SCCV AUBER SAINT DENIS



TRANS FAIRE

Décembre 2025

Examen au cas par cas - Annexe

Projet MAGFORCE, Aubervilliers (93)

environnement + ville

SAS au capital de 100 000 €
SIRET 438 626 491 00049
3 passage Boutet
94110 Arcueil
Tél : 01 45 36 15 00
Fax : 01 47 40 11 01
contact@trans-faire.net
www.trans-faire.net

Sommaire

Annexes

1 - Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage

2 - Clause filet (non concerné)

3 - Plans de situation

4 - Photographies du site et de ses abords

5 - Plans du projet

6 - Plans des abords du projet

7 - Situation par rapport au réseau Natura 2000

Les annexes volontaires :

8 - Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

9 - Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

10 - Localisation des autres projets connus avec lesquels les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées

Annexe 1
Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé de l'environnement

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire

À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Personne physique

Adresse

Numéro		Extension		Nom de la voie	
Code Postal		Localité		Pays	
Tél			Fax		
Courriel		@			

Personne morale

Adresse du siège social

Numéro	45	Extension		Nom de la voie	RUE SAINT CHARLES
Code postal	7 5 0 1 5	Localité	PARIS	Pays	FRANCE
Tél	661695333		Fax		
Courriel	CCOURLIVANT	@NOVAXIA.FR			

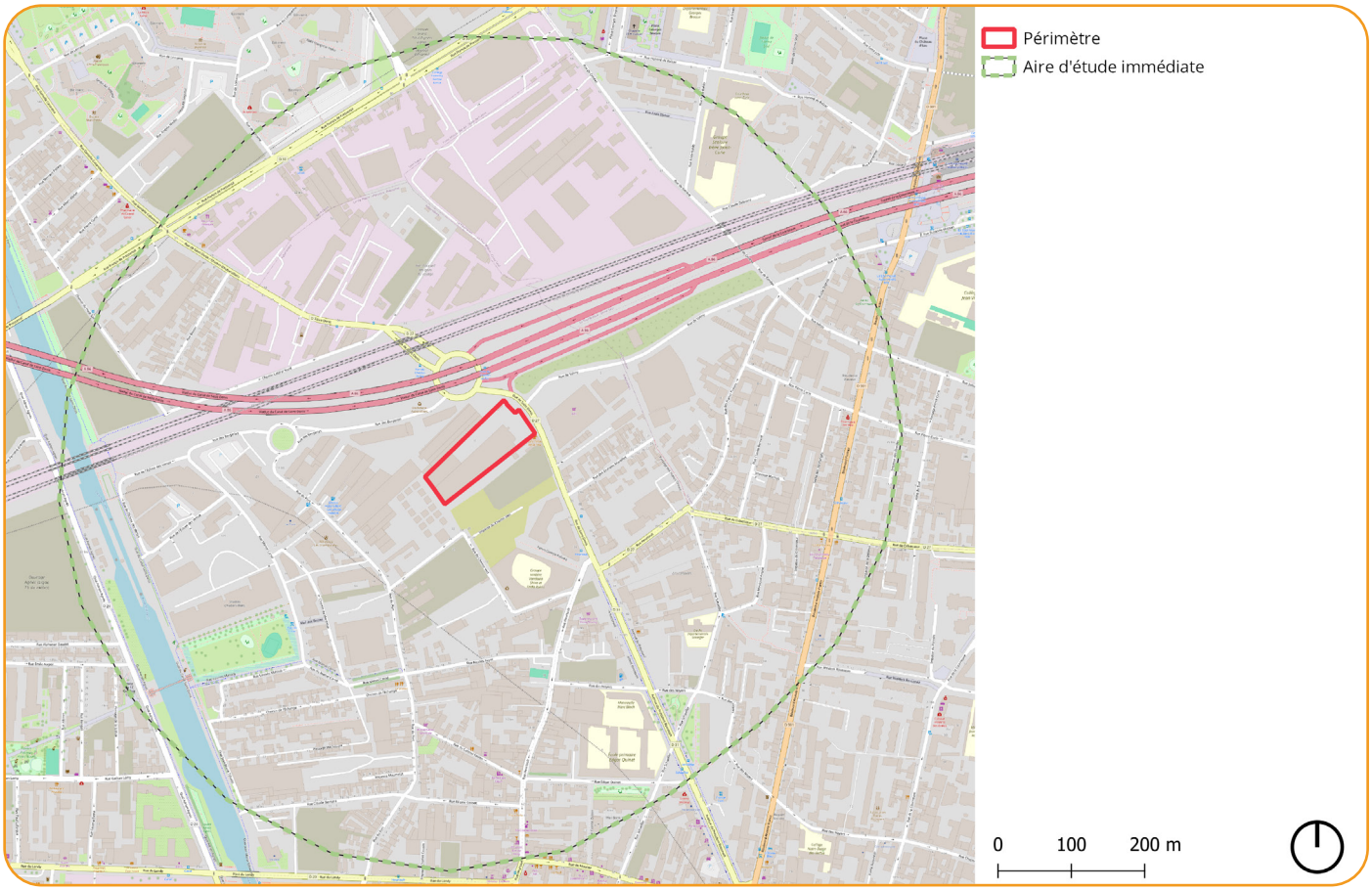
Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom	COURLIVANT	Prénom	CLEMENT
Qualité	DIRECTEUR DU POLE LOGEMENT		
Tél	661695333	Fax	
Courriel	CCOURLIVANT	@NOVAXIA.FR	

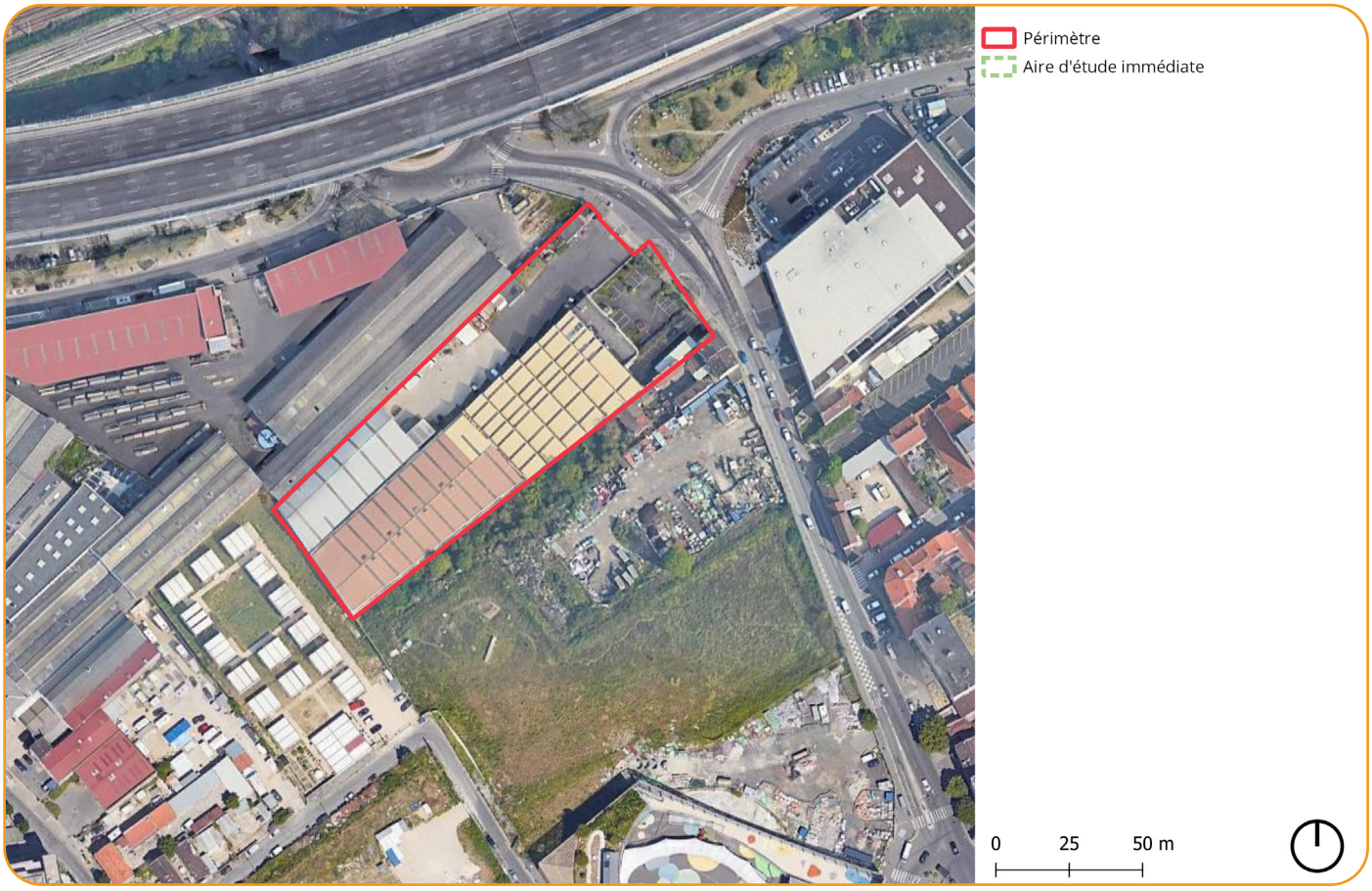
En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

Co-maîtrise d'ouvrage

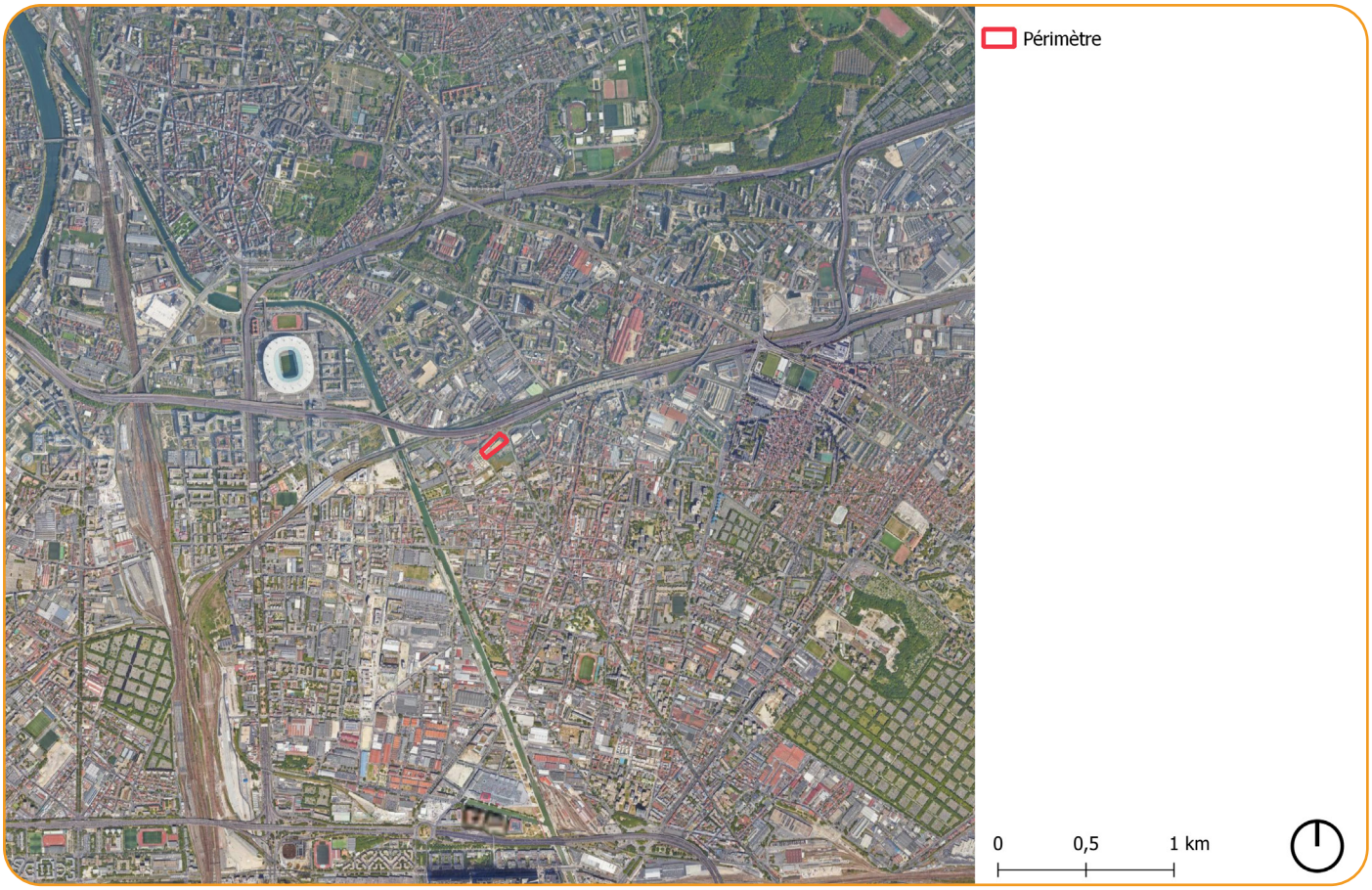
Annexe 3
Plans de situation



Localisation du site de l'opération (source Openstreetmap, 2025)



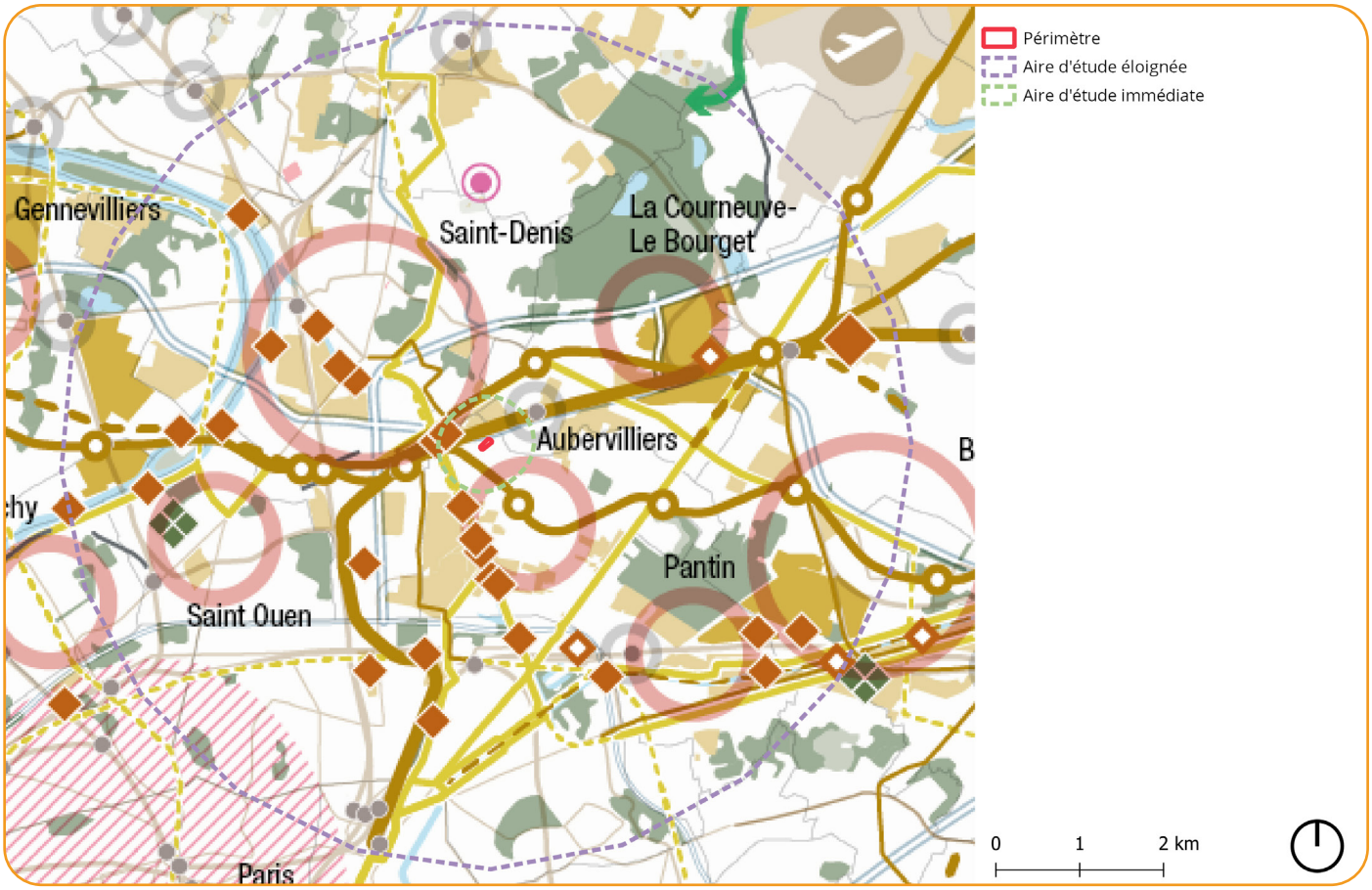
Localisation du site de l'opération (source Googlemaps, 2025)



Localisation du site de l'opération - échelle : 1/25 000 (source Googlemaps, 2025)



Parcelles cadastrales du site de l'opération (source cadastre.gouv.fr, 2023)



Situation au SDRIF-E - Développer l'indépendance productive régionale (source SDRIF-E, 2025)

Le site du projet se trouve en dehors des périmètres productifs stratégiques signalés par le SDRIF-E, sans empiéter sur les zones vouées au maintien ou au développement d'activités industrielles et logistiques ; son recyclage urbain n'ampute donc aucune réserve foncière utile à l'indépendance productive régionale.

CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION



Polarité constituée d'une ou plusieurs communes



Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional

Requalifier/moderniser le site économique existant



Requalifier le site commercial



Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial



Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux

Nouvel espace d'urbanisation



Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière ; demi-pastille*



Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière ; demi-pastille*



Préserver la fonctionnalité de la plateforme aéroportuaire

Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km



Maintenir le site multimodal | *Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ; Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense*



Créer le site multimodal ou renforcer le potentiel multimodal du site | *Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ; Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense*

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

Préserver l'espace agricole

Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels

Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux



Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire



Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

- Transport collectif



Projet de gare

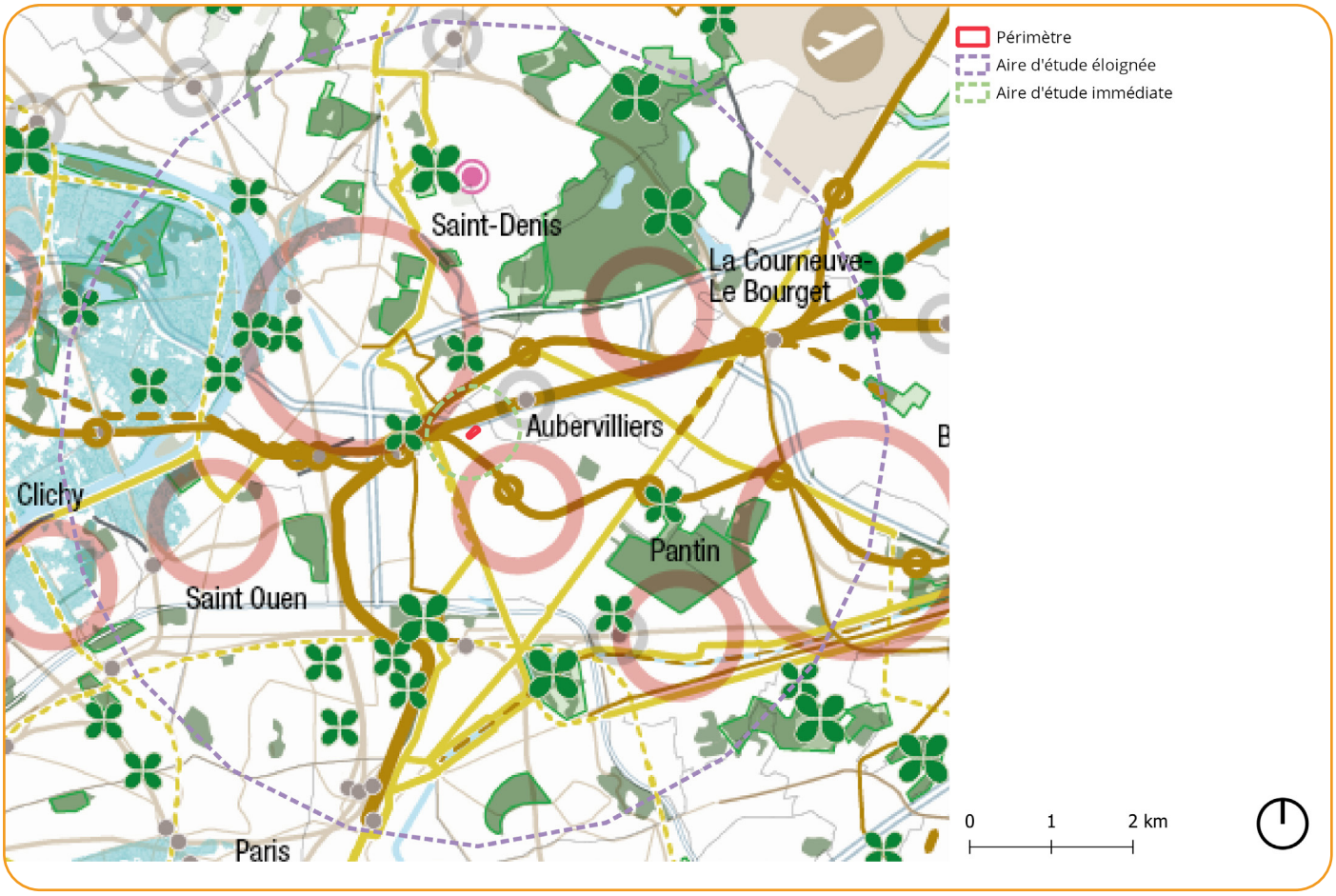
	Tracé	*Principe de liaison*	*Franchissement*
Réseau ferré			
Métro			
Transport en site propre, câble, navette fluviale			

- Transport routier

Autoroute et voie rapide			
Grand axe régional			

- Projet Vélo Île-de-France

- Aménagement fluvial



Situation au SDRIF-E - Maitriser le développement urbain (source SDRIF-E, 2025)

Le site du projet se situe au cœur de la polarité métropolitaine d'Aubervilliers repérée par le SDRIF-E, à l'intersection de plusieurs axes de transport structurants (RER, A86) ; cette localisation autorise un recyclage urbain sans extension sur les espaces naturels et renforce l'accessibilité d'un tissu déjà dense, conformément aux orientations de maîtrise du développement urbain et de valorisation des pôles bien desservis.

ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Polarité constituée d'une ou plusieurs communes



Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière ; demi-pastille*

Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière ; demi-pastille*



Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km



Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional



Sanctuariser l'armature verte

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

Préserver l'espace agricole

Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels



Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs



Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

- Transport collectif

Projet de gare

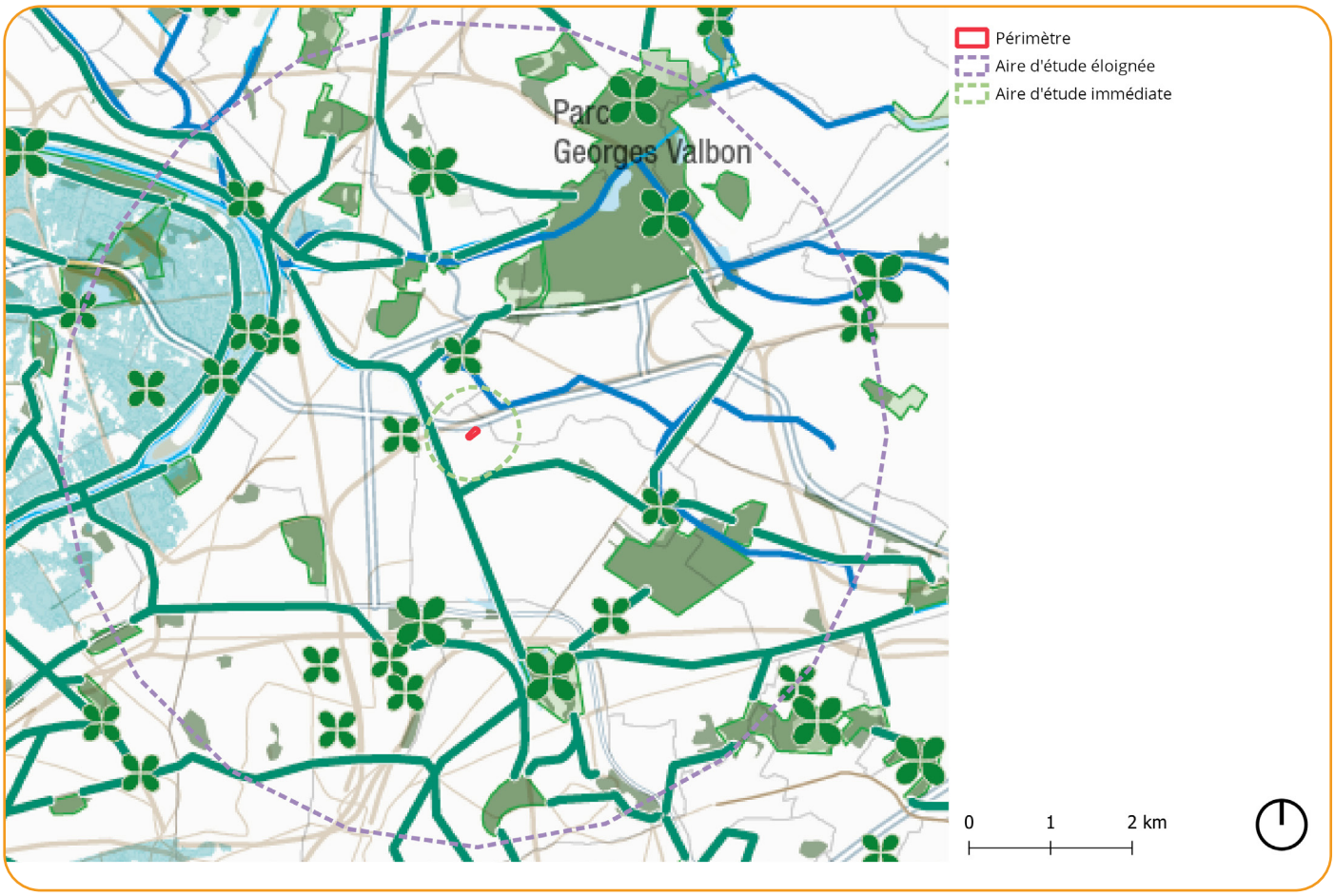
	Tracé	*Principe de liaison*	*Franchissement*
Réseau ferré			
Métro			
Transport en site propre, câble, navette fluviale			

- Transport routier

Autoroute et voie rapide			
Grand axe régional			

- Projet Vélo Île-de-France

- Aménagement fluvial



Situation au SDRIF-E - Placer la nature au coeur du développement régional (source SDRIF-E, 2024)

Le site du projet est situé en dehors des grands corridors verts et des armatures écologiques que le SDRIF-E prévoit de sanctuariser ; il ne franchit aucune liaison à renforcer ni connexion écologique majeure, tout en restant proche de coulées vertes urbaines. Le projet, qui recycle un foncier déjà artificialisé, préservera donc l'intégrité des continuités paysagères régionales et renforcera localement la trame verte grâce aux surfaces plantées et aux aménagements paysagers prévus.

RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS


Sanctuariser l'armature verte


Conforter les unités paysagères


Valoriser les forêts de protection


Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional

Renforcer la liaison


Maintenir les connexions écologiques d'interêt régional

Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire

Préserver le cours d'eau et réconquérir leurs berges

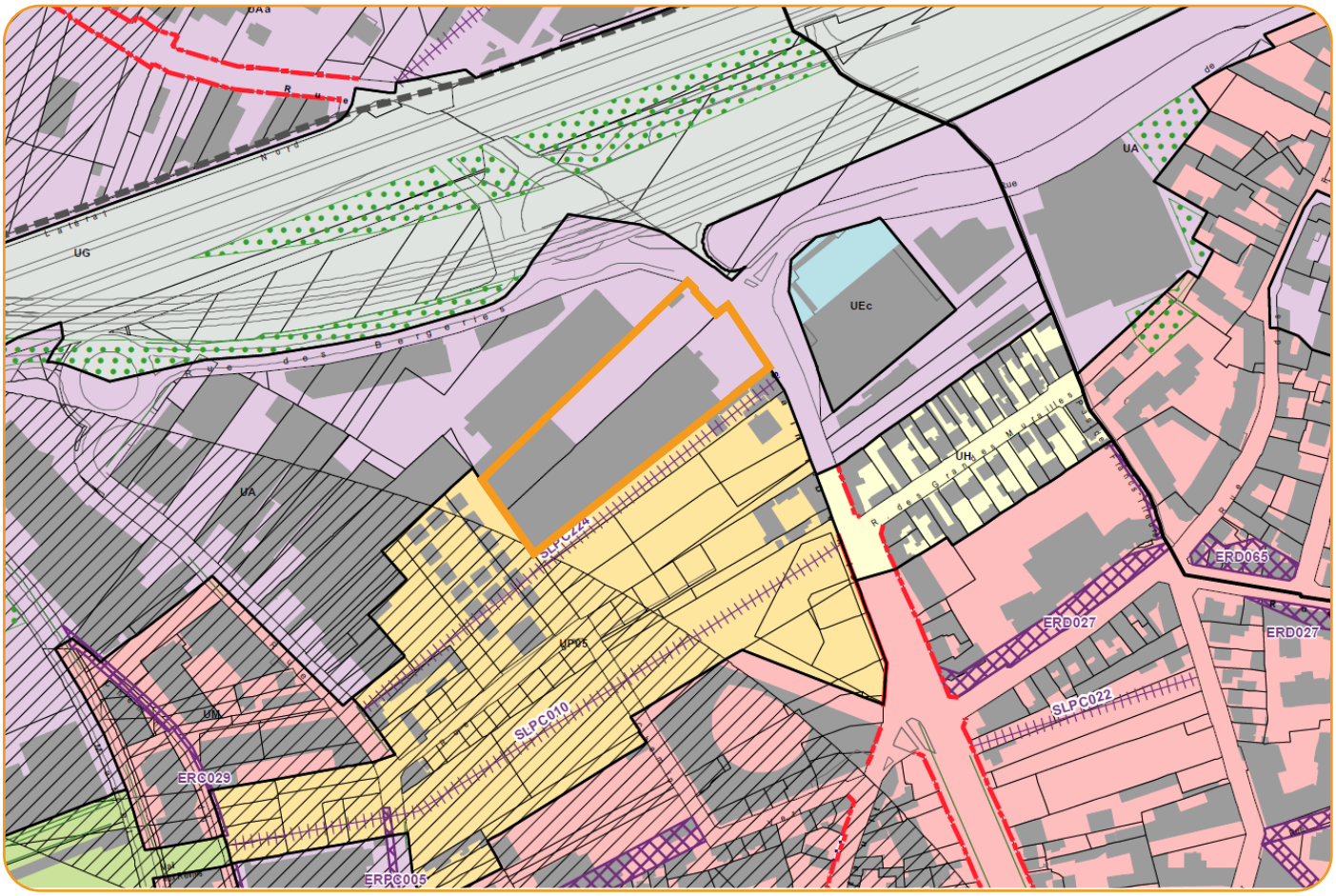
DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE


Créer un espace vert et/ou un espace de loisir d'intérêt régional

Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS


Zone pouvant présenter un risque d'inondation



Extrait de zonage PLU (source communale)

Légende:

Orientations aménagement et de programmation (OAP)

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

Mixité fonctionnelle:

Périmètre de maintien de l'activité

Linéaire commercial

Linéaire actif

Linéaire actif non commercial

Périmètre hôtelier

Périmètre d'emprise au sol de 100% pour la réalisation de locaux commerciaux ou artisanaux

Morphologie et implantation des constructions:

Alignement obligatoire

Discontinuité obligatoire

Recul obligatoire

5 Recul obligatoire en mètres

Limite de bande de constructibilité

Continuité bâtie obligatoire

Hauteur à l'alignement

Hauteur de la façade à l'alignement sur une profondeur minimale de 5 m (Zone UG CHU)

12 Hauteur à l'alignement

Périmètre de hauteur plafond

R+2 Hauteur plafond en nombre de niveaux

7 Hauteur plafond en mètre

Percée visuelle obligatoire

Tracé de voie ou chemin à créer, modifier ou préserver

Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager:

EVP Espace végétalisé à préserver

EVPr Espace végétalisé à préserver des ensembles résidentiels

Arbre remarquable

Alignement d'arbre à préserver

EBC Espace boisé classé

Secteur humide a préserver

Site patrimonial remarquable des Puces de Saint-Ouen-sur-Seine

Emplacements réservés et servitudes:

Emplacement réservé

Servitude de localisation pour voirie

SL Servitude de localisation pour espace public, espace vert ou équipement d'intérêt collectif et installation d'intérêt général

Périmètre d'attente de projet d'amenagement global (PAPAG)

Zones et secteurs

UMD Mixte dense (UMDg et UMDm)

UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)

UM Mixte (UMh et UMs)

UC Habitat collectif (UCa)

UH Habitat pavillonaire (UHj1, UHj2, UHj3, UHp)

UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg)

UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)

UG Grands services urbains et grands équipements (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGg, UGged, UGm, UGmi, UGp, UGTc)

UP Projet (UP01, UP02, UP03...)

UVP Urbaine verte et paysagère (UVPc, UVPs, UVPs1, UVPu)

N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)

A Agricole

Eléments de contexte:

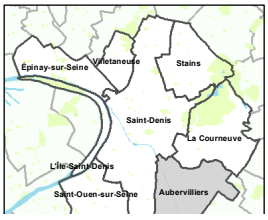
Faisceau de déclaration utilité publique des lignes de métro 14, 15, 16, 17

Limite communale

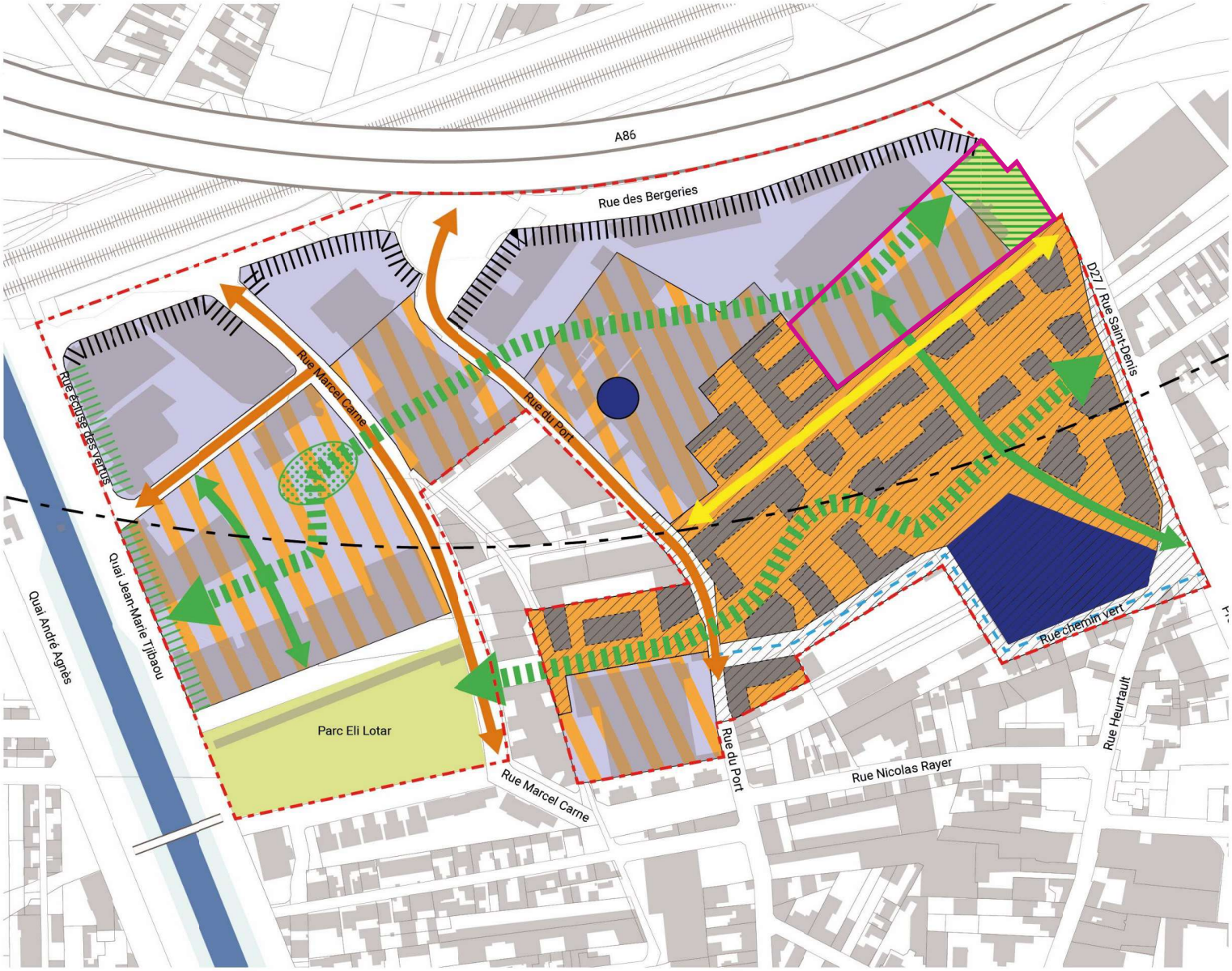
Limite parcellaire

Bâti

Le projet s'inscrit au sein d'un secteur UAa (Activité économique) du PLUi de Plaine Commune. Celui-ci fait l'objet d'une procédure de révision depuis février 2023. Cette révision entraine un changement de zone UA vers UMD. Le projet est concerné par l'OAP « Secteur de Marcreux ».



2.6 Schéma des orientations d'aménagement et de programmation



Périmètre

Les prescriptions applicables sur le périmètre du projet sont :
- Parc promenade à créer
- Traitement paysager de l'entrée de ville
- Création de liaisons actives plantées

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre de l'OAP
- ZAC Port chemin vert
- Bâti existant
- Bâti projet ZAC Port Chemin Vert
- Equipement de la ZAC Port Chemin Vert

ESPACE PUBLIC ET VEGETALISATION

- Parc existant Eli Lotar
- Traitement paysager de l'entrée de ville
- Parc promenade à créer
- Recul paysager des constructions par rapport au canal
- Coeur d'îlot végétalisé à conserver/renforcer
- Parcours de fraîcheur à planter/renforcer et à rafraîchir

ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Elargissement et végétalisation des voies existantes
- Création de liaisons actives plantées
- Création nouvelle de voies dans le cadre de la ZAC

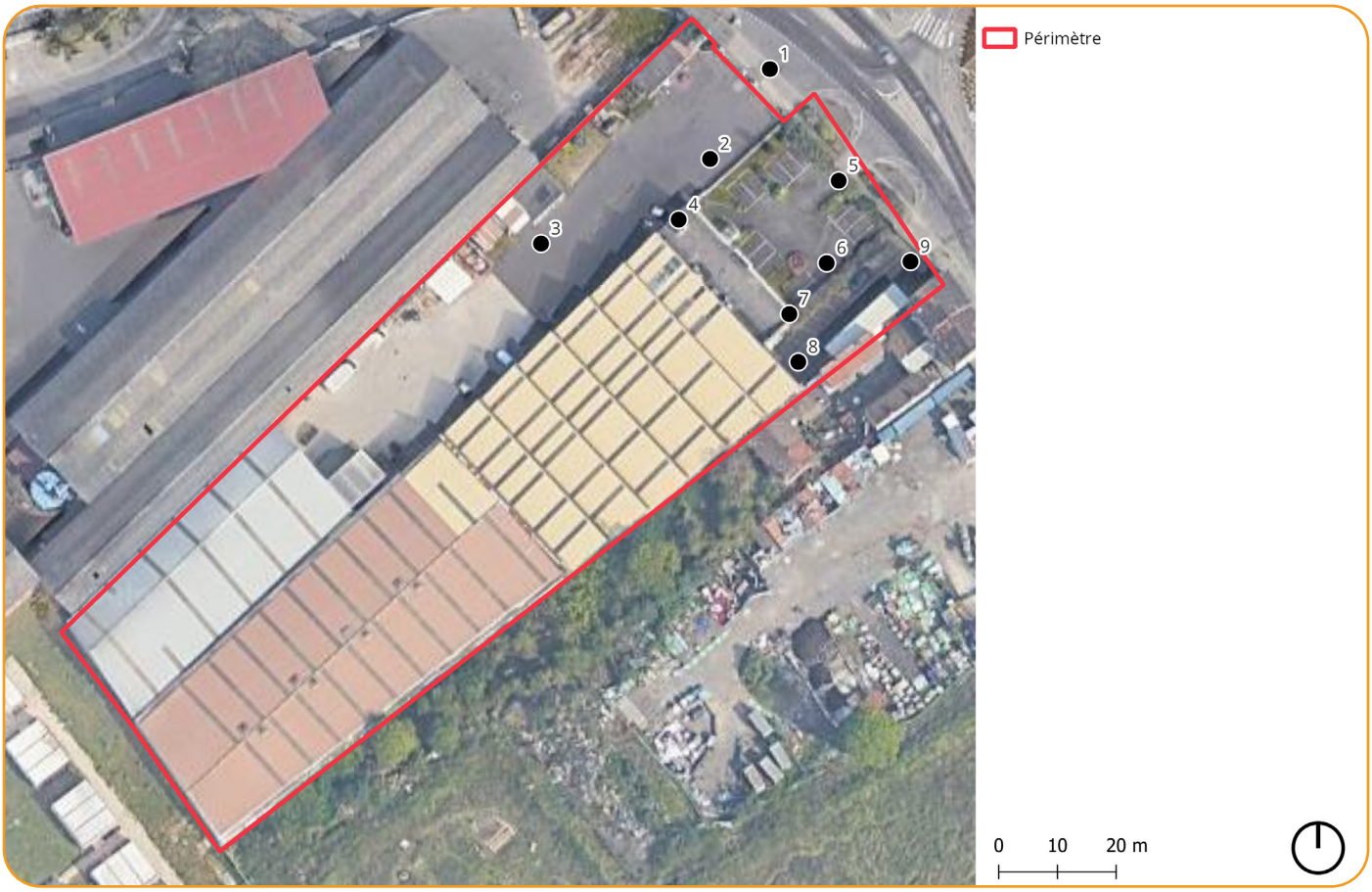
PROGRAMMATION ET MORPHOLOGIE

- Îlots de logements
- Îlots mixtes activité + logements
- Préservation de l'activité économique productive et montée en gamme qualitative progressive.
- Prise en compte des nuisances de l'A86 sur 200m
- Limiter l'impact des pollutions atmosphériques et accoustiques sur les populations par la conception des projets de construction et d'aménagement
- Equipements publics à prévoir

Annexe 4
Photographies du site et de ses abords

Le site du projet

La visite de site et le reportage photographique ont été réalisés le 16 juillet 2025.



Cartographie des photographies des vues du site (source TRANS-FAIRE, 2023)



(1) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(2) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(3) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(4) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(5) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(6) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(7) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(8) - Photo (source TRANS-FAIRE)



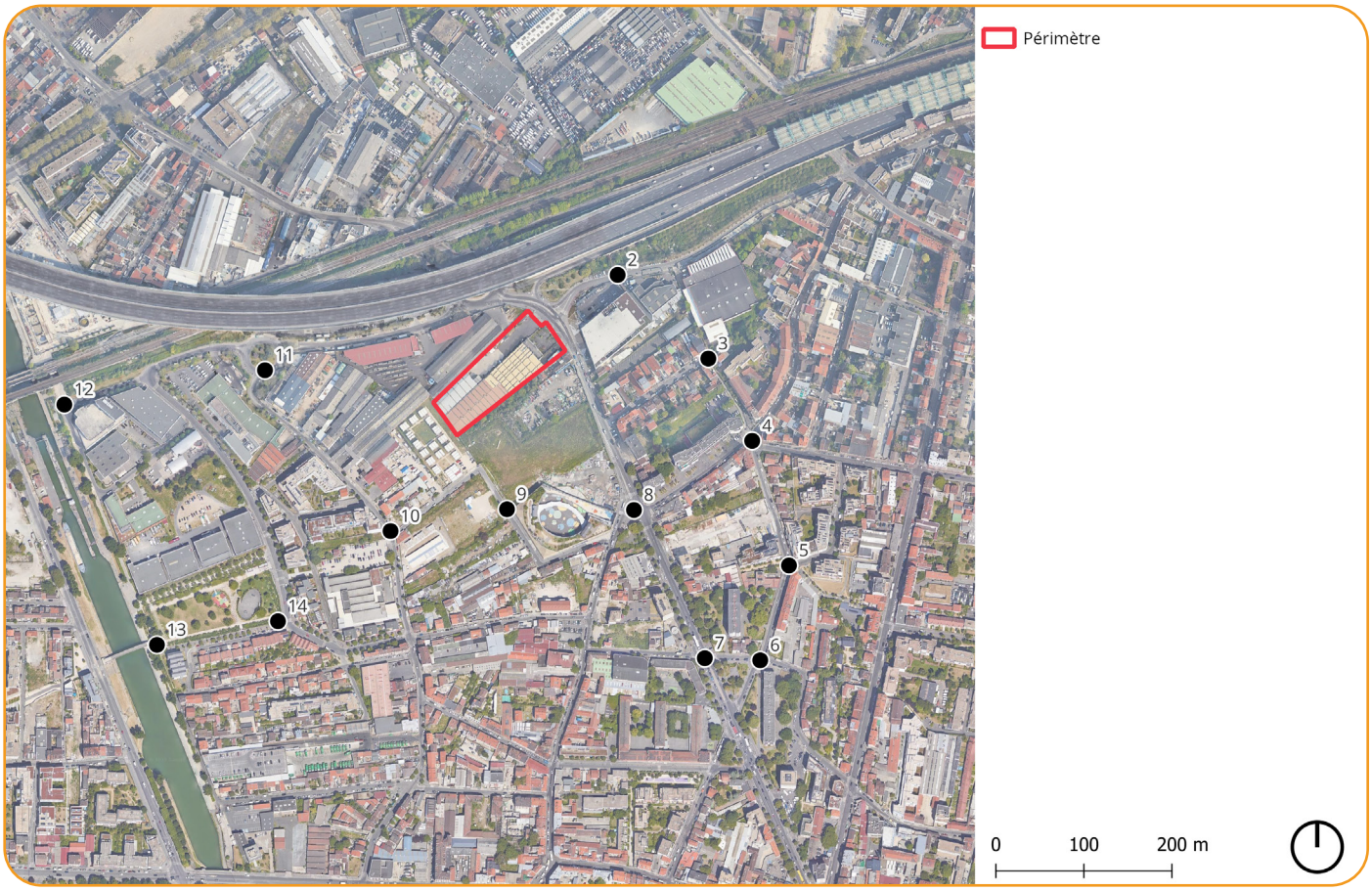
(9) - Photo (source TRANS-FAIRE)



Vue aérienne proche - Photo (source Google Earth)

Les abords du site

La visite de site et le reportage photographique ont été réalisés le 10 juillet 2025.



Cartographie des photographies des vues du site (source TRANS-FAIRE, 2023)



(1) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(2) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(3) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(4) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(5) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(6) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(7) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(8) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(9) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(10) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(11) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(12) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(13) - Photo (source TRANS-FAIRE)



(14) - Photo (source TRANS-FAIRE)

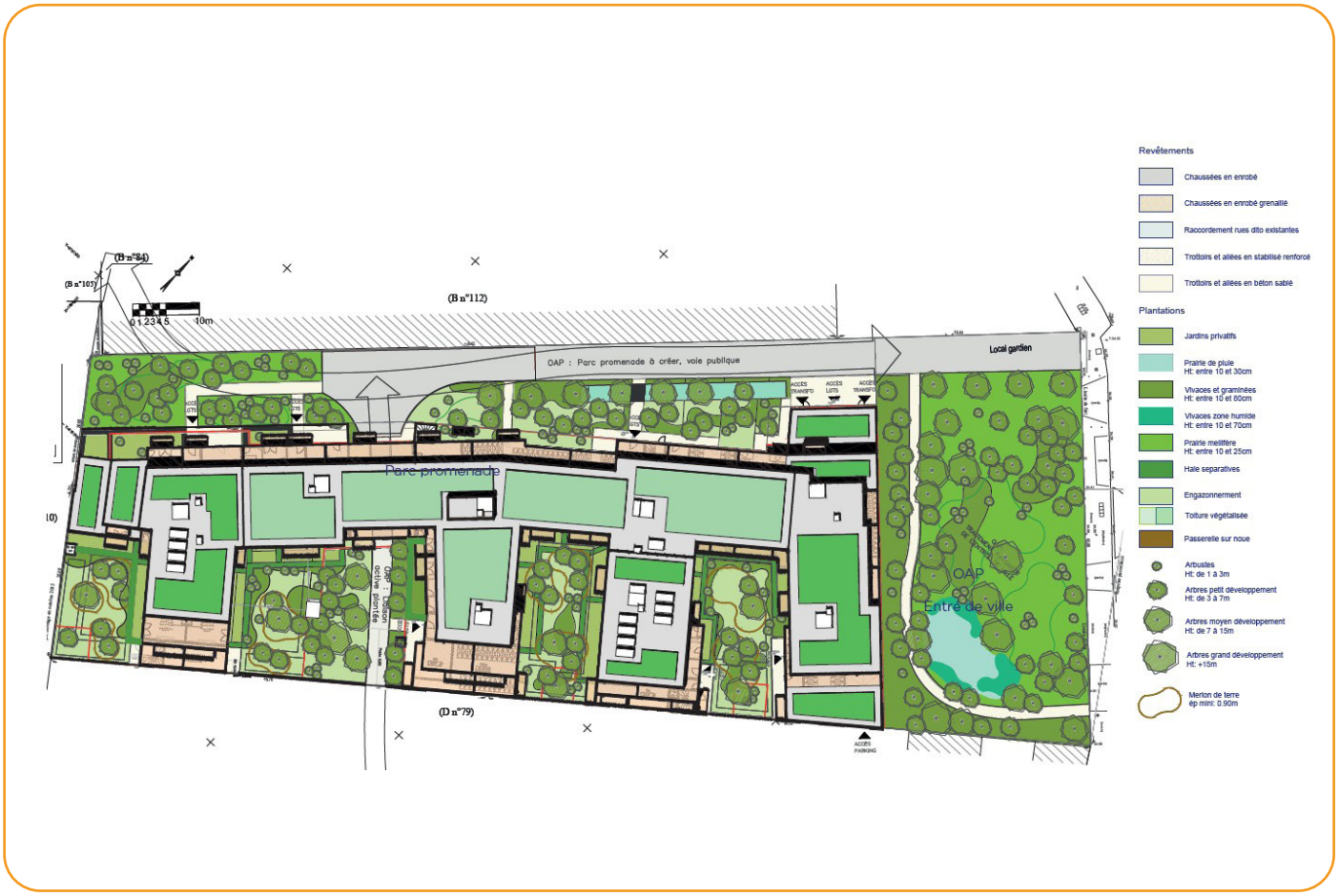


Vue aérienne lointaine - Photo (source Google Earth)

Annexe 5
Plans du projet



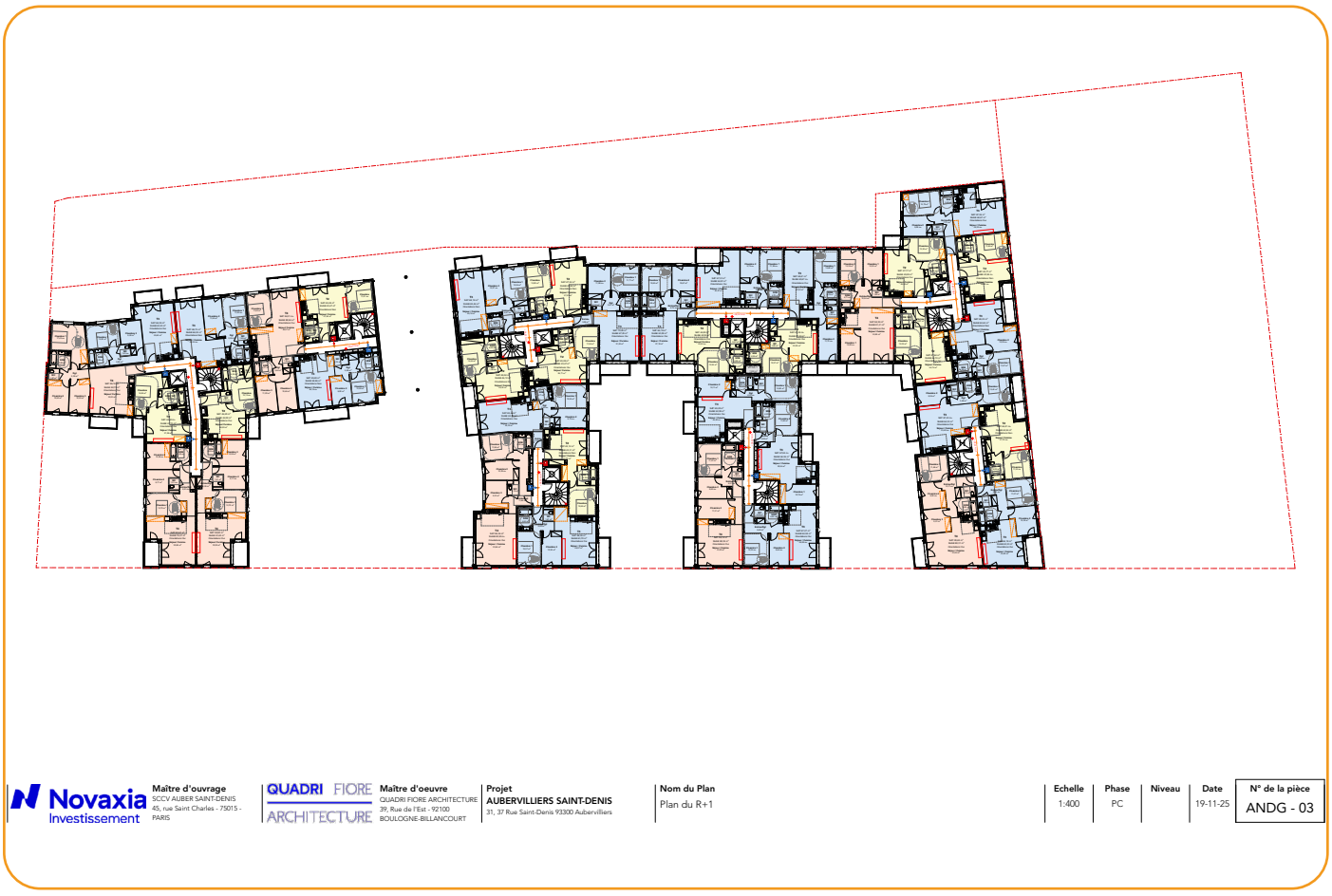
Plan masse (source QUADRIFLORE, 2025)



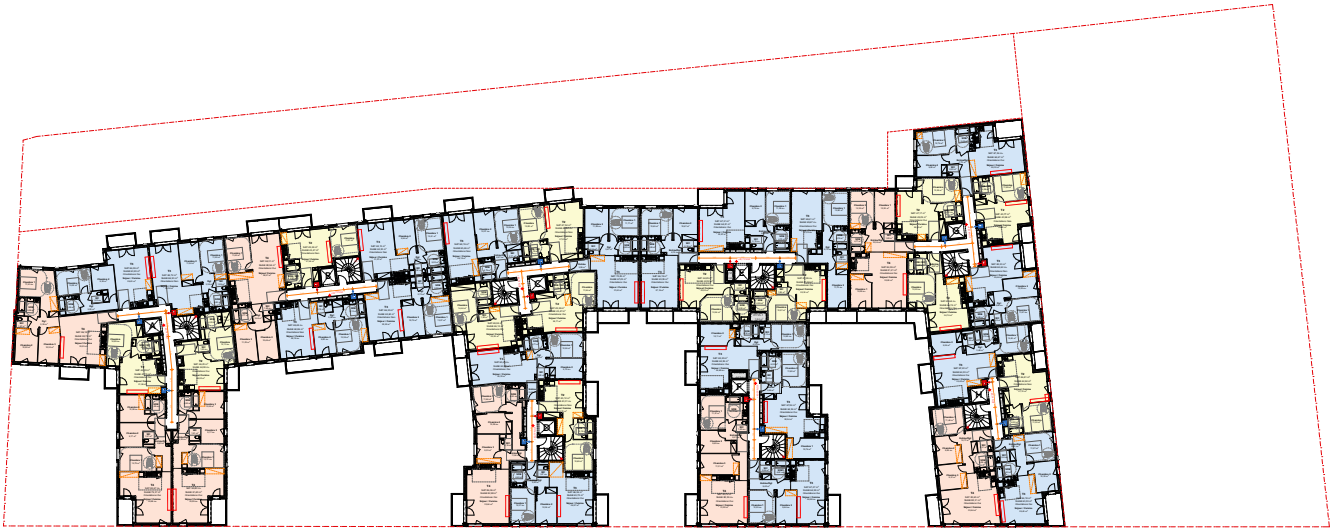
Plan paysage (source LAND'ACT, 2025)



Plan RDC (source QUADRIFIORE, 2025)

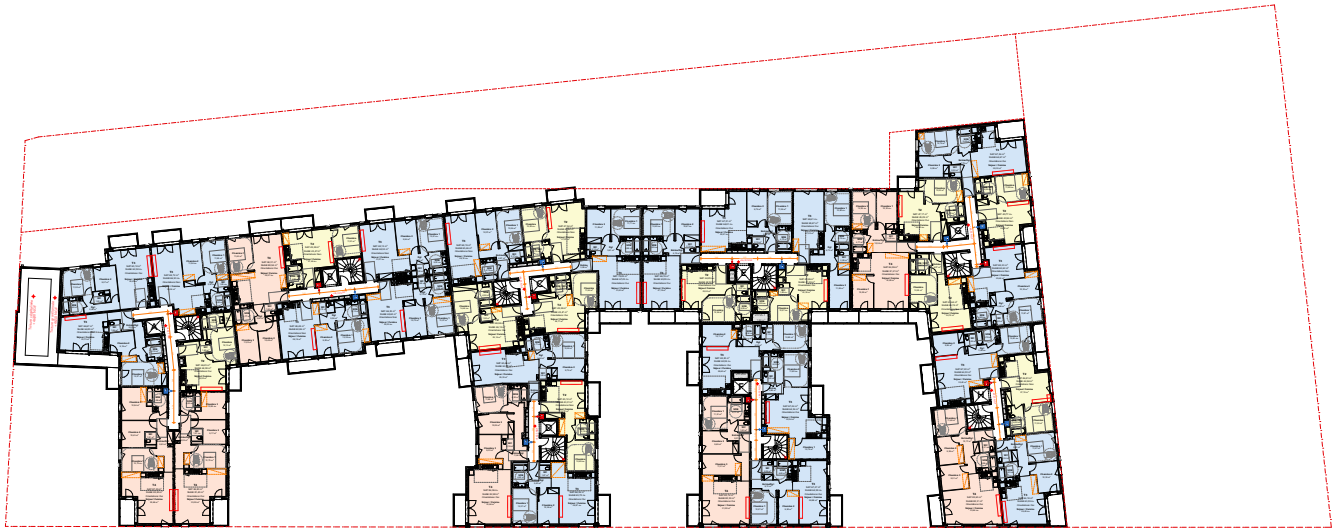


Plan R+1 (source QUADRIFIORE, 2025)



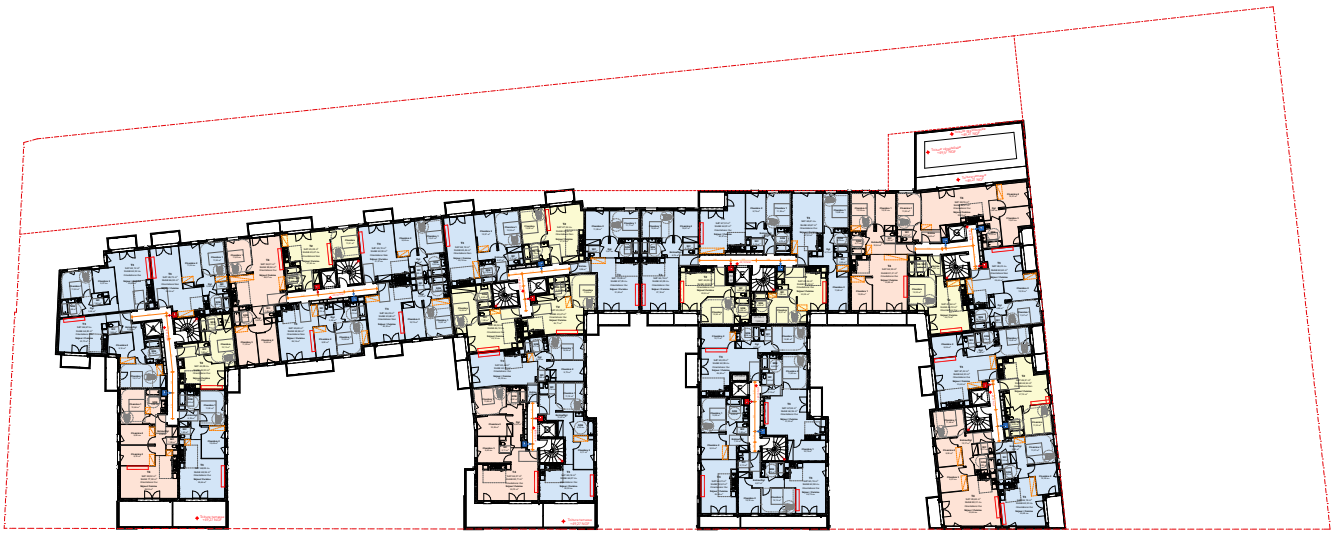
Novaxia Investissement | Maître d'ouvrage : SCCV AUBER SAINT-DENIS, 45, rue Saint Charles - 75015 - PARIS | QUADRI FIORE ARCHITECTURE | Maître d'oeuvre : QUADRI FIORE ARCHITECTURE, 39, Rue de l'Est - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | Projet : AUBERVILLIERS SAINT-DENIS, 31, 37 Rue Saint-Denis 93300 Aubervilliers | Nom du Plan : Plan du R+2, R+3 | Echelle : 1:400 | Phase : PC | Niveau : | Date : 19-11-25 | N° de la pièce : ANDG - 04

Plan R+2 et R+3 (source QUADRIFIORE, 2025)



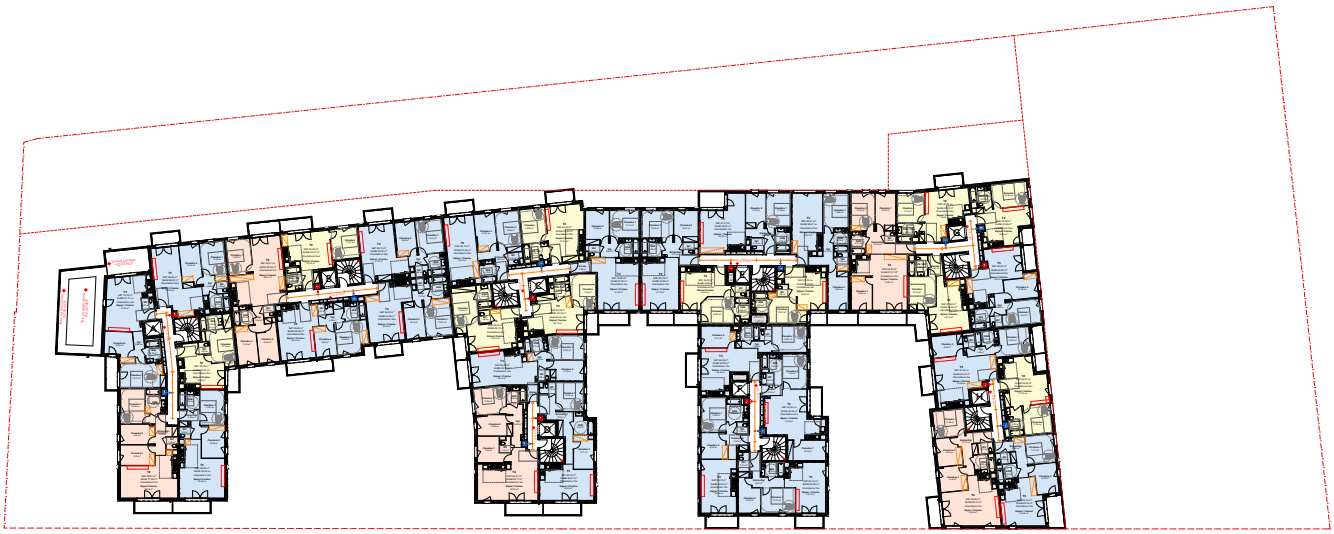
Novaxia Investissement | Maître d'ouvrage : SCCV AUBER SAINT-DENIS, 45, rue Saint Charles - 75015 - PARIS | QUADRI FIORE ARCHITECTURE | Maître d'oeuvre : QUADRI FIORE ARCHITECTURE, 39, Rue de l'Est - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | Projet : AUBERVILLIERS SAINT-DENIS, 31, 37 Rue Saint-Denis 93300 Aubervilliers | Nom du Plan : Plan du R+4 | Echelle : 1:400 | Phase : PC | Niveau : | Date : 19-11-25 | N° de la pièce : ANDG - 05

Plan R+4 (source QUADRIFIORE, 2025)



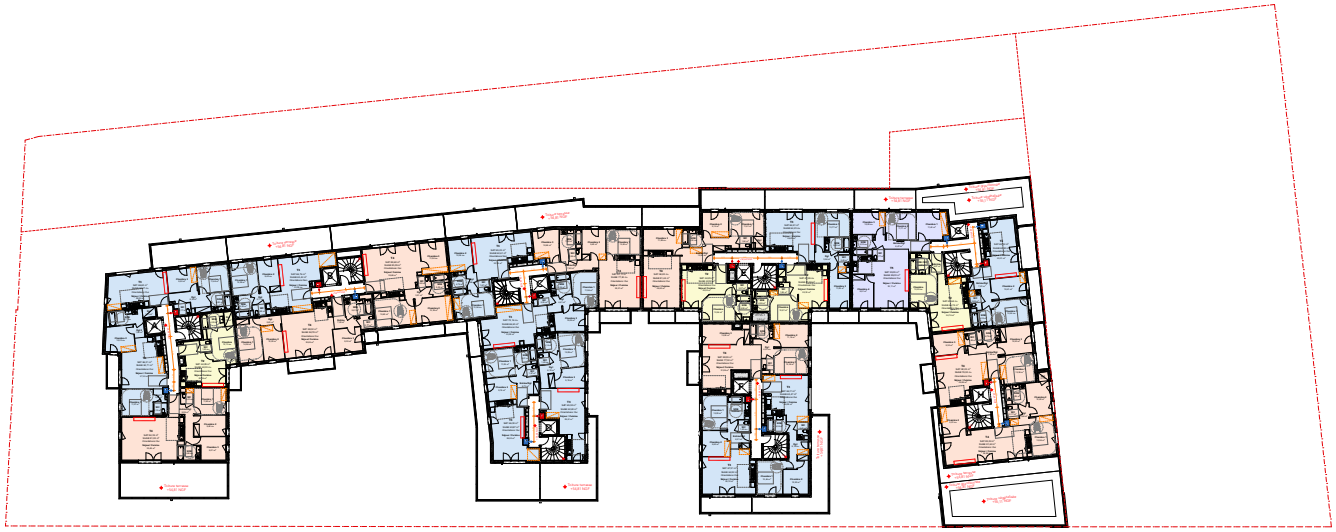
Novaxia Investissement | Maître d'ouvrage : SCCV AUBER SAINT-DENIS, 45, rue Saint Charles - 75015 - PARIS | QUADRI FIORE ARCHITECTURE | Maître d'oeuvre : QUADRI FIORE ARCHITECTURE, 39, Rue de l'Est - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | Projet : AUBERVILLIERS SAINT-DENIS, 31, 37 Rue Saint-Denis 93300 Aubervilliers | Nom du Plan : Plan du R+5 | Echelle : 1:400 | Phase : PC | Niveau : | Date : 19-11-25 | N° de la pièce : ANDG - 06

Plan R+5 (source QUADRIFIORE, 2025)



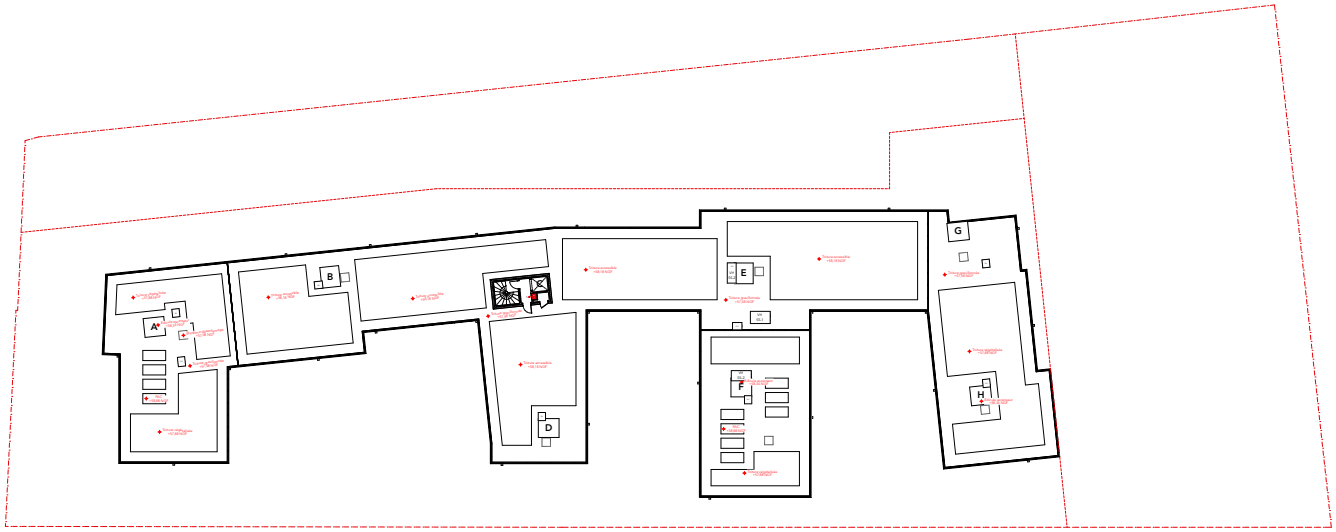
Novaxia Investissement | Maître d'ouvrage : SCCV AUBER SAINT-DENIS, 45, rue Saint Charles - 75015 - PARIS | QUADRI FIORE ARCHITECTURE | Maître d'oeuvre : QUADRI FIORE ARCHITECTURE, 39, Rue de l'Est - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | Projet : AUBERVILLIERS SAINT-DENIS, 31, 37 Rue Saint-Denis 93300 Aubervilliers | Nom du Plan : Plan du R+6 | Echelle : 1:400 | Phase : PC | Niveau : | Date : 19-11-25 | N° de la pièce : ANDG - 07

Plan R+6 (source QUADRIFIORE, 2025)



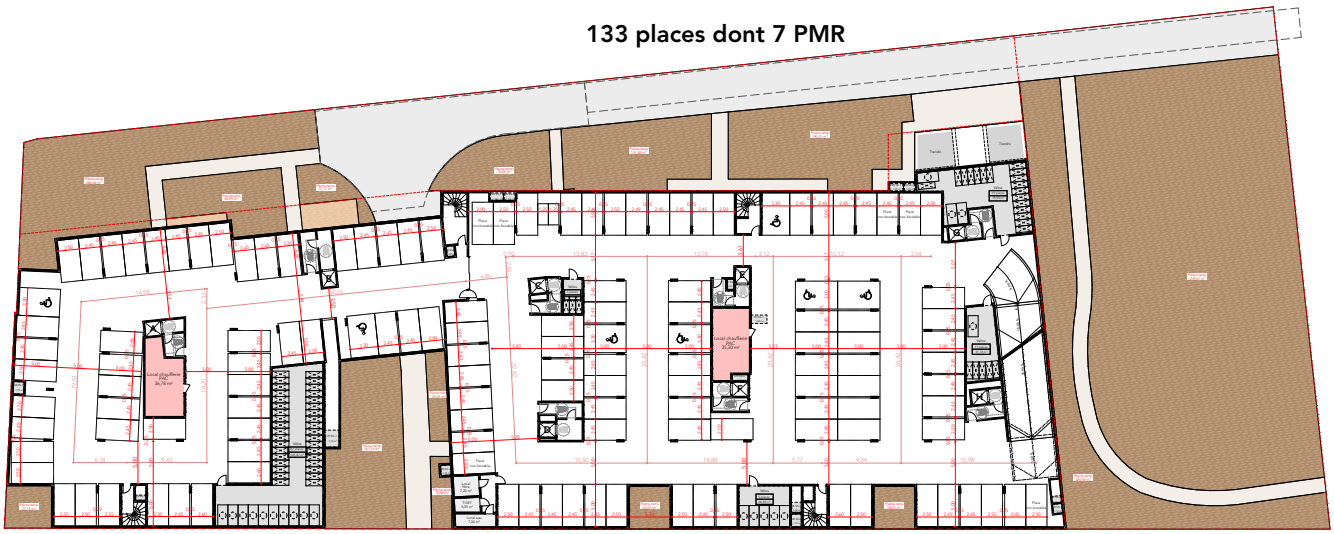
Novaxia Investissement | Maître d'ouvrage : SCCV AUBER SAINT-DENIS, 45, rue Saint Charles - 75015 - PARIS | QUADRI FIORE ARCHITECTURE | Maître d'oeuvre : QUADRI FIORE ARCHITECTURE, 39, Rue de l'Est - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | Projet : AUBERVILLIERS SAINT-DENIS, 31, 37 Rue Saint-Denis 93300 Aubervilliers | Nom du Plan : Plan du R+7 | Echelle : 1:400 | Phase : PC | Niveau : | Date : 19-11-25 | N° de la pièce : ANDG - 08

Plan R+7 (source QUADRIFIORE, 2025)

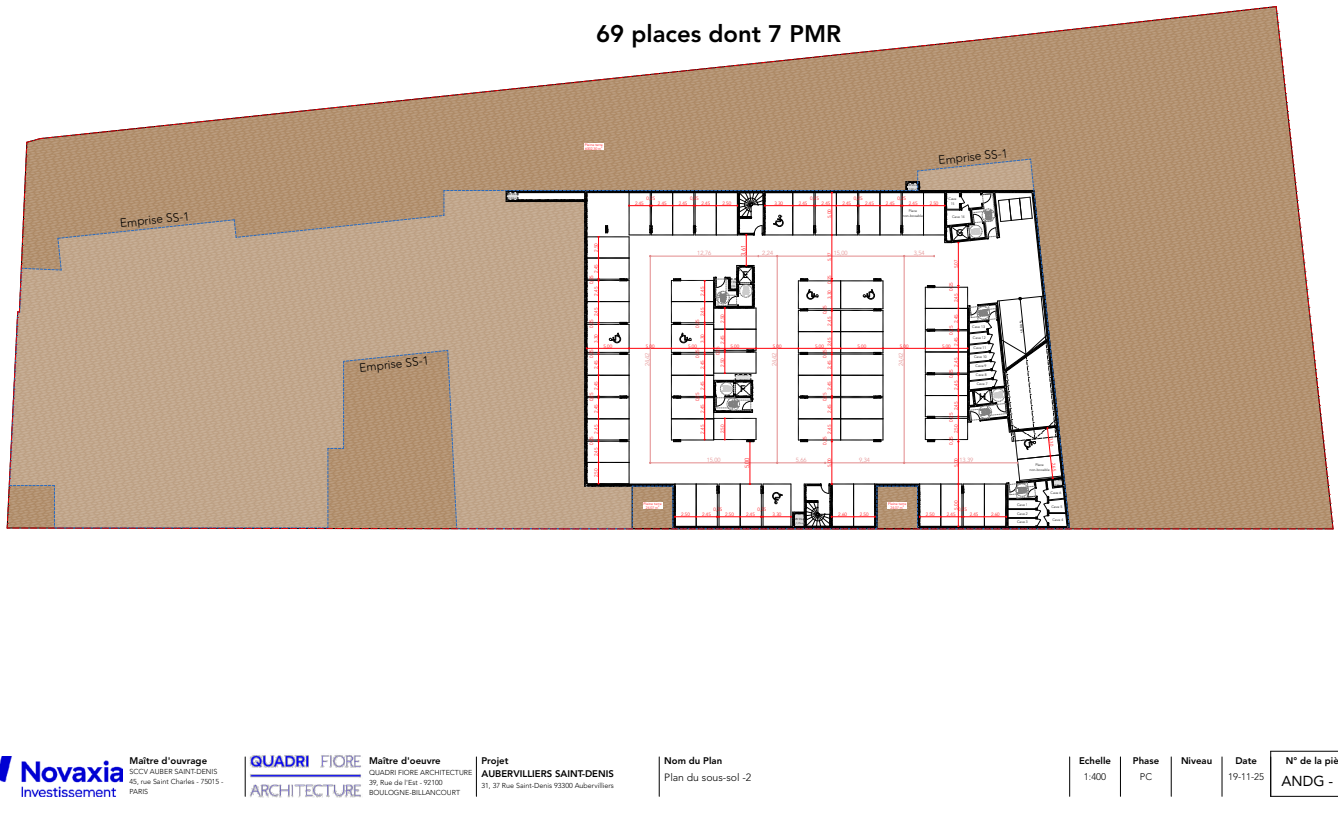


Novaxia Investissement | Maître d'ouvrage : SCCV AUBER SAINT-DENIS, 45, rue Saint Charles - 75015 - PARIS | QUADRI FIORE ARCHITECTURE | Maître d'oeuvre : QUADRI FIORE ARCHITECTURE, 39, Rue de l'Est - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | Projet : AUBERVILLIERS SAINT-DENIS, 31, 37 Rue Saint-Denis 93300 Aubervilliers | Nom du Plan : Plan du R+8 | Echelle : 1:400 | Phase : PC | Niveau : | Date : 19-11-25 | N° de la pièce : ANDG - 09

Plan R+8 (source QUADRIFIORE, 2025)

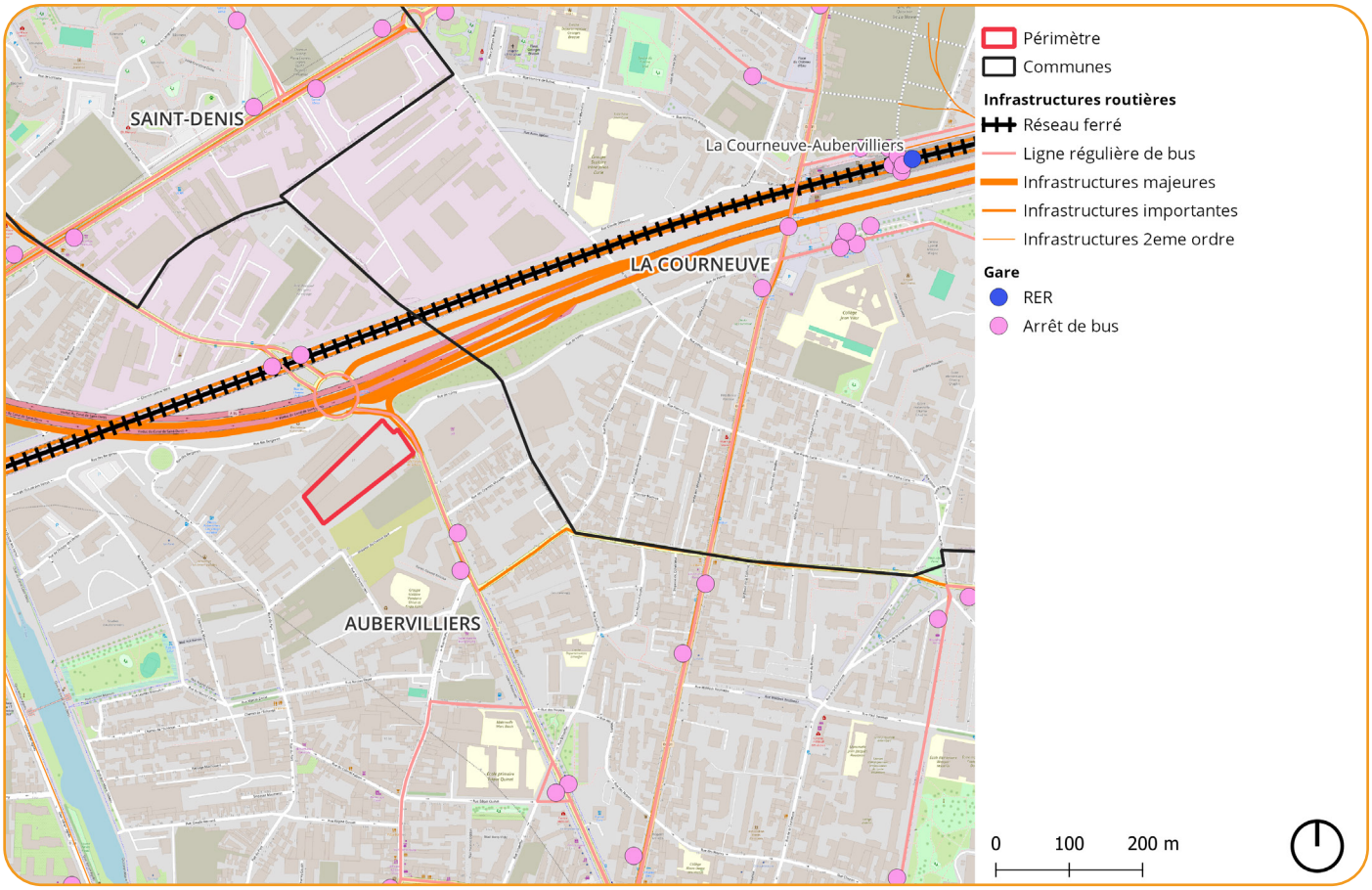


Plan R+9 (source QUADRIFIORE, 2025)



Plan R+10 (source QUADRIFIORE, 2025)

Annexe 6
Plans des abords du projet

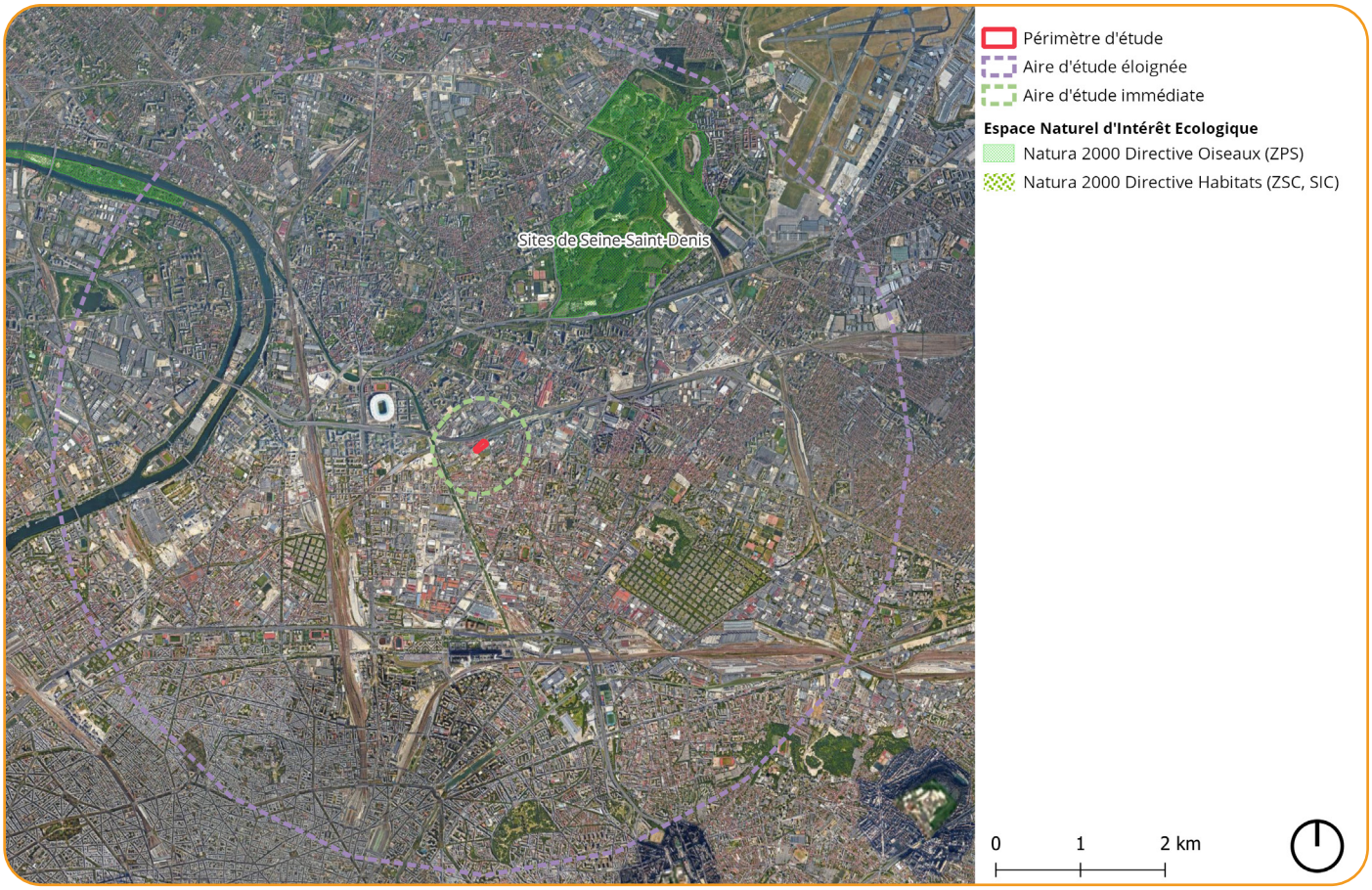


Le site de l'opération et ses abords (source Openstreetmap, 2025)



L'occupation des sols (source Cartoviz, 2025)

Annexe 7
Situation par rapport au réseau Natura 2000

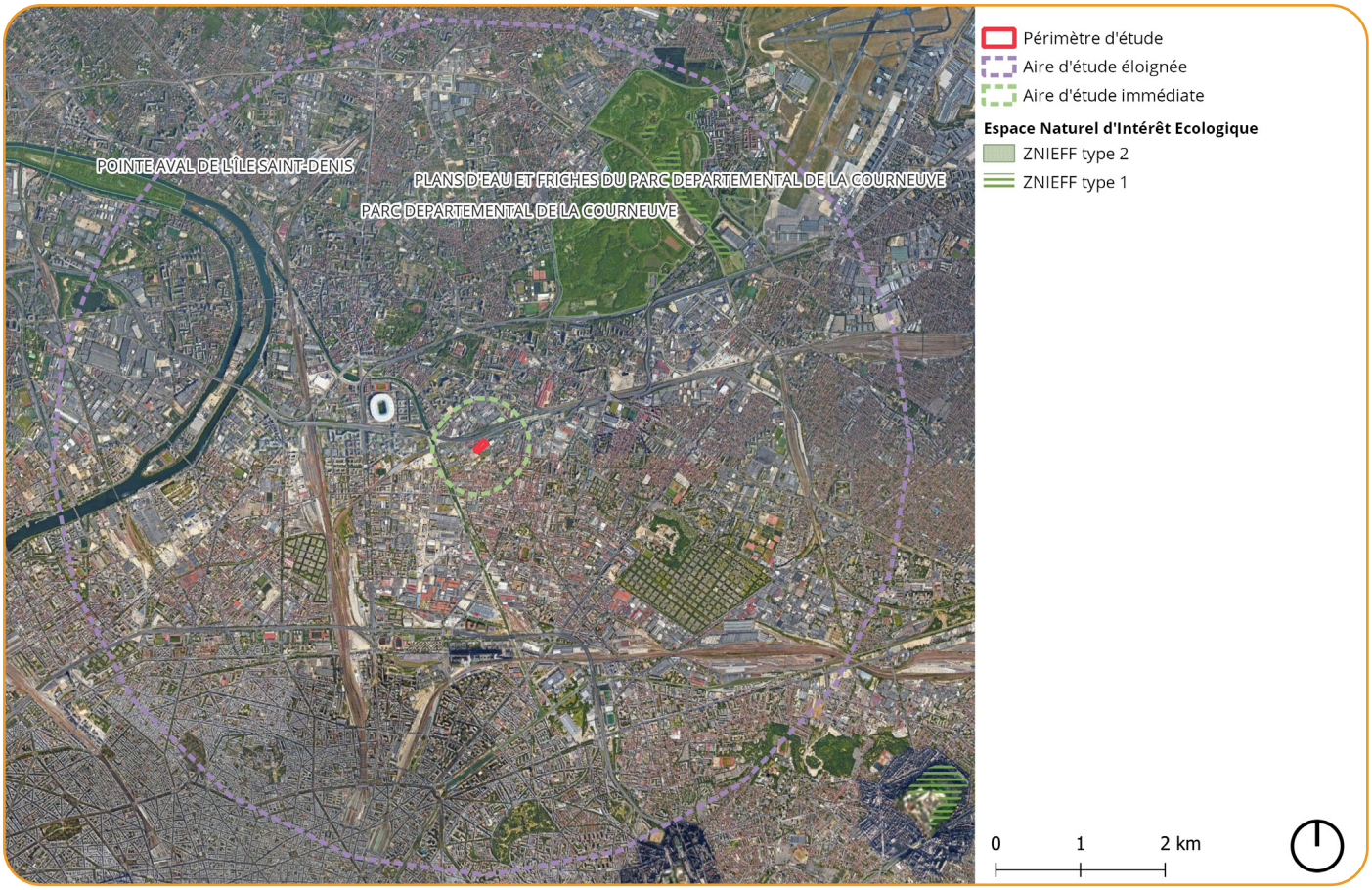


Situation par rapport au réseau Natura 2000 (source INPN, 2023)

Le projet n'est pas compris dans un périmètre de Natura 2000.
2 sites Natura 2000 sont présents dans un périmètre de 5 km autour du projet. Il s'agit de 2 composantes du multi-site des Seine-Saint-Denis (FR 1112013) :
- Parc départemental de la Courneuve,
- Parc départemental de l'Île-Saint-Denis.

Voir annexe 11 - Diagnostic biodiversité

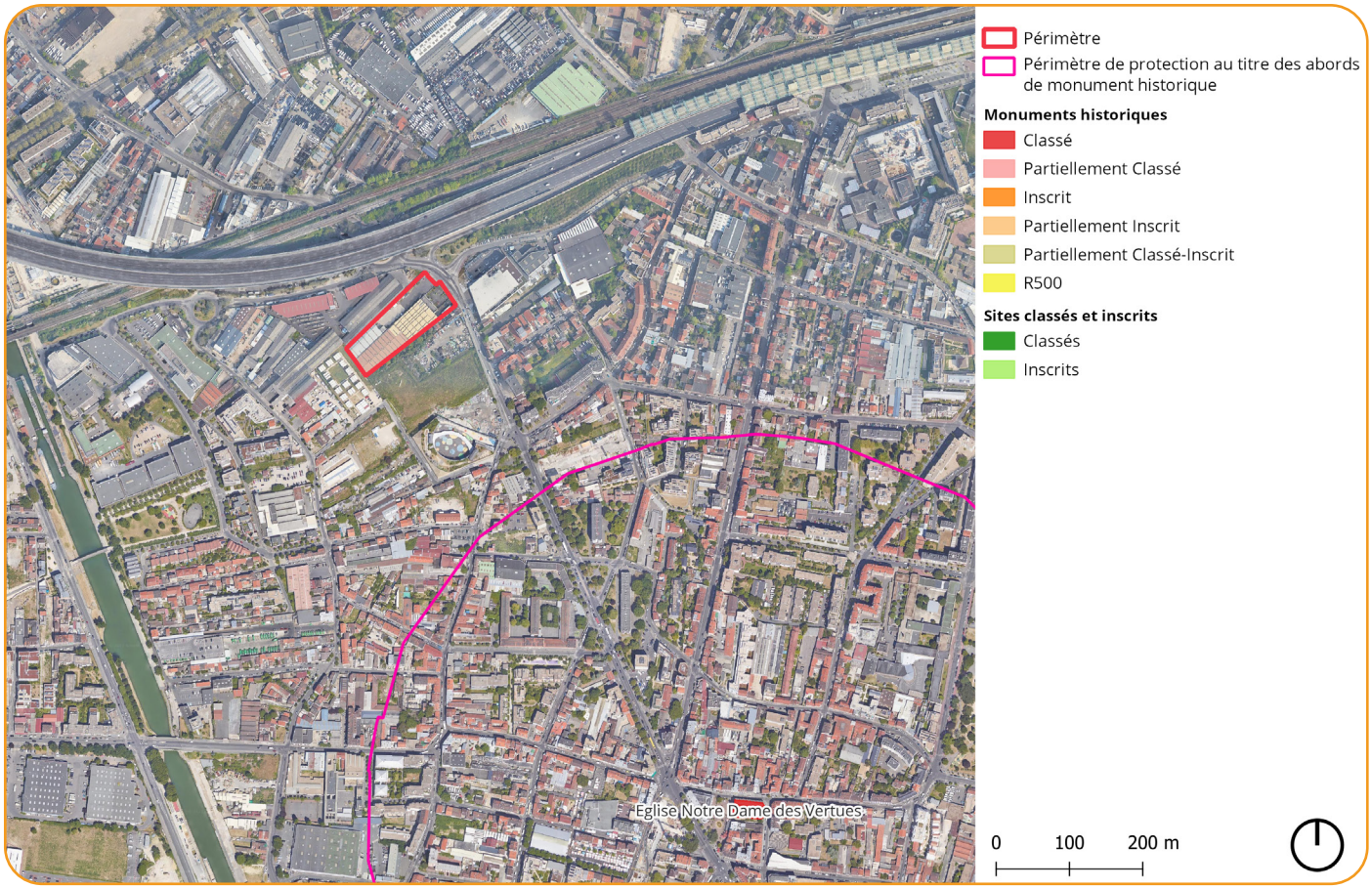
Annexe 8
Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée



Situation par rapport aux ZNIEFF et APB (source INPN, 2023)

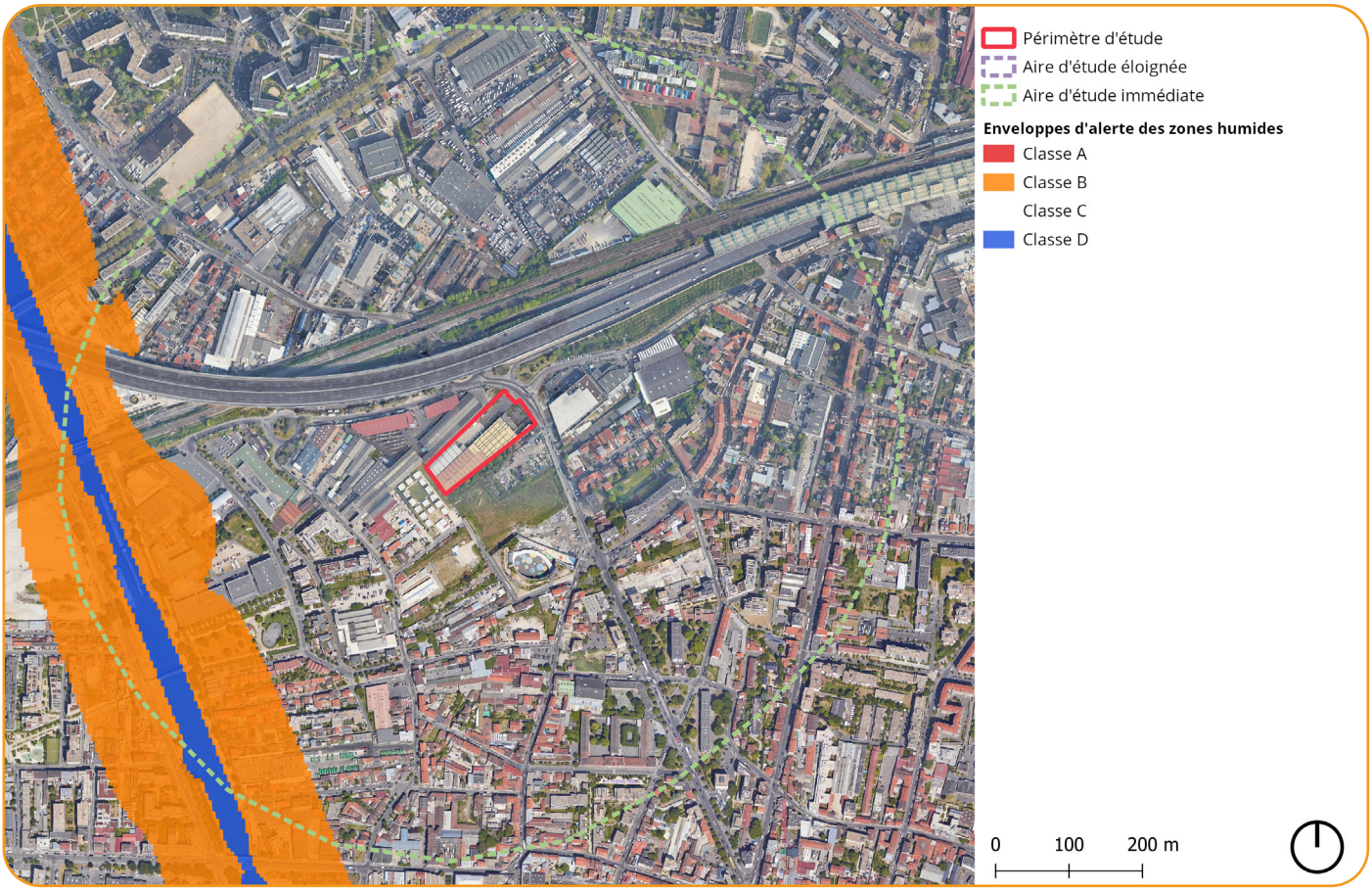
Le projet n'est pas compris dans un périmètre de ZNIEFF.
2 ZNIEFF de type 2 sont présentes dans un périmètre de 5 km autour du projet. Il s'agit de :
- ZNIEFF 110020468 « Parc départemental de la Courneuve »
- ZNIEFF 110020468 « Pointe aval de l'Île-Saint-Denis ».

Au sein du Parc de la Courneuve se trouve une ZNIEFF de type 1 (110020468) intitulé « Plan d'eau et friches du Parc départemental de la Courneuve ».
Voir annexe 11 - Diagnostic biodiversité



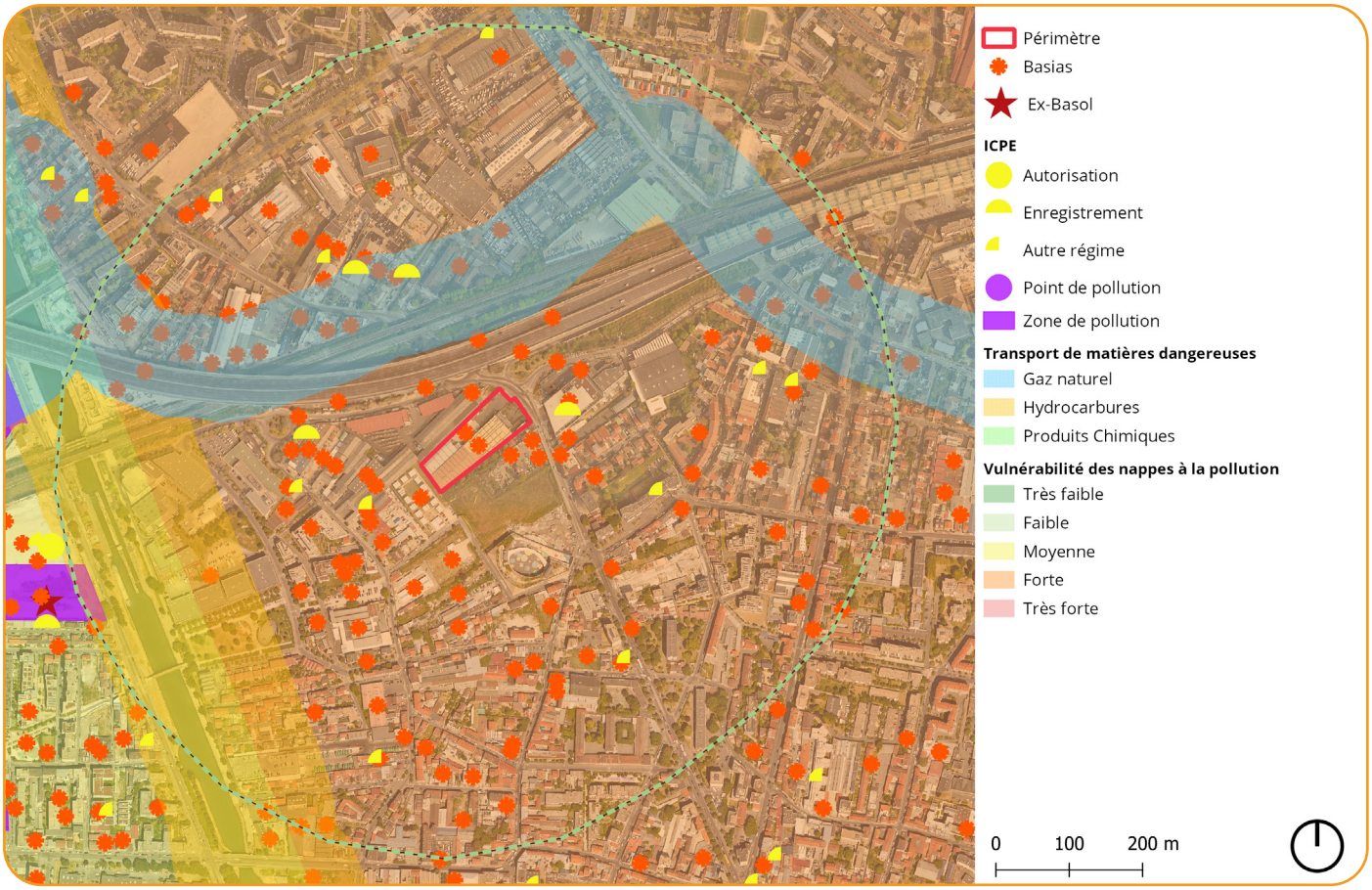
Situation par rapport aux sites inscrits et classés (source DRIEAT Ile-de-France, 2023)

Le projet n'est pas recensé comme bien inscrit au patrimoine mondial et n'est pas compris dans le périmètre d'un monument historique, ni d'un site patrimonial.



Situation en matière de zones humides (source DRIEAT Ile-de-France, 2023)

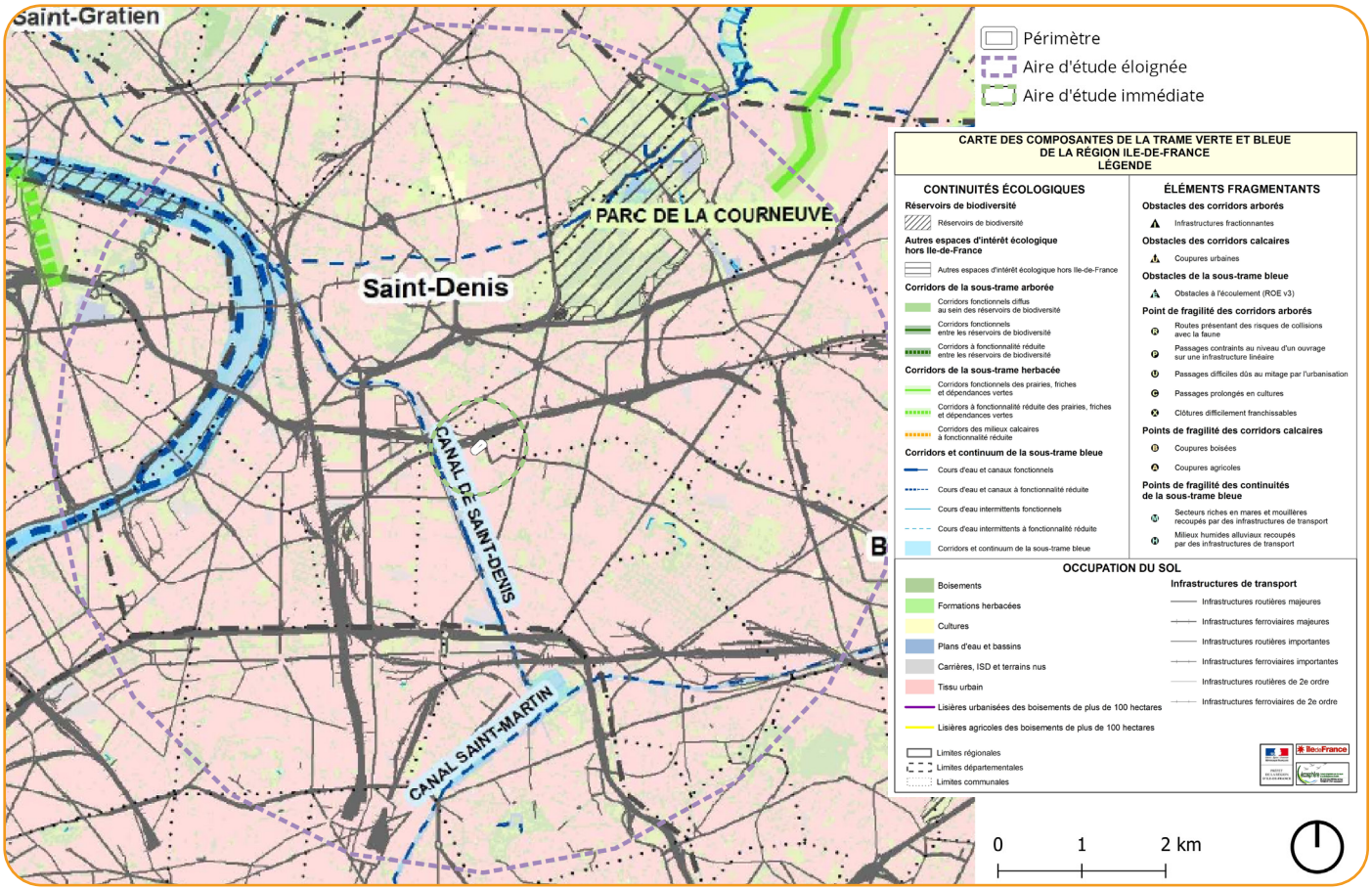
Le projet n'est pas situé dans une zone humide. La DRIEAT identifie le projet à 400 m d'une zone humide de type D correspondant à un « plan d'eau et réseau hydrographique », entourée d'une zone humide de type B à 300 m du site correspondant à une « zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser ». Ces zones humides correspondent au lit de la Seine et se trouvent à l'ouest du projet. Il n'y a pas de lien fonctionnel entre ces zones humides et le projet.
Voir Annexe 11 - Diagnostic Écologique.



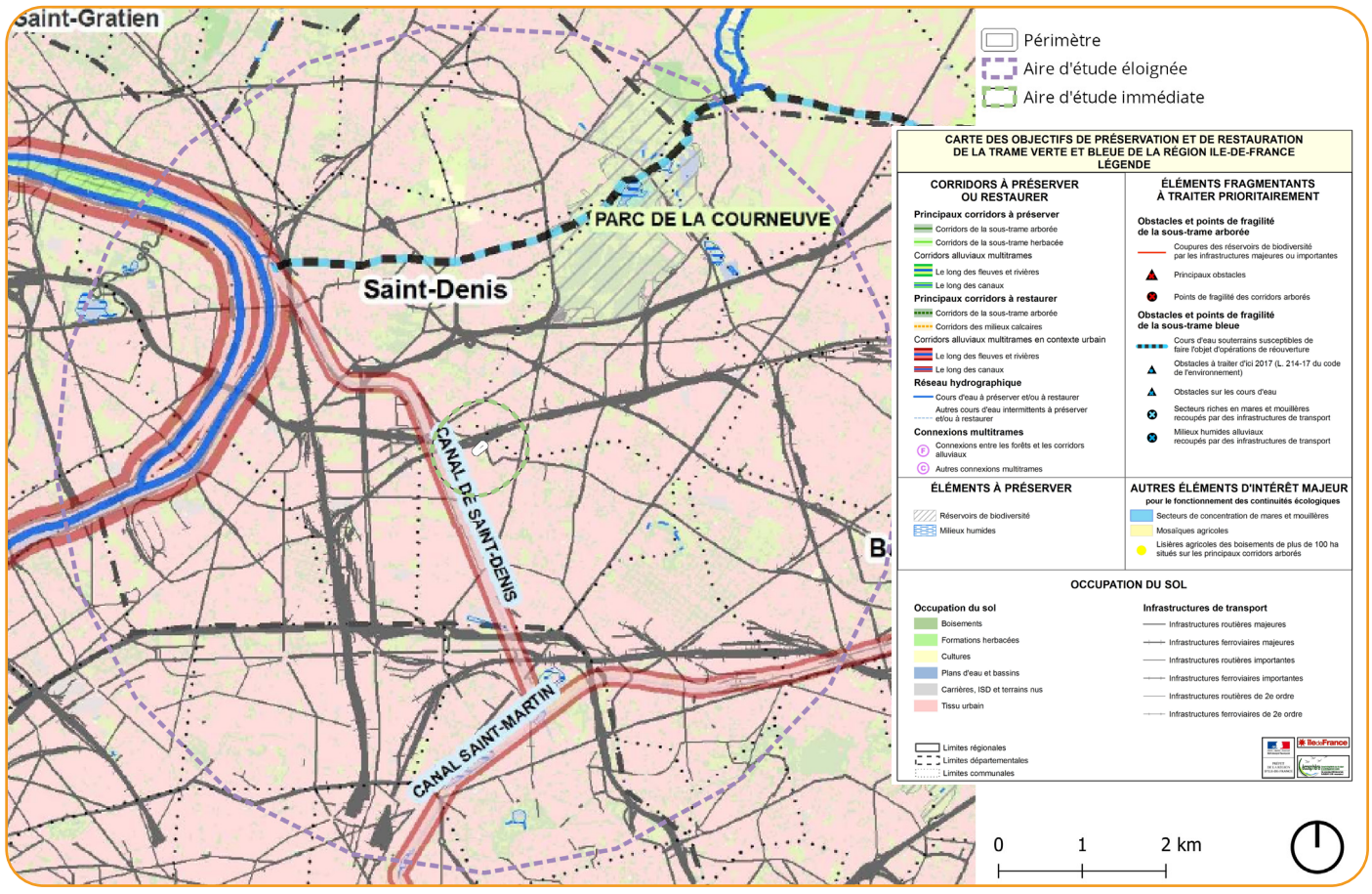
Situation en matière de BASIAS et BASOL (source Infoterre, 2015)

La maîtrise d'ouvrage a mandaté SOLER IDE, BET certifié dans le domaine des sites et sols pollués, pour assurer la caractérisation et la gestion des impacts ainsi identifiés et garantir la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés. SOLER IDE a d'ores-et-déjà conduit les investigations et l'analyse sanitaire adéquates et identifié les mesures de gestion qui permettront de garantir la compatibilité entre l'état environnemental du site et les usages prévus. Sur cette base, le BET respectera et délivrera une attestation ATTES-ALUR pour en rendre compte. Cette attestation sera jointe en PC 16-5 de la demande de permis de construire.
Voir Annexe 13 - Rapport pollution.

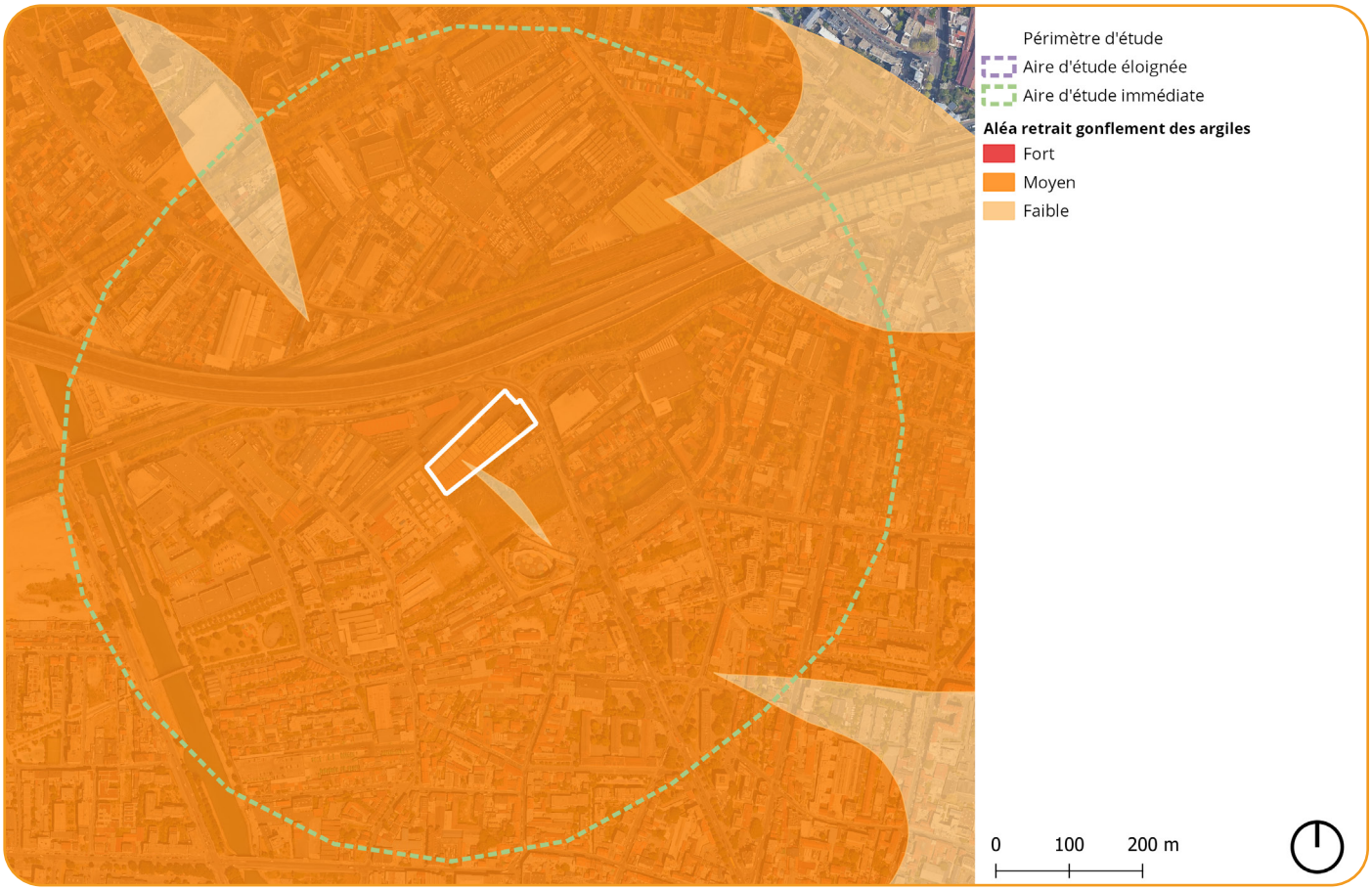
Annexe 9
Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine



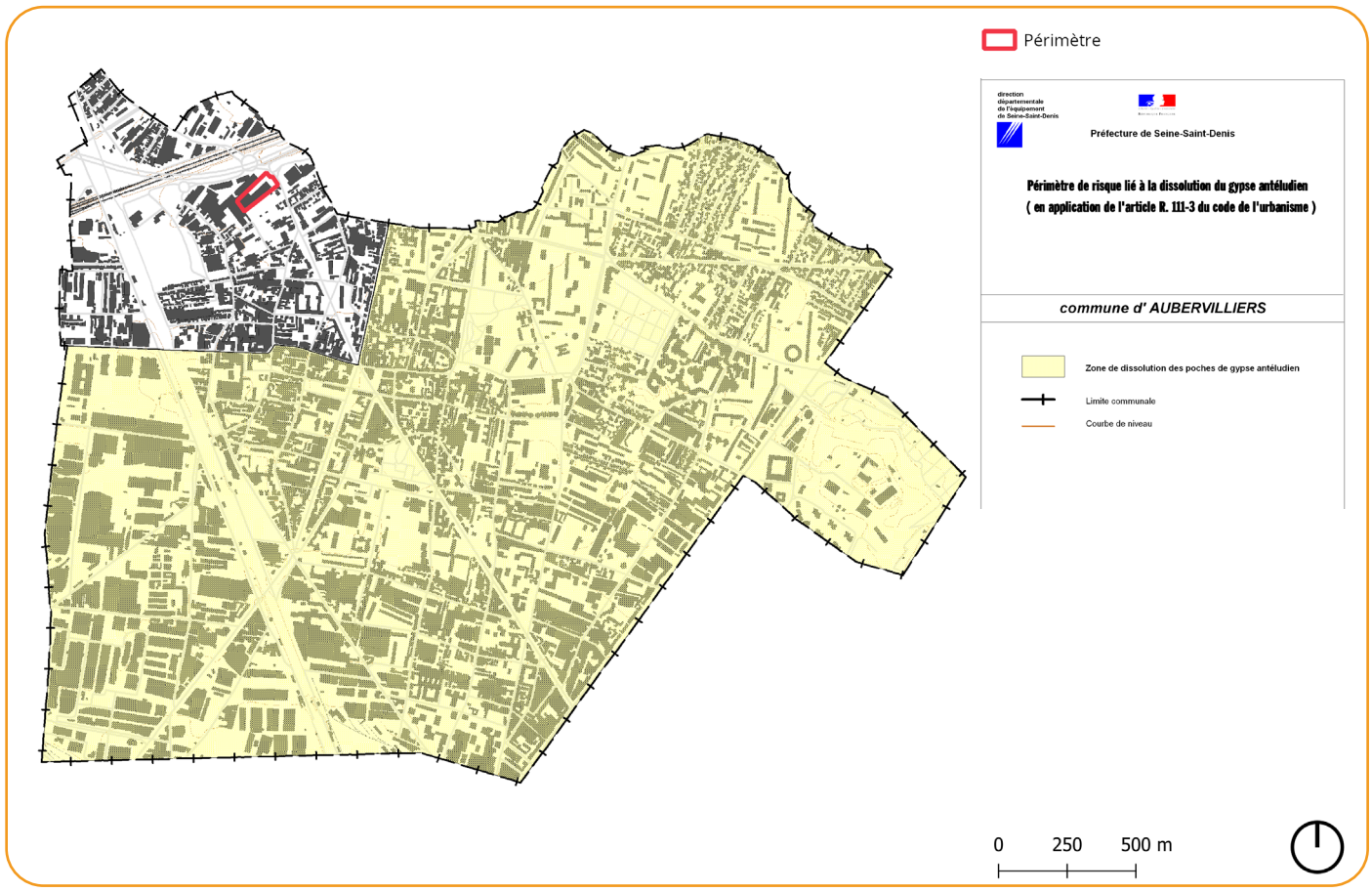
Composantes de la trame verte et bleue au SRCE (source Région Ile-de-France, 2013)



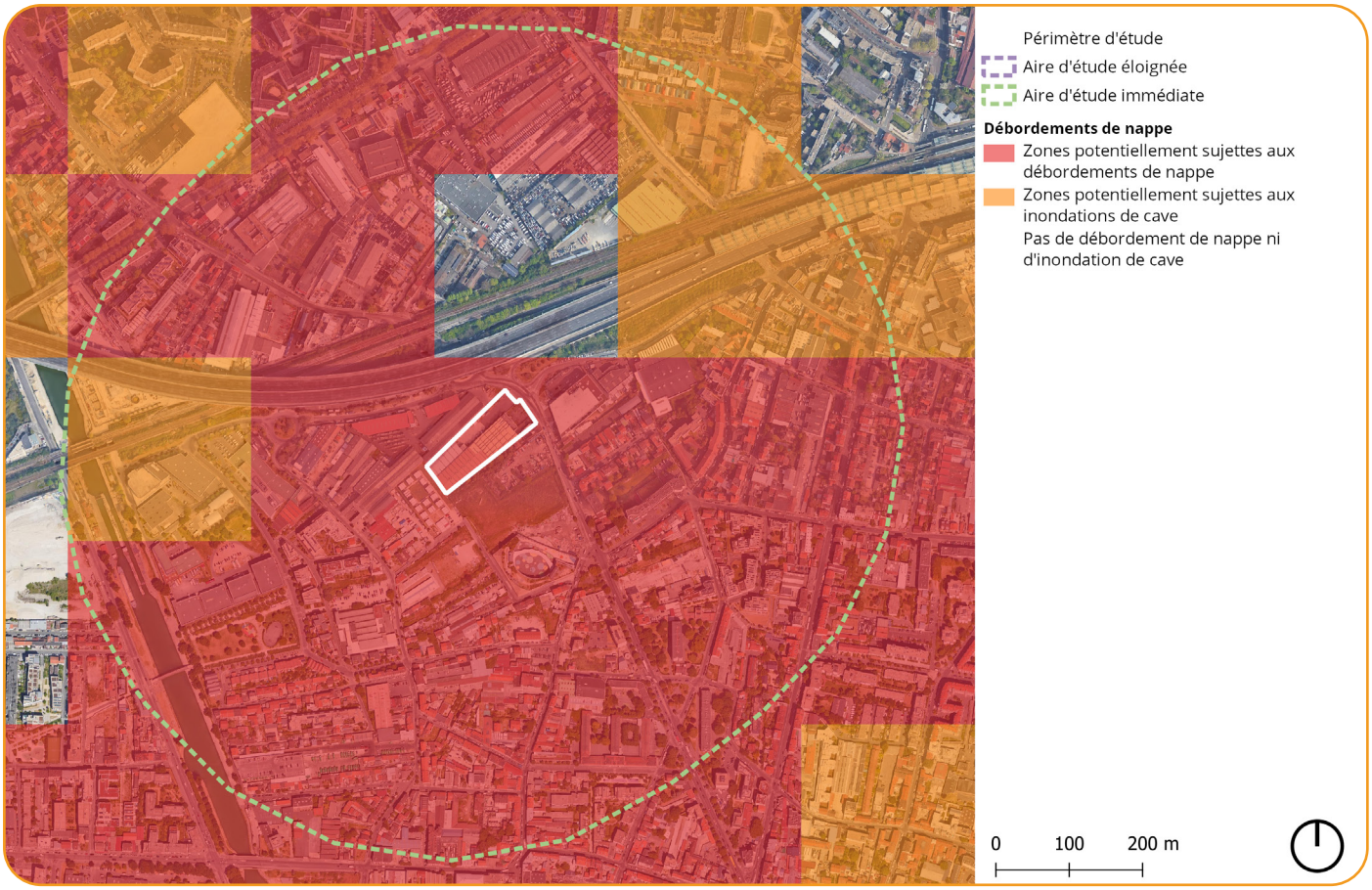
Objectifs de la trame verte et bleue au SRCE (source Région Ile-de-France, 2013)



Situation en matière de retrait-gonflement des argiles (source Géorisques, 2018)

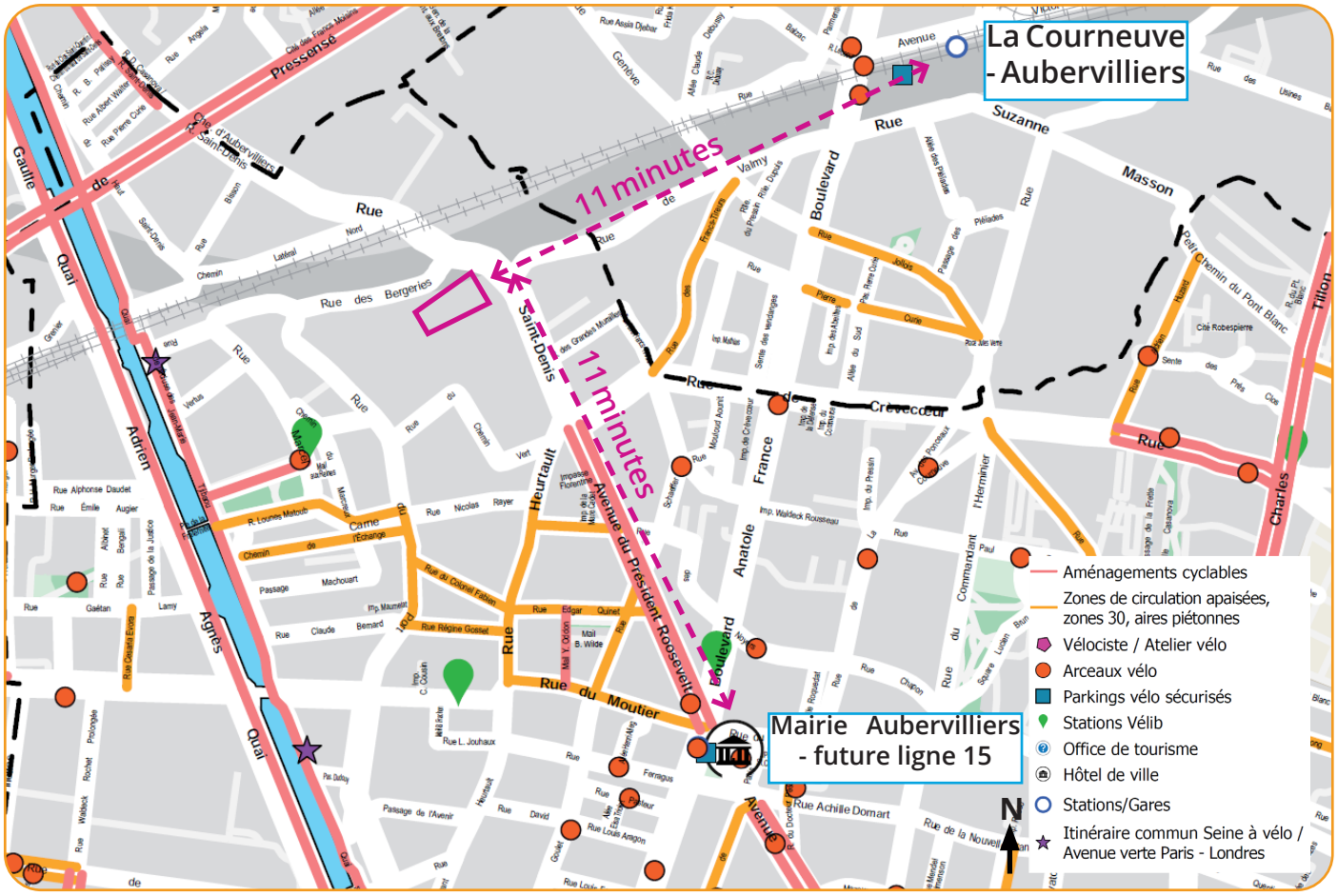


Situation en matière de gypse (source X, X)

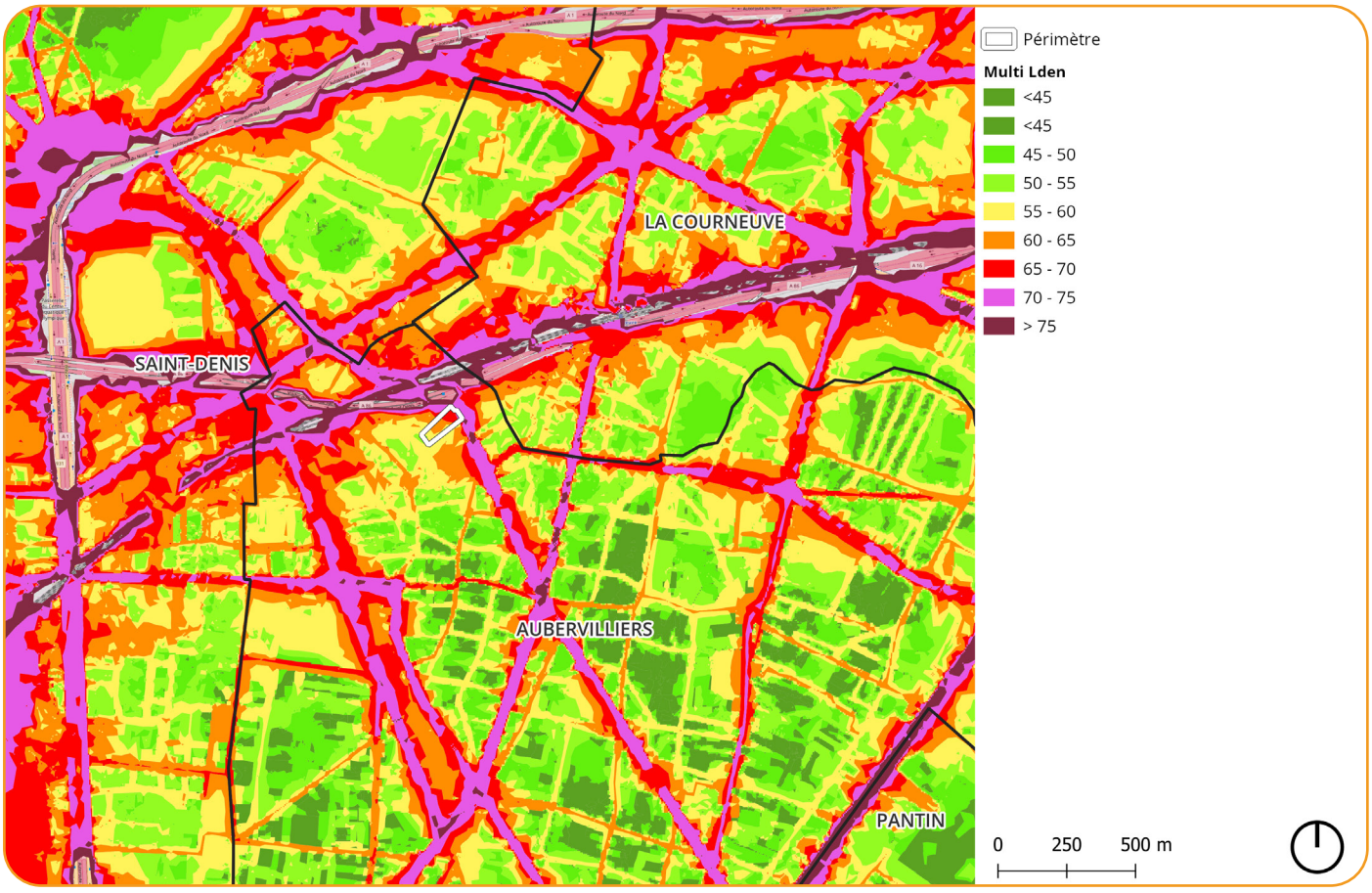


Situation en matière débordements de nappes et inondation de caves (source BRGM, 2018)

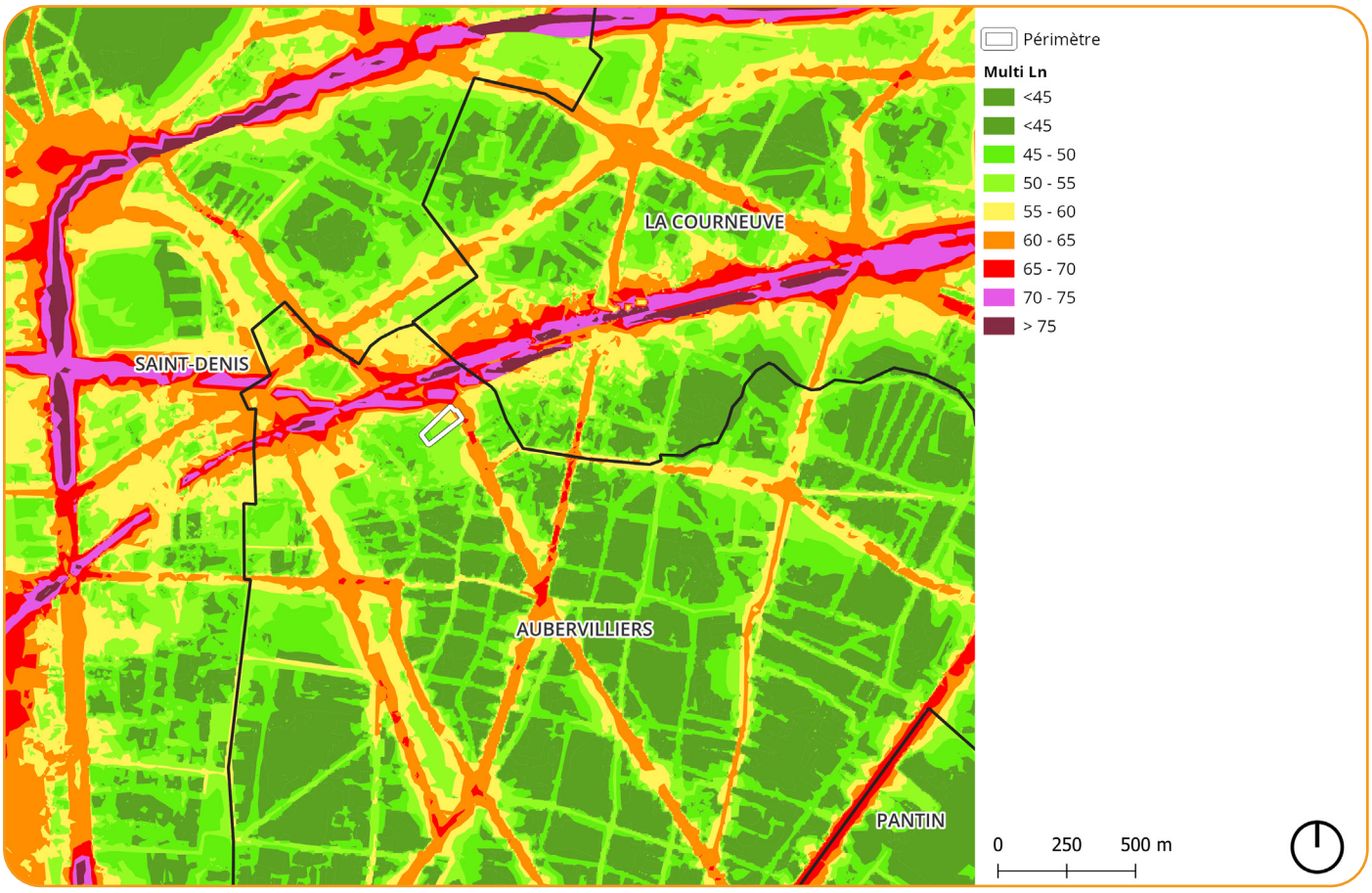
Le site présente une sensibilité en matière de mouvements de terrain : l'aléa retrait gonflement des argiles est moyen au droit de l'emprise du projet. Le site possède également un risque de débordements de nappe.
Le projet est situé dans des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et en zones enveloppes approchées des inondations potentielles, d'après la carte de sensibilité du BRGM. Les investigations hydrogéologiques ont mis en évidence la présence d'eau souterraine à environ 2,8 m de profondeur.
Voir annexe 10 - Rapport hydrogéologique.



Situation par rapport aux pistes cyclables et aux transports en commun (source data.gouv, 2025)



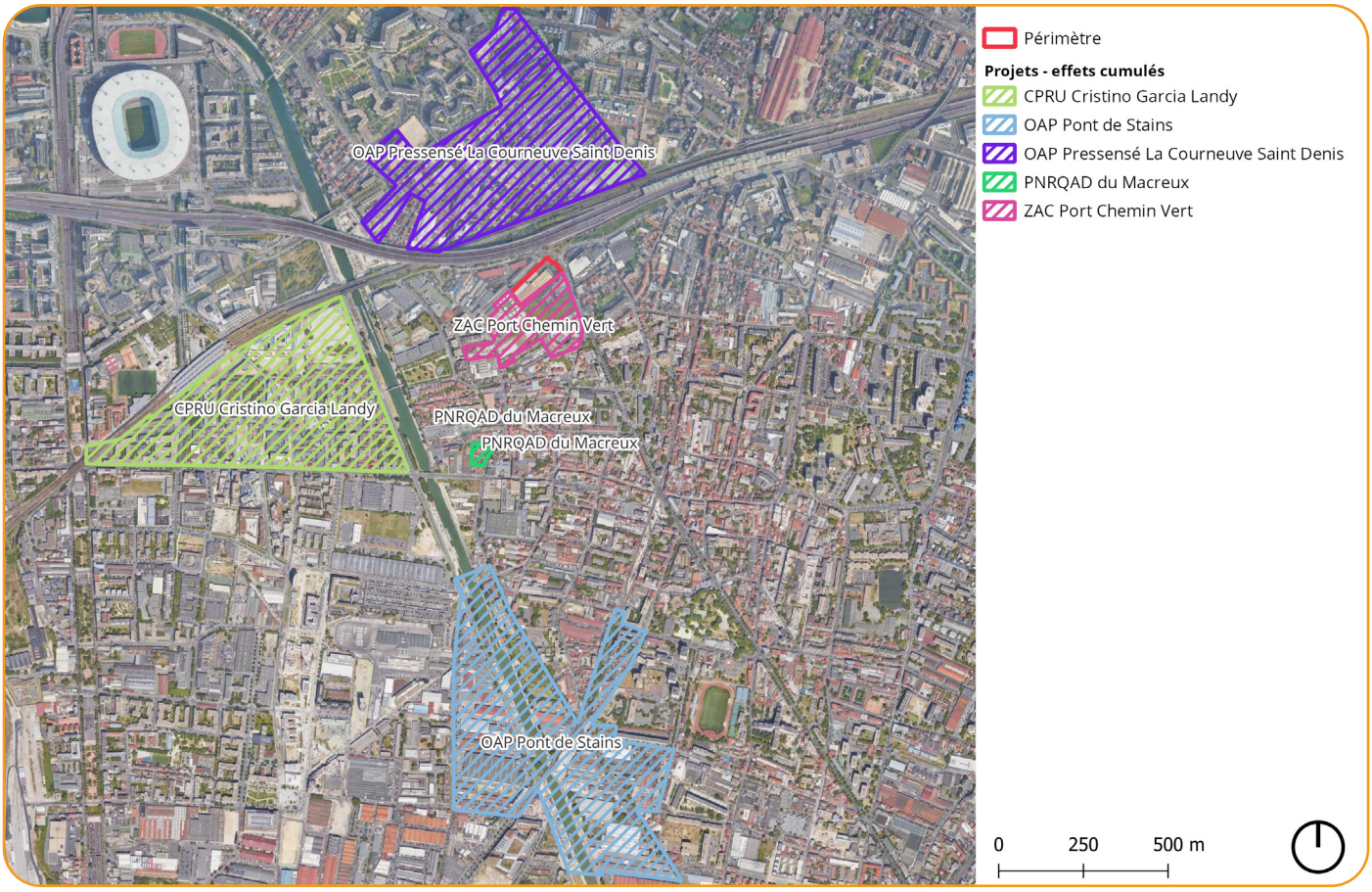
Exposition au bruit sur 24 h multibruit en Lden dB(A) (source Bruitparif, 2019)



Exposition au bruit de nuit multibruit en Ln dB(A) (source Bruitparif, 2019)

L'étude acoustique montre que le projet est exposé au bruit routier et ferroviaire. Les nuisances seront maîtrisées a minima par une isolation acoustique appropriée des façades. En complément, et conformément aux préconisations de l'étude qui seront mises en œuvre, sont prévus un bâtiment écran de hauteur suffisante le long des voies bruyantes, l'optimisation du plan masse (notamment vis-à-vis de l'autoroute), l'orientation des pièces sensibles (chambres, séjours) côté calme avec pièces tampons côté exposé, ainsi que, selon faisabilité, des loggias acoustiques. Les isolements de façade nécessaires aux objectifs de niveaux sonores intérieurs (fenêtres fermées) seront garantis pour chaque lot par le choix des menuiseries/vitrages et le traitement des points singuliers. Voir Annexe 12 - Étude Acoustique.

Annexe 10
Localisation des autres projets connus avec lesquels les incidences du projet sont susceptibles d'être cumulées



Projets pouvant générer des impacts cumulés (source IAU Ile-de-France, 2023)

L'étude des projets dont les incidences sont susceptibles d'être cumulées avec le projet a été réalisée à partir du site de la ville d'Aubervilliers, des projets d'aménagements en Île-de-France recensés par l'Institut Paris Région (https://www.institutparisregion.fr/uploads/ExportData/projets_amenagement.html) et l'examen des rubriques des sites des différentes autorités compétentes consacrées aux dossiers de demandes d'examen au cas par cas et aux études d'impact. 5 projets ont été retenus pour l'analyse des effets cumulés :
De manière globale, les projets identifiés sont les suivants :

- ZAC Port Chemin vert : Aménagement résidentiel et d'activités, livré par tranches (en cours).
- OAP Pressensé – La Courneuve / Saint-Denis : désenclave un secteur d'activités de 30 ha pour une requalification paysagée et ≈ 70 000 m² de locaux d'activités et bureaux à horizon 2030.
- OAP Pont de Stains : vise à transformer 33 ha en quartier mixte, avec des ponts, boulevards réaménagés et berges végétalisées.
- PNRQAD du Macreux : Réhabilitation du bâti
- CPRU Cristino Garcia Landy : Requalification urbaine et création de logements (en cours)

Compte tenu des projets ainsi identifiés, il apparaît que le projet de construction faisant l'objet de la présente demande d'examen au cas par cas s'avère d'ampleur plus limitée. Bien que situé hors du périmètre de la ZAC Port Chemin Vert, De plus, le projet actuel s'inscrit pleinement dans les ambitions de celle-ci, en participant à sa requalification urbaine, à la mixité des usages et au renforcement de la trame verte.
Les incidences susceptibles d'être cumulées au titre de la phase chantier sont maîtrisées par l'éloignement temporel et géographique entre les chantiers, la mise en œuvre d'une charte chantier propre (en cours de rédaction) et l'identification des filières d'évacuation des déchets par les diagnostics dédiés (PEMD, Amiante etc...)
S'agissant de la phase définitive, les incidences demeurent limitées : le projet adopte un parti d'aménagement cohérent avec la planification de la ZAC Chemin Vert et s'aligne sur les orientations issues de son évaluation environnementale, ce qui permet d'anticiper et de maîtriser les effets cumulés. Le projet n'induit pas d'augmentation de trafic automobile : aucune dégradation du fonctionnement du réseau n'est attendue et aucun effet cumulé n'est identifié sur ce volet. Les conditions de circulation aux abords du site demeureront comparables à la situation de référence, avec des carrefours conservant un niveau de service satisfaisant aux heures de pointe. Le projet est ainsi compatible avec les capacités d'accueil et les prescriptions de la ZAC ; le cas échéant, les mesures ERC prévues à l'échelle de l'opération seront déclinées au niveau du projet.

Annexe 11
Documents complémentaires

Liste des documents complémentaires :

Annexe 11 - Rapport hydrogéologique
Annexe 12 - Diagnostic biodiversité
Annexe 13 - Étude acoustique
Annexe 14 - Rapport pollution
Annexe 15 - Étude géotechnique G1
Annexe 16 - Étude trafic
Annexe 17 - Rapport amiante bâtiment
Annexe 18 - Rapport amiante enrobé
Annexe 19 - Notice énergétique
Annexe 20 - Étude carbone
Annexe 21 - Étude ENR&R
Annexe 22 - Etude Air et santé
Annexe 23 - Diagnostic PEMD
Annexe 24 - Étude ICU
Annexe 25 - Étude ensoleillement
Annexe 26 - Étude G2AVP

En cours :
Charte chantier propre

TRANS FAIRE

