère des bâtiments C et D = 22 mètres. |

## 4.6 Localisation du projet

**Adresse et commune d'implantation**

Numéro : 97 Voie : Rue du Moulin de la Cage

Lieu-dit :

Localité : GENNEVILLIERS

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

**Coordonnées géographiques**[1]

Long. : 4 8 ° 5 5 ' 4 6 " N Lat. : 2 ° 1 8 ' 5 4 " E

**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 :**

Le terrain d'assiette du projet est localisé en zone UEd du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gennevilliers.

ⓘ 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.

Docusign Envelope ID: BCC7C916-3EFB-4D28-BA62-5D43AACF1B83

**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

ⓘ 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) ? | ☐ | ☑ | Le terrain d'assiette du projet n'est pas situé dans une ZNIEFF.<br>Le bureau d'études ADEV Environnement a réalisé une étude écologique sur le terrain d'assiette du projet. Dans ce cadre, la cartographie des ZNIEFF autour du projet a été effectuée.<br>La ZNIEFF la plus proche du site est la ZNIEFF de type 2 n° 110030009 « Pointe aval de l'île Saint-Denis » située à environ 1,8 km du site. |
| En zone de montagne ? | ☐ | ☑ | Le terrain d'assiette de l'opération n'est pas situé en zone de montagne, comme permet de le visualiser la carte topographique de France. |
| Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ? | ☐ | ☑ | Aucun arrêté préfectoral de protection de Biotope n'est à proximité du périmètre d'étude.<br>L'arrêté préfectoral de protection de Biotope le plus proche du site est le n° FR3800418 « Glacis Du Fort De Noisy-Le-Sec » située à environ 11.03 km au Sud-Est du site , à Romainville. |
| Sur le territoire d'une commune littorale ? | ☐ | ☑ | Le terrain d'assiette de l'opération n'est pas situé sur le territoire d'une commune littorale, la commune de Gennevilliers étant localisée dans le département des Hauts-de-Seine en Île-de-France. |
| Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ? | ☐ | ☑ | Le site n'est pas situé à proximité d'une réserve naturelle, d'un parc naturel régional, d'une réserve naturelle, ni d'un parc national, d'après les cartes présentes sur le site Géoportail. |

| 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 ? | ☑ | ☐ | Le département des Hauts-de-Seine dispose d'un PPBE dont la 3ème échéance 2022-2026 a été approuvée par arrêté préfectoral du 28/12/2018.<br>Le terrain d'assiette du projet n'est pas situé dans une zone impactée par les infrastructures routières et ferroviaires de l'Etat visées par le PPBE. |
| Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ? | ☐ | ☑ | Le terrain d'assiette du présent projet ne se situe pas dans le périmètre de protection de l'UNESCO, d'après la carte présente sur le site Géoportail. Le terrain d'assiette du présent projet ne se situe pas dans le périmètre de protection d'un Monument Historique.<br>Le périmètre de protection le plus proche est « Le Centre sportif municipal de Saint-Ouen, situé sur le site de l'Ile des Vannes à 1 km au Sud du projet. |
| Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? | ☐ | ☑ | Le bureau d'études ADEV Environnement a réalisé une étude écologique initial sur le terrain d'assiette du projet.<br>À la suite de ces résultats, des sondages pédologiques ont été réalisé. Il s'avère qu'aucun sondage s'est révélé positif à l'hydromorphie, l'enjeux zone humide peut donc être considéré comme nul.<br>Sur la base des critères floristiques, l'étude montre qu'aucun habitat caractéristique des zones humides n'est présent dans la zone d'étude. |
| Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?<br><br>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ? | ☑ | ☐ | La commune de Gennevilliers est couverte par un PPRN (plan de prévention des risques naturel) qui est le PPRI « Plan de prévention des risques d'inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine » qui a été approuvé par arrêté le 09/01/2004 et qui a été modifié et approuvé |
| | ☑ | ☐ | le 11/07/2022 » et par un PPRT (plan de prévention des risques technologiques) de « Dépôts pétroliers dans le secteur du Port de Gennevilliers » qui a été approuvé par arrêté le 30/12/2009 et qui a été modifié et approuvé le 06/05/2011 |
| Dans un site ou sur des sols pollués ? | ☐ | ☑ | Le terrain d'assiette n'est pas répertorié dans la base de données de pollution des sols, SIS et anciens sites industriels (CASIAS) du BRGM. |
| Dans une zone de répartition des eaux ? | ☑ | ☐ | La commune de Gennevilliers se situe dans la zone ZRE « Albien » sur le bassin Seine-Normandie. Le classement en ZRE vise à mieux contrôler les prélèvements d'eau afin de restaurer l'équilibre entre la ressource et les prélèvements. Il a pour conséquence principale de renforcer le régime de déclaration et d'autorisation des prélèvements en eaux. |
| Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ? | ☐ | ☑ | Le terrain d'assiette est situé à proximité d'un captage mais il s'agit d'un captage rebouché et abandonné localisé à 500m au Nord du site. |
| Dans un site inscrit ? | ☑ | ☐ | Le projet n'est pas situé dans un site inscrit.<br>Un site est inscrit sur la commune de Gennevilliers, le site « Cité-jardin à Gennevilliers » est situé à environ 1km à l'Ouest du projet. |

| Le projet se situe-t-il dans ou à proximité : | Oui | Non | Lequel et à quelle distance ? |
|---|---|---|---|
| D'un site Natura 2000 ? | ☑ | ☐ | Le site NATURA 2000 le plus proche du périmètre d'étude est la ZPS n°FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis» située à 1,8 km. |
| D'un site classé ? | ☐ | ☑ | Aucun site classé n'est situé sur la commune de Gennevilliers d'après la carte de l'Atlas des patrimoines.<br>Le site classé le plus proche est le « Parc du château de Bécon » situé sur la commune de Courbevoie à environ 5 km au Sud-Ouest du terrain d'assiette du projet. |

# 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 ?<br>Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|---|---|---|---|---|
| Ressources | Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?<br>Si oui, dans quel milieu ? | ☑ | ☐ | L'eau utilisée sur le site (eau potable et eau incendie) sera issue du réseau public de distribution d'eau potable de la commune de Gennevilliers.<br>Dans le cadre des activités qui seront exercées sur le site (activités artisanales, des activités de distribution ou encore de production industrielle réduite), le bâtiment n'utilisera pas d'eau industrielle.<br>L'eau potable sera utilisée uniquement pour les besoins du personnel, pour l'entretien des locaux et les installations incendie. |
| | Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ? | ☐ | ☑ | Le projet n'a ni sous-sol ni fondations profondes.<br>En phase fonctionnelle, ce dernier n'engendrera pas de drainages ou modifications prévisibles des masses d'eau souterraines. |
| | Est-il excédentaire en matériaux ? | ☑ | ☐ | Il est prévu, afin de redévelopper le nouveau parc d'activité, une démolition totale des bâtiments logistiques existants.<br>Des évacuations de terres (équilibre déblais/remblais) seront réalisés avant le chantier. |
| | Est-il déficitaire en matériaux ? | ☑ | ☐ | Le chantier de construction nécessitera des apports de matériaux (bâtiment, voiries, parking, réseaux, etc...). |
| | Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ? | ☐ | ☑ | |

Docusign Envelope ID: BCC7C916-3EFB-4D28-BA62-5D43AACF1B83

| Incidences potentielles | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|---|---|---|---|---|
| **Ressources** | Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ? | ☑ | ☐ | La consommation d'eau pour un effectif de 695 personnes prévues sur le site est estimée à 34,75 m3 d'eau potable par jour (consommation moyenne estimée à 50 L/j et par personne). |
| **Milieu naturel** | Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ? | ☐ | ☑ | L'implantation du bâtiment n'aura pas d'impact particulier sur la faune et la flore environnante. D'après l'étude menée par ADEV, le site présente des espaces imperméables (parking, voirie, bâtiments) ce qui limite fortement la biodiversité. Le niveau d'impact du projet sera négligeable d'après l'étude ADEV jointe en annexe de l'analyse des incidences du projet sur l'environnement (pièce complémentaire n°2), suite à la mise en place des mesures ERC. |
| | 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 ? | ☐ | ☑ | Le site NATURA 2000 le plus proche du périmètre d'étude est la ZPS n° FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis ». Ce site est situé à 1.8 km du site.<br><br>La continuité écologique la plus proche du projet se situe à environ 1km du terrain d'assiette du projet. |
| | Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ? | ☐ | ☑ | Le terrain du projet est actuellement dans une zone urbanisée à proximité de la ZAC « Sud Chanteraines » à Gennevilliers. Le terrain en lui-même est déjà occupé par deux bâtiments très longs occupant toute la parcelle. Le site présente très peu d'espaces naturel. |
| **Risques** | Est-il concerné par des risques technologiques ? | ☐ | ☑ | La commune de Gennevilliers est concernée par un PPRT, qui concerne le dépôt pétrolier de la société SOGEPP et TRAPIL.<br>En revanche, le terrain d'assiette du projet n'est pas situé dans une zone impactée par le PPRT. |
| | Est-il concerné par des risques naturels ? | ☐ | ☑ | L'analyse des risques naturel au niveau du site a montré les résultats suivants : • Sismicité d'aléa très faible ; • Potentiel radon de catégorie 1, soit un risque faible ; • Exposition au retrait-gonflement des argiles : risque inexistant ; • Zones sensibles aux remontées de nappes : risques potentiellement sujets aux inondations de cave. Ces risques seront maitrisés lors de la mise en œuvre du projet. L'aire d'étude n'est pas concernée par des risques de mouvements de terrain, ni par des risques de mouvements de terrain non localisés |
| | Engendre-t-il des risques sanitaires ? | ☐ | ☑ | Le site n'est pas susceptible d'engendrer des impacts sanitaires. L'établissement ne présentera que peu de risques de pollution atmosphérique (gaz d'échappement des véhicules). |
| | Est-il concerné par des risques sanitaires ? | ☐ | ☑ | Le site ne produira pas d'effluents industriels. Les rejets seront de types domestiques. |

Docusign Envelope ID: BCC7C916-3EFB-4D28-BA62-5D43AACF1B83

| Incidences potentielles | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|---|---|---|---|---|
| Nuisances | Engendre-t-il des déplacements/des trafics ? | ☑ | ☐ | Des poids lourds ainsi que des véhicules utilitaires légers et des véhicules légers transiteront chaque jour sur le site. Il est envisagé sur ce site 2 177 rotations en TV par jour (Tous véhicules par jour pour les deux sens confondus). L'étude trafic (en annexe) prend en compte les trafics futurs des différents projets et indique que le projet SEGRO aura un impact relativement limité en termes de flux routiers sur le secteur par rapport au scénario Fil de l'Eau. En phase chantier un trafic de 15 PL/jour est attendu. |
| | Est-il source de bruit ? | ☑ | ☐ | Le trafic des poids lourds, des Véhicules Utilitaires Légers et des véhicules légers qui transiteront sur le site sera source de bruit. |
| | Est-il concerné par des nuisances sonores ? | ☐ | ☑ | La vitesse des véhicules sera limitée et les moteurs des poids lourds seront à l'arrêt pendant les phases de chargement/ déchargement. |
| | Engendre-t-il des odeurs ? | ☐ | ☑ | Le site est destiné à accueillir des activités artisanales, des activités de distribution ou de production industrielle réduit. Les produits stockés ne seront pas susceptibles de générer des odeurs. |
| | Est-il concerné par des nuisances olfactives ? | ☐ | ☑ | Le site d'étude n'est pas concerné par des nuisances olfactives. |
| | Engendre-t-il des vibrations ? | ☐ | ☑ | Mis à part la circulation des véhicules et poids-lourd, les activités industrielles prévues sur le site n'auront pas de process, ni d'équipement générateur de vibrations. |
| | Est-il concerné par des vibrations ? | ☐ | ☑ | |
| | Engendre-t-il des émissions lumineuses ? | ☐ | ☐ | L'éclairage existant sera abandonné pour être intégralement reconfiguré. L'éclairage projet sera composé de candélabres sur pied et d'appliques posés sur les façades des bâtiments. |
| | Est-il concerné par des émissions lumineuses ? | ☐ | ☑ | Les appareils d'éclairage extérieurs qui seront mis en place sur le site seront capotés afin de ne pas entraîner de pollution lumineuse diffuse. |
| Émissions | Engendre-t-il des rejets dans l'air ? | ☑ | ☐ | Les seuls rejets atmosphériques seront les échappements des véhicules transitant sur le site.. |
| | Engendre-t-il des rejets liquides ? | ☑ | ☐ | Dans le cadre de leurs activités, les bâtiments n'utiliseront pas d'eaux industrielles. L'eau potable sera utilisée uniquement pour les besoins du personnel, pour l'entretien des locaux et la protection |
| | Si oui, dans quel milieu ? | ☐ | ☐ | incendie.Les eaux usées domestiques seront rejetées dans le réseau communal, conformément au règlement d'assainissement des Hauts de Seine. |

| Incidences potentielles | | Oui | Non | De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|---|---|---|---|---|
| Émissions | Engendre-t-il des effluents ? | ☐ | ☑ | Dans le cadre de son activité, le bâtiment n'utilisera pas d'eaux industrielles.<br>Les rejets d'effluents du bâtiment feront l'objet d'un raccordement au réseau de collecte des eaux usées.<br>Les eaux usées seront de type domestiques (sanitaires...).<br>La gestion des effluents de chantier utilisera également ce réseau.<br>Les raccordements feront l'objet d'accords avec le gestionnaire du réseau collectif d'assainissement et respecteront ses prescriptions. |
| | Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? | ☑ | ☐ | Les activités exercées dans les bâtiments produiront essentiellement des déchets d'emballage et d'autres déchets non dangereux qui seront triés, conditionnés et enlevés conformément à la législation en vigueur afin de favoriser leur valorisation. Les déchets seront stockés dans des bennes étanches en extérieur de l'établissement avant leur enlèvement par des sociétés spécialisées. |
| Patrimoine/Cadre de vie/Population | Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? | ☐ | ☑ | Le projet sera réalisé sur la commune de Gennevilliers (92230), sur un terrain de 101 373 m² rue du Moulin de la Cage sur le site actuellement exploités par les sociétés AXA REIM France et AXA Investment Manager Paris. Le permis de démolir des bâtiments occupants le site du projet fera partie du PC du projet SEGRO TILLIERS. Le projet s'intègre dans un environnement industriel et n'est donc pas susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel et paysager. |
| | Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ? | ☐ | ☑ | Le projet vient en lieu et place des sites où deux entrepôts sont aujourd'hui exploités au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement par les sociétés AXA REIM France et AXA Investment Manager Paris.<br>Le projet n'entraine donc pas de modification sur les activités humaines / usage des sols.<br>Des espaces verts seront d'avantage présents sur le projet SEGRO |

## 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 :**

Après vérification sur le site de la MRAe Île-de-France, nous avons trouvé plusieurs avis émis sur des communes proches de la commune de Gennevilliers : Projet de construction d'un ensemble immobilier attenant au centre commercial Qwartz à Villeneuve-la-Garenne (92), projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) « Sud Chanteraines » à Gennevilliers (92), etc... L'analyse des effets cumulés entre le projet SEGRO TILLIERS et les projets proches est détaillée dans l'analyse des incidences du projet en pièce complémentaire n°2.

Docusign Envelope ID: BCC7C916-3EFB-4D28-BA62-5D43AACF1B83

## 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 :**

## 6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

## 6.5 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).

Une analyse des incidences du projet sur l'environnement est jointe en pièce complémentaire n°2 à la présente demande d'examen au cas par cas.
Y sont détaillées les mesures d'évitement et de réduction des impacts en phases chantier et d'exploitation et les mesures d'accompagnement envisagées par l'exploitant.

Ces mesures d'évitement et de réduction ont été codifiées suivant le guide THEMA Evaluation environnementale – Guide d'aide à la définition des mesures ERC édité en janvier 2018 par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

Docusign Envelope ID: BCC7C916-3EFB-4D28-BA62-5D43AACF1B83

# 7 Auto-évaluation (facultatif)

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

Le projet vient en lieu et place des sites où deux entrepôts sont aujourd'hui exploités. Le projet n'entraine donc pas de modification sur les activités humaines/usage des sols. Le terrain d'assiette de l'opération ne présente pas de sensibilité environnementale particulière. Le tableau de synthèse des impacts du projet inclus dans l'étude d'incidence en pièce complémentaire n°2 a mis en évidence que l'impact du projet sur le milieu naturel sera positif, négligeable ou nul suivant les items présentés. Le projet n'aura pas d'impact sur la santé humaine. Au regard de l'étude des incidences notables sur l'environnement et des mesures projetées (désimperméabilisation à terme, conservation des végétaux remarquables, certifications environnementales du projet, remplacement du chauffage au gaz par des pompes à chaleur), le présent projet n'apparaît pas comme devant être soumis à évaluation environnementale au vu des critères l'annexe à l'article R122-3-1 du code de l'environnement.

# 8 Annexes

## 8.1 Annexes obligatoires

| | Objet | |
|---|---|---|
| 1 | Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié**. | ☑ |
| 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 l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas. | ☐ |
| 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). | ☑ |
| 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. | ☑ |
| 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°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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 | ☑ |
| 6 | Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 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) 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 | ☑ |
| 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. | ☑ |

Docusign Envelope ID: BCC7C916-3EFB-4D28-BA62-5D43AACF1B83

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

ⓘ 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** | Pièce complémentaire n° 1 : Note de présentation de l'articulation du projet entre l'exploitation des deux entrepôts par AXA et le parc d'activités SEGRO | ☑ |
| **2** | Pièce complémentaire n° 2 : Analyse des incidences du projet sur l'environnement | ☑ |
| **3** | | ☑ |
| **4** | | ☐ |
| **5** | | ☐ |

# 9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles 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 GIARD

Prénom Laurence

Qualité du signataire Directeur Général de SEGRO FRANCE

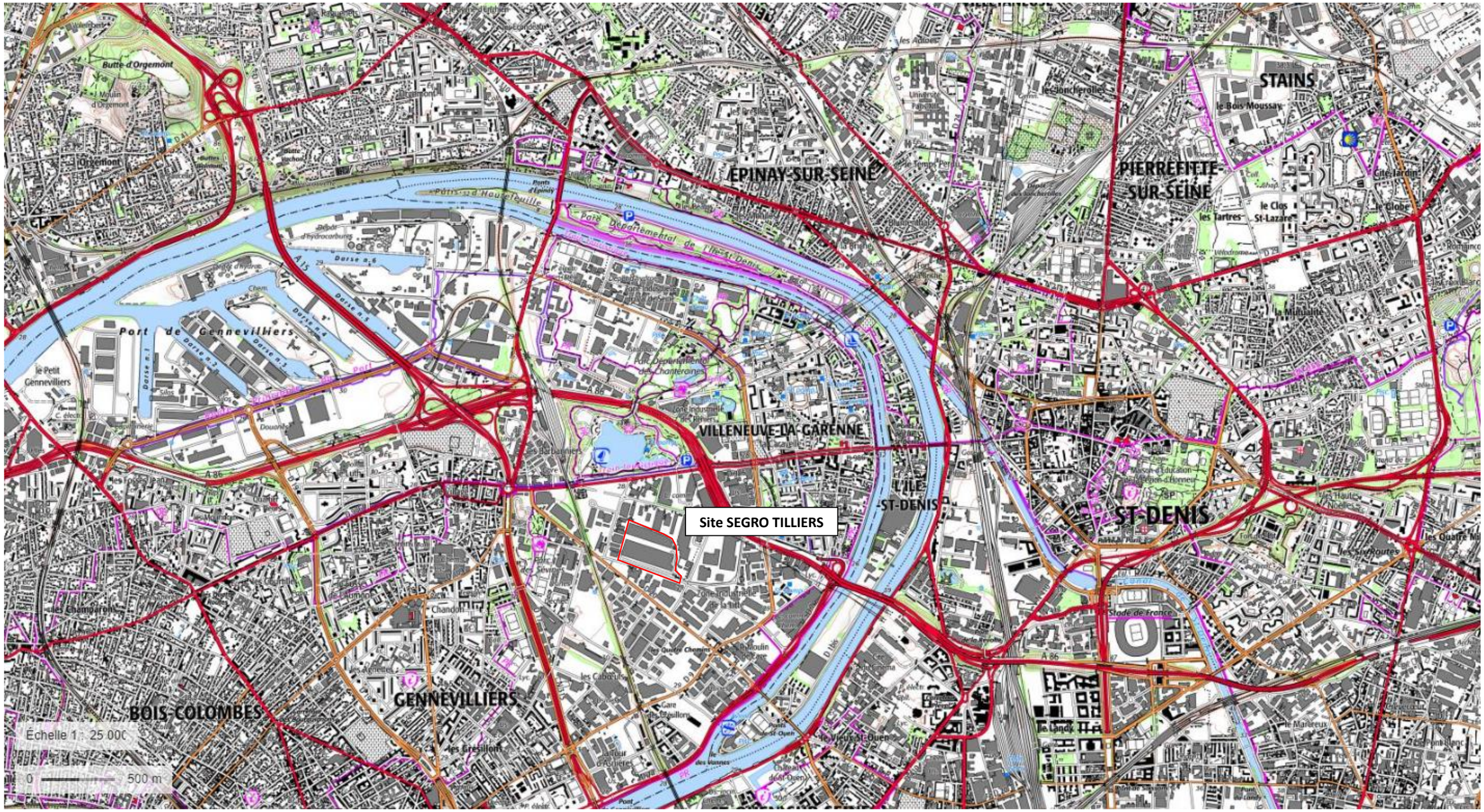
Elle-même agissant en qualité de Gérant de la société SEGRO TILLIERS

À Paris

Fait le 0 4 / 0 3 / 2 0 2 5

DocuSigned by:
Laurence GIARD
6424FABC420347E...
SEGRO TILLIERS
20, rue Brunel
75017 Paris
RCS Paris 927 914 341

Signature du (des) demandeur(s)




**PLAN DE SITUATION**

**ECHELLE 1/25 000ème**

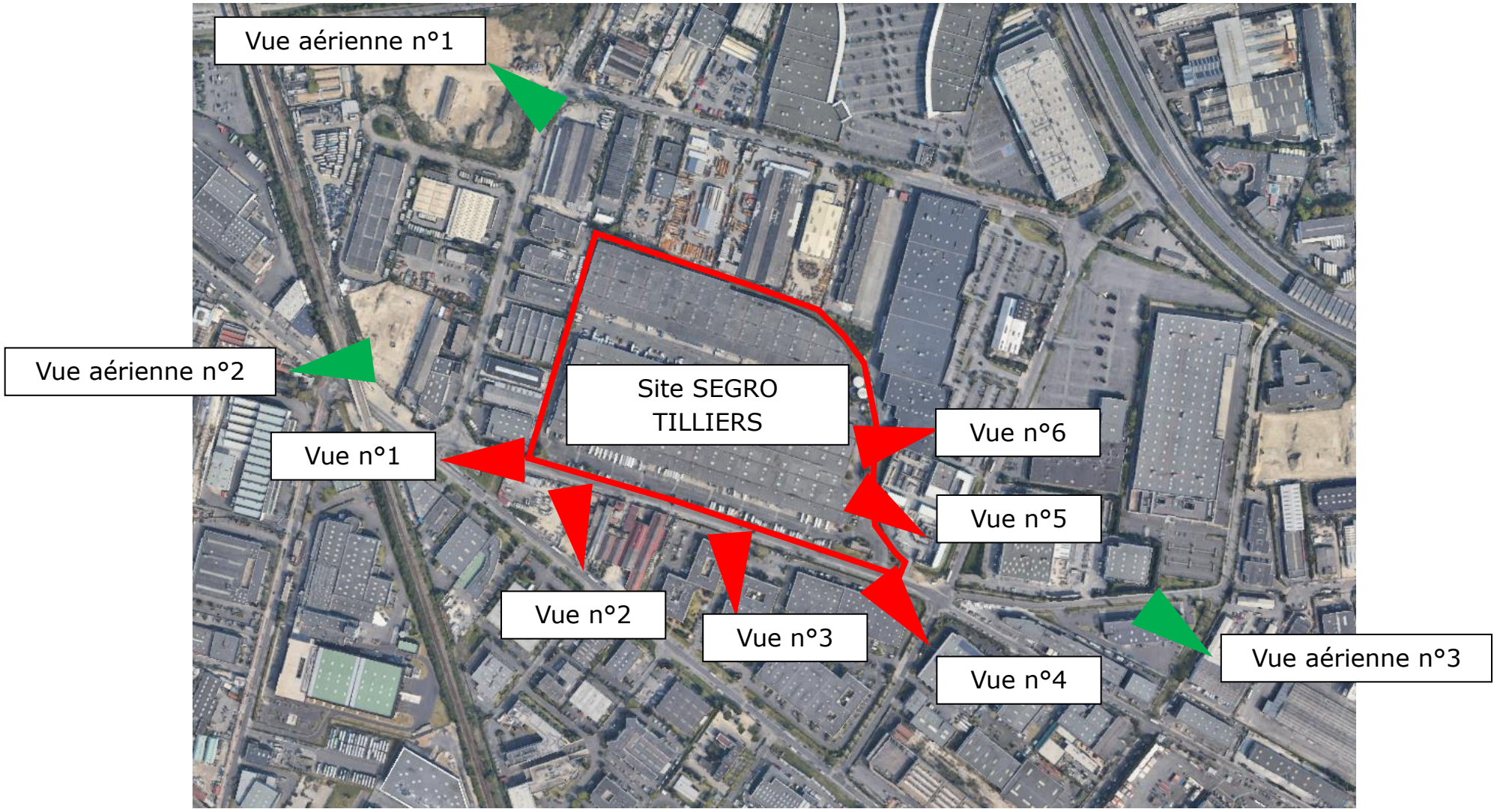
Opération SEGRO TILLIERS

97 - 141 rue du Moulin de Cage

92 230 GENNEVILLIERS

**Annexe n°4 - Dossier Vues**

**Présentation des vues**



1. **Vue 1 – Perspective depuis la rue du Moulin de la Cage**

   Prise de vue février 2023

2. **Vue 2 – Perspective depuis la rue du Moulin de la Cage**

   Prise de vue février 2023

3. **Vue 3 – Perspective depuis la rue du Moulin de la Cage**

   Prise de vue février 2023

4. **Vue 4 – Perspective depuis la rue du Moulin de la Cage**

   Prise de vue février 2023

**5. Vue 5 – Perspective depuis la limite Est du site**

Prise de vue juillet 2022

**6. Vue 6 – Perspective depuis la limite Est du site**

Prise de vue juillet 2022

**7. Vue aérienne axe Nord-ouest/sud-est**

Prise de vue 14/01/2025

**8. Vue aérienne axe Sud-ouest/Nord-est**

Prise de vue 14/01/2025

**9. Vue aérienne axe Sud-est/Nord-ouest**

Prise de vue 14/01/2025

NORD

# SEGRO TILLIERS

Réalisation d'un parc d'activité à étages

**Département des Hauts-de-seine**
**GENNEVILLIERS**
117, avenue Gabriel-Péri - 92230
T. 01 40 85 66 66
www.ville-gennevilliers.fr

**97 - 141 rue du Moulin de Cage**
**92 230 GENNEVILLIERS**

## Plan RDC

| DATE | 24/10/2024 | Echelle : 1:500 | PHASE | PC |
|---|---|---|---|---|
| INDICE | 0 | | DOC N° | PC02-5.1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MAÎTRISE D'OUVRAGE | SEGRO TILLIERS 20 rue Brunel 75017 PARIS 01 56 89 31 69 | AMO | NR CONSEIL 7 rue Parmentier 94140 ALFORTVILLE |
| MAÎTRISE D'ŒUVRE | ATELIER M3 83 boulevard du Montparnasse 75006 PARIS T. 01 45 05 10 18 | BE STRUCTURE VRD | SETEC 46 quai de la Rapée 75012 PARIS |
| BUREAU ICPE | B27 165 bis rue de Vaugirard 75015 PARIS | BE FLUIDES ELECTRICITE THERMIQUE | F&H 19 rue Montoulieu Vélane 31000 TOULOUSE |
| BE CSSI PREVENTIONNISTE | PrevSSI 7 avenue Christian Doppler 77700 SERRIS | AMO ENVIRONEMENT BE PAYSAGISTE | PAYET 26 rue Andronne 33800 BORDEAUX |
| BE INGENIERIE DESENFUMAGE ET RESISTANCE FEU | EFECTIS 27 place St Thiebault 57000 METZ | BE Contrôleur Technique Etude de Sureté et Sécurité Publique | SOCOTEC 11 - 13 cours Valmy PARIS 92977 LA DEFENSE |

DOCUMENT GRAPHIQUE PROPRIETE INTELLECTUELLE ET ARTISTIQUE D'ATELIER M3, REPRODUCTION MEME PARTIELLE INTERDITE SANS ACCORD PREALABLE D'ATELIER M3.
LES PLANS FOURNIS NE PEUVENT EN AUCUN CAS SERVIR DE PLANS D'EXECUTION POUR LA REALISATION DE L'OUVRAGE.

## >LEGENDE PLAN MASSE

**TRAITEMENT DE SOLS**

- Voirie lourde, dont quais - Enrobé noir
- Voirie légère
- Stationnement revêtement infiltrant
- Cheminement piéton et voie cyclable - béton bouchardé
- Voie et aires pompier - Stabilisé
- Espaces verts (compris bassins infiltrants)

**PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES**

- Panneaux photovoltaïques

NORD

# SEGRO TILLIERS

Réalisation d'un parc d'activité à étages

**Département des Hauts-de-seine**
**GENNEVILLIERS**
117, avenue Gabriel-Péri - 92230
T. 01 40 85 66 66
www.ville-gennevilliers.fr

**97 - 141 rue du Moulin de Cage**
**92 230 GENNEVILLIERS**

**100M**

| DATE | 16/10/2024 | Echelle : 1:500 | PHASE | PC |
|---|---|---|---|---|
| INDICE | 2 | 0 10 20 30 | DOC N° | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MAÎTRISE D'OUVRAGE | SEGRO TILLIERS 20 rue Brunel 75017 PARIS 01 56 89 31 69 | AMO | NR CONSEIL 7 rue Parmentier 94140 ALFORTVILLE |
| MAÎTRISE D'ŒUVRE | ATELIER M3 83 boulevard du Montparnasse 75006 PARIS T. 01 45 05 10 18 | BE STRUCTURE VRD | SETEC 46 quai de la Rapée 75012 PARIS |
| BUREAU ICPE | B27 165 bis rue de Vaugirard 75015 PARIS | BE FLUIDES ELECTRICITE THERMIQUE | F&H 19 rue Montoulieu Vélane 31000 TOULOUSE |
| BE CSSI PREVENTIONNISTE | PrevSSI 7 avenue Christian Doppler 77700 SERRIS | AMO ENVIRONEMENT BE PAYSAGISTE | PAYET 26 rue Andronne 33800 BORDEAUX |
| BE INGENIERIE DESENFUMAGE ET RESISTANCE FEU | EFECTIS 27 place St Thiebault 57000 METZ | BE Contrôleur Technique Etude de Sureté et Sécurité Publique | SOCOTEC 11 - 13 cours Valmy PARIS 92977 LA DEFENSE |

DOCUMENT GRAPHIQUE PROPRIETE INTELLECTUELLE ET ARTISTIQUE D'ATELIER M3, REPRODUCTION MEME PARTIELLE INTERDITE SANS ACCORD PREALABLE D'ATELIER M3.
LES PLANS FOURNIS NE PEUVENT EN AUCUN CAS SERVIR DE PLANS D'EXECUTION POUR LA REALISATION DE L'OUVRAGE.

NORD

# SEGRO TILLIERS

Réalisation d'un parc d'activité à étages

**Département des Hauts-de-seine**
**GENNEVILLIERS**
117, avenue Gabriel-Péri - 92230
T. 01 40 85 85 85
www.ville-gennevilliers.fr

**97 - 141 rue du Moulin de Cage**
**92 230 GENNEVILLIERS**

**35M**

| | | | |
|---|---|---|---|
| DATE | **16/10/2024** | Echelle : 1:600 | PHASE **ICPE** |
| INDICE | **2** | | DOC N° |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MAÎTRISE D'OUVRAGE | SEGRO TILLIERS<br>20 rue Brunel<br>75017 PARIS<br>01 58 89 31 69 | AMO | NR CONSEIL<br>7 rue Parmentier<br>94140 ALFORTVILLE |
| MAÎTRISE D'ŒUVRE | ATELIER M3<br>53 boulevard du Montparnasse<br>75006 PARIS<br>T. 01 45 05 10 18 | BE STRUCTURE VRD | SETEC<br>40 quai de la Rapée<br>75012 PARIS |
| BUREAU ICPE | B27<br>165 bis rue de Vaugirard<br>75015 PARIS | BE FLUIDES ELECTRICITE THERMIQUE | F&H<br>19 rue Montoulieu Villane<br>31000 TOULOUSE |
| BE CSSI PREVENTIONNISTE | PreSSI<br>7 avenue Christian Doppler<br>77700 SERRIS | AMO ENVIRONEMENT<br>BE PAYSAGISTE | PAYET<br>26 rue Andromne<br>33800 BORDEAUX |
| BE INGENIERIE DESENFUMAGE ET RESISTANCE FEU | EFECTIS<br>27 place St Thiebault<br>57000 METZ | BE Contrôleur Technique Etude de Sureté et Sécurité Publique | SOCOTEC<br>11 - 13 cours Valmy, PARIS<br>92977 LA DEFENSE |

DOCUMENT GRAPHIQUE PROPRIETE INTELLECTUELLE ET ARTISTIQUE D'ATELIER M3. REPRODUCTION MEME PARTIELLE INTERDITE SANS ACCORD PREALABLE D'ATELIER M3.
LES PLANS FOURNIS NE PEUVENT EN AUCUN CAS SERVIR DE PLANS D'EXECUTION POUR LA REALISATION DE L'OUVRAGE.

Projet de Gennevilliers (92)

*Localisation des sites NATURA 2000 à proximité de la zone d'étude*

Légende

**Aires d'étude**

- Zone d'étude
- Aire d'étude rapprochée (500 m)
- Aire d'étude éloignée (5 km)

**Zone de Protection Spéciale (ZPS)**

- Zone de Protection Spéciale (ZPS)

N

0 1 2 km

Source : Google earth, INPN, B27
Réalisation : ADEV Environnement
Date : 23/7/2024