



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



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 : 23/05/2025 /

Dossier complet le : 23/05/2025 /

N° d'enregistrement : F01125P0093

1 Intitulé du projet

Projet de restructuration et de construction du site Fragrance, situé au 143-153 avenue Jean-Jaurès à Aubervilliers (93 300)

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

SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES

Raison sociale

SCI DU 153 AVENUE JEAN JAURES

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

SCI

Représentant de la personne morale : ☒ Madame

Nom

ZORDAN

☐ Monsieur

Prénom(s)

CHRISTEL

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 qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol au sens supérieure à 10 000 m ²	SDP existante : 20 300 m ² ; SDP réhabilitée : 20 300 m ² SDP construite : 2 995 m ² (Bât. Q : 2 435 m ² + surélévation Bât. C : 560 m ²) Emprise au sol : environ 15 000 m ² IOTA : rubrique 2150 de l'article R214-1 du code de l'environnement pour la gestion des eaux pluviales. ICPE : non concerné

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

Le site localisé au sud d'Aubervilliers en bordure de la commune de Pantin, présente une superficie d'environ 1,5 ha. La parcelle du site est traversante entre la rue de la Motte à l'ouest et l'avenue Jean Jaurès à l'est. Anciennement occupé par les établissements PIVER, le site comporte actuellement un parking aérien et 12 bâtiments (dénommés B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,M et N) datant du début du 20ème siècle. Ils font l'objet d'un repérage "élément bâti patrimonial" au PLUI. Ces bâtiments, relativement uniformes d'un point de vue architectural, s'élèvent sur 3 niveaux (R+2), à l'exception du bâtiment central (D) qui dispose d'une coupole. Actuellement, ils sont occupés par le collectif d'artistes Poush via une convention d'occupation temporaire. Le projet consiste à réaménager une partie des bâtiments en logements/résidences étudiantes et une autre partie en bureaux, commerces, activités de création (salle d'art et d'exposition) ainsi qu'à la construction d'un bâtiment neuf. Ainsi, les bâtiments B,E,F,I et M seront réhabilités en bureaux, les bâtiments H et G transformés en résidences étudiantes de 98 chambres, les bâtiments C, J et K en 43 logements en accession. Le bâtiment D sera réhabilité en salle d'art/d'exposition (ERP de type L1ère catégorie), le bâtiment I en commerce et artisanat, le bâtiment N en local à vélo. Le bâtiment B aura un commerce au RDC ; le E et le D un restaurant au RDC et le E une salle polyvalente au sous-sol. Le bâtiment neuf (Q) proposera 34 logements en accession et un parking souterrain sur 1 niveau. Aucune transformation majeure n'est prévue : les démolitions ne concerneront que l'intérieur des bâtiments existants.

4.2 Objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans la continuité des mutations urbaines engagées par la ville d'Aubervilliers, pour la transformation de l'avenue Jean Jaurès. Il a pour objectif la création d'un quartier culturel et créatif, pensé comme un levier pour l'attractivité du secteur et de son développement, en lien avec l'histoire industrielle du site. La mixité s'articulera autour d'une micro-centralité enrichie d'une programmation culturelle, commerciale et artistique ouverte à tous les habitants d'Aubervilliers. Ainsi, Fragrance constitue une opportunité stratégique pour développer un lieu qui répondra aux objectifs de la ville de demain (mixte, écologique, solidaire), qui se doit d'être visible dans le sillage de projets métropolitains. Le projet crée une nouvelle offre de logements pour répondre aux besoins des habitants en proche couronne, sans consommer d'espace naturel. Il bénéficie de la proximité de la ligne 7 du métro et de la future ligne 15 de GPE. Il répond donc aux objectifs de densification du SDRIF-E. Le projet bénéficiera du label NF habitat HQE (logements et résidences) et BREEAM IRFO2015 (bureaux et ateliers d'artistes). Il prône une approche basée sur la préservation maximale des 12 bâtiments existants et l'intégration sobre d'un immeuble neuf. La réhabilitation des bâtiments existants a pour objectif de valoriser les matériaux nobles d'origine (meulières, métal, béton, briques). Le projet promeut également la végétalisation des toitures et des espaces libres afin de favoriser le développement de la biodiversité, de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain et d'assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

La durée prévisionnelle des travaux est de 25 mois avec un démarrage au mois de mai 2026 et une livraison au 3ème trimestre 2028.

Concernant les travaux, seul le bâtiment Q sera construit. Aucune transformation majeure n'est prévue sur les bâtiments existants hormis une surélévation du bâtiment C qui sera en structure et bardage bois de teinte claire. Pour les bâtiments existants, les travaux vont consister au ravalement des façades visant à mettre en valeur les modénatures de bonne qualité, au nettoyage des murs en brique, au remplacement des menuiseries (sauf sur le bâtiment D) par des menuiseries métalliques neuves d'une teinte, de rythme et de découpage proches de celles des menuiseries originales. La référence à l'architecture industrielle du début du vingtième siècle sera à chaque fois que cela est possible préservée et valorisée.

La construction du bâtiment Q impliquera l'excavation des terres nécessaires à la réalisation du seul niveau de sous-sol.

Une charte chantier propre (annexe 21) mise en place devra être signée par toutes les entreprises intervenant sur site afin d'optimiser la qualité environnementale du chantier tout en minimisant les impacts sur les riverains. Les exigences portent notamment sur la réduction et le tri des déchets, la réduction du bruit, la préservation de la santé et de la sécurité, la maîtrise des nuisances perçues par les riverains, la réduction des impacts environnementaux, des consommations d'eau, d'énergie et des émissions de CO₂, de la pollution des sols et des eaux. Le diagnostic PEMD permettra d'assurer la gestion des déchets en phase travaux conformément à la réglementation (annexe 23) y compris pour les éléments amiantés identifiés lors des diagnostics). La réalisation d'un niveau de parking souterrain au droit du bâtiment Q et les aménagements paysagers nécessiteront l'excavation d'environ 11 618 m³ de déblais qui seront évacués du site et traités dans les filières adaptées à leur qualité. TAUW, lors des ARR prédictives a confirmé la compatibilité du site avec l'ensemble des usages envisagés (annexe 13).

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet prévoit la préservation maximale des 12 bâtiments existants et une intégration sobre du nouveau bâtiment en harmonie avec les constructions existantes. Les passerelles existantes seront conservées mais certaines seront rendues inaccessibles. Le niveau des bâtiments existants ne sera pas modifié à l'exception du bâtiment C sur lequel une surélévation ponctuelle de 2 niveaux en retrait est prévue.

Le site est desservi par l'avenue Jean Jaurès et la rue de la Motte. Les rues intérieures (rues des Poudre et de la Savonnerie) seront ouvertes uniquement à la circulation piétonne contrôlée : des portails empêcheront les intrusions nocturnes. Les voies privées des poudres et de la Savonnerie sont accessibles par l'avenue J. Jaurès et celle de la Savonnerie le sera également depuis la rue de la Motte, permettant de traverser l'îlot d'ouest en est. Le bâtiment neuf (Q) avec une hauteur de 27 m sera en R+8. Un parking souterrain (1 niveau) accessible depuis l'avenue J. Jaurès sera situé au droit de ce bâtiment. Il proposera environ 58 places VL et 44 emplacements vélos pour les résidents du site qui y accéderont par un ascenseur situé dans le bâtiment N. La totalité du parc sera pré-équipée pour la recharge électrique des véhicules. Un parking aérien paysagé de 27 places, accessible depuis la rue de la Motte sera aménagé derrière le bât. Q, dans la continuité du parking existant de 23 places (hors projet) et 12 autres places sont prévues entre les bât. Q et M portant à 120 le nb de places VL. Différents locaux déchets seront disposés stratégiquement sur le programme pour faciliter l'accès et leur utilisation. Ils comporteront des bacs distincts (verre, plastiques, papiers, déchets alimentaires) pour encourager le tri sélectif. Le cœur d'îlot sera ouvert et aménagé avec de nouveaux espaces libres et paysagers (environ 2 491 m²) sur dalle et de pleine terre favorisant la déminéralisation du site (aucun espace vert actuellement), la gestion des eaux pluviales et la réduction de l'effet îlot de chaleur. Avec la plantation de 114 arbres d'espèces, formes et couleurs variées, le projet favorisera la biodiversité. De plus, le projet prévoit la création de 3 930 m² de toitures végétalisées, avec du sedum sur les bâtiments B,D,E,G,H sedum et des plantations herbacées sur celles des bâtiments C et Q (annexe 22).

4.4 À 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).

Le projet est soumis à permis de construire valant division (PCVD).

Le projet est soumis à déclaration Loi sur l'eau au titre de la rubrique 2150 de l'article R214-1 du code de l'environnement pour la gestion des eaux pluviales, la superficie du site étant supérieure à 10 000 m².

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Terrain d'assiette/périmètre d'intervention SDP réhabilitée (bureaux/résidence étudiante/logements/commerce, restaurant, salle polyvalente/ salle d'art et d'expo) SDP créée (Bâtiment Q+ surélévation C)/hauteur Surface végétalisée/toiture végétalisée	1,5 ha/1,28 ha 5 989 m² / 2 990 m² / 5479 m²/ 869 m²/ 5850 m² 2 995 m²/R+8 bâtQ/R+4 bât 2 491 m² / 3 930 m²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 143 Voie : 153, avenue Jean-Jaurès

Lieu-dit :

Localité : AUBERVILLIERS

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

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 0 2 ° 3 9 , 6 9 " 6 Lat. : 4 8 ° 9 0 , 9 1 " 6

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 :

PLUi Plaine Co approuvé le 31/03/20 et en cours de révision. Le site est aujourd'hui en zone UEe. Le projet de PLUi arrêté le 19/11/24 prévoit de classer le site en zone UMD et d'y créer une OAP.

ⓘ 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) ?	☐	☒	Le projet n'est pas localisé dans une ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF de type 1 "Parc départemental de La Courneuve" à environ 2,7 km au nord du site (annexe 8).
En zone de montagne ?	☐	☒	Le site est en Ile-de-France sur la commune d'Aubervilliers
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	La commune d'Aubervilliers ne comprend aucune zone couverte par un Arrêté de Protection de Biotope (APB) sur son territoire. La zone couverte par un APB la plus proche est le Glacis Du Fort De Noisy-le-Sec à environ 4,5 km au sud-est du site (annexe 8).
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	Le site se trouve en Ile-de-France sur la commune d'Aubervilliers.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Les entités les plus proches sont les suivantes (annexe 8) : - Réserve Naturelle Régionale des "Iles De Chelles" à environ 4,7 km au sud-est ; - Parc Naturel "Oise du Pays de France" à environ 16,3 km au nord.

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 ?	☒	☐	La commune d'Aubervilliers est couverte par le PPBE échéance 3 de Seine-Saint-Denis approuvé par arrêté préfectoral le 16/03/2020. Le PPBE 4ème échéance est en cours de finalisation. Le site est en faible partie impacté par les dépassements des valeurs limites des niveaux sonores relatifs aux infrastructures de transport routiers aux abords de l'avenue Jean-Jaurès (an. 9). L'avenue J. Jaurès est classé en catég. 2 selon l'AP du 13/03/2000. La rue de la Motte n'est pas concernée.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Le site est dans le périmètre de protection des abords du monument historique "Cheminée de l'ancienne manufacture d'allumettes" inscrit le 07/04/2005. L'ABF a été rencontré le 16/04/2025 dans le cadre du projet. Le site du projet n'est pas un monument historique ni un site patrimonial remarquable, ni inscrit au patrimoine mondial ou dans sa zone tampon (annexe 10).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	D'après les données du réseau zones humides et de la DRIEAT, le projet ne se situe pas dans une zone humide effective, ni dans une zone de pré localisation des zones humides, ni dans une enveloppe d'alerte (annexe 11). Il ne fait pas partie des zones humides avérées identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer. Le site n'est pas concerné par les remontées de nappes.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	La commune d'Aubervilliers est concernée par un périmètre des risques de dissolution du gypse (périmètre de risque R111-3) valant PPRN de mouvement de terrain, approuvé par AP du 21/03/1986 et modifié le 18/04/1995 (annexe 12).
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Il n'y a pas de PPRT sur la commune d'Aubervilliers.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	Le projet s'implante au droit d'une ancienne tannerie reconvertie en parfumerie, en activité de 1869 à 1973 (société PIVER) et une entreprise à l'activité inconnue comprenant du stockage de liquides inflammables, en activité jusqu'à 1976 (société JAURES-LAMOTTE). Le site a fait l'objet d'une étude historique, de diagnostics de la qualité des sols, des gaz des sols, de l'air et de 2 ARR prédictives ayant conclu à la compatibilité du site avec tous les usages projetés (ann13).
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le projet est situé dans la ZRE de l'Albien. Aucun prélèvement n'est prévu dans ces nappes profondes, le projet n'impacte pas la ZRE.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	Aucun captage d'alimentation en eau potable à destination de l'alimentation humaine n'est répertorié sur la commune d'Aubervilliers. Le point de captage le plus proche est le "A1 TER PANTIN" sur la commune de Pantin à 1,2 km au sud-est du site. Le périmètre de protection rapprochée de ce captage est situé à environ 680 m du projet. Le site du projet n'est pas inclut dans un périmètre de protection de captage d'eau potable.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le site inscrit le plus proche est "Ensemble urbain à Paris" à environ 2,2 km au sud du projet (annexe 10).

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site du projet est éloigné de toute zone Natura 2000. La plus proche est le Parc départemental George Valbon à La Courneuve faisant partie de l'entité "Sites de Seine-Saint-Denis" (FR1112013) au titre de la directive Oiseaux, situé à environ 2,7 km au nord (annexe 7).
D'un site classé ?	☐	☒	Le site classé le plus proche est localisé à environ 3 km au sud (annexe 10). Il s'agit du "Parc des Buttes-Chaumont", situé dans le 19ème arrondissement de Paris et classé par arrêté du 23/06/1959.

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
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Le projet n'engendrera pas de prélèvement d'eau directement dans le milieu naturel. Au cours de la phase travaux comme en phase exploitation, des raccordements seront effectués sur le réseau d'eau potable de la ville de d'Aubervilliers. Pour limiter les consommations en eau potable en phase exploitation, des équipements hydroéconomes seront mis en œuvre.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Dans le cadre des études géotechniques menées par GAIDF, les niveaux d'eau ont été relevés entre 9,8 et 12,3 m de profondeur au droit du site lors des forages. Le creusement du parking souterrain d'un niveau au droit du bâtiment Q n'est pas susceptible d'engendrer des drainages ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	L'excédent en matériaux est lié à la démolition des enrobés et des parties internes des bâtiments existants, ainsi qu'aux excavations pour la réalisation du parking souterrain au droit du bâtiment Q et les aménagements paysagers. A ce stade du projet, il est estimé qu'environ 11 618 m ³ de déblais seront évacués dans les filières suivantes : ISDI, comblement de carrière, biocentre. La gestion des déchets en phase chantier assurée par le PEMD.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	La rénovation des bâtiments, la construction du bâtiment Q et les aménagements extérieurs impliquent l'apport de matériaux classiques (terre végétale pour les espaces verts, béton, etc.)
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	L'utilisation des ressources naturelles du sol concerne uniquement l'utilisation de matières premières pour les constructions et de la terre végétale saine (environ 4 180 m ³).

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 ?	☒	☐	Le projet se situe en zone urbanisée. Il sera raccordé aux différents réseaux existants conformément à la réglementation en vigueur et aux éventuelles prescriptions des services compétents.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet n'est pas concerné par les composantes et objectifs du SRCE, du SCoT ni du PLUi de Plaine Commune. Le site est pratiquement entièrement minéralisé, à l'exception 28 arbres isolés de moins de 10 ans à faible enjeu pour les continuités écologiques dont 6 seront conservés. Le projet paysager (annexes 14 et 22) prévoit la création de 2 491 m ² d'espaces verts, de 3 930 m ² de toiture végétalisée et la plantation de 114 arbres, permettant le développement de la biodiversité en secteur urbain.
	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 projet est situé à environ 2,7 km du site Natura 2000 le plus proche représenté par le Parc départemental George Valbon à La Courneuve faisant partie de l'entité "Sites de Seine-Saint-Denis" (FR1112013) au titre de la directive Oiseaux (annexe 7). Au regard du contexte minéralisé du site du projet, de la distance entre ce site et le projet et de l'absence lien écologique fonctionnel avec le site Natura 2000, le projet n'est pas susceptible de porter atteinte à l'état de conservation des habitats et des espèces Natura 2000 qui ont justifié sa désignation.
Milieu naturel	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet s'implante sur des terrains urbanisés depuis la fin du XIX ^{ème} siècle et situés en zone urbaine (UEE) du PLUi de Plaine Commune. Il n'y aura aucune consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers ou maritimes. Par ailleurs, le site est recensé parmi les zones "activités" du MOS de l'IAU-IDF (annexe 6).
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☒	☐	D'après Géorisques, le site n'accueille pas d'ICPE. L'ICPE la plus proche est l'établissement Orange, soumis à enregistrement et situé à 100 m au sud-ouest. Une canalisation de gaz à haute pression rue de la Motte donne lieu à une servitude (annexe 15), étudiée dans le dossier du PC. Des câbles électriques souterrains passent sous l'avenue Jean Jaurès. Le projet fera l'objet de DT-DICT préalablement à toute intervention sur site.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	D'après Géorisques, le site du projet est concerné par une exposition moyenne à l'aléa retrait-gonflement des argiles, ce et situé dans le périmètre de risques lié à la dissolution du gypse antéludien ayant valeur de PPRN. Les prescriptions des études géotechniques seront mises en œuvre : sécurisation d'une partie du site par par injection gravitaire/clavage conformément aux prescriptions de la note technique de l'IGC du 31/01/2016 (annexe 16).
Risques	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	La programmation ne générera pas de risques sanitaires. Les matériaux et produits amiantés repérés seront évacués et traités de façon adéquate conformément au code de la santé publique.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	Au vu des mesures de gestion prévues et des conclusions des ARR prédictives, l'état environnemental du site est compatible avec les usages prévus (ARR prédictives et attestation ALUR en annexe 13).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	En phase travaux, le trafic sera lié aux camions nécessaires aux différentes phases du chantier. La gestion du trafic sera gérée de manière à minimiser la gêne sur le trafic actuel. En exploitation, le projet est susceptible d'engendrer une augmentation de trafic liée aux trajets des habitants et usagers du site. La proximité des stations de la ligne 7 et de la future ligne 15 Est du GPE favorisera l'utilisation des transports en commun. Le projet prévoit aussi la création de 379 stationnements vélos répartis sur le site, incitant aux modes doux.
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	En phase de chantier, les travaux pourront être temporairement source de bruit. La charte chantier propre limitera ces impacts. En phase d'exploitation, le site ne générera pas de bruit particulier.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Le site est affecté par le bruit de l'av. J. Jaurès. Une notice acoustique par bâtiment définit les objectifs acoustiques d'isolement de façades et les mesures constructives associées (annexe 17).
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	Les destinations prévues (logements, bureaux, commerces, art et expositions) ne généreront pas de nuisances olfactives.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	Il n'est pas identifié d'activités générant des nuisances olfactives dans l'environnement du site.
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	En phase travaux le projet pourra être temporairement source de vibrations qui seront limitées par la charte chantier. En phase exploitation, les destinations prévues ne généreront pas de vibration.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☒	☐	En raison du passage du métro 7 sous l'avenue Jean Jaurès, des mesures anti-vibratiles seront mises en place sur le bâtiment Q de logements neufs pour garantir le confort des usagers (annexe 18).
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	En phase exploitation, l'éclairage extérieur constituera la principale source d'émissions lumineuses. Elles seront limitées par des éclairages orientés vers le sol et une intensité lumineuse adaptée.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒	☐	Le projet s'insère en milieu urbain dense éclairé par des lumières provenant de l'éclairage de l'espace public et des bâtiments voisins.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	En phase de travaux, les rejets dans l'air proviendront des poussières émises pendant le terrassement et des émissions liées au trafic des engins de chantier. Ces effets seront limités à la durée des travaux. Des mesures comme l'arrosage et l'utilisation d'engins homologués limiteront les rejets. En phase exploitation, les rejets seront liés aux véhicules. Il n'y a pas de chaufferie ou groupe électrogène prévu sur le projet.
Émissions	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle pour les pluies 10 mm : évapotranspiration dans les toitures végétalisées et les noues, infiltrations dans des bassins à structure alvéolaires sous les voies.
	Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Pluies exceptionnelles : rétention et stockage des eaux pluviales avec rejet au réseau public de 10 l/s/ha max jusqu'à une pluie d'occurrence trentennale (annexe 19).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Les eaux usées seront collectées par un réseau séparatif existant raccordé au réseau d'assainissement public. Les travaux permettront de changer les canalisations et d'améliorer les pentes du réseau pour un meilleur auto-curage.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Le chantier sera à l'origine de la production de déchets de différentes natures (déchets inertes, déchets non dangereux, déchets dangereux). Ils seront triés dans des bacs de collecte fermés pour éviter les envois puis envoyés dans des filières spécialisées en fonction de leur typologie. En phase d'exploitation, le projet sera à l'origine de la production de déchets ménagers et assimilés et de déchets d'activités économiques.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le site étant identifié au PLUi comme un ensemble bâti à protéger /mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et/ou architectural, les façades extérieures de bâtiments existants seront restaurées pour valoriser les modénatures de qualité. L'ABF a été consulté pendant la phase de conception du projet. Le site est dans le périmètre de protection associé au monument historique "Cheminée de l'ancienne manufacture d'allumettes". L'ABF sera de nouveau consulté dans la procédure de PC pour avis.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le terrain est situé en zone urbaine et occupé par d'anciens bâtiments industriels servant actuellement au collectif Poush (arts, expositions et événements) qui accueille 270 artistes dans un quartier créatif à l'ancrage local et au rayonnement international. Le projet porte une ambition de créer une micro-centralité en proposant logements, bureaux, commerces et salles d'exposition, en cohérence avec les mutations urbaines engagées par la ville d'Aubervilliers et dans la continuité de la transformation de l'avenue Jean Jaurès.

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 :

Ont été recensés à proximité du site du projet les projets suivants: un projet immobilier au 157-161 avenue Jean Jaurès à Aubervilliers ayant fait l'objet d'une dispense d'étude d'impact, dont les travaux n'ont pas commencé et situé à 30 m ; la ZAC de l'Ecoquartier du Fort d'Aubervilliers à Aubervilliers à 280 m ; le projet de NPNRU des secteurs Emile Dubois Maladrerie Aubervilliers à 270 m ; le projet de ligne 15 du Grand Paris Est à 350 m ; le projet de NPNRU Villette Quatre Chemins secteurs République et Fusains à Aubervilliers à 380 m ; le projet d'aménagement de la ZAC de la Gare de Pantin-Quatre-Chemins à Pantin à 580 m ; le projet de NPNRU Villette Quatre Chemins secteur Dalles à Aubervilliers à 850 m.
Ces projets auront des effets cumulés avec le projet Fragrance, principalement en termes d'impact sur le trafic routier (carte annexe 20).

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).

Les principales mesures d'ores-et-déjà intégrées au projet sont :

- réduction des consommations en eau potable : dispositifs hydro-économes et plantation d'espèces végétales résistantes nécessitant peu d'arrosage et recouverte d'une couche de paillis
- valorisation du patrimoine industriel : absence de destruction au profit de rénovation et de valorisation du patrimoine bâti industriel local
- désimperméabilisation et végétalisation du site : création d'environ 2 491 m² d'espaces verts, d'environ 3 930 m² de toiture végétalisée et plantation de 114 arbres, ce qui contribue également à la réduction du phénomène ICU
- favoriser la biodiversité : création d'habitats diversifiés, plantation d'espèces variées, installation de nichoirs et d'hôtels à insectes, vitrage adapté pour éviter les collisions avec les oiseaux, gestion des espèces invasives au cours de la phase chantier, gestion différenciée des espaces verts en exploitation
- réduction des consommations énergétiques : absence de climatisation, raccordement au réseau de chaleur, enveloppe des façades performante, luminaires basse consommation
- sécurisation du site vis-à-vis du risque de dissolution de gypse par injection de coulis de dans certains secteurs de la parcelle/Mesures de gestion des terres polluées (couverture pérenne, apport de terre et de matériaux sains, pas de plantes comestibles, évacuation des déblais) assurant la compatibilité du site avec les usages prévus
- conception architecturale du bâtiment Q visant à réduire les nuisances liées à la proximité de l'avenue Jean Jaurès en termes de bruit et de qualité de l'air : création de loggias sur la façade favorisant un recul supplémentaire par rapport à l'avenue, positionnement des chambres en sur les façades arrière ou latérales moins exposées, logements traversants, choix d'une ventilation adaptée limitant l'ouverture des fenêtres
- isolation acoustique de l'ensemble des bâtiments
- mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les pluies courantes et rétention et stockage des eaux de pluies avec trop plein jusqu'à une pluie trentennale.

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.

Différentes études (géotechnique, pollution des sols, diagnostics déchets/amiante/plomb, isolement acoustique des façades, conception architecturale du bâtiment Q, mesures antivibratoires, faune-flore, désimperméabilisation et végétalisation du site, gestion des eaux pluviales, échanges avec l'ABF, etc.) ont été menées dès la conception du projet afin de limiter les éventuels impacts du projet sur l'environnement et de réduire les éventuels impacts de l'environnement sur les futurs usagers. Compte-tenu des mesures mises en place, de la considération des enjeux dès la conception et en l'absence d'incidence notables sur l'environnement, la réalisation d'une évaluation environnementale ne semble pas nécessaire dans la mesure où d'une part, le projet porte sur la réhabilitation de constructions existantes avec une création de SDP inférieure à 10 000 m² et d'autre part, le projet contribue à améliorer le site en créant de nouveaux espaces végétalisés et en réduisant le phénomène d'ICU.

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 de 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.	☒

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

ⓘ 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 : Patrimoine naturel Annexe 9 : Cartes de bruit Annexe 10 : Patrimoine culturel	☒
2	Annexe 11 : Zones humides Annexe 12 : Risques naturels Annexe 13 : Analyses de Risques Résiduels et attestation ALUR	☒
3	Annexe 14 : Bilan des surfaces végétalisées avant-après Annexe 15 : Risques technologiques Annexe 16 : Attestation de prise en compte des risques naturels prévisibles	☒
4	Annexe 17 : Notes acoustiques façades Annexe 18 : Étude vibroacoustique Annexe 19 : Gestion des eaux pluviales	☒
5	Annexe 20 : Projets effets cumulés Annexe 21 : Charte chantier propre Annexe 22 : Notice paysagère Annexe 23 : PEMD	☒

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

ZORDAN

Prénom

Christel

Qualité du signataire

Directrice générale

À

Paris 8

Fait le

23/05/2025



Signature du (des) demandeur(s)

Société de la Tour Eiffel Aménagement du site FRAGRANCE, Aubervilliers (93)

Dossier d'examen au cas par cas

Mai 2025

Annexes 1 à 23



Antea Group
Antony Parc
2-6, Place du Général de Gaulle
92160 ANTONY

Pour :
SOCIETE DE LA TOUR
EIFFEL





Sommaire

ANNEXE 1 : INFORMATIONS NOMINATIVES RELATIVES AU MAITRE D'OUVRAGE
ANNEXE 2 : SITUATION DU PROJET VIS-A-VIS DE LA CLAUSE FILET
ANNEXE 3 : PLAN DE SITUATION
ANNEXE 4 : REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE
ANNEXE 5 : PLAN DE MASSE ET PERSPECTIVES
ANNEXE 6 : PLAN DES ABORDS
ANNEXE 7 : PLAN DE SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000
ANNEXE 8 : PLAN DE SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX OUTILS DE GESTION / PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL (HORS NATURA 2000)
ANNEXE 9 : CARTES DE BRUIT
ANNEXE 10 : PLAN DE SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT PAR RAPPORT AU PATRIMOINE CULTUREL
ANNEXE 11 : PLAN DE SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX ZONES HUMIDES
ANNEXE 12 : RISQUES NATURELS
ANNEXE 13 : ATTESTATION ALUR ET ANALYSES DE RISQUES RESIDUELS PREDICTIVES POUR USAGES RESIDENTIEL ET TERTIAIRE
ANNEXE 14 : SURFACES VEGETALISEES/MINERALISEES SITUATION ACTUELLE-SITUATION PROJET
ANNEXE 15 : PLAN DE SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES
ANNEXE 16 : ATTESTATION DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES
ANNEXE 17 : NOTES ACOUSTIQUES FAÇADES
ANNEXE 18 : ETUDE VIBROACOUSTIQUE
ANNEXE 19 : NOTE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES
ANNEXE 20 : PLAN DE LOCALISATION DES PROJETS SUSCEPTIBLES D'AVOIR DES EFFETS CUMULES AVEC LE PROJET FRAGRANCE
ANNEXE 21 : CHARTE CHANTIER PROPRE
ANNEXE 22 : NOTICE PAYSAGERE
ANNEXE 23 : DIAGNOSTIC PEMD



Annexe 1 : Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage



Annexe 2 : Situation du projet vis-à-vis de la clause filet

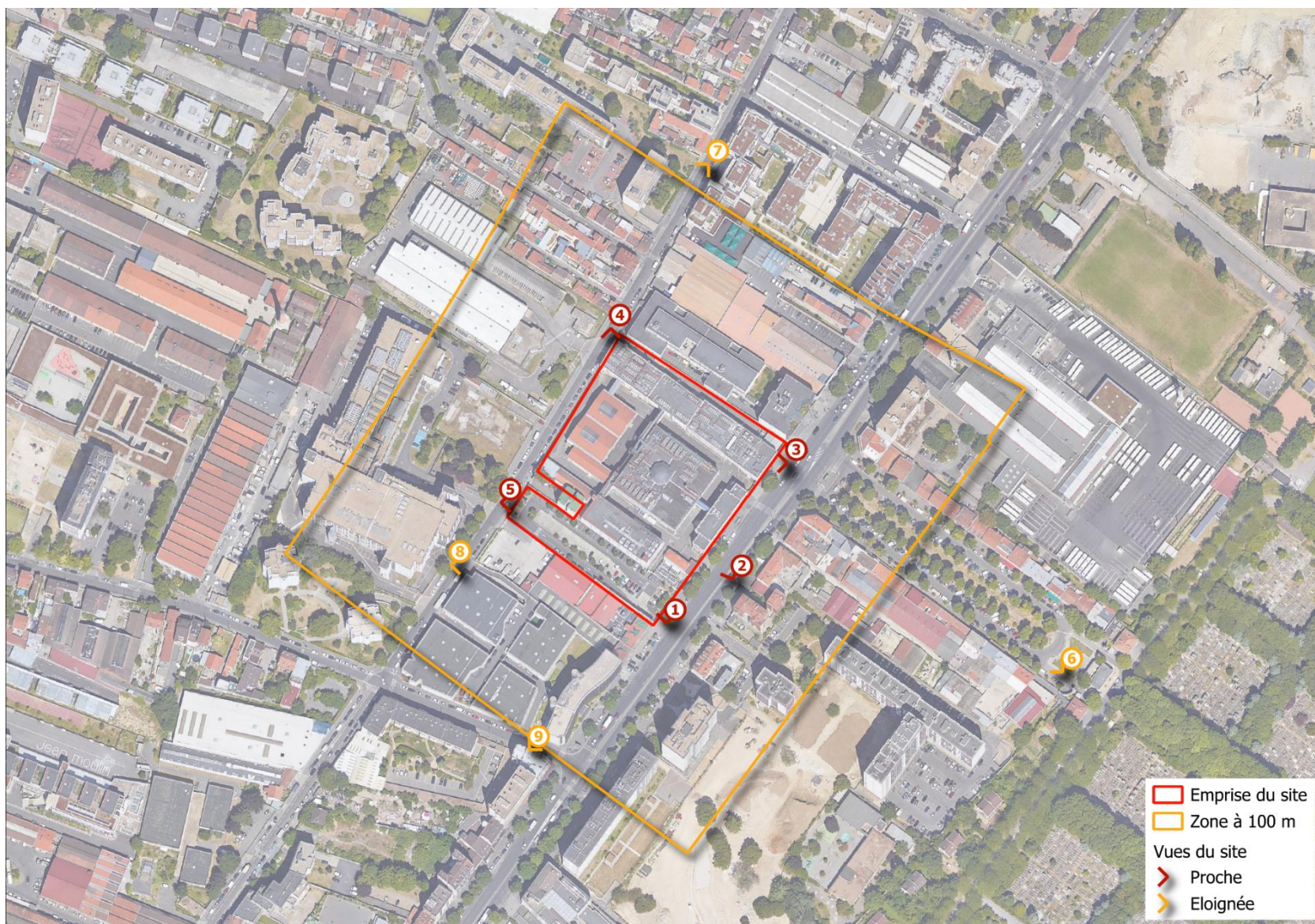
Sans objet : Le présent dossier de cas par cas n'est pas réalisé dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet).



Annexe 3 : Plan de situation



Annexe 4 : Reportage photographique



Reportage photographique

IDFA250352 20250428_SITE / Photo aérienne : Google





1 : depuis l'avenue Jean Jaurès



2 : depuis l'avenue Jean Jaurès



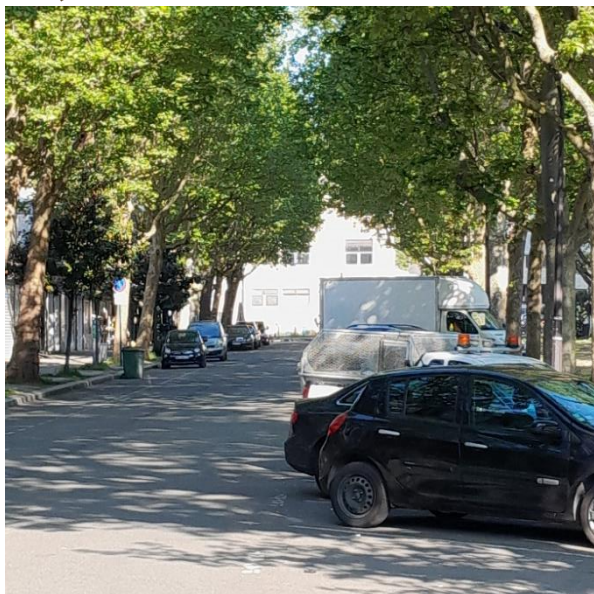
3 : depuis l'avenue Jean Jaurès



4 : depuis la rue de la Motte



5 : depuis la rue de la Motte



6 : depuis l'entrée du cimetière de Pantin-Bobigny



7 : depuis le nord de la rue de la Motte



8 : depuis le sud de la rue de la Motte



9 : depuis la rue de Presles



Annexe 5 : Plan de masse

Et Perspectives



Situation actuelle

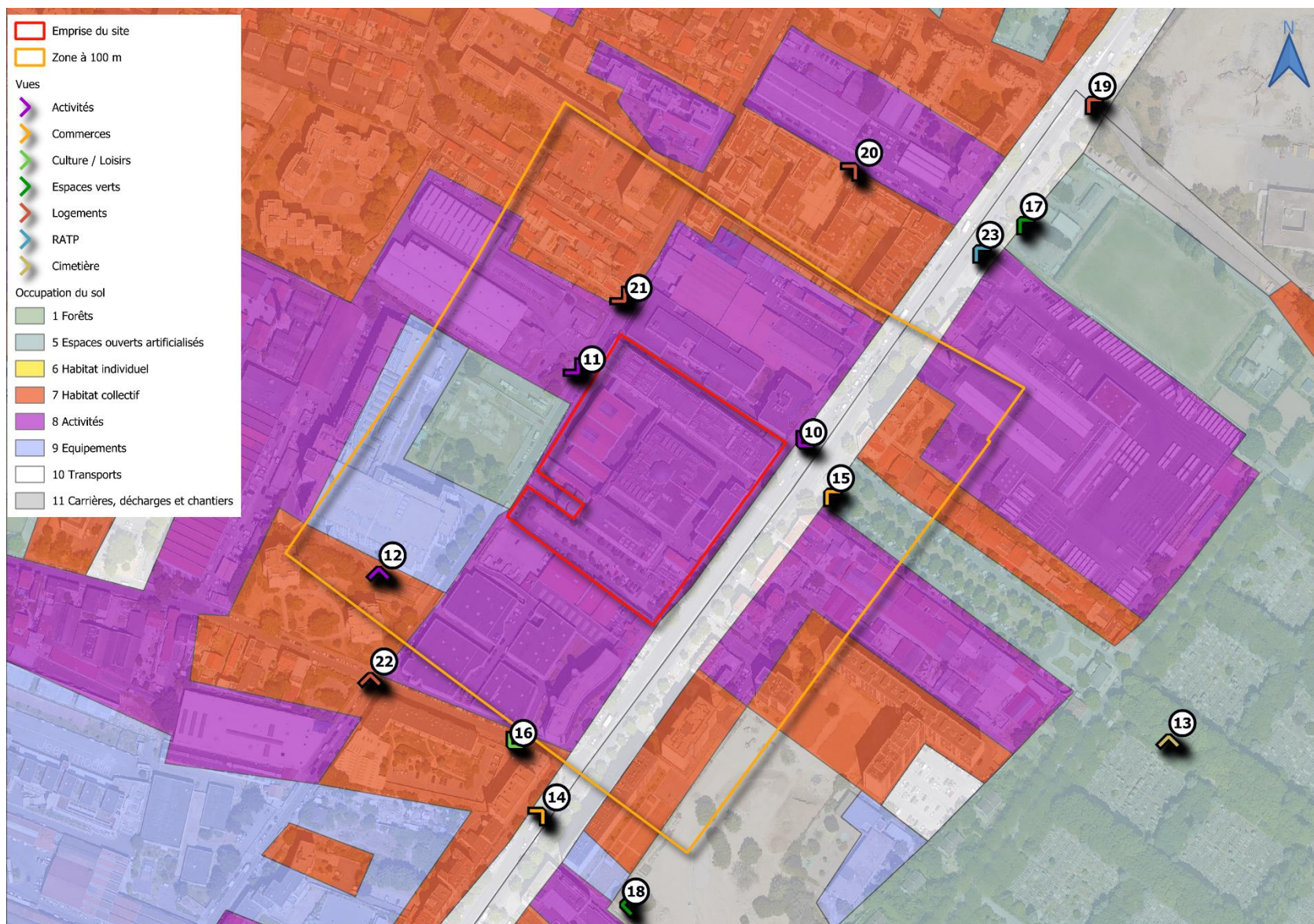




Situation future



Annexe 6 : Plan des abords



Les environs proches du site sont très fortement urbanisés, accueillant des bâtiments d'activités (10-11-16-23), d'habitats (12-20-22) ainsi que des commerces et services (14-15-16).

Le coté Est de l'avenue Jean Jaurès est plus dégagé du fait de la présence du cimetière parisien de Pantin-Bobigny (13), de parcs et d'espaces dédiés à l'activité sportive (18).

Le quartier du Fort d'Aubervilliers (19) actuellement en cours d'aménagement comptera à terme (2032) près de 1000 logements, des commerces, un groupe scolaire...

Le coté Ouest de l'avenue Jean Jaurès est entièrement construit, avec des bâtiments de tous âges.



Les activités



10 : locaux d'activités voisins du site
avenue Jean Jaurès



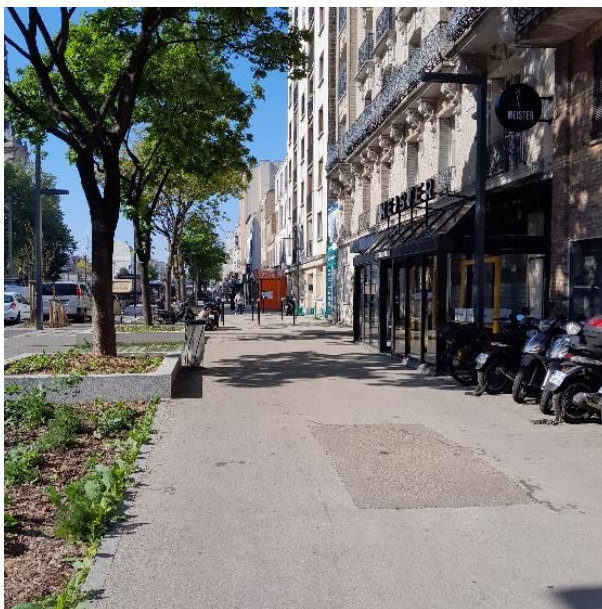
11 : Data Center DCC rue de la Motte



12: Parc d'Activités urbain rue de la Motte



Les Commerces



14 : petites surfaces commerciales et de services
avenue Jean Jaurès



15 : commerces funéraires sur l'avenue menant au
cimetière parisien de Pantin-Bobigny



Culture, sports et loisirs



16 : espace de jeux, rue de Presles



17 : stade Marcel Cerdan avenue Jean Jaurès



18 : parc Diderot, sur l'arrière des grands ensembles avenue Jean Jaurès



L'habitat



20 : grands ensembles récents rue des
Ouvrières Pivereuses



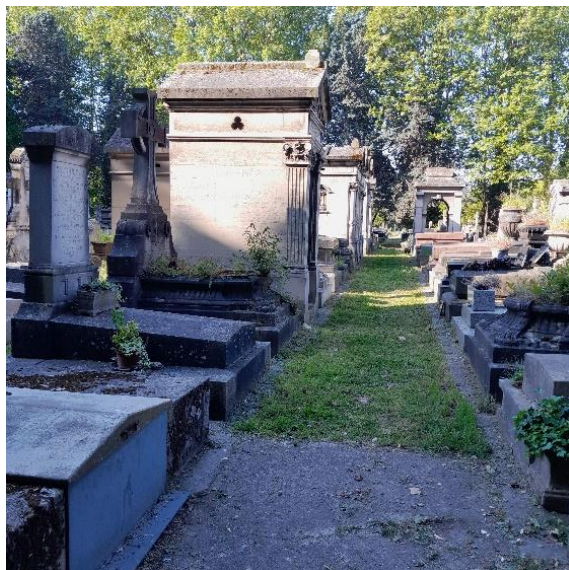
21 : logements individuels anciens Passage
des Roses



22 : logements sociaux anciens, rue de Presle



Divers



13 : cimetière parisien de Pantin-Bobigny



19 : chantier du Fort d'Aubervilliers, livraison en 2032, avec 920 logements, des commerces, un groupe scolaire...



23 : ensemble de méthanisation des bus RATP
avenue Jean Jaurès



Annexe 7 : Plan de situation du projet par rapport aux sites Natura 2000



Annexe 8 : Plan de situation du projet par rapport aux outils de gestion / protection du patrimoine naturel (hors Natura 2000)



Annexe 9 : Cartes de bruit



Annexe 10 : Plan de situation du projet par rapport par rapport au patrimoine culturel



Annexe 11 : Plan de situation du projet par rapport aux zones humides



Annexe 12 : Risques naturels



Annexe 13 : Attestation ALUR et

Analyses de Risques Résiduels prédictives pour usages résidentiel et tertiaire

TAUW 2025



Annexe 14 : Surfaces végétalisées/minéralisées situation actuelle-situation projet



Annexe 15 : Plan de situation du projet par rapport aux risques technologiques



Annexe 16 : Attestation de prise en compte des risques naturels prévisibles

GAIDF, avril 2025



Annexe 17 : Notes acoustiques façades

META Acoustique, avril 2025



Annexe 18 : Etude vibroacoustique

META Acoustique, mai 2025



Annexe 19 : Note de gestion des eaux pluviales



Annexe 20 : Plan de localisation des projets susceptibles d'avoir des effets cumulés avec le projet Fragrance



Annexe 21 : Charte chantier propre



Annexe 22 : Notice paysagère



Annexe 23 : Diagnostic PEMD

GreenAffair, mai 2025