



Note d'accompagnement

Annexe 8 : Note d'accompagnement du dossier de demande d'examen au cas par cas

Déconstruction d'un immeuble de bureaux et reconstruction d'un bâtiment de logements et de commerces en rez-de-chaussée

FICHE DE SYNTHÈSE

Dossier de demande d'examen au cas par cas

MCF AUBER CANAL		18 rue Jean Giraudoux 75 116 PARIS		
		01.85.53.60.51		m.clouet@batiparis.fr

VOS CONTACTS EODD

Responsable
de projetNelly SOLLIER
n.sollier@eodd.fr

Supervision

David BERGERON

Libération

David BERGERON

Agence de Paris

contact@eodd.fr | Tél : 04.72.76.06.90

CONTRAT EODD N° P12214

Date	Indice	Modifications
Octobre 2025	1	Création du dossier
Décembre 2025	1	Version finale du document

SOMMAIRE

1. Liste des acronymes	4
2. Préambule	6
3. Présentation du projet	7
3.1 Localisation	7
3.2 Description du projet	9
3.3 Intentions architecturales	15
3.4 Intentions paysagères	15
3.5 Gestion des eaux pluviales	16
3.6 Planning prévisionnel	17
3.7 Insertion urbaine du projet	17
3.8 Planification urbaine	17
3.8.1 Compatibilité avec les documents du PLUi	17
3.8.1.1 PLUi de Plaine Commune en vigueur	18
3.8.1.2 Révision du PLUi de Plaine commune	19
3.8.1.3 Servitudes d’utilité publique (SUP)	20
3.8.2 Compatibilité avec le SCoT de la métropole du Grand Paris	21
4. Enjeux environnementaux	23
4.1 Synthèse des enjeux environnementaux	23
4.2 Thématiques à enjeu environnemental	27
4.2.1 Milieu naturel	27
4.2.1.1 Zonages des milieux naturels	27
4.2.2 Contexte patrimonial	32
4.2.3 Risques naturels	33
4.2.4 Risques technologiques	35
4.2.4.1 Canalisations souterraines	35
4.2.4.2 Installation classée pour la protection de l’environnement (ICPE)	36
4.2.5 Sites et sols pollués	37
4.2.5.1 Base de données Géorisques	37
4.2.6 Nuisances sonores	39
4.2.7 Qualité de l’air	41
4.2.7.1 Inventaire des émissions à l’échelle de Plaine commune	41
4.2.7.2 Bilan de la qualité de l’air locale – à l’échelle régionale	43
4.2.7.3 Campagne de mesure in-situ	43
4.2.8 Accessibilité et déplacements	46

5. Effet sur l’environnement et mesures.....	48
5.1 Phase chantier.....	48
5.2 Phase post-aménagement	53
6. Conclusion	56
7. Annexes.....	57

1. Liste des acronymes

ORDRE ALPHABETIQUE	ACRONYME	SIGNIFICATION
B	BASIAS	Base de données des anciens sites industriels et activités de services
	BASOL	Base de données de sites et sols pollués ou potentiellement pollués
	BRGM	Bureau de recherche géologique et minière
E	ENS	Espace naturel sensible
	EPT	Établissement public territorial
I	ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
	INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
O	OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
	OMS	Organisation mondiale de la santé
P	PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
	PNA	Plan d'action national
	PPBE	Plan de prévention des bruits de l'environnement
	PPRmt	Plan de prévention du risque de mouvement de terrain
	PPRT	Plan de prévention du risque technologique
R	RD	Route départementale
	RER	Réseau express régional
S	SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
	SCOT	Schéma de cohérence territoriale
	SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
T	TMD	Transport de matières dangereuses
	TRI	Territoire à risque important d'inondation
Z	ZICO	Zone d'importance pour la conservation des oiseaux

	ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologiques floristique et faunistique
	ZRE	Zone de répartition des eaux

2. Préambule

La présente note d'accompagnement au formulaire CERFA 14734*04 vise à préciser dans un premier temps les enjeux environnementaux présents sur le site d'étude localisé sur la commune d'Aubervilliers (93).

L'article R.122-2 du Code de l'environnement, modifié par le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 (relatif à l'Autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas) précise que « *les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L.122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau* ».

L'annexe à l'article R.122-2 soumet à examen au cas par cas les :

« 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement :

- a) *Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m². »*

➔ **Le projet créé une surface plancher d'environ 13 583 m² et est donc soumis à une demande d'examen au cas par cas.**

NB : le projet prévoit également la création de 108 places de stationnement sur deux niveaux de sous-sols. La rubrique 41 relative aux aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs n'est cependant pas visée car il s'agira de places de stationnement privées, dédiées uniquement aux usagers de la résidence.

3. Présentation du projet

3.1 Localisation

Le site d’étude se situe sur la commune d’Aubervilliers, dans le département de la Seine-Saint-Denis (93), en région Île-de-France. Cette commune est située dans la banlieue immédiate nord de Paris.

La commune d’Aubervilliers fait partie de la Métropole du Grand Paris, et à une échelle territoriale plus réduite, de l’Établissement public territorial (EPT) Plaine Commune, qui regroupe huit villes et plus de 480 000 habitants.

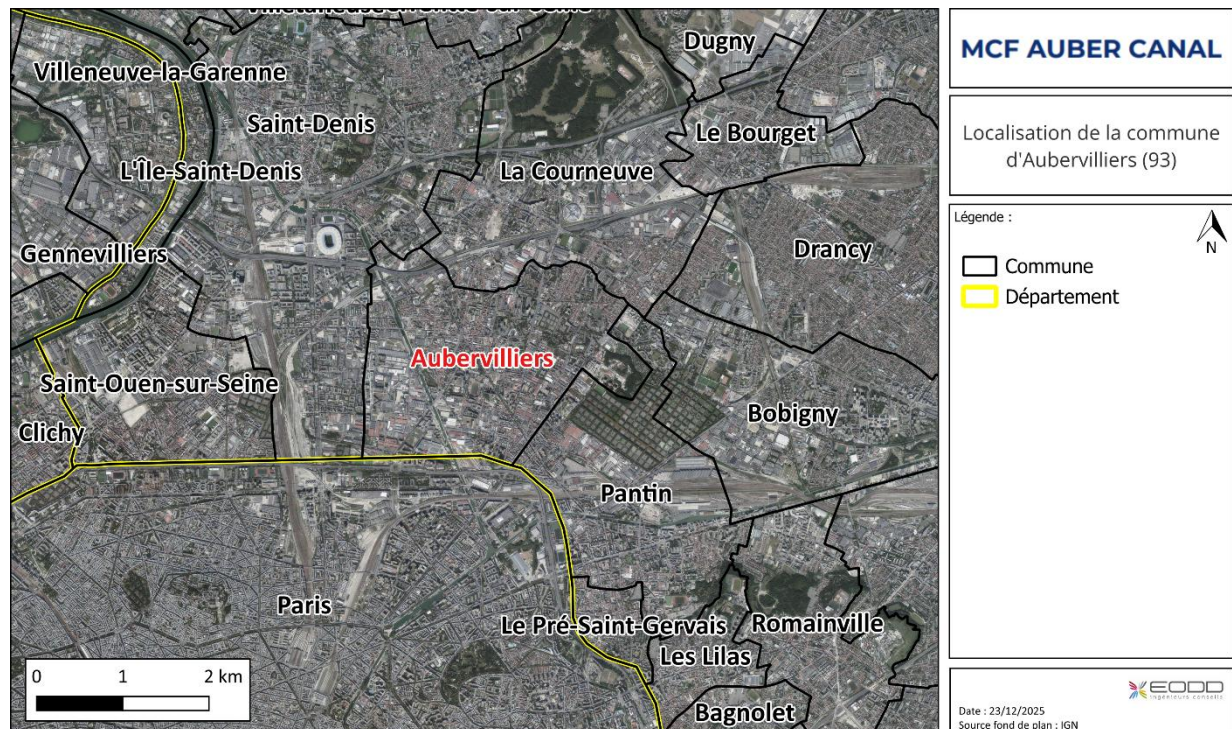


Figure 1 : Carte de localisation de la commune d’Aubervilliers (source du fond de plan : IGN)

Le site du projet se situe dans la partie ouest de la commune, au 173-179 boulevard Félix Faure. Il est desservi par ce même boulevard à l’est, et se situe en bordure directe du canal Saint-Denis et du quai François Mitterrand à l’ouest.

Le projet s’insère en section cadastrale OM, sur les parcelles 46, 55 et 61 pour une superficie d’environ 3 778 m². Le site est aujourd’hui occupé par un immeuble de bureaux qui s’élève en R+5 et est habillé de trames métalliques laqué gris clair. Il est percé de grands bandeaux horizontaux vitrés. La teinte grise des meneaux affirme cette linéarité.



Figure 2 : Illustrations de l'architecture du site existant (source : DGM et EODD Octobre 2025)

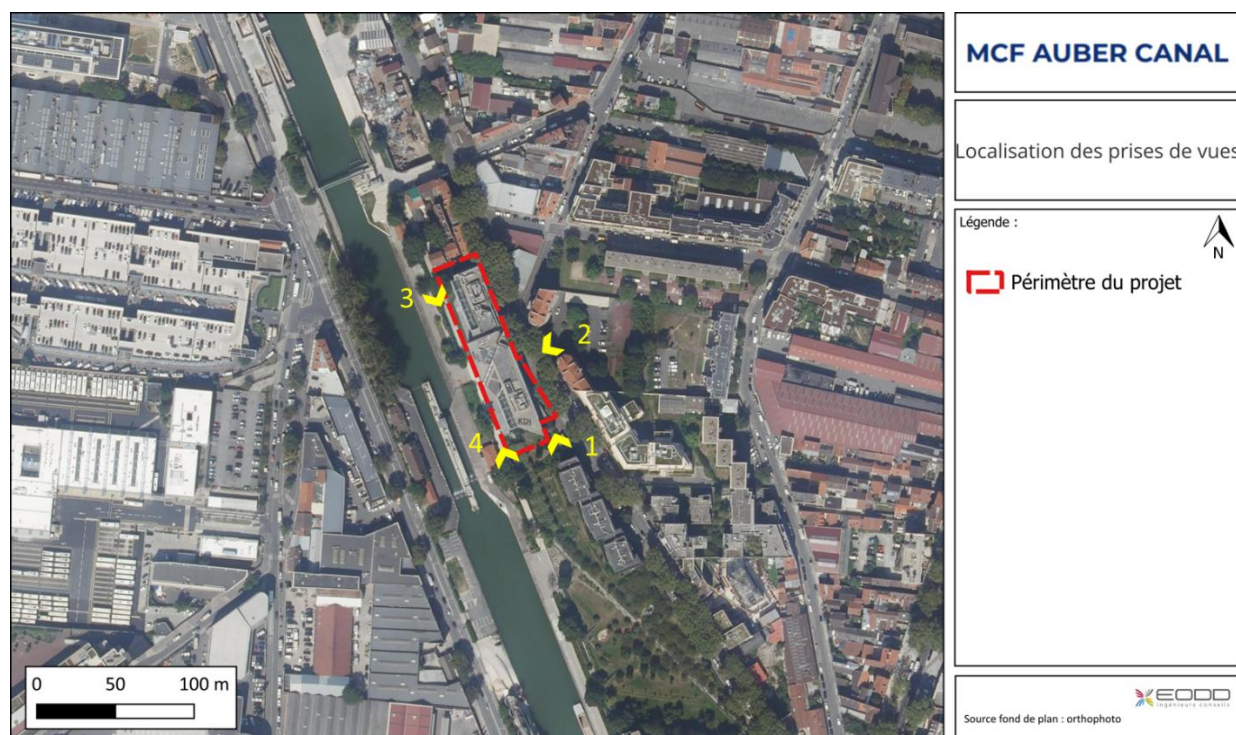


Figure 3 : Vue aérienne du site (source du fond de plan : IGN)

3.2 Description du projet

L'objectif à l'échelle de la ville est de requalifier cette zone et de contribuer à faire de ce secteur un quartier de ville rayonnante.

Le projet se situant au cœur de cette réflexion urbaine, participera pleinement à son développement et bénéficiera des aménagements et réflexion élaborés dans le quartier pour offrir à ces utilisateurs et habitant un cadre de vie idéal répondant aux problématiques actuelles. Une des richesses de ce quartier en devenir est la place primordiale de la nature de l'environnement.

Le projet consiste en la déconstruction et création d'un bâtiment de logements et de commerces en lieu et place d'un immeuble de bureaux vacants. Le projet répond à une demande importante d'hébergements par rapport à la destination « bureaux » du bâtiment actuel, qui est de plus inoccupé.

Le bâtiment existant, en R+5 et avec trois niveaux de sous-sol, sera entièrement déconstruit, seuls seront gardés les murs périphériques des sous-sols. Conformément à l'article L.111-12 du Code de l'urbanisme, le bâtiment sera démoli et reconstruit dans un volume identique, l'infrastructure existante étant conservée.

En termes de stationnement il est prévu du stationnement sur les deux niveaux de sous sols. Ce sont environ 108 places de stationnement réparties de la manière suivante :

- Premier niveau de sous-sol : environ 37 places ;
- Deuxième niveau de sous-sol : environ 71 places.

Concernant le stationnement vélo, 80 % des besoins de locaux vélos se trouvent au rez-de-chaussée et 20% au niveau du premier sous-sol. Ce sont des locaux vélos qui seront aménagés sous forme de double ou triple racks au rez-de-chaussée. La surface du premier niveau de sous-col s'élève à environ 406 m² soit environ 303 vélos tandis que celui au premier niveau de souterrain, le local a une surface de 279 m² soit environ 98 vélos. Ce sont environ 401 vélos qui peuvent être garés dans les locaux prévus à cet effet.

Actuellement ce sont 203 places de stationnement sur trois niveaux de sous-sol, le projet souhaite favoriser le développement des modes actifs par la mise en place de locaux vélos.

De plus, afin de développer un quartier attractif et durable, l'idée directrice étant de s'éloigner du modèle ancien de la ville-dortoir en opposition aux pôles d'activités. De veiller à ce que l'offre de logements soit accompagnée des équipements publics.

Pour répondre cette démarche de veiller à l'équilibre des différentes fonctions urbaines, notre projet prévoit le développement de plusieurs activités aux programmes variés : des logements, des hébergements pour étudiants, et des petits commerces de proximité créant une nouvelle animation sur le canal.

L'évolution actuelle du parc immobilier à l'échelle régionale tant vers une diminution de l'occupation des immeubles de bureaux, la requalification de ses bâtiments vacants devient un réel enjeu au niveau du développement urbain.

Ce site en est le parfait exemple, en effet, cet ensemble de bureaux n'est plus occupé actuellement et offre donc un support propice au développement d'autres activités sans favoriser un étalement urbain.

Enfin, au niveau architectural, il est demandé d'un soin tout particulier soit porté aux façades et à la volumétrie ainsi qu'à la pérennité des éléments. Dans un contexte d'évolution et climatique, très préoccupant.

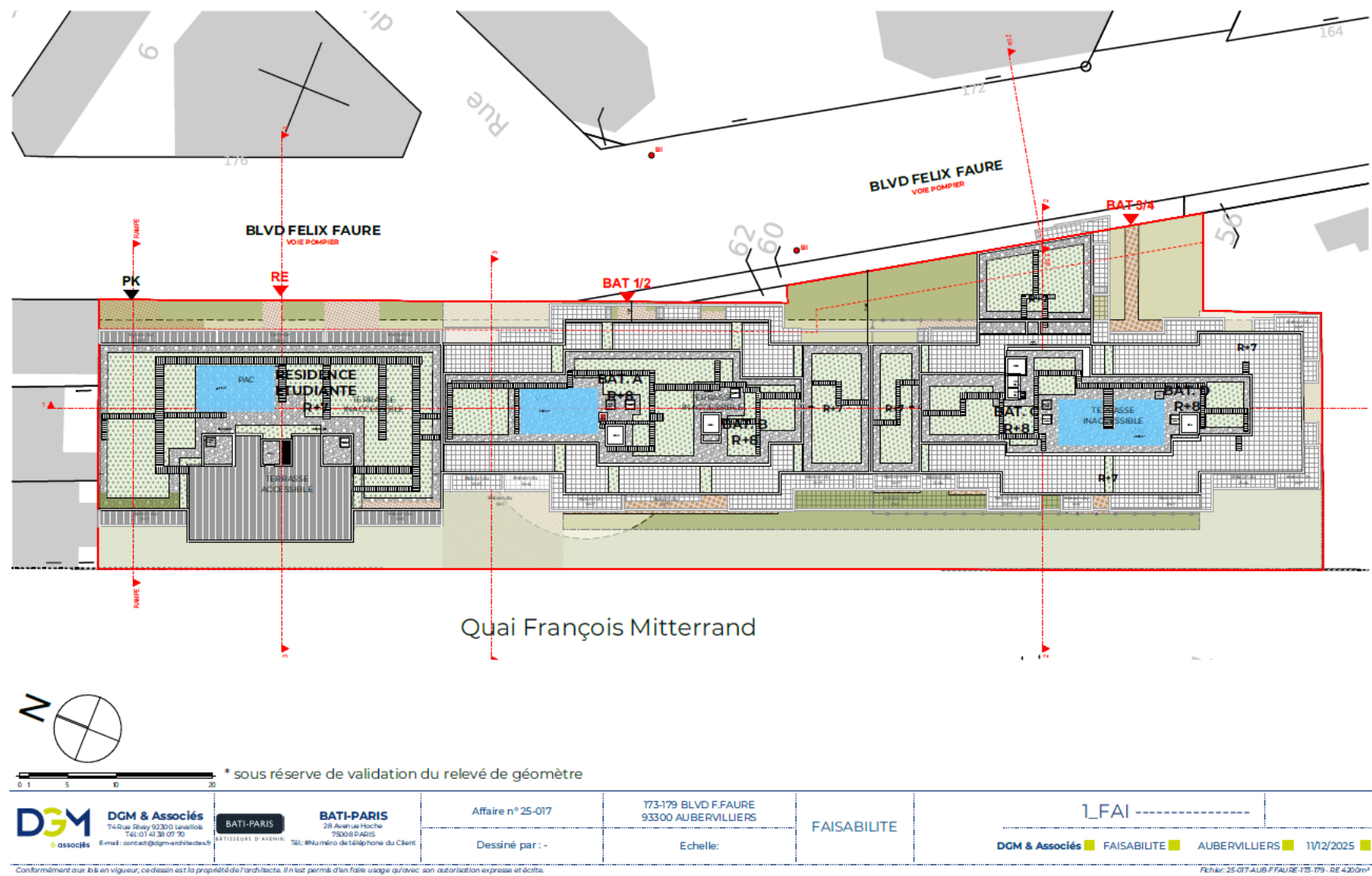


Figure 4 : Plan masse du projet (source : DGM - 2025)

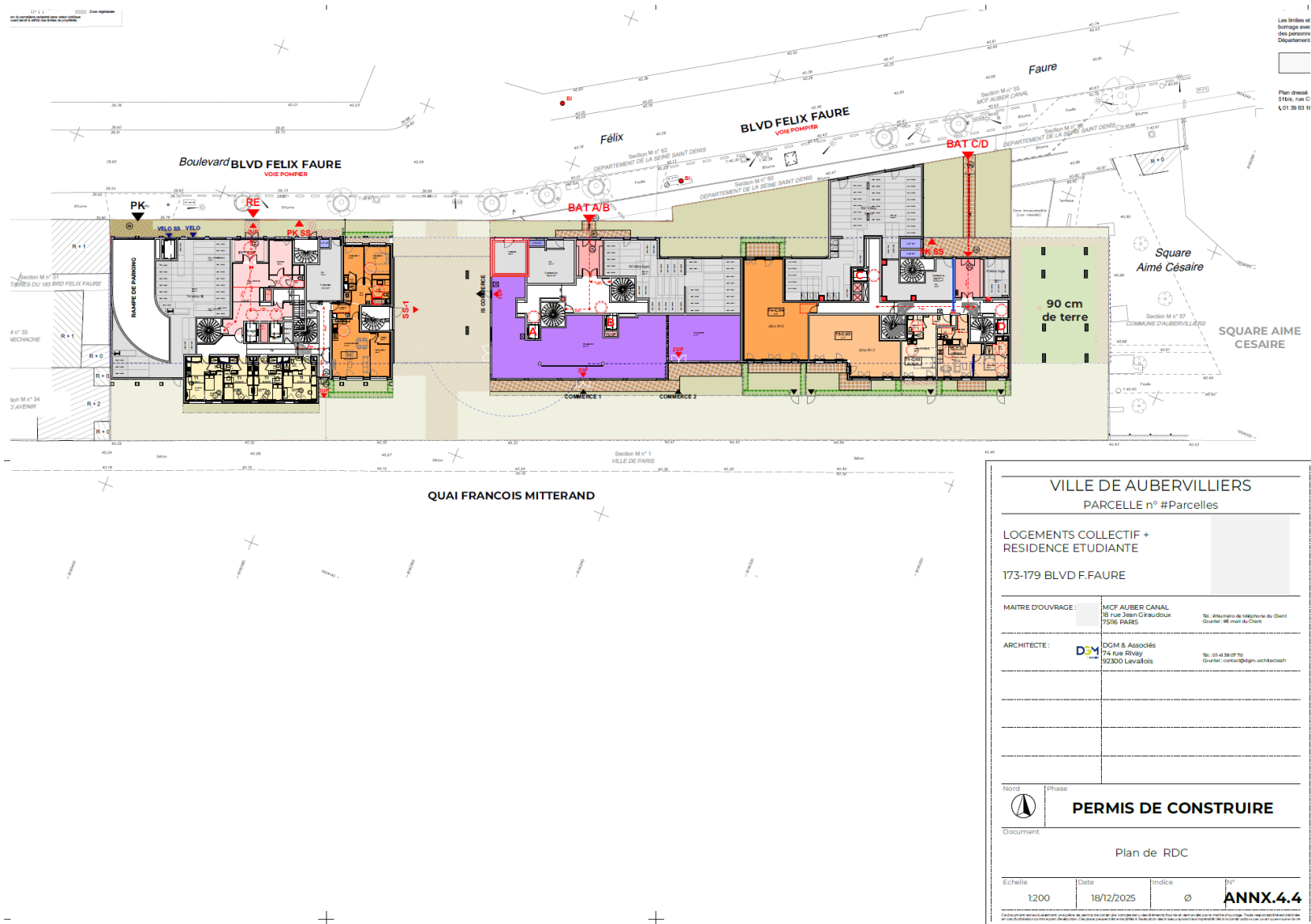


Figure 5 : Plan du rez-de-chaussée (source : DGM - 2025)

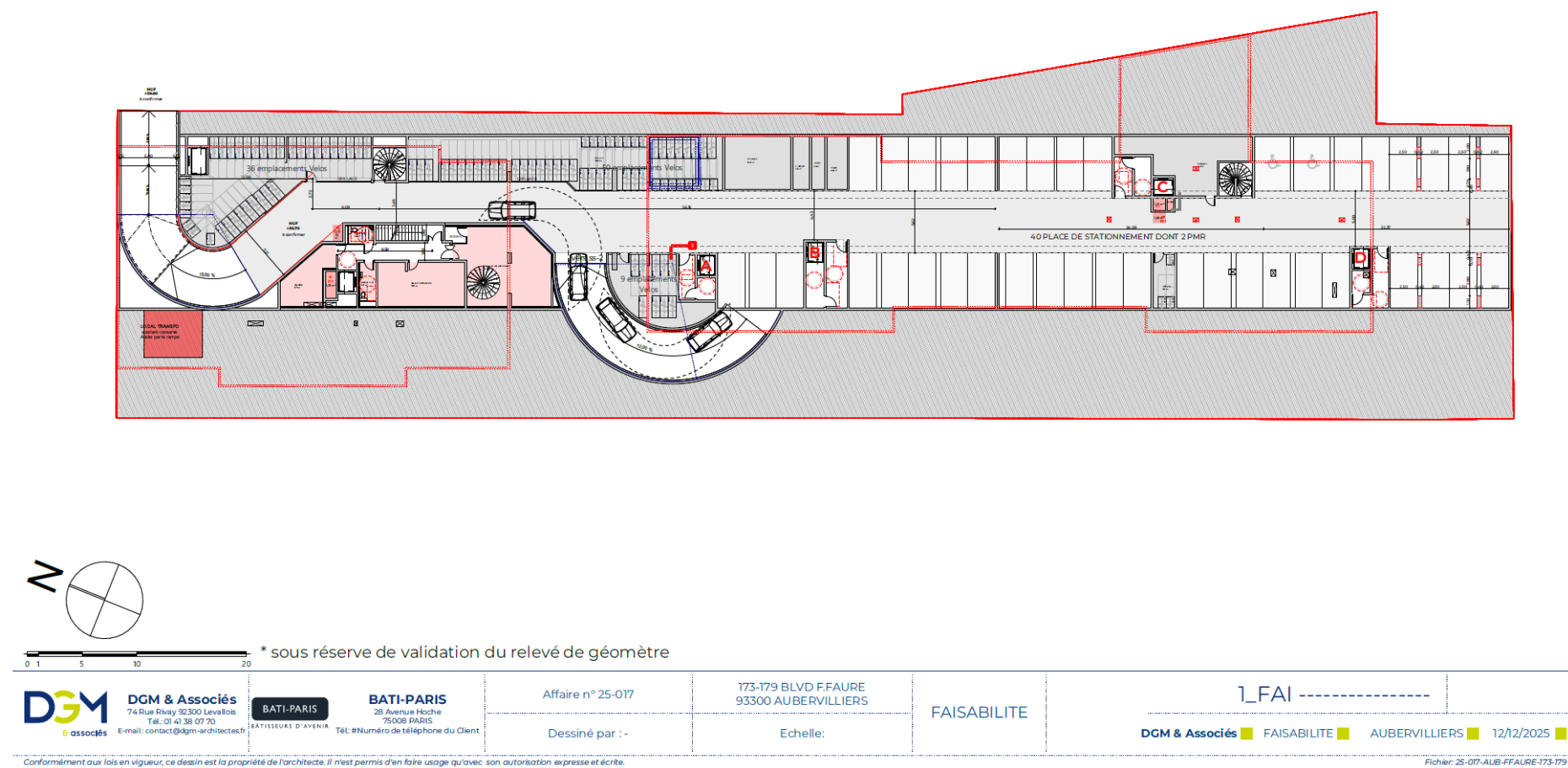


Figure 6 : Plan du premier niveau de sous-sol (source : DGM - 2025)



Figure 7 : Vue du projet depuis le canal (source : DGM - 2025)

Le projet consiste en la création d'un ensemble immobilier en R+8 avec 2 niveaux de sous-sol, accueillant une surface de plancher totale d'environ 13 583 m², répartis approximativement comme suit :

- 4 082 m² en résidence étudiante, soit environ 158 chambres plus un logement de gardien ;
- 243 m² d'espaces communs ;
- 9 022 m² de logements du T1 au T5 ;
- 239 m² de commerces au RDC ;
- 108 places de stationnement au R-1 et R-2 réservés aux habitants.

La superstructure existante sera démolie mais les parois de l'infrastructure seront conservées.

Le troisième niveau de sous-sol existant sera condamné pour permettre de renforcer la structure.

Le RDC du nouveau bâtiment sera divisé en différents espaces :

- halls d'entrée ;
- locaux vélo et poubelle ;
- espace de vie ;
- commerces accueillant du public extérieur à la résidence : brasserie, café, atelier céramique... donnant directement sur le quai François Mitterrand et le canal Saint-Denis.

Le projet visera une certification NF Habitat HQE.

3.3 Intentions architecturales

Notre projet se situant au cœur de cette réflexion urbaine, participera pleinement à son développement et bénéficiera des aménagements et réflexion élaborés dans le quartier pour offrir à ces utilisateurs et habitant un cadre de vie idéal répondant aux problématiques actuelles. Une des richesses de ce quartier en devenir est la place primordiale de la nature de l'environnement. Une volonté d'axer le développement du quartier dans le respect de l'environnement et de proposer des grands espaces vers ainsi qu'un réseau de circulations douces largement végétalisé.

Le nouveau bâtiment est plus haut passant du R+5 au R+8 plus terrasses.

3.4 Intentions paysagères

Une des volontés du projet est d'axer le développement du quartier dans le respect de l'environnement et de proposer des grands espaces vers ainsi qu'un réseau de circulations douces largement végétalisé.

D'une part le développant de la nature et la biodiversité à travers la création d'un jardin et des toitures terrasses végétalisées une véritable valorisation des espaces verts.

À l'échelle de la parcelle, la végétalisation devra être un réel engagement. D'une part en proposant de larges espaces communs végétalisés, mais également par le traitement des toitures dont la végétalisation participera au rafraîchissement du quartier en période estivale, mais également un réel support d'activité tel qu'un développement d'agriculture urbaine, de ferme pédagogique ou tout

simplement d’espace de détente favorisant un retour au vert. Cette végétalisation intense de véritables respiration et lieu de rencontre pour les logements ainsi que pour la résidence étudiante.

En termes de surface d’espaces verts, environ 1 403 m² de la parcelle accueillera des espaces libres végétalisés soit 37 % de l’emprise foncière dont 1 138 m² de pleine terre. Des toitures végétalisées sont également prévues.

De plus, dans une démarche d’amélioration de valorisation de la biodiversité à l’échelle du quartier et de la ville, seront mis en place la gestion différenciée, le traitement écologique, le recyclage des déchets verts et la diversification des essences plantées avec des végétaux principalement indigènes.

Les divers aménagements paysagers contribueront par ailleurs à la lutte contre l’effet de chaleur urbain.

3.5 Gestion des eaux pluviales

Le réseau d’eau pluvial existant chemine sous le Boulevard Félix Faure. Il s’agit d’un réseau unitaire. En termes règlementaire, le Plan local d’urbanisme intercommunal de Plaine Commune précise, pour la gestion des eaux pluviales : « *La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée* ». Cette gestion à la parcelle sera mise en place dans le cadre du projet.

Afin de limiter les rejets et les volumes de stockage, le projet prévoit la création de toitures entièrement végétalisées avec une épaisseur de terre supérieure à 60 cm et la création d’espaces verts de pleine terre.

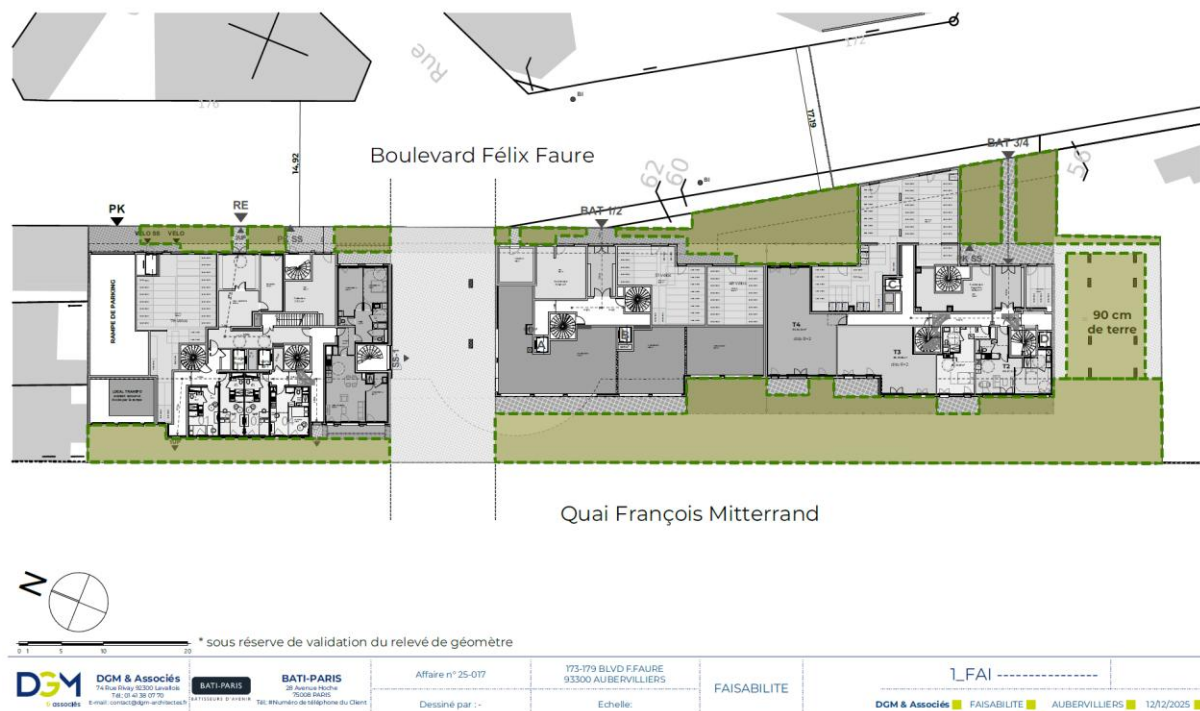


Figure 8 : Plan des espaces végétalisés (source : DGM - 2025)

3.6 Planning prévisionnel

Le dépôt du PC est prévu fin décembre 2025 pour un début de travaux en décembre 2026. Les travaux dureront environ 30 mois soit jusqu’en juin 2029.

3.7 Insertion urbaine du projet

La perception ci-dessous permet de mettre en avant le projet depuis l’autre côté du quai.



Figure 9 : Perception du projet d'aménagement depuis le quai Lucien Lefranc

3.8 Planification urbaine

3.8.1 Compatibilité avec les documents du PLUi

La commune d’Aubervilliers fait partie de l’Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune, dont le Plan local d’urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 25 février 2020. Une révision de ce PLUi a été entamée en 2023, et son approbation est attendue d’ici à la fin de l’année 2025.

3.8.1.1 PLUi de Plaine Commune en vigueur

Selon le zonage du PLUi actuellement en vigueur, les parcelles du projet (0M 46, 55 et 61 au cadastre) se situent en zone « UE », correspondant à une zone économique mixte. Selon le règlement de cette zone, les constructions à destination d’hébergement ne sont pas autorisées.

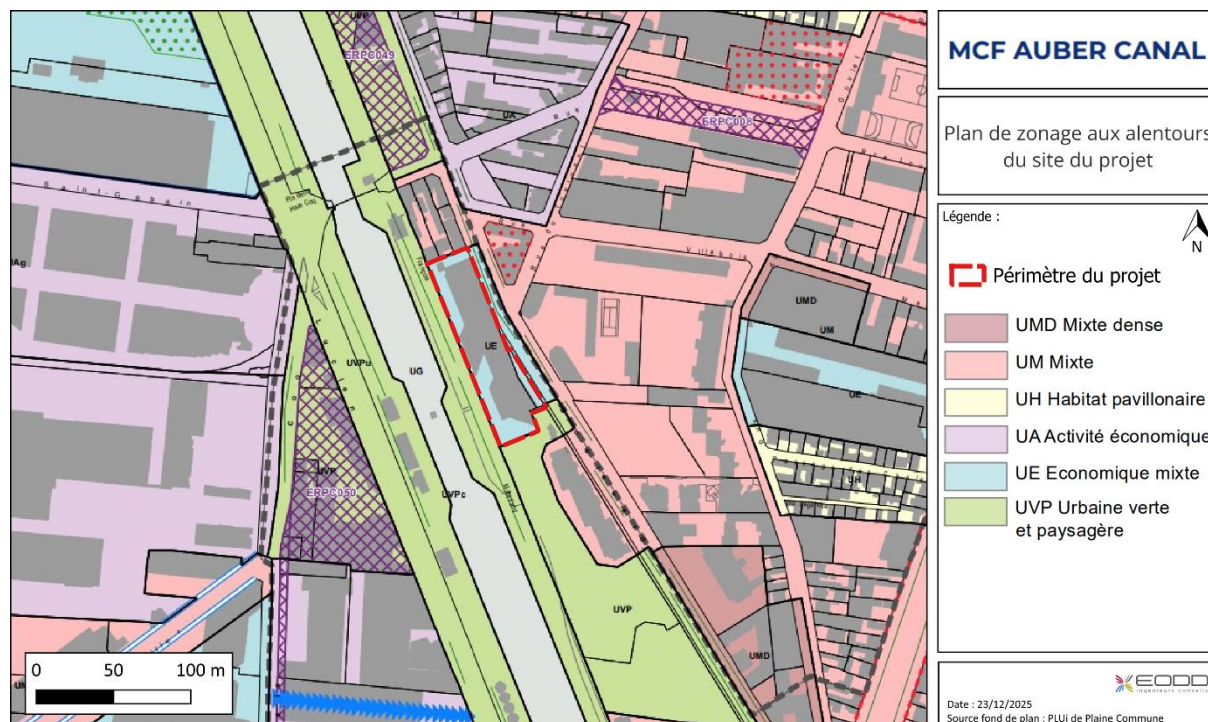


Figure 10 : Plan de zonage aux alentours du site du projet (source : PLUi de Plaine Commune)

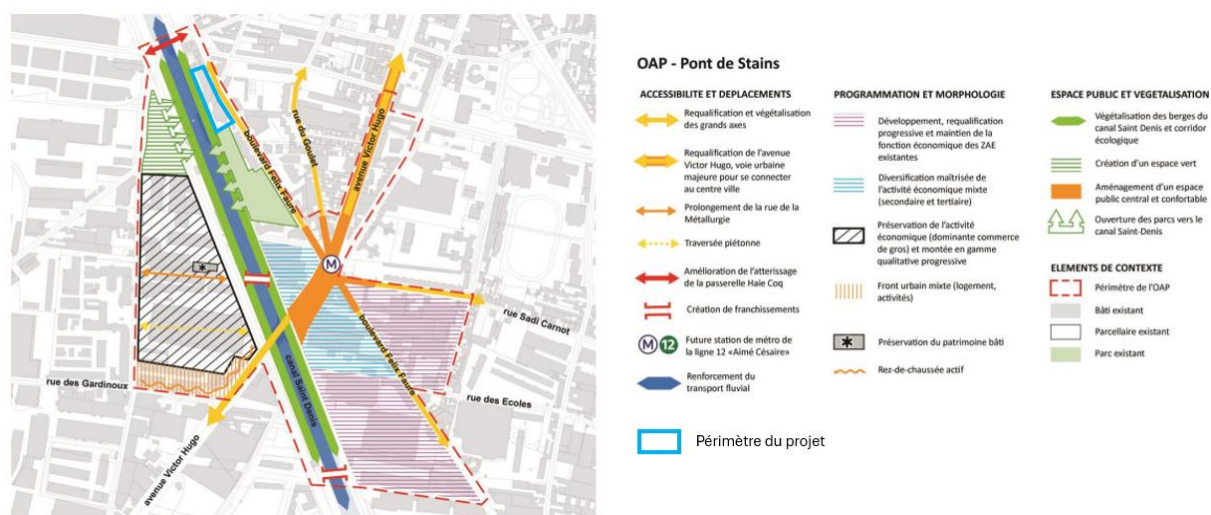


Figure 11 : Carte de l'OAP « Pont de Stains » (source : PLUi de Plaine Commune)

Notons que le périmètre du projet se situe dans le périmètre de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Pont de Stains » qui a pour objectif d'encadrer les mutations de ce secteur. D'après cette OAP, le projet devra préserver et étendre la trame vert et bleue au droit des espaces donnant vers le canal.

Le projet n'est donc pas compatible avec le règlement de l'actuel PLUi. Cependant, ce projet est pris en compte dans le cadre de la révision du PLUi, afin que ce dernier soit compatible au futur PLUi.

3.8.1.2 Révision du PLUi de Plaine commune

Selon le zonage du projet de révision du PLUi, dont l'approbation définitive est attendue pour fin 2025, les parcelles du projet (OM 46, 55 et 61 au cadastre) se situent en zone urbaine « UMD ». Il s'agit d'un espace mixte à forte densité où de nouvelles constructions sont autorisées. Certaines constructions/activités sont interdites ou soumises à conditions (installations industrielles, entrepôts, ...). La nature du projet est compatible avec le zonage UMD du futur PLUi.



Figure 12 : Plan de zonage aux alentours du site du projet (source : projet de révision du PLUi de Plaine Commune)

Dans le cadre de la révision du PLUi, l'OAP « Pont de Stains » est également modifiée. Le projet respectera les prescriptions relatives à cette OAP.

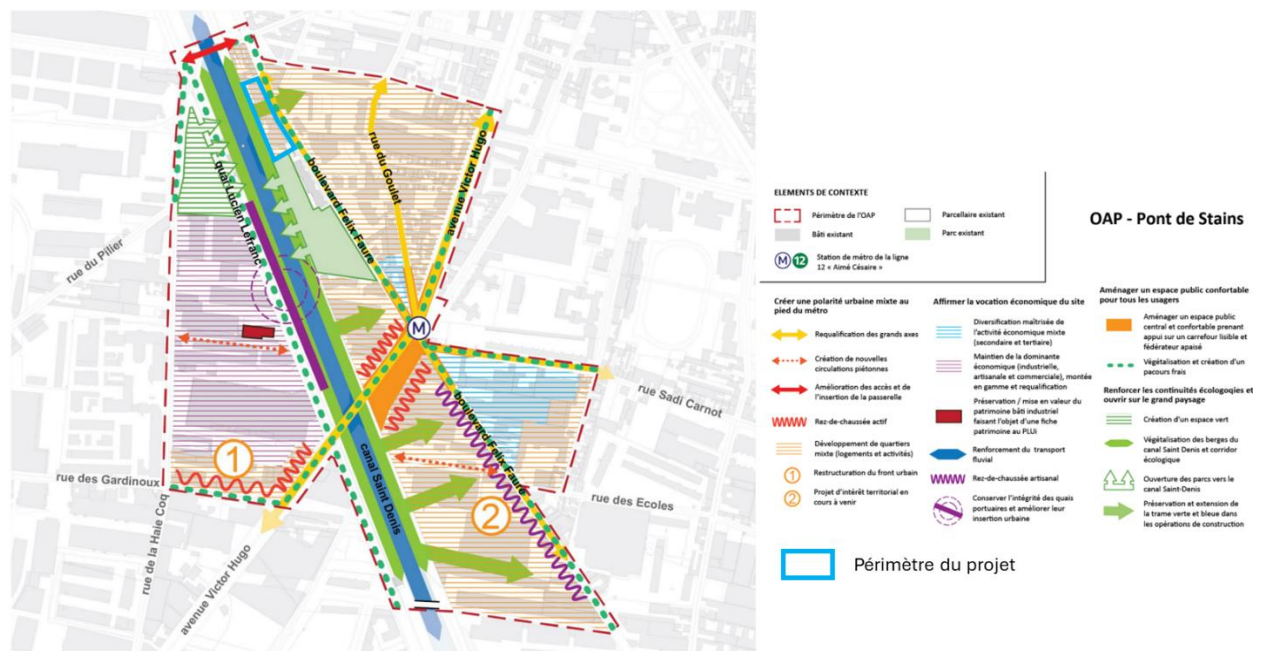


Figure 13 : Carte de l'OAP « Pont de Stains » (source : projet de révision du PLUi de Plaine Commune)

3.8.1.3 Servitudes d'utilité publique (SUP)

Le plan de servitude du PLUi en vigueur ou du futur PLUi au droit du projet sont les mêmes. Les servitudes identifiées sont les suivantes :

- PM1 : Plan de prévention des risques naturels de mouvement de terrains (poches de dissolution du gypse antéludien), sur tout le périmètre du site ;
- I3 : Transport d'hydrocarbures liquides et terminal sur le canal Saint-Denis, en bordure ouest du site.

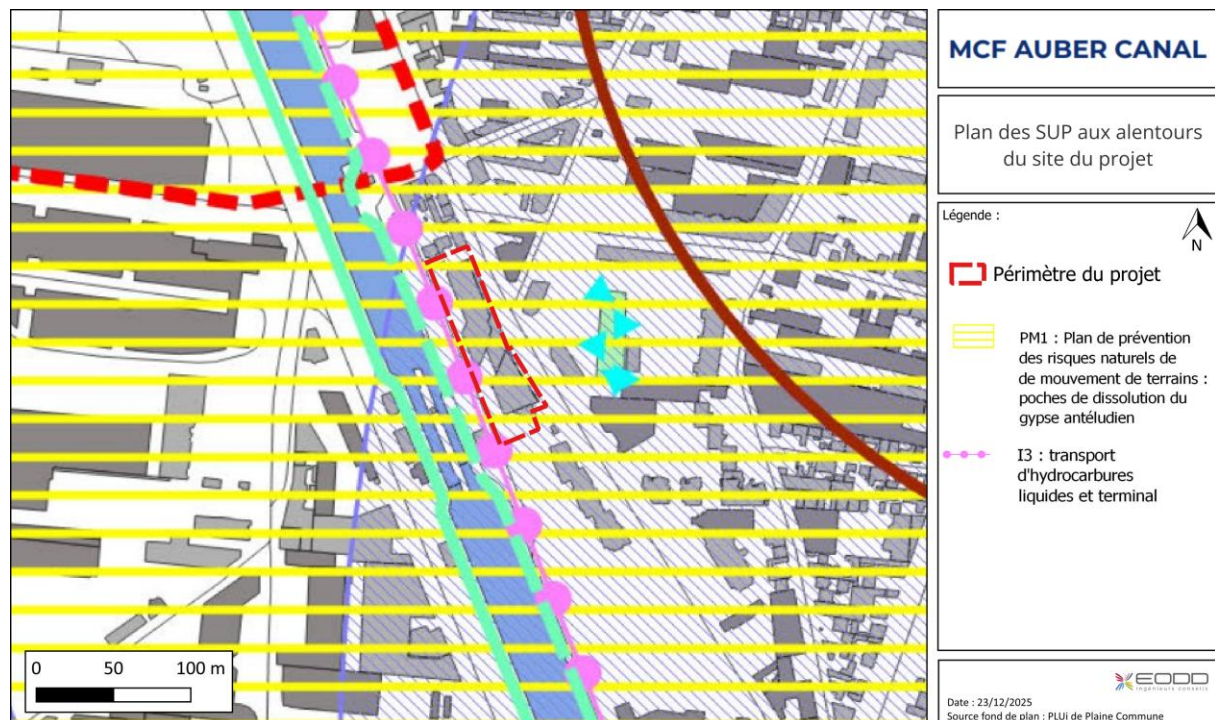


Figure 14 : Plan des SUP aux alentours du site du projet (source : PLUi Plaine commune)

Le projet n’est pas concerné par la canalisation d’hydrocarbures liquides car cette dernière est localisée sous les quais (hors périmètre d’étude). Concernant la servitude sur la dissolution dy gypse, l’étude géotechnique prendra en compte cette servitude et adaptera ses préconisations vis-à-vis de cette servitude si il y a lieu.

Le projet n’est actuellement pas compatible au PLUi en vigueur, cependant une révision de ce dernier est en cours, l’approbation est prévue d’ici fin 2025, et le projet est compatible avec le futur PLUi.

3.8.2 Compatibilité avec le SCoT de la métropole du Grand Paris

La commune d’Aubervilliers fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris, approuvé le 13 juillet 2023 par le Conseil de la Métropole du Grand Paris. Le SCOT s’articule autour de 12 orientations :

- Conforter une Métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions ;
- Embellir la Métropole et révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l’agriculture en ville, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des continuités écologiques telles que les trames vertes et bleues, tout en offrant des ilots de fraîcheur et la rétention de l’eau à la parcelle ;
- Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement ;
- S’appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d’avenir pour accélérer le développement économique, la création d’emplois et la transition écologique ;
- Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde ;

- Offrir un parcours résidentiel à tous les Métropolitains ;
- Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible ;
- Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires ;
- Confirmer la place de la Métropole comme une première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique ;
- Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets ;
- Organiser la transition énergétique ;
- Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales, notamment par l'arrêt de la consommation et la reconquête des espaces naturels, boisés et agricoles.

Le projet répond à l'orientation n°7 « *Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains* ». Des prescriptions sont attachées à cette orientation dont la P68 « *Produire du logement au cœur des villes, dans les tissus mixtes et prioritairement à proximité des transports collectifs structurants.* » et la P69 « *Favoriser la transformation des bâtiments vacants, notamment les immeubles de bureaux obsolètes, pour répondre aux besoins en logements* ».



Figure 15 : Localisation du site d'étude au sein de la carte de la trame verte et bleue su SCOT (source : SCOT de la métropole du Grand Paris)

Le projet s'inscrit pleinement dans cette orientation du SCOT de la métropole du Grand Paris. Ainsi, le projet est compatible avec le SCOT de la métropole du Grand Paris.

4. Enjeux environnementaux

4.1 Synthèse des enjeux environnementaux

Le tableau suivant identifie les éléments clés à intégrer au projet et formule des orientations environnementales générales à prendre en compte. Ces enjeux ont été intégrés au programme environnemental de l'opération qui fixe de façon contractuelle les exigences à respecter dans le cadre du dialogue compétitif.

Tableau 1: Synthèse des enjeux environnementaux et orientations environnementales

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
PLU	D'après le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EPT Plaine Commune, dont fait partie la commune d'Aubervilliers, PLUi en vigueur : Le site du projet se situe au sein d'un zonage UE, correspondant à une « zone économique mixte ». Ce zonage n'autorise pas en l'état les constructions à usages d'habitation. Futur PLUi : Le projet sera couvert par le zonage UMD du futur PLUi qui autorise les constructions à usages d'habitation	Le projet n'est pas compatible au PLUi en vigueur, toutefois, le PLUi fait l'objet d'une révision permettant la réalisation du projet d'aménagement. Le projet respecte les orientations de l'OAP « Pont de Stains » au sein de laquelle il est situé.	MODÉRÉ
Documents cadres sur la gestion de l'eau	SDAGE : projet inclus dans les périmètres du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 (approuvé le 23 mars 2022) SAGE : Croult-Enghien-Vieille Mer (approuvé le 28 janvier 2020). Le projet participe à renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale de la ressource.	Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelles avec réalisation de toitures végétalisées non accessibles avec des hauteurs de terres de 60 cm et des espaces verts. Les espaces verts vont représenter 29% de l'emprise foncière du site.	FAIBLE
Occupation du sol	Le site correspond à plusieurs parcelles localisées sur une zone urbaine. Les sols sont actuellement occupés par un immeuble de bureaux en R+5.	Le site ne présente pas d'enjeu particulier puisque le projet s'implante sur des sols déjà artificialisés. La maîtrise foncière est assurée.	FAIBLE
Milieu humain	Le site est localisé sur une zone urbaine D'après les données de l'INSEE, le nombre d'habitats sur la commune d'Aubervilliers est en légère augmentation avec 89 489 habitants recensés en 2022 contre 86 061 en 2016. Les tranches d'âge majoritairement représentées sont les personnes entre 0 et 44 ans (population jeune).	Assurer l'intégration du projet dans un contexte urbain. Le projet propose des logements adaptés aux étudiants dans un secteur identifiant des équipements d'enseignements supérieurs.	NUL
Climat	<i>Les données climatiques sont tirées de la station Lariboisière à Paris, située à environ 10,3 km au sud du site, sur la période 1991-2020 (1973-2007 pour les données relatives aux vents).</i> Le climat du secteur est de type océanique dégradé avec une température moyenne annuelle s'élève à 12,8°C et des hivers froids. La pluviométrie est faible avec un cumul de précipitations moyen annuel de 634,3mm. Les vents dominants sont majoritairement dirigés dans un axe Nord-Est/Sud-Ouest dont la majorité sont représentés par des vents moyennement forts. L'intensité des vents dépasse rarement 29 km/h.	Sensibilité possible au phénomène d'îlot de chaleur urbain qui implique la proposition d'une trame verte locale et une utilisation raisonnée de l'eau sur le site.	FAIBLE

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
	Les effets de chaleur sur la zone d'implantation du projet sont considérés comme faibles à moyens en raison de la densité des infrastructures et de l'imperméabilisation des sols.		
Paysager	Aucun site inscrit ou classé ne se situe dans l'emprise du site. Le site inscrit le plus proche est "<i>Ensemble urbain à Paris</i>" situé à 2,1 km au sud du site. Aucune entité écologique remarquable n'est identifiée sur la zone d'implantation. Site non inclus dans une zone de protection réglementaire ou environnementale, dans un contexte très urbanisé. Le bâtiment sera visible depuis le boulevard Félix Faure et le quai François Mitterrand.	Aménagements extérieurs prenant en compte l'impact visuel du nouveau bâtiment et les enjeux de biodiversité. Définition d'un projet paysager conciliant des objectifs esthétiques, écologiques et climatiques.	FAIBLE
Milieu physique	Topographie : relief peu marqué typique de la plaine Saint-Denis avec un terrain relativement plat à l'échelle du projet. Altimétries comprises entre 39,7 et 40,4 m NGF. Géologie : selon la carte géologique 1/50 000 n°183 « Paris » du BRGM, les formations géologiques susceptibles d'être rencontrées au droit du site sont les suivantes : - marnes et marnes du gypse (e7a) et éboulis associés ; - marnes à Pholadomyes, gypse 4^e masse, sables de Monceaux (e6e) et éboulis associés ; - alluvions modernes (Fz). Hydrogéologie : Aucun point d'eau recensé sur le site et la première nappe souterraine se trouve à environ 4,5 m de profondeur. Hydrologie : le canal Saint-Denis passe en bordure immédiate ouest du site tandis que la Seine passe à environ 3,3 km à l'ouest du site.	Gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie naturelle du site, la géologie et le contexte urbanisé. Aucun impact sur le réseau hydrographique et sur l'hydrogéologie du site identifié. Le site bénéficie déjà d'un parking souterrain de trois niveaux.	FAIBLE
Assainissement et Eau potable	Eau potable : La commune d'Aubervilliers n'est concernée par aucun périmètre de protection d'un captage d'Alimentation en eau potable (AEP). Le point de captage AEP le plus proche se situe sur la commune de Pantin, à 2,6 km au sud-est du site. Assainissement : Le réseau d'assainissement desservant le site, situé sous le boulevard Félix Faure, est unitaire. La commune d'Aubervilliers est raccordée à la station d'épuration de Seine aval dont la capacité nominale s'élève à 7 500 000 EH. Sa charge entrante est de 5 452 760 EH. La station d'épuration est donc dimensionnée pour recevoir les nouveaux effluents du projet. Elle recevait déjà les effluents de l'activités précédentes qui est actuellement vacant.	Le projet prévoit de gérer les eaux pluviales à la parcelle via la réalisation d'espaces verts et de toitures végétalisées non accessibles avec des hauteurs de terres de 60 cm. Seules les eaux usées seront envoyées vers le réseau d'assainissement.	FAIBLE
Sites et sols pollués	Le site est directement concerné par la présence d'un site CASIAS sur sa zone d'implantation : NOZAL (identifiant SSP3890547).	Une étude de pollution sera réalisée, les prescriptions émises dans cette étude seront obligatoirement respectées et prisent en compte dans le projet	FAIBLE

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
Milieu naturel	Un pré-diagnostic écologique a été rédigé par EODD ingénieurs conseil en 2025, il est joint en annexe 8A, pour plus de détail d'y référer. Site déjà urbanisé et non couvert par des zonages d'inventaires ou règlementaire : ZNIEFF, Natura 2000, ... Habitat : site anthropisé avec des espaces verts plus entretenus Flore : 5 espèces exotiques envahissantes Avifaune : 6 espèces dont trois protégées : Mésange bleue, Mésange charbonnière et Rougegorge familier Amphibiens : / Reptiles : une espèce potentielle : le Lézard des murailles - aucun individu n'a été observé Mammifères terrestres : présence potentielle du Hérisson d'Europe, espèce protégée et d'intérêt patrimonial, dans le square ou à proximité - aucun individu n'a été observé Chiroptère : aucune trace de fréquentation pour les chauves-souris n'a été relevé dans les bâtiments, aucun individu n'a été observé suite à l'expertise menée à l'aide d'une caméra endoscopique Entomofaune : quatre espèces potentielles	d'aménagement Création d'espace vert et de toitures végétalisées Mise en place de nichoirs sur les bâtiments	
Contexte patrimonial et archéologique	D'après l'atlas des patrimoines, le site n'est pas couvert par un périmètre de protection des abords (500m) d'un Monument historique (MH). Eléments du patrimoine remarquable néanmoins proches de la zone du projet : - immeuble classé « Église Notre-Dame des Vertus », à environ 600 m au nord-est du site, dont le périmètre de protection passe à environ 100 m à l'est du site ; - zone de présomption de prescription archéologique, à environ 600 m au nord-est du site - bâtiment labélisé Architecture Contemporaine Remarquable « Centre nautique Marlène-Peratou », à environ 600 m à l'est du site ; - site inscrit « Ensemble urbain à Paris », à environ 2,2 km au sud du site ; - site inscrit « Cité Jardin » de la commune du Pré-Saint-Gervais, à environ 4,0 km au sud-est du site ; - site inscrit « Cité Jardin et groupe scolaire du Globe », situé à environ 4,0 km au nord-est du site.	Le projet n'est pas libre de construction, il vient s'implanter sur un site déjà urbanisé avec un parking souterrain à trois niveaux.	FAIBLE
Risques naturels	D'après Géorisques, le site est concerné par : - un PPRMT de risques dissolution du gypse (approuvé le 21 mars 1986) ; - est localisé à l'intérieur d'une zone d'aléa d'inondation par inondation de cave ; - est localisé en secteur de sismicité de niveau faible ; - est en zone d'aléa gonflement-retrait des argiles de niveau moyen ; - est en zone d'exposition au radon faible.	Les conditions constructives respecteront les préconisations de : - - l'aléa retrait-gonflement des argiles, - Dissolution du gypse, - Aléa inondation. Ces éléments seront repris lors de la réalisation de l'étude géotechniques qui mettra en avant des préconisations spécifiques pour ces risques. Pour rappel, le site est déjà urbanisé et trois niveaux de sous-sols sont déjà en place.	MODÉRÉ
Risques technologiques	La commune n'est concernée par aucun PPRT.	/	FAIBLE

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
	Le projet ne se situe pas dans une zone de risque associée à une canalisation souterraine. La plus proche se trouve à environ 900 m au sud-est (canalisation de gaz naturel).		
Nuisances sonores	Une étude acoustique a été réalisée par Sixense, elle est jointe en annexe 8B. Les conclusions sont mises en avant dans cette note, pour plus de détail s'y référer. Site concerné par les émissions sonores générées par le boulevard F.Faure (catégorie 3), 100 m de part et d'autre de la voirie Site non concerné par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs aux abords d'un aéroport.	Conformité aux arrêtés du 30 juin 1999 portant que la réglementation acoustique des logements neufs. Respect du classement acoustique de façade. Démarche NF Habitats HQE	MODERE
Qualité de l'air	Une étude air-santé a été réalisée par ISPIRA, elle est jointe en annexe 8C. Les conclusions sont mises en avant dans cette note, pour plus de détail s'y référer. A l'état actuel, les concentrations NO₂, traceur du trafic routier, apparaissent compatibles avec l'implantation du projet au regard de la valeur limite réglementaire française annuelle en vigueur.	Privilégier les modes de déplacements doux afin de limiter le trafic routier, émetteur de polluants. Mise en œuvre un système de ventilation adapté répondant aux exigences de la certification NF Habitat HQE	FAIBLE
Accessibilité et déplacements	Le site est accessible par : - le boulevard Félix Faure / route départementale RD20 ; - la ligne 12 du métro avec l'arrêt Aimé Césaire (environ 400 m au sud du site) ; - un réseau de lignes de bus à proximité (arrêt le plus proche à 400 m au sud, desservi par les lignes 35 et 139). Flux faibles générés par le projet sur la circulation (correspondant uniquement aux flux des résidents).	Création de 108 places de stationnement sur deux niveaux de sous-sols, contre 203 places réparties sur trois niveaux actuellement. Le troisième niveau existant sera condamné.	NUL
Conclusion	L'ensemble des objectifs environnementaux intégrés au projet participera à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.		

4.2 Thématiques à enjeu environnemental

4.2.1 Milieu naturel

Un pré-diagnostic écologique a été réalisée par EODD en 2025. Le rapport est joint en [ANNEXE 8A](#) de cette présente note d'accompagnement. Les éléments présentés ci-dessous sont des extraits, pour plus de détails s'y référer.

4.2.1.1 Zonages des milieux naturels

Les données administratives concernant les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore sont principalement de deux types :

- zonages règlementaires, qui correspondent à des sites au titre de la législation ou de la réglementation en vigueur dans lesquels les interventions dans le milieu naturel peuvent être encadrées voire interdites (comme les sites Natura 2000, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope...) ;
- zonages d'inventaire du patrimoine naturel, élaborés à titre d'avertissement pour les aménageurs et qui n'ont pas de valeur d'opposabilité. Ce sont notamment les Zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO) et les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF de type II - grands ensembles écologiquement cohérents - et ZNIEFF de type I - secteurs de plus faible surface au patrimoine naturel remarquable).

D'autres types de zonages existent, correspondant par exemple à des territoires de développement et d'expérimentation du développement durable (ex. : Parcs naturels régionaux) ou à des secteurs gérés en faveur de la biodiversité (ex. : Espaces naturels sensibles).

Le site de projet n'est concerné ni par un zonage règlementaire ni par un zonage d'inventaire concernant les milieux naturels.

Le site Natura 2000, le plus proche se localise à environ 3,1 km au nord-est du site d'étude. Il s'agit du « Sites de Seine Saint-Denis ».

Tableau 2 : Synthèse des espaces naturels d'intérêts écologique à proximité (< 5km)

NOM DU SITE	CODE	LOCALISATION DU ZONAGE PAR RAPPORT A L'AIRE D'ETUDE IMMEDIATE	PROPORTION DU ZONAGE AU SEIN DE L'AIRE D'ETUDE IMMEDIATE	PROPORTION DE L'AIRE D'ETUDE IMMEDIATE AU SEIN DU ZONAGE	LIEN FONCTIONNEL AVEC LE PROJET IMPLICATIONS REGLEMENTAIRES ET/OU OPERATIONNELLES
ZONAGES REGLEMENTAIRES – NATURA 2000					
ZPS – « Sites de Seine-Saint-Denis »	FR1112013	3,1 km au nord-est	0%	0%	Interactions écologiques peu probables
ZONAGES D'INVENTAIRE					
ZNIEFF de type I - « Plans d'eau et friches du parc départemental de la Courneuve »	110020468	4,2 km au nord-est	0%	0%	Interactions écologiques peu probables
ZNIEFF de type II - « Parc départemental de la Courneuve »	110020475	3,1 km au nord-est	0%	0%	Interactions écologiques peu probables
AUTRES ZONAGES					
ENS - « Parc départemental de la Courneuve »	/	3,1 km au nord-ouest	0%	0%	Interactions écologiques peu probables
ENS – « Les Chanteraines et la zone humide des Tilliers »	/	4,8 km au nord-ouest	0%	0%	Interactions écologiques peu probables
ENS – « Talus SNCF depuis les Chanteraines jusqu'à Asnières-sur-Seine »	/	4,2 km au nord-ouest	0%	0%	Interactions écologiques peu probables
ENS – « Berges de Gennevilliers en amont de Villeneuve- la-Garenne »	/	3,5 km au nord-ouest	0%	0%	Interactions écologiques peu probables
PNA Chiroptères	/	Région Île-de- France	0%	100%	Prise en compte des recommandations
PNA Rhopalocères patrimoniaux	/	Région Île-de- France	0%	100%	Prise en compte des recommandations

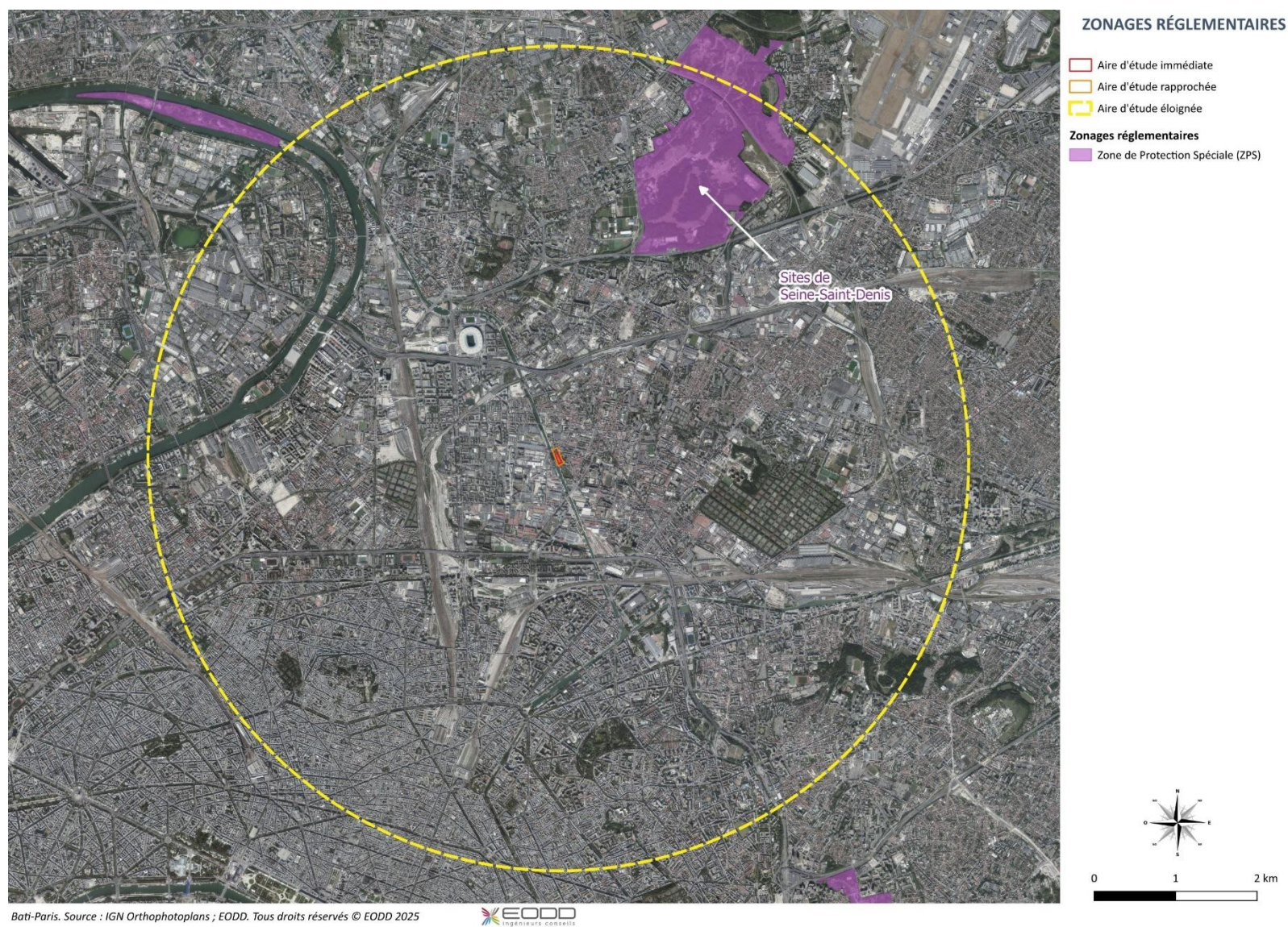


Figure 12 : Localisation des zonages règlementaires – Natura 2000 (source : pré-diagnostic écologique – 2025)

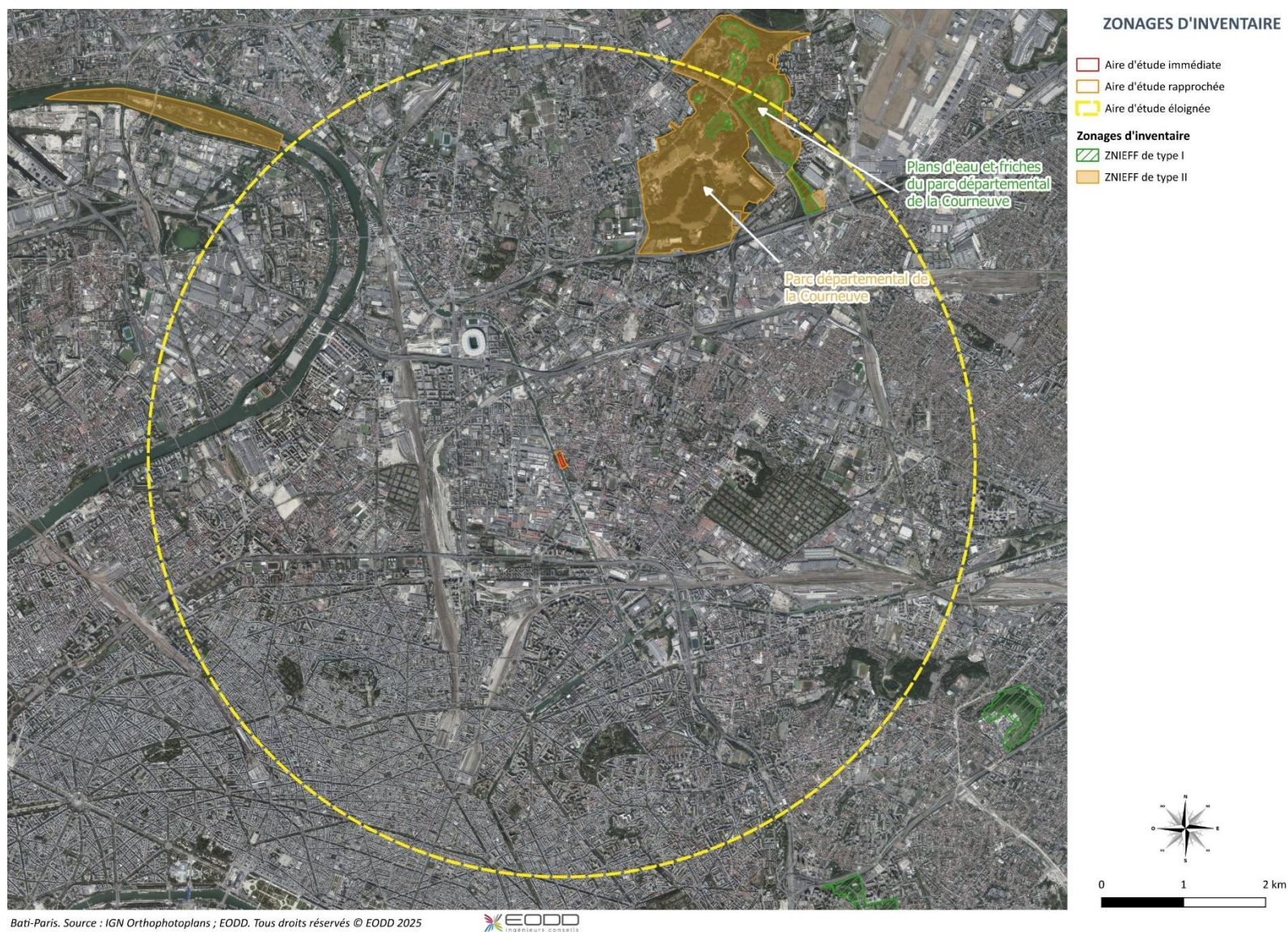


Figure 13 : Localisation des zonages d'inventaires (source : pré-diagnostic écologique – 2025)

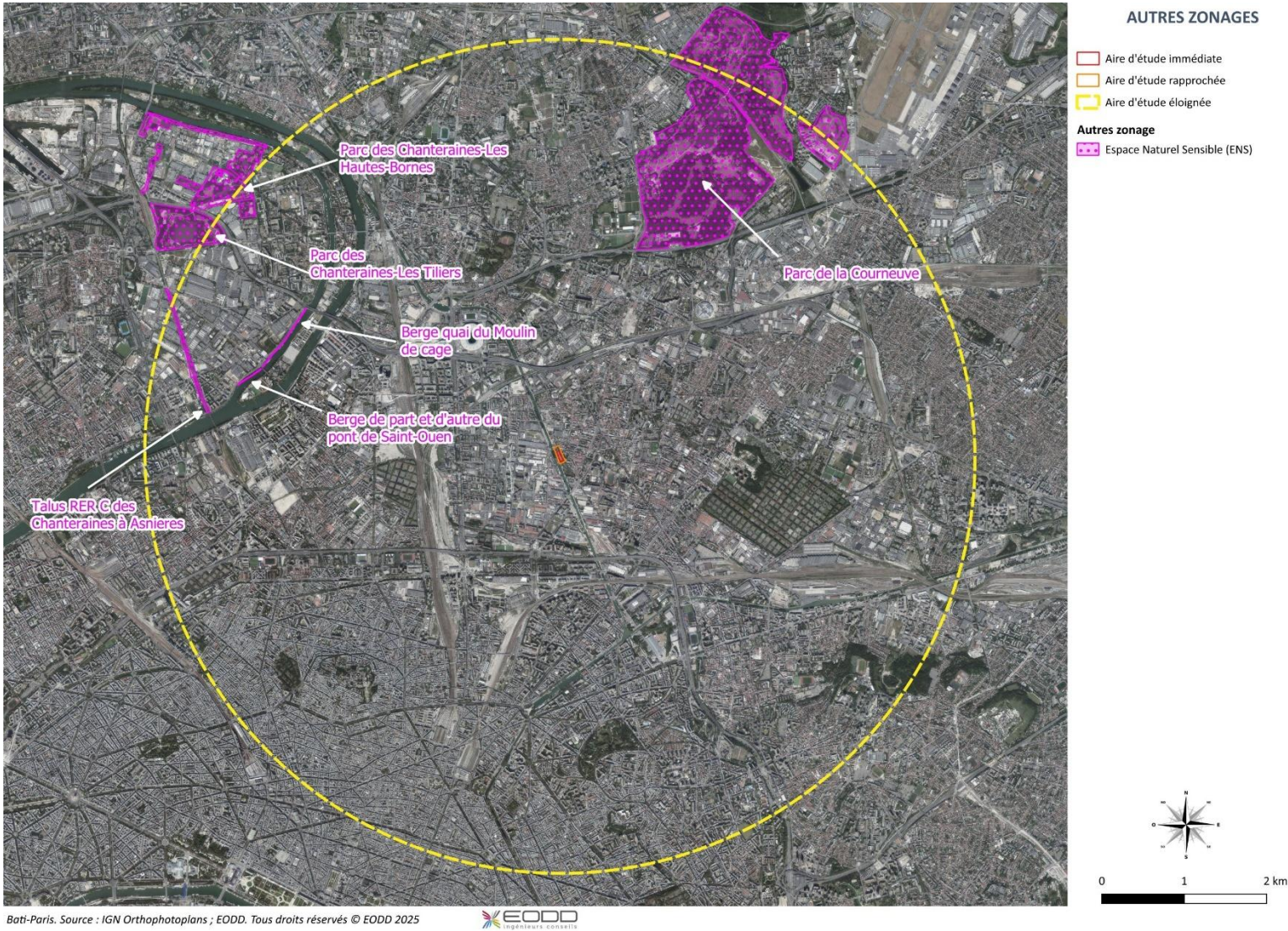


Figure 13 : Localisation des ENS (source : pré-diagnostic écologique – 2025)

Le pré-diagnostic écologique conclue sur les sensibilités réglementaires suivantes :

- **Habitat naturel** : aucune sensibilité n'est relevée au droit des habitats naturels identifiés dans l'emprise du projet
- **Flore vasculaire** : aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été identifiée sur l'aire d'étude
- **Zone humide** : présence d'un habitat classé « *pro parte* » (square urbain) ;
- **Avifaune protégée** : trois espèces protégées et potentiellement nicheuses ont été identifiées sur l'aire d'étude rapprochée (Mésange bleue, Mésange charbonnière, Rougegorge familier), ainsi qu'un potentiel d'accueil pour une dizaine d'autres espèces ;
- **Amphibiens** : pas d'enjeu pour ce taxon
- **Reptile** : probabilité d'accueil du **Lézard des murailles**, espèce protégée ;
- **Mammifères terrestres** : présence potentielle du **Hérisson d'Europe**, espèce protégée et d'intérêt patrimonial, dans le square ou à proximité - aucun individu n'a été observé ;
- **Chiroptères** : aucune trace de fréquentation pour les chauves-souris n'a été relevée dans les bâtiments, aucun individu n'a été observé suite à l'expertise menée à l'aide d'une caméra endoscopique ;
- **Entomofaune (Orthoptères et Mantoptères)** : les habitats ouverts et ourlets végétalisés sont favorables à quatre espèces patrimoniales protégées : **Grillon d'Italie**, **Ædipode turquoise**, **Conocéphale gracieux** et **Mante religieuse**. Ces espèces n'ont pas été observées sur le site.
-

Sensibilités écologiques :

- - Espèces exotiques envahissantes (EEE) : plusieurs espèces exotiques envahissantes sont présentes sur le site. Leur expansion peut compromettre la dynamique des communautés locales, tant floristiques que faunistiques, en réduisant la disponibilité de plantes hôtes et d'habitats favorables à la biodiversité indigène

4.2.2 Contexte patrimonial

Le site n'est concerné par aucun zonage relatif à la conservation du patrimoine.

Tableau 2 : Synthèse du patrimoine à proximité du projet (source : Atlas des patrimoines)

Libellé	Identifiant	Protection	Distance au site
Périmètre de protection de l'Église Notre-Dame des Vertus	1906274255	Protection au titre des abords de monuments historiques	Environ 100 m au nord-est
Zone de saisine / Bourg ancien	10796	Zone de présomption de prescription archéologique	Environ 600 m au nord-est
Église Notre-Dame des Vertus	1906274255	Immeuble classé	Environ 600 m au nord-est
Centre nautique Marlène-Peratou	93001_002	Label Architecture Contemporaine Remarquable	Environ 600 m à l'est

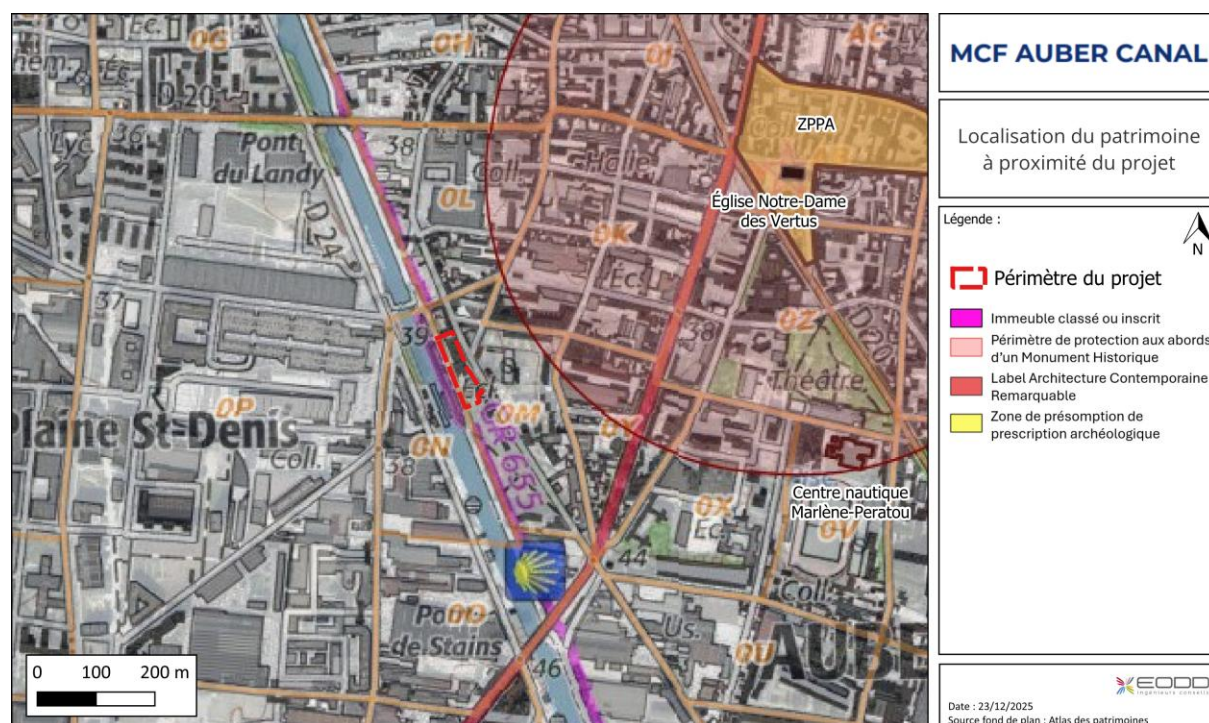


Figure 16 : Localisation du patrimoine à proximité du projet (source : atlas des patrimoines)

4.2.3 Risques naturels

L'enjeu est modéré pour le risque mouvements de terrains, et faible ou nul pour tous les autres risques naturels sur le site du projet.

Tableau 3 : Synthèse des risques naturels sur le site du projet (Source : Géorisques)

Risque naturels	Exposition/Catégorie
Retrait-gonflement des argiles	Moyen
Inondation	Zones potentiellement sujettes et aux inondations de cave (fiabilité faible)
Sismique	Très faible
Carrière/dissolution de gypse	Situé au sein d'un périmètre de PPRMT
Radon	Catégorie 1 - faible

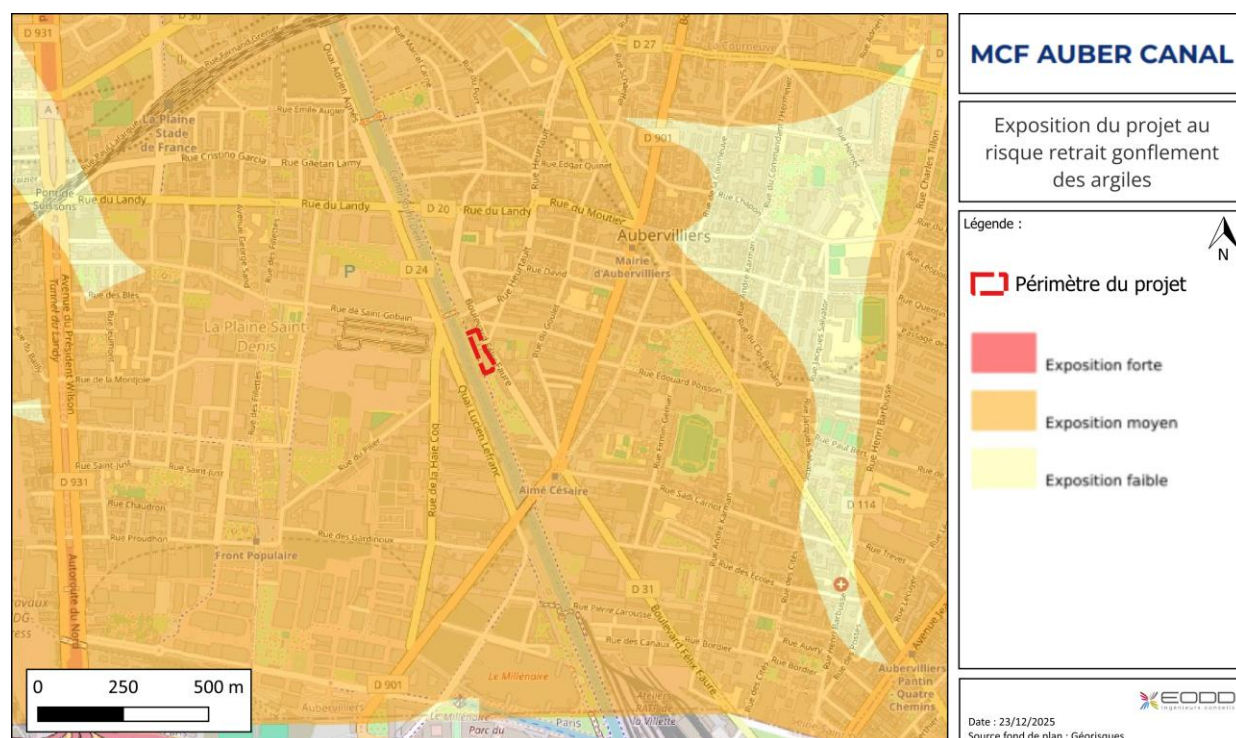


Figure 17 : Exposition du projet au risque retrait-gonflement d'argiles (source : Géorisques)

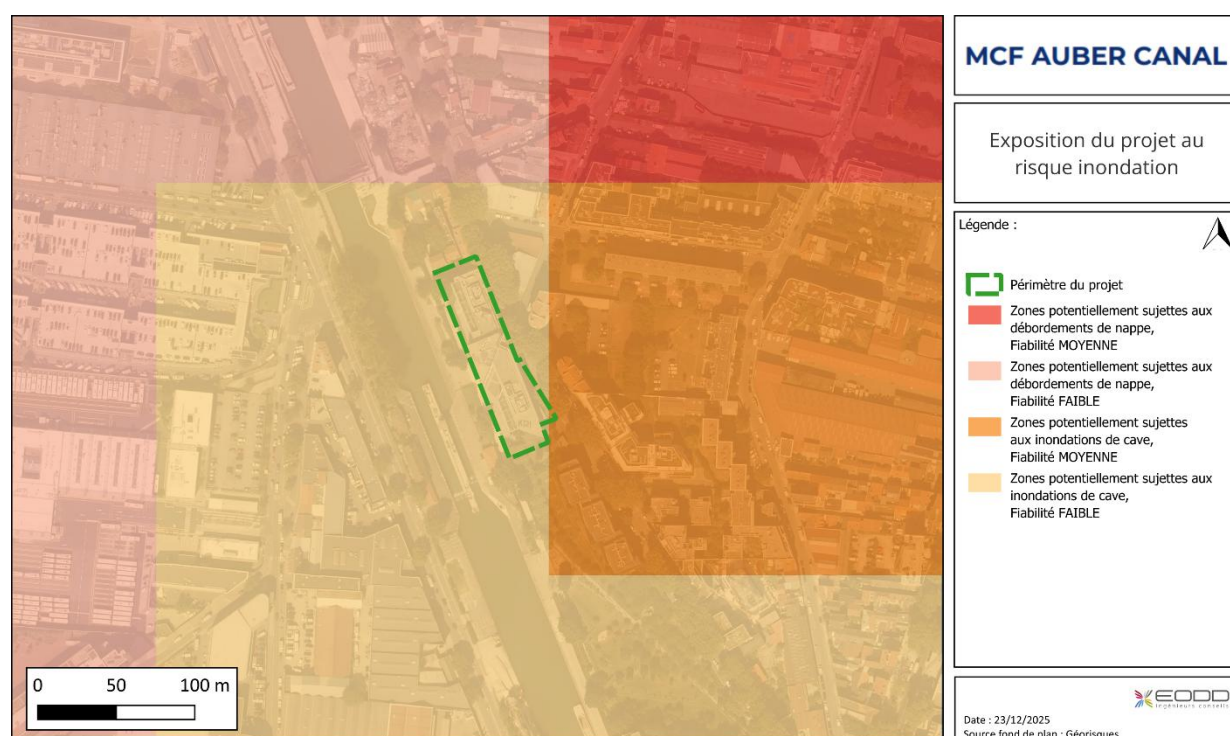


Figure 18 : Exposition du projet au risque inondation (source : Géorisques)

La commune d'Aubervilliers est concernée par un Plan de prévention des risques mouvements de terrain (PPRmt) approuvé le 21 mars 1986 et modifié le 18 avril 1995 et qui concerne la dissolution du gypse. Le site du projet est inclus dans le périmètre de ce PPRmt.



Figure 19 : Périmètre du PPRmt dissolution du gypse (source : PPRmt dissolution du gypse d'Aubervilliers)

Le gypse est un matériau soluble particulièrement soumis au processus d'érosion. Par conséquent, toute présence et circulation d'eau à travers des couches contenant du gypse est susceptible d'entraîner la dissolution d'une poche naturelle de gypse, faisant apparaître un vide franc ou une zone décomprimée en sous-sol qui peut menacer tout ce qui se trouve en surface au-dessus.

Dans ce cadre, des préconisations telles que le comblement des vides, les consolidations souterraines pourront être imposées. Il est notamment prévu le comblement du troisième sous-sol dans le cadre du projet.

4.2.4 Risques technologiques

4.2.4.1 Canalisations souterraines

Les canalisations souterraines de gaz notamment font l'objet d'une Servitude d'utilité publique (SUP) au document d'urbanisme. Aussi, d'après le futur PLUi de Plaine Commune la canalisation souterraines de gaz à haute pression est localisée à environ 900 mètres au nord et au sud du site d'étude.

Le projet d'aménagement n'est donc pas concerné par le risque de transport de matière dangereuse.

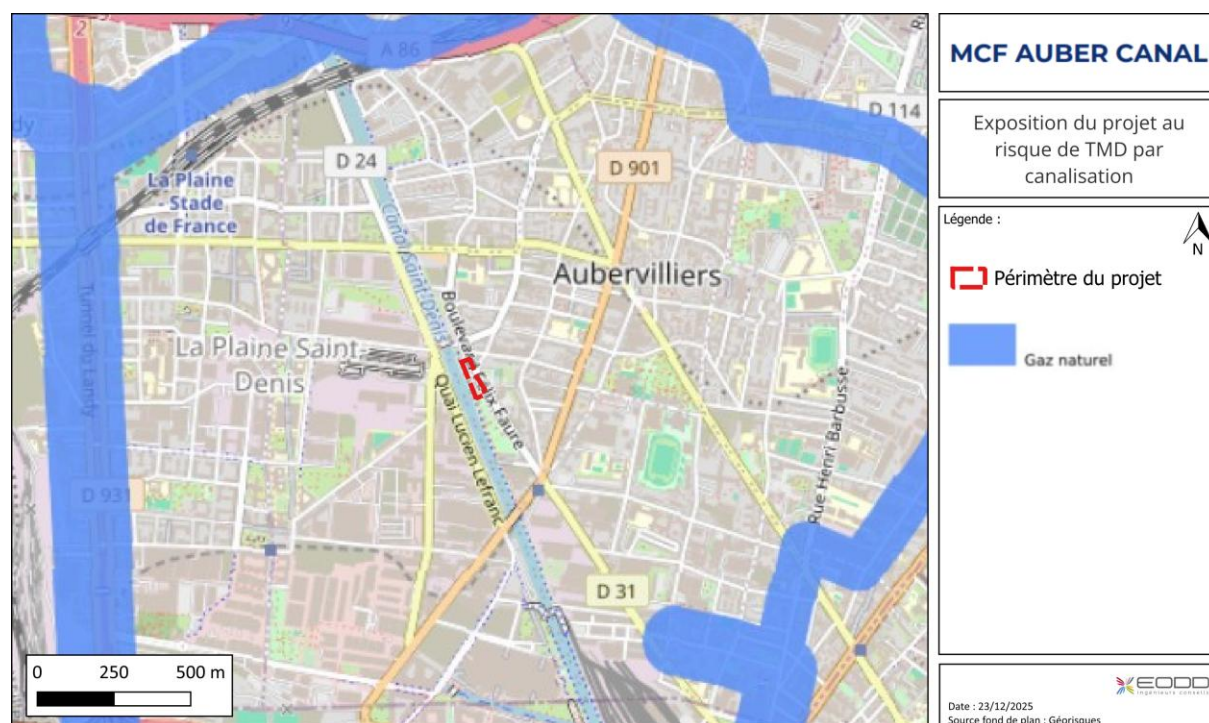


Figure 20 : Exposition du projet au risque de transport de matières dangereuses par canalisation (source : Géorisques)

4.2.4.2 Installation classée pour la protection de l’environnement (ICPE)

Dix installations classées ICPE sont recensées dans un rayon de 500 m autour du site, toutefois, aucune n’est localisé en lieu et place du site d’étude. Le tableau ci-dessous les répertorie ainsi que la carte.

Tableau 4 : Synthèse des ICPE dans un rayon de 500 m autour du site (source : Géorisques)

Nom	Régime ICPE	État	Distance au site
E.I.F. SARL	Enregistrement	En fin d’exploitation	Environ 150 m au nord-est
LAMCO RECYCLAGE (ex COSTELLA SA)	Autorisation	En exploitation avec titre	Environ 300 m au nord
UBOGI	Enregistrement	En fin d’exploitation	Environ 300 m au sud-est
SOCIETE LAGAE PEINTURES SAS	Autorisation	En exploitations avec titre	Environ 300 m au sud-est
SARP-OSIS IDF	Autorisation	En fin d’exploitation	Environ 350 m au nord
SOCIETE ANONYME DES ALCOOLS DENATURES	Autorisation	En fin d’exploitation	Environ 400 m au sud-ouest
R.A.T.P. CENTRE BUS - EPIC	Enregistrement	En exploitation avec titre	Environ 400 m à l’ouest
SUEZ RV CORPORATE	Autorisation	En fin d’exploitation	Environ 450 m au sud-est
DODIN CAMPENON BERNARD	Enregistrement	En fin d’exploitation	Environ 500 m au sud
EQUINIX France	Autorisation	En exploitation avec titre	Environ 500 m à l’ouest

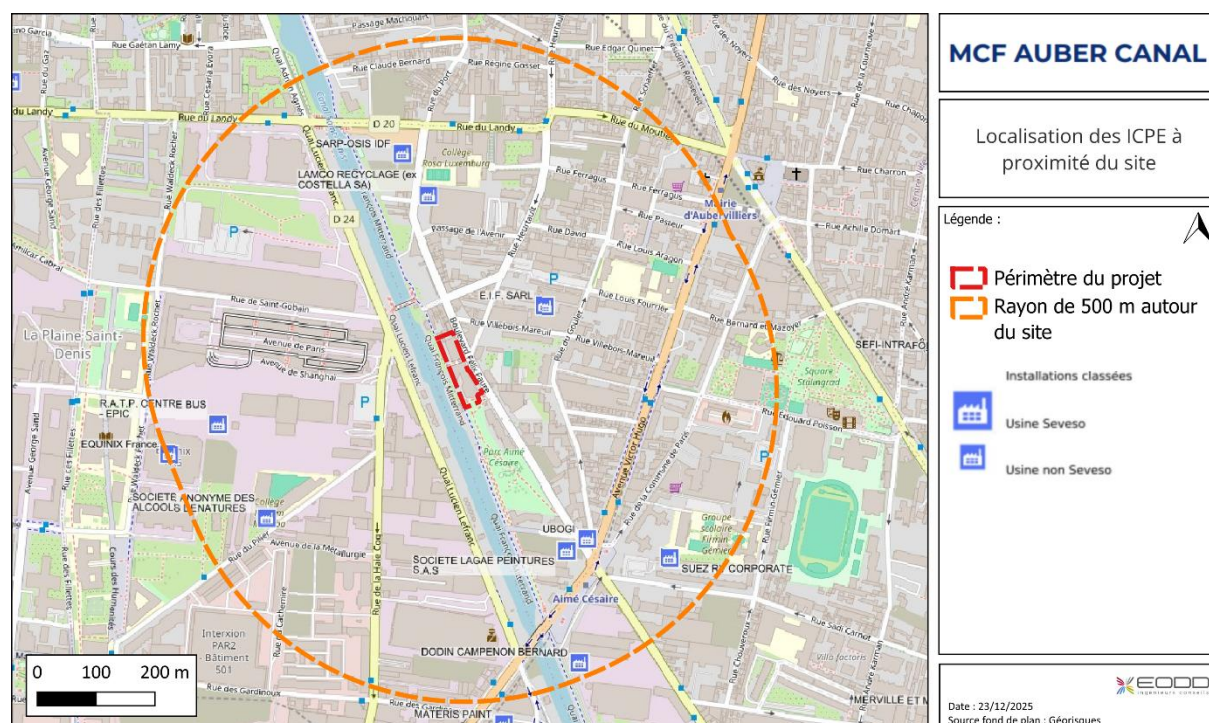


Figure 21 : Localisation des ICPE à proximité du site (source : ICPE)

4.2.5 Sites et sols pollués

Source : Géorisques ;

4.2.5.1 Base de données Géorisques

Le site Géorisques recense dans un rayon de 500 mètres autour du site du projet :

- **cinq sites** faisant l’objet d’une obligation réglementaire liée aux parcelles cadastrales **de type SIS** (Secteur d’Information sur les Sols) ;
- **deux sites** faisant l’objet d’une information de l’administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (**ex-BASOL** – Base de données des sites et sols pollués) ;
- **de nombreux anciens sites industriels (CASIAS** – Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services), dont un se trouvant dans l’emprise du site du projet.

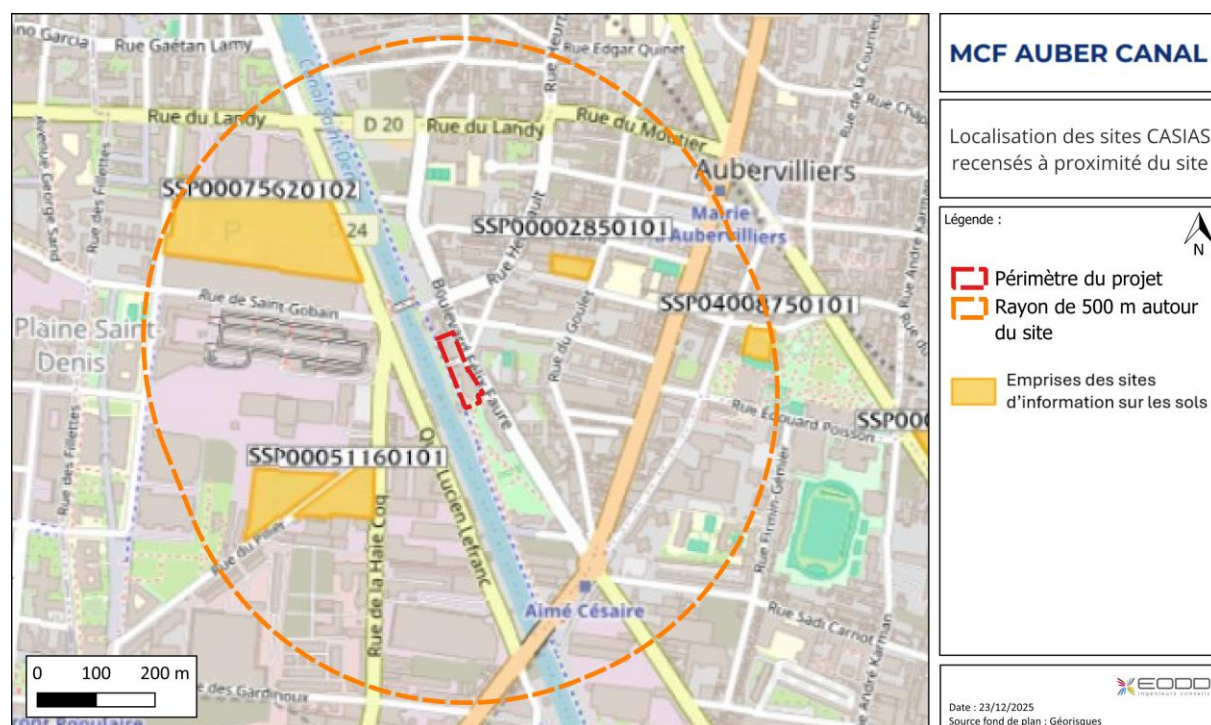


Figure 22 : Localisation des sites SIS recensés à proximité du site

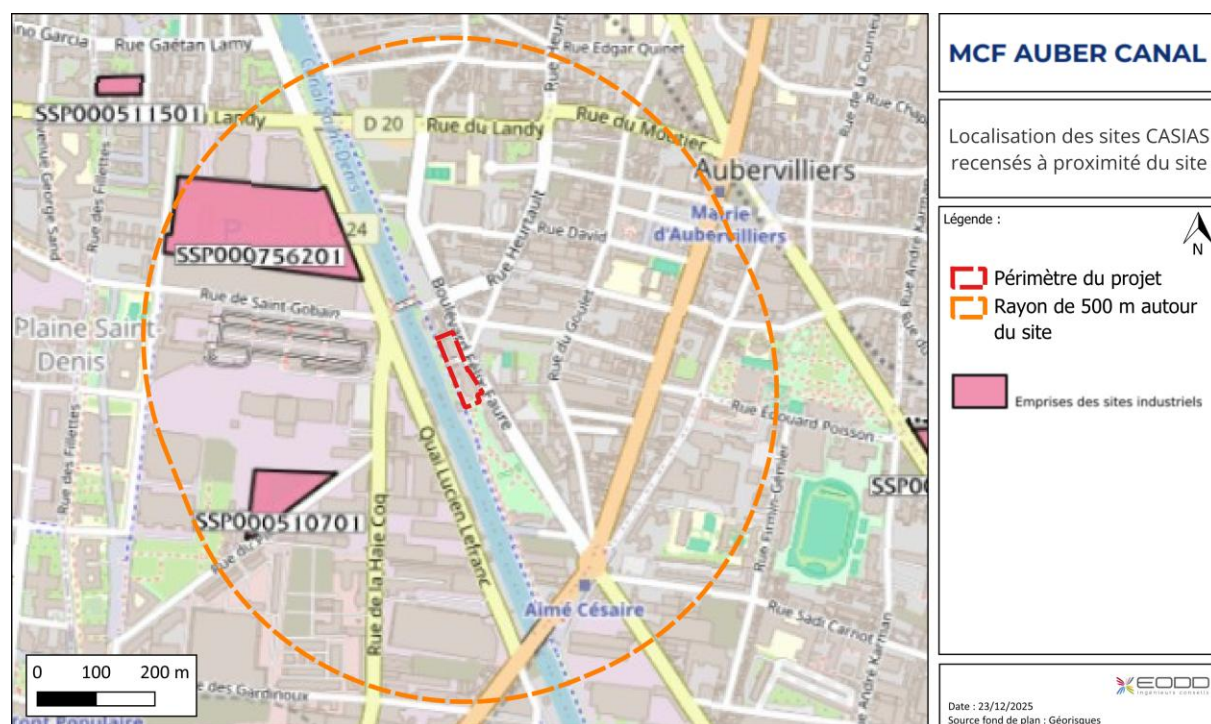


Figure 23 : Localisation des sites BASOL recensés à proximité du site

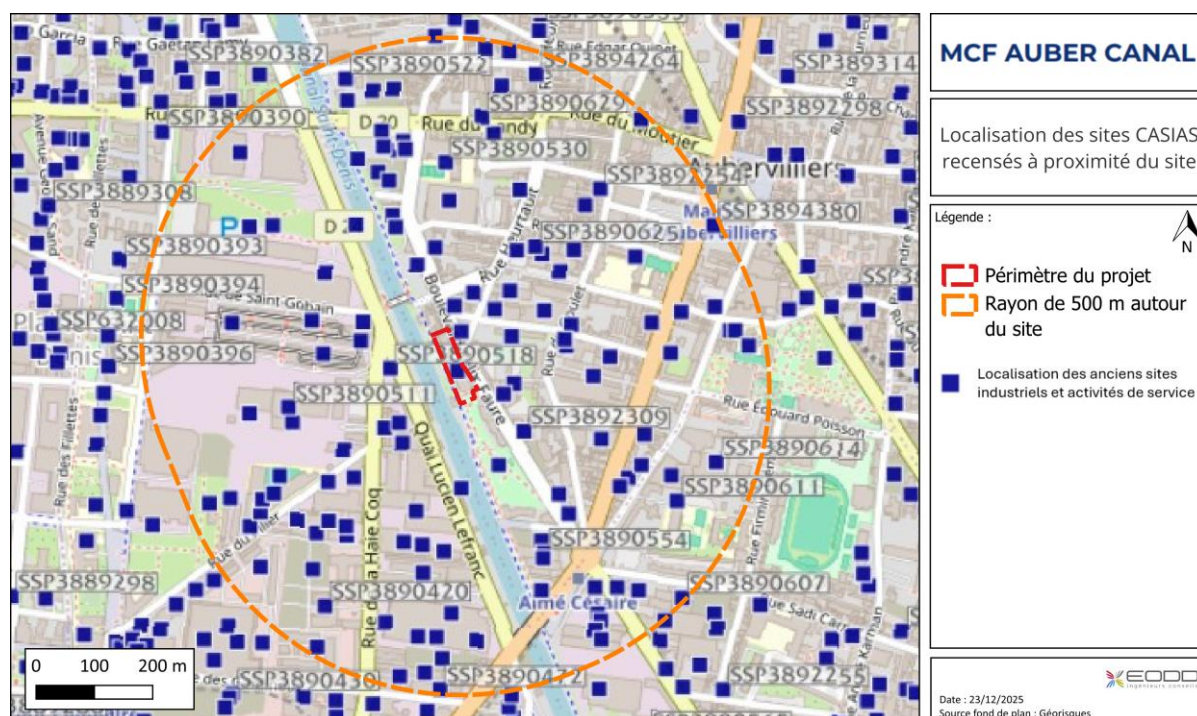


Figure 24 : Localisation des sites CASIAS recensés à proximité du site

Le site est concerné par la présence d’un ancien site industriel CASIAS : n° SSP3890547 – NOZAL (activité de fabrication de produits métalliques, à l’exception des machines et des équipements).

La cessation d’activité de cette exploitation date du 31/08/2003. Depuis, le site a été reconverti, notamment pour des usages de bureaux, ce qui indique que **la qualité des sols ne semble pas présenter d’incompatibilité forte avec le projet.**

4.2.6 Nuisances sonores

Une étude acoustique a été réalisée par SIXENSE en 2025. Elle est jointe en **ANNEXE 8B** de cette présente note d’accompagnement. Les éléments présentés ci-dessous sont des extraits, pour plus de détails s’y référer.

Cette étude acoustique a pour but de définir les isollements de façades à prendre en compte dans le cadre du projet. En effet, le projet a pour nature d’accueillir des logements. Afin de prendre en compte les nuisances sonores émanant du boulevard Félix Faure, une étude acoustique a été réalisée.

La parcelle du projet n’est concernée par aucun Plan d’Exposition au Bruit (PEB) liés aux trafics des aéronefs aux abords d’un aéroport.

Les infrastructures de transports classées implantées à proximité sont les suivantes :

Voie de circulation	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
Boulevard Felix Faure	3	100 m
Quai Lucien Lefran	3	100 m

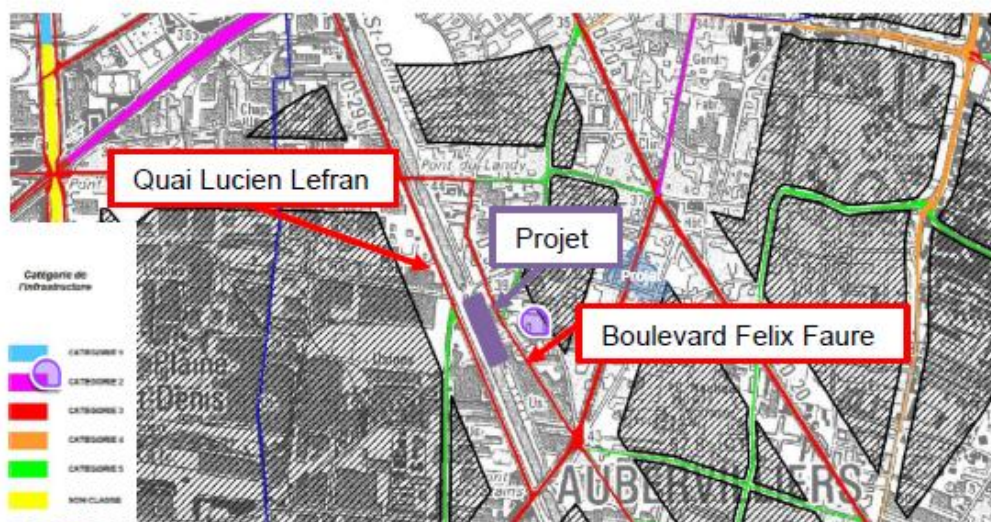


Figure 25 : Infrastructures classées à proximité de la parcelle du projet (source : étude acoustique – Sixense – 2025)

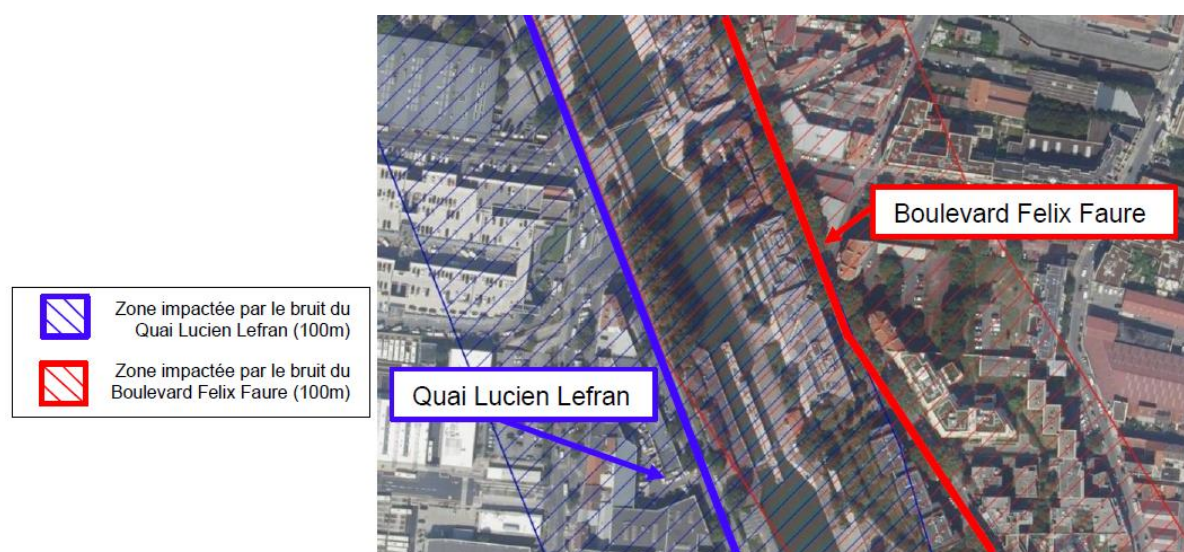


Figure 26 : Zones impactées par les infrastructures classées (source : étude acoustique – Sixense – 2025)

Le projet doit prendre en compte les préconisations présentées dans l’étude acoustique, à savoir la réalisation d’isolation acoustique adaptée à chaque façade :

Figure 27 : Isolation de façades requis dans le cadre du projet (source : étude acoustique - SIXENSE - 2025)



Figure 28 : Isolation de façades requis dans le cadre du projet (source : étude acoustique - SIXENSE - 2025)

4.2.7 Qualité de l’air

Une étude air-santé a été réalisée par ISPIRA en 2025. Elle est jointe en **ANNEXE 8C** de cette présente note d’accompagnement. Les éléments présentés ci-dessous sont des extraits, pour plus de détails s’y référer. L’annexe 5 de cette étude présente les documents de planification relatif à l’air.

4.2.7.1 Inventaire des émissions à l’échelle de Plaine commune

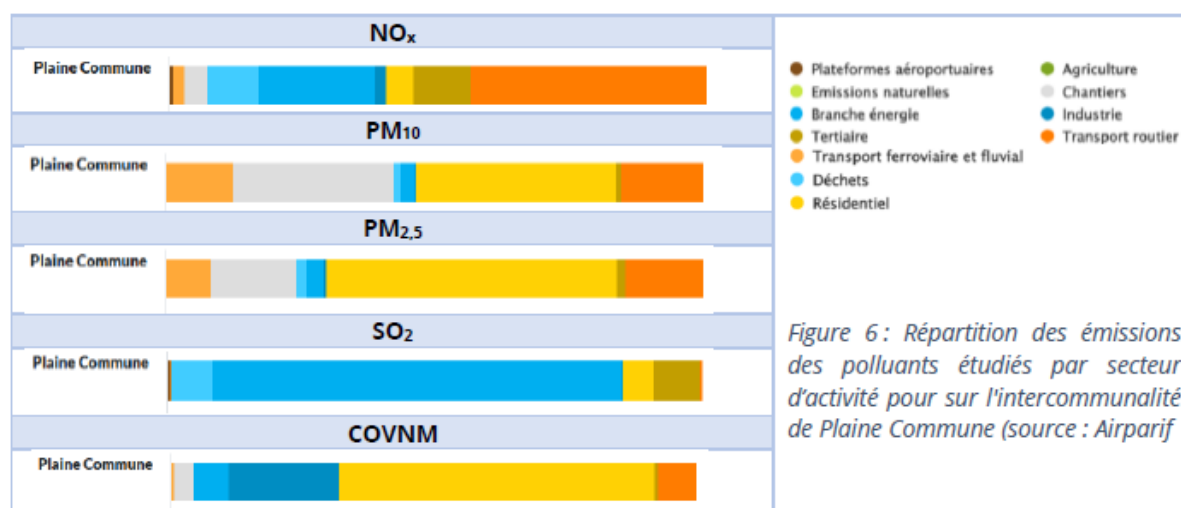
Le tableau ci-après présente les quantités émises en 2022, dernières données disponibles, pour l’intercommunalité de Plaine Commune dont fait partie Aubervilliers et la part qu’elles représentent par rapport aux émissions départementales, pour les polluants disponibles.

Polluant	NO _x	PM ₁₀	PM _{2,5}	SO ₂	COVNM*
Emissions annuelles sur l'intercommunalité de Plaine Commune (en t/an)	1 338	305	201	138	1 120
Part des émissions départementales	26 %	23 %	21 %	55 %	24 %

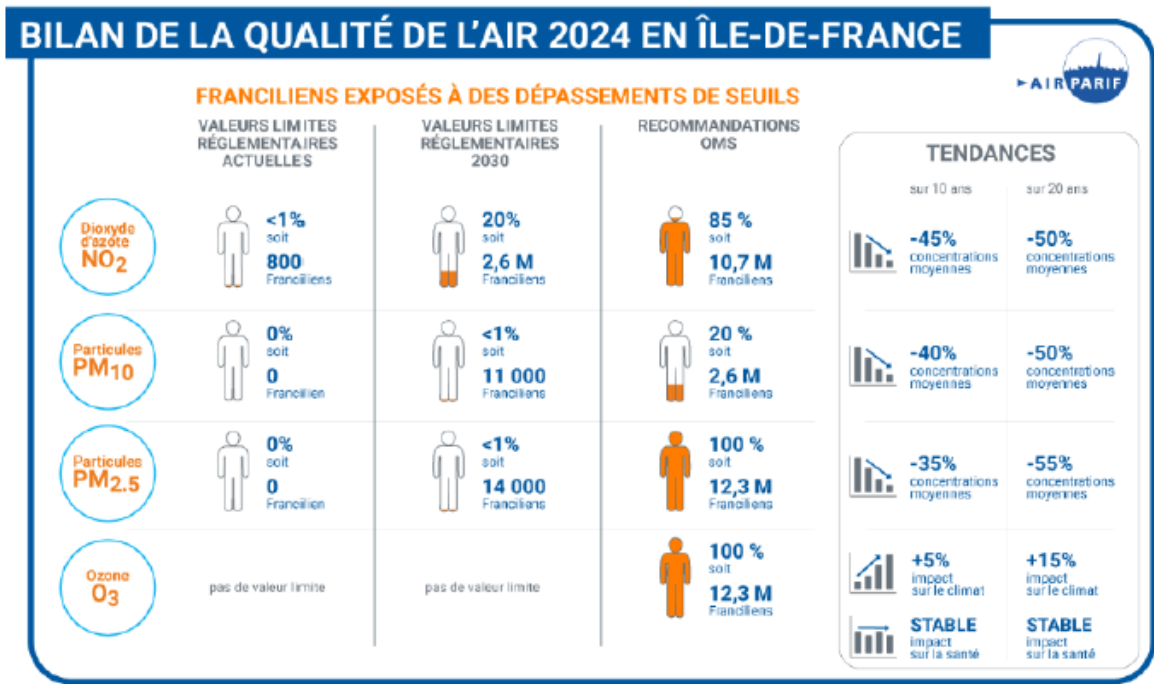
* Composés Organiques Volatils Non Méthaniques

La répartition des émissions de ces polluants par secteur d'activité pour l'intercommunalité est présentée ci-après. Il ressort de ces éléments que :

- Les oxydes d'azote sont majoritairement émis par le transport routier (44 %) et la branche énergie (22 %) ;
- Les sources principales d'émission de particules PM₁₀ et PM_{2,5} sont le secteur résidentiel, avec des parts respectives de 37 % et 54 %, le secteur des chantiers avec respectivement 30 % et 16 %, ainsi que le transport routier (15 %) ;
- Le SO₂ provient essentiellement de la branche énergie (76 %) ;
- Les COVNM sont majoritairement émis par le secteur résidentiel (60 %) suivi du secteur industriel (21 %).



4.2.7.2 Bilan de la qualité de l’air locale – à l’échelle régionale



4.2.7.3 Campagne de mesure in-situ

La campagne de mesure s’est déroulée sur une période de quatorze jours, du 6 au 20 octobre 2025. Cinq points de mesure du dioxyde d’azote ont été répartis sur la zone d’étude.

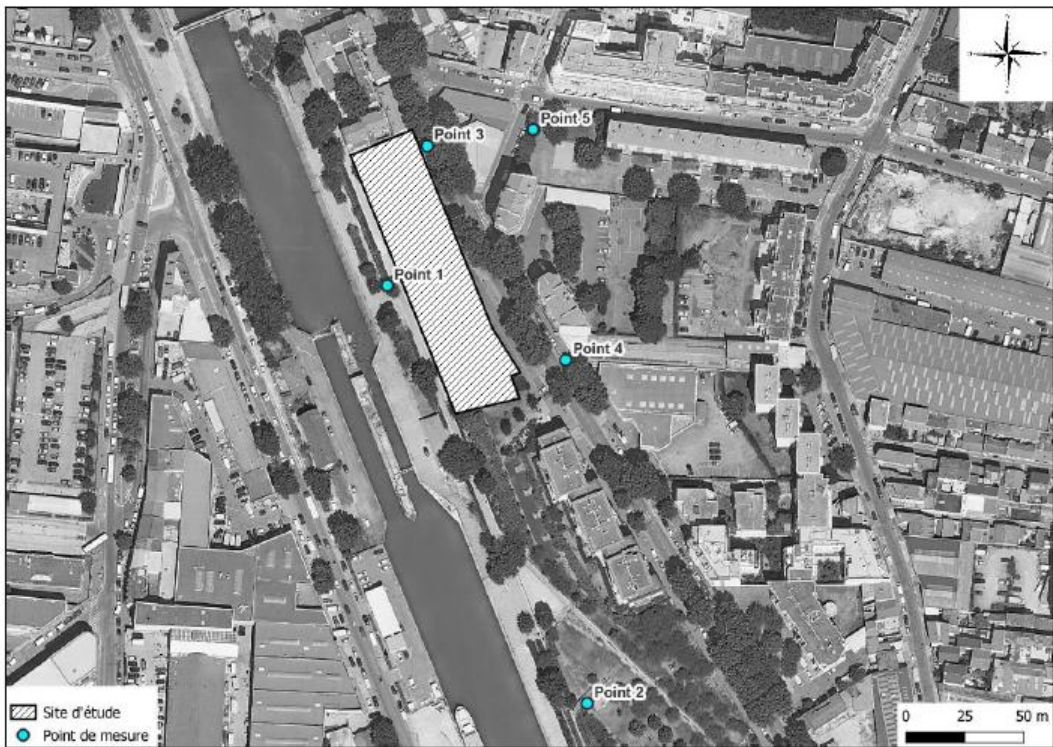


Figure 29 : Localisation des points de mesure sur la zone du projet (source : étude air-santé- ISPIRA 2025)

○ Dioxyde d'azote (NO₂)

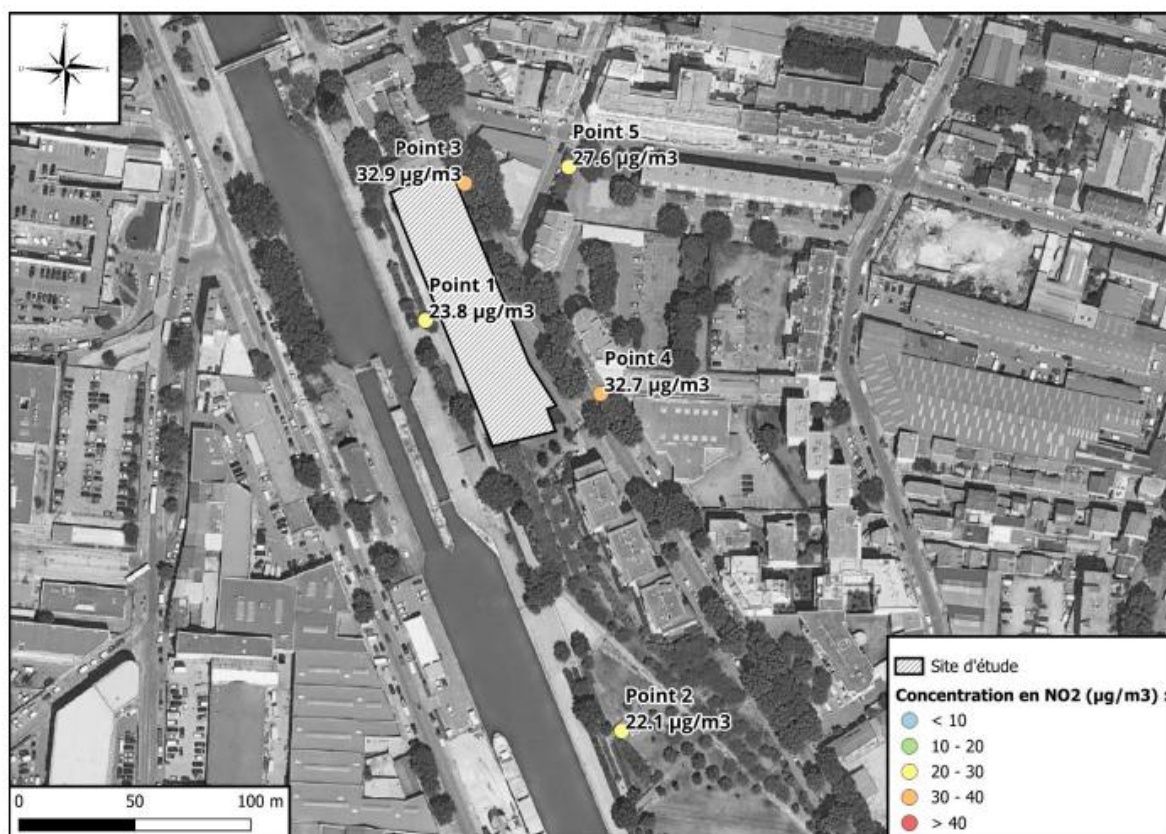


Figure 30 : Cartographie des concentrations moyennes en dioxyde d'azote sur chaque point de mesure du 6 au 20 octobre 2025 (source : étude air-santé- ISPIRA 2025)

Le projet d'aménagement sur la commune d'Aubervilliers (93), objet de cette étude, consiste en la transformation d'un immeuble existant de bureau par reconstruction en un ensemble immobilier, avec changement de destination de bureaux à destination principale d'habitation et ERP commerces. Dans ce contexte EODD, pour le compte de Bâti Paris, a mandaté ISPIRA pour la réalisation d'une étude air et santé sur la zone.

Sur la base du guide méthodologique sur le volet « Air et Santé » des études d'impact routières (CEREMA, 20196), servant de cadre de référence pour les projets d'aménagement urbains en l'absence d'autre référence, la présente étude comprend un état initial de la qualité de l'air intégrant :

Une analyse bibliographique

Une campagne de mesures in-situ (dioxyde d'azote) menée du 6 au 20 octobre 2025 ;

Un descriptif des mesures d'évitement, de réduction des impacts proposé pour limiter l'impact du projet sur la qualité de l'air et limiter l'exposition de la population à une éventuelle qualité de l'air dégradée.

La campagne de mesure apporte les éléments suivants :

Les concentrations mesurées sur la zone du projet varient de 22,1 µg/m³ à 32,9 µg/m³. Les points situés le long du boulevard Félix Faure, axe le plus fréquenté, présentent les concentrations les plus élevées. Le point situé au droit du projet, le long du Quai François Mitterrand, affiche une concentration plus faible, se rapprochant de celle relevée dans le Square Aimé Césaire.

Au regard de ces résultats et des concentrations moyennes observées ces 5 dernières années au niveau des stations de mesure d'Airparif étudiées, le respect de la valeur limite de 40 µg/m³ en moyenne annuelle serait attendu sur l'emprise du projet.

En revanche, concernant la ligne directrice (LD) de 10 µg/m³ recommandée par l'OMS en 2021, il est certain qu'elle est dépassée sur l'ensemble des points de mesures, comme sur les stations pérennes étudiées depuis plusieurs années.

En définitive, à l'état actuel, les concentrations NO₂, traceur du trafic routier, apparaissent compatibles avec l'implantation du projet au regard de la valeur limite réglementaire française annuelle en vigueur.

Il est à noter que selon la nouvelle directive (UE) 2024/2881 du 23 octobre 2024 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe qui a été publiée le 20 novembre 2024, celles-ci seront amenées à évoluer d'ici 2030 afin de se rapprocher des lignes directrices édictées par l'OMS.

Ainsi, des recommandations générales au stade actuel des connaissances sont développées ci-après afin de limiter l'exposition des futurs usagers.

Les mesures proposées dans le cadre de ce projet sont en accord avec l'OAP Environnement et Santé du PLUi de Plaine Commune et sont présentées ci-dessous :

PHASE CONCEPTION :

Agir sur la ventilation :

- En cas de ventilation double flux : Placer les prises d'air sur les façades les moins exposées, côté Quais François Mitterrand, et prêter attention à l'emplacement des rejets (à plus de deux mètres des prises d'air afin d'éviter une recirculation de l'air vicié à l'intérieur - norme européenne EN 13779) et prévoir une filtration efficace ainsi qu'un niveau de maintenance adapté ;
- En cas de ventilation naturelle : privilégier une configuration avec des appartements traversants afin que l'aération par les façades les moins exposées soit rendue possible ;
- Prescrire l'utilisation de peintures et matériaux à faible émission de COV et de formaldéhyde ;
- Favoriser l'implantation d'espèces végétales à faible potentiel allergisant.

PHASE DE CONSTRUCTION :

Absence de rejet dans l'air :

- arroser les pistes par temps sec et venteux
- humidifier le stockage ou pulvériser des additifs pour limiter les envols par temps sec ;
- mettre en place des bâches sur des résidus à l'air libre pouvant émettre des poussières ;
- confiner les stockages de produits pulvérulents, mettre en place un dispositif de capotage et d'aspiration de produits pulvérulents ;
- respecter les normes d'émission en vigueur ;
- limiter l'utilisation de groupes électrogènes ;
- éviter de laisser tourner les moteurs des engins de chantier et autres véhicules en inactivité.

Suivre la mise en œuvre ou la faire suivre par un AMO Santé et Qualité de l'air :

- respect des bonnes pratiques chantier ;
- respect des temps de séchage et surveillance de l'humidité ;

- attention portée à la qualité des remblais, gestion des déchets ;
- surventilation des pièces à l’issue des activités émettrices (peinture par exemple) ;
- respect des prescriptions d’utilisation de matériaux et peintures peu émissifs afin de favoriser la qualité de l’air intérieur.

PHASE EXPLOITATION :

- Sensibilisation des usagers à la qualité de l’air intérieur : bonnes pratiques de ventilation au quotidien, sources de polluants en air intérieur bien identifiées, ...

4.2.8 Accessibilité et déplacements

Le site d’implantation bénéficie actuellement déjà d’un accès multimodal par :

- le boulevard Félix Faure, correspondant sur cette portion à la route départementale RD20, qui correspond à la voie de desserte principale du projet ;
- la ligne 12 du métro au sud avec l’arrêt Aimé Césaire ;
- un réseau de lignes de bus qui illustrent la très bonne desserte du site en transports en commun ;
- le cheminement piéton qualitatif et avantageux ;
- de multiples itinéraires cyclables : quai François Mitterrand, avenue Victor Hugo...

La desserte du site sera, par ailleurs, améliorée dans les années à venir, notamment via la création de la future ligne 15 du métro dont deux stations desserviront Aubervilliers.

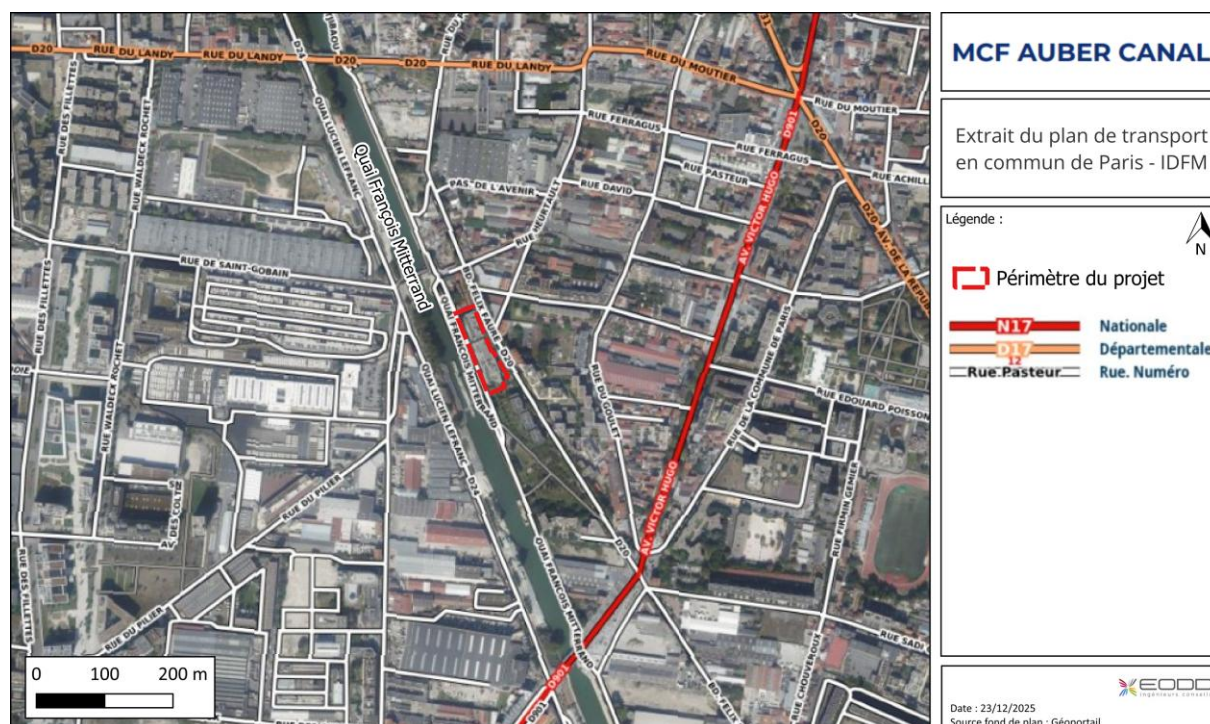


Figure 31 : Réseau routier autour du site du projet (source du fond de plan : Géoportail)

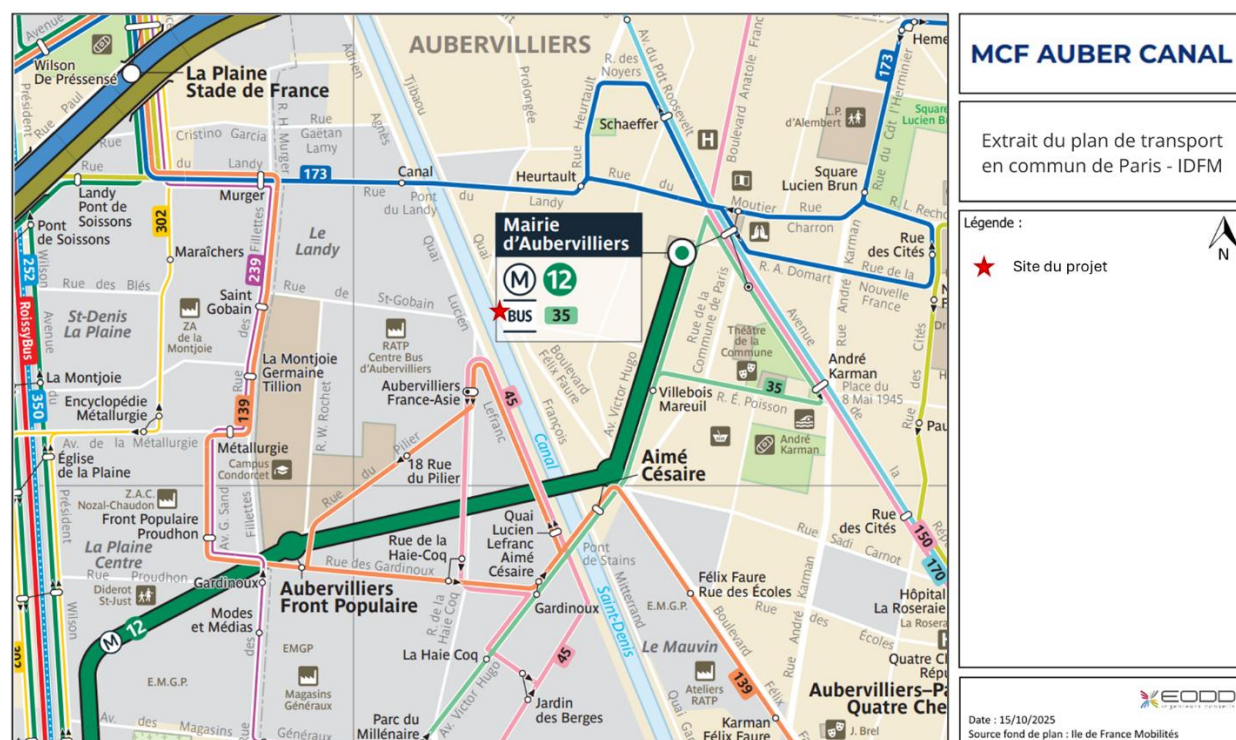


Figure 32 : Extrait du plan de transport en commun de Paris – IDFM (source : Ile de France mobilité)

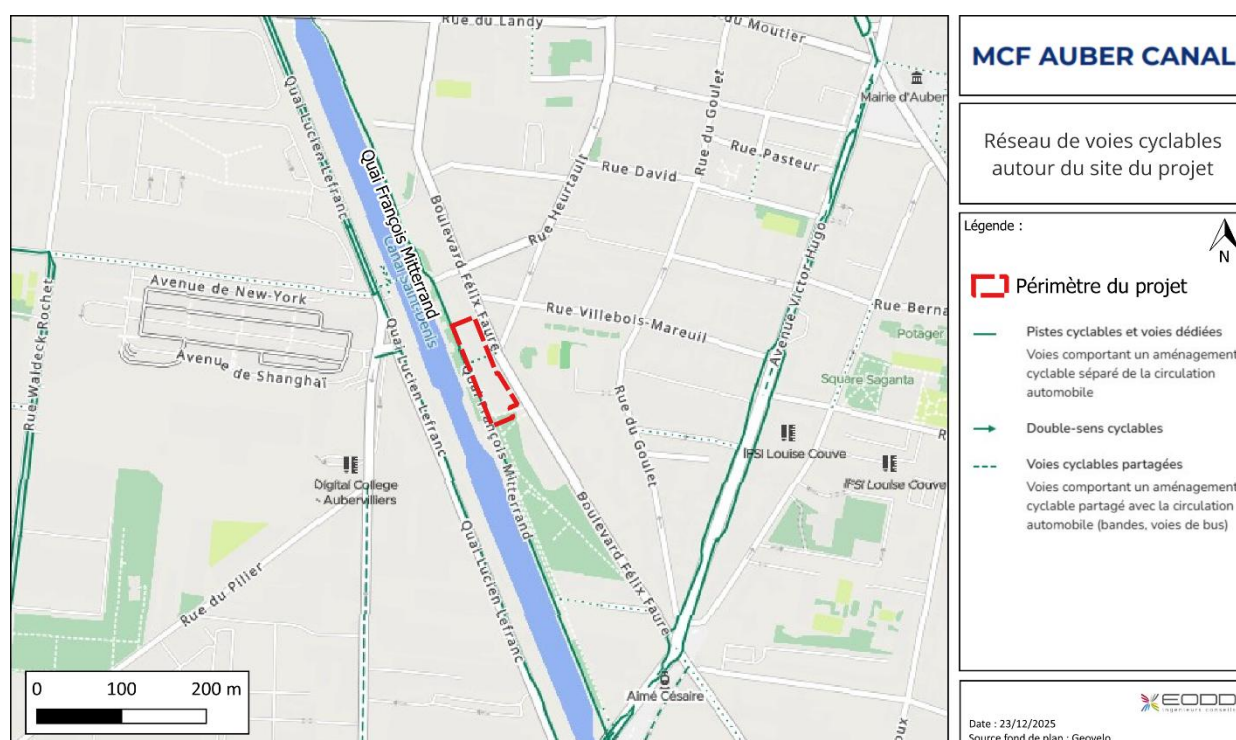


Figure 33 : Réseau de voies cyclables autour du site du projet (source du fond de plan : Geovelo)

L’impact du projet sur la circulation est considéré comme négligeable voire positif : il est prévu la mise en place de 9108 places de stationnement sur deux niveaux de sous-sols, contre 203 places répartis sur trois niveaux en l’état actuel.

5. Effet sur l'environnement et mesures

Dans cette partie sont présentés les effets potentiels du projet sur l'environnement (sur les thématiques à enjeu pré-identifiées) en phase chantier puis en phase post-aménagement. Pour chacun des impacts mentionnés, des mesures sont proposées visant à éviter, réduire ou compenser les effets négatifs.

5.1 Phase chantier

La mise en œuvre de mesures environnementales en phase travaux permettra de limiter les incidences temporaires du projet sur l'environnement. **Une charte de chantier propre sera élaborée et jointe au dossier de marché des entreprises. Cette charte abordera les enjeux environnementaux généraux (nuisances sonores, plan de circulation, gestion des eaux de ruissellement, patrimoine, déchets, etc.).**

Concernant la qualité de l'air :

Des mesures sont précisées également en phase conception notamment sur la ventilation :

- En cas de ventilation double flux : Placer les prises d'air sur les façades les moins exposées, côté Quais François Mitterrand, et prêter attention à l'emplacement des rejets (à plus de 2 mètres des prises d'air afin d'éviter une recirculation de l'air vicié à l'intérieur - norme européenne EN 13779) et prévoir une filtration efficace ainsi qu'un niveau de maintenance adapté ;
- En cas de ventilation naturelle : privilégier une configuration avec des appartements traversants afin que l'aération par les façades les moins exposées soit rendue possible ;
- Prescrire l'utilisation de peintures et matériaux à faible émission de COV et de formaldéhyde ;
- Favoriser l'implantation d'espèces végétales à faible potentiel allergisant.

Légende : Enjeux environnementaux

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Suivi
Habitations	Impact sur les riverains proches, nuisances sonores et poussières principalement.		Opérations de communication (sensibilisation, information et formation) (dates des travaux, horaires, mesures de précautions mises en œuvre) auprès des riverains notamment. => charte de chantier propre. Limitation des nuisances visuelles via optimisation de la propreté du chantier. Adaptation des horaires de travaux.	
Déplacements et accessibilité	Augmentation du trafic, circulation d'engins de chantier.		Charte de chantier propre Sécurisation des accès.	

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Suivi
	Réduction de voie voire coupures temporaires.		Stationnement des engins dans l'emprise du projet au maximum. Respect des réglementations pour la circulation des véhicules. Plan d'installation chantier (délimitant les différentes zones) et plan de circulation des véhicules de chantier. Circulations des engins de chantier et des piétons portées au plan d'installation chantier.	
Eaux superficielles	Production de matières en suspension.		Emprise limitée	
	Production potentielle de polluants provoquant le ruissellement d'eau souillée.		Produits chimiques stockés sur des bacs de rétention. Zones de stockages ventilées et abritées des intempéries. Engins de chantier conformes, contrôlés et nettoyés. Aires de stationnement aménagées. Kit d'intervention d'urgence mis en place sur le chantier en cas de déversement accidentel. Identification des produits potentiellement polluants.	
Eaux usées	Faible impact en phase chantier.			
Sols et sous-sol / pollution	Un diagnostic pollution sera réalisé et les mesures mises en avant seront respectées dans le cadre du projet d'aménagement Très peu de déblais car le site est déjà urbanisé et possède trois niveaux de souterrains		cf. mesures de réduction des impacts sur les eaux superficielles. Le peu de déblais sera évacués vers la bonne filière selon les préconisations de l'étude pollution. Les préconisations émises dans l'étude de pollution seront prises en compte.	
Énergie	Empreinte Carbone et énergétique des matériaux de construction et de l'énergie dépensée pour le chantier (déplacements d'engins...).			
Déconstruction	Libération de substances dangereuses lors de la		Mise en place d'une charte de chantier propre : arrosage lors de la déconstruction	

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Suivi
	déconstruction de bâtiments. Un diagnostic PEMD issu de la démolition sera réalisé, il met en avant notamment les filières de réemploi des déchets de chantier.		pour limiter les poussières, protection des arbres conservés. Délimitation de la zone déconstruite. Programme de déconstruction. Communication auprès des usagers et des riverains.	
Risque technologique et sanitaire	Une étude pollution sera réalisée, les préconisations émises seront respectées et mises en avant dans le projet d'aménagement		Prise en compte des recommandations de l'étude pollution.	
Milieu naturel	Un pré-diagnostic écologique a été rédigé par EODD ingénieurs conseil en 2025, il est joint en annexe 8A, pour plus de détail d'y référer. Site déjà urbanisé et non couvert par des zonages d'inventaires ou réglementaire : ZNIEFF, Natura 2000, ... Habitat : site anthropisé avec des espaces verts plus entretenus Flore : 5 espèces exotiques envahissantes Avifaune : 6 espèces dont trois protégées : Mésange bleue, Mésange charbonnière et Rougegorge familier Amphibiens : / Reptiles : une espèce potentielle : le Lézard des murailles - aucun individu n'a été observé Mammifères terrestres : présence potentielle du Hérisson d'Europe, espèce protégée et d'intérêt patrimonial, dans le square ou à proximité - aucun individu n'a été observé Chiroptère : aucune trace de fréquentation pour les chauves-souris n'a été relevé dans les bâtiments, aucun individu n'a été		Mise en défens des secteurs sensibles (espaces vert annexes, alignements d'arbres des berges du canal de Saint Denis) Adapter le calendrier de démarrage des travaux au cycle biologique des espèces potentiellement présentes. Par exemple, éviter les interventions entraînant la destruction d'habitats pendant la libération d'emprises et procéder à ces travaux de Septembre à début Mars. Sur les sites pour lesquels des potentialités de gîte à chiroptères sont avérées, cette fenêtre pourra être réduite à septembre–octobre. Vérifier et neutraliser les gîtes potentiels le cas échéant avant toute destruction : démontage progressif des hibernaculum, installation de dispositifs anti-retour sur les anfractuosités ou cavités, contrôle de l'absence d'individus par un écologue compétent.	Présence d'un ingénieur écologue en phase chantier pour veiller à la conformité de l'application des mesures environnementales en phase chantier : respect du calendrier de démarrage des travaux, respect des modalités prescrites en faveur de l'environnement

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Suivi
	observé suite à l'expertise menée à l'aide d'une caméra endoscopique Entomofaune : quatre espèces potentielles			
Niveaux sonores	Création de nuisances sonores en lien avec les engins de chantier. Une étude acoustique a été réalisée par Sixense en 2025, les préconisations émises dans cette étude sont reprises et respectées dans le cadre du projet d'aménagement (annexe 8B)		Opérations de communication (sensibilisation, information et formation) (dates des travaux, horaires, mesures de précautions mises en œuvre) auprès des riverains. Les chefs de chantiers et ouvriers sont informés en phase de préparation sur les exigences d'un chantier à faibles nuisances. Les concepteurs veilleront en cours de chantier que les principes sont respectés. Engins de chantier respectant la réglementation en termes d'émissions sonores. Planning des phases bruyantes du chantier. Identification des origines de bruits => stratégie de limitation selon les réglementations locales en vigueur.	
Émissions de poussières Qualité de l'air	Démolition de bâtiments et donc production de poussières Une étude air-santé a été réalisée par ISPIRA en 2025, les préconisations émises dans cette étude sont reprises et respectées dans le cadre du projet d'aménagement (annexe 8C)		Protection des intervenants et du voisinage : limitation des émissions particulières (brumisation et arrosage) via le programme de déconstruction. Absence de rejet dans l'air : - arroser les pistes par temps sec et venteux - humidifier le stockage ou pulvériser des additifs pour limiter les envols par temps sec ; - mettre en place des bâches sur des résidus à l'air libre pouvant émettre des poussières ; - confiner les stockages de produits pulvérulents, mettre en place un dispositif de capotage et d'aspiration de produits pulvérulents ; - respecter les normes d'émission en vigueur ; - limiter l'utilisation de groupes électrogènes ; - éviter de laisser tourner les moteurs des engins de chantier et autres véhicules en inactivité.	Suivre la mise en œuvre ou la faire suivre par un AMO Santé et qualité de l'air : - respect des bonnes pratiques chantier ; - respect des temps de séchage et surveillance de l'humidité ; - attention portée à la qualité des remblais, gestion des déchets ; - surventilation des pièces à l'issue des activités émettrices (peinture par exemple) ; - respect des prescriptions d'utilisation de matériaux et peintures peu émissifs afin de favoriser la qualité de l'air intérieur.

PHASE CHANTIER				
Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Suivi
Déchets du BTP	Déchets spécifiques dus à la démolition d'un bâtiment Le Diagnostic déchets avant démolition sera réalisée avant la phase travaux, il sera conforme aux nouvelles dispositions de l'art. L126-34 du code de la construction et de l'habitation. Les prescriptions émises seront obligatoirement respectées.		Dispositions contractuelles fournisseurs pour limiter les déchets à l'achat (achat en vrac, conditionnements plus grands...). Réduction des déchets à la source.	

Tableau 5 : Synthèse des effets et mesures en phase chantier

5.2 Phase post-aménagement

Légende : Enjeux environnementaux

PHASE POST-AMENAGEMENT				
Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures correctives envisagées		
		Evitement	Réduction	Compensation
Population	Nouvelle offre d'hébergement pour les habitants et étudiants d'Aubervilliers.			
Déplacements et accessibilité	Augmentation du trafic non significative par rapport à l'existant. Site très bien desservi par les transports en commun		Favoriser le déplacement par les modes actifs La desserte du site en transports sera encore améliorée via le passage de la future ligne 15 du métro à proximité.	
Stationnement	Moins de place de stationnement (passage de trois niveaux de sous-sol à deux) Population jeune (étudiants)		Proximité avec les transports en commun Nombreux emplacements vélos dans la résidence Réduction du nombre de places de stationnement passant de 203 à 108 places de stationnement	
Ressource en eau	Pas d'impact notable.			
Eaux pluviales	Site déjà imperméabilisé. Les espaces verts vont représenter 37% de l'emprise foncière du site. Gestion des eaux à la parcelle		Mise en place pour certaines toitures des terrasses accessible avec des hauteurs de terres de 60 cm qui feront tampon pour les eaux pluviales conformément au PLUi.	
Eaux souterraines	Pas de prélèvement ou modification des eaux souterraines prévus.			

PHASE POST-AMENAGEMENT				
Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures correctives envisagées		
		Evitement	Réduction	Compensation
Eaux usées	Eaux usées à traiter.		Raccordement au réseau d'eaux usées existant.	
Sols et sous-sols	Pas d'impact notable car le site est déjà urbanisé et comprend trois niveaux de sous-sols.			
Pollution des sols	Pas d'impact notable.			
Milieu naturel	Un pré-diagnostic écologique a été réalisée, les prescriptions émises dans cette dernière seront respectées (annexe 8A) Création d'aménagement paysager : toiture végétalisée. Les espaces verts vont représenter 37% de l'emprise foncière du site.		Palette végétale indigène, Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites. Gestion différenciée favorable à la biodiversité. Préservation de la perméabilité écologique pour la petite faune. Adapter le plan d'éclairage extérieur afin de maintenir des zones de pénombre et préserver les continuités écologiques nocturnes (trame noire) Intégrer des aménagements favorables à la biodiversité locale dans le projet, notamment : - Dispositifs intégrés au bâti : nichoirs (Martinet noir / Hirondelle / Moineau domestique), gîtes à chiroptères, nichoir à Faucon crécerelle ou Faucon pèlerin selon contexte. - Palette végétale composée d'espèces	

PHASE POST-AMENAGEMENT				
Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures correctives envisagées		
		Evitement	Réduction	Compensation
			indigènes, privilégiant une provenance locale (favoriser le label « Végétal local » ou équivalent). - Création de micro-habitats dans les espaces verts/toits terrasse : spirales à insectes, murets en pierre sèche non maçonnés, hôtels à insectes, tas de bois ou pierriers. Garantir la présence d'une terre végétale de qualité, cohérente avec la nature des sols locaux (préservation de la trame brune).	
Nuisances sonores	Une étude acoustique a été réalisée, les prescriptions émises dans cette dernière seront respectées (annexe 8B) Le bâtiment est concerné par les nuisances émises par le boulevard F.Faure (catégorie 3 – 100m de part et d'autre)		Isolation acoustique des bâtiments via la mise en place d'isolation de façades	
Qualité de l'air	Projet de logement en bordure du boulevard Félix Faure		Mesures incitatives sur la mobilité durable. Sensibilisation des usagers à la qualité de l'air intérieur : bonnes pratiques de ventilation au quotidien, sources de polluants en air intérieur bien identifiées, ...	
Nuisances lumineuses	Émissions lumineuses nouvelles et/ou différentes.		La pollution lumineuse sera limitée au strict nécessaire par des éclairages adaptés.	

PHASE POST-AMENAGEMENT				
Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures correctives envisagées		
		Evitement	Réduction	Compensation
			Réduction des impacts avec un choix d'orientation, de couleur et d'intensité peu impactant.	
Gestion des déchets	Production de déchets non dangereux.		Tri à la source des déchets et pratique du tri sélectif à la source. Aménagement d'un local déchets avec fenêtre	
Energie	Certification NF Habitat HQE.			
Conclusion	Les mesures ainsi proposées permettent au projet de s'ancrer harmonieusement dans le contexte urbain, patrimonial et paysager d'Aubervilliers.			

Tableau 6 : Synthèse des effets et mesures après aménagement

6. Conclusion

Le projet s'implante en lieu et place d'une parcelle déjà urbanisée. En effet actuellement un bâtiment de bureaux est implanté sur la parcelle. Les volumes évoluent en hauteur et largeur, cependant, le projet n'affectera pas le paysage urbain local de manière significative. Au contraire, les perceptions seront améliorées avec une végétalisation globale de la parcelle et des toitures, et la biodiversité locale en sera renforcée.

La desserte du site ne constitue pas d'enjeu puisqu'elle est performante et sera renforcée dans les années à venir (passage de la future ligne 15 du métro à Aubervilliers). Le site n'a pas d'enjeu majeur en matière de risques, d'environnement ou de paysage.

Au regard des faibles enjeux de l'état initial, des caractéristiques du projet et des études menées, il ne nous semble pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale. Naturellement, toutes les études techniques mesures nécessaires en phase chantier permettant d'éviter d'éventuelles pollutions des sols et d'éventuelles nuisances pour les riverains seront prises en compte et intégrées au cahier des charges des entreprises.

7. Annexes

Annexe 8A : Pré-diagnostic écologique – EODD - 2025

Annexe 8B : Etude acoustique -SIXENSE - 2025

Annexe 8C : Etude air-santé - ISPIRA - 2025