

Évaluation environnementale

Réalisation de ZAC

EPT Plaine Commune – NPNRU Franc Moisin
Saint-Denis (93)



RÉSUMÉ NON TECHNIQUE - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE





SPL Plaine Commune Développement
36, avenue Amilcar Cabral
93210 Saint-Denis

Lucile INK – Responsable d’opérations



01 49 17 07 81



Mail : link@Semplaine.fr

VOS CONTACTS EODD

Responsable de projet

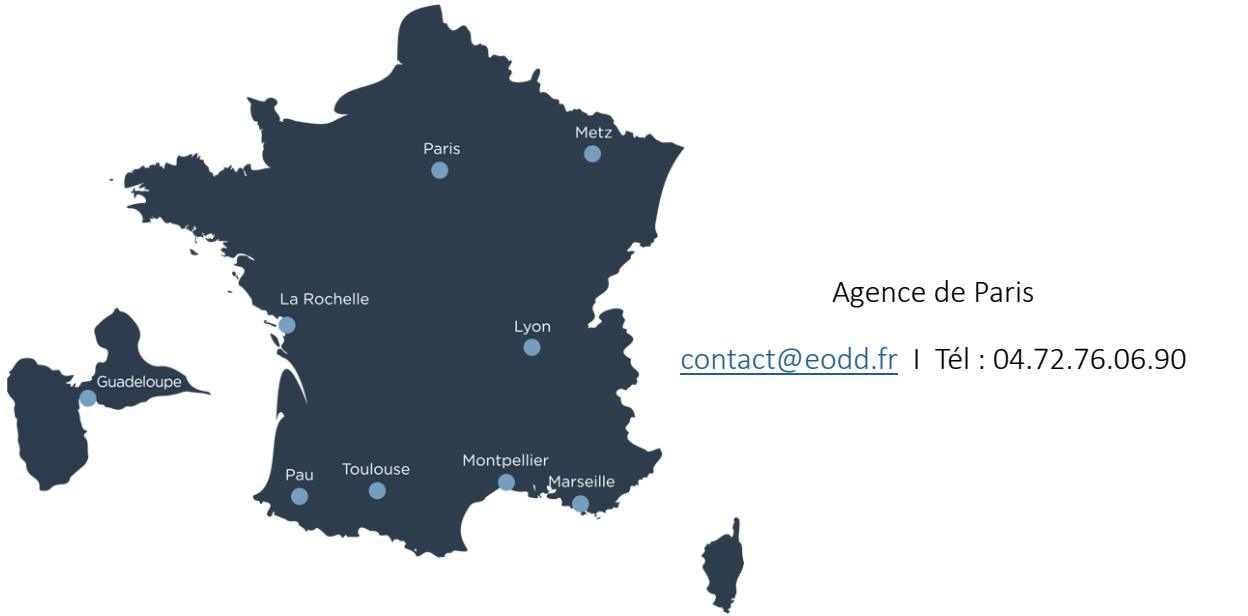
Supervision

Libération

Irène MARCELLE
i.marcelle@eodd.fr
06.98.11.78.79

Sylvie CHANONIER

Irène MARCELLE



CONTRAT EODD N° P07961.03

Date	Indice	Modifications
04/03/2025	1.0	Edition initiale (A. EL MABROUK) – Création de ZAC
17/02/20256	2.0	Mise à jour Réalisation de ZAC.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

2

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières	3
1 Préambule	4
1.1 Autres études environnementales réglementaires associées au projet	5
1.2 Objectifs de l'étude d'impact	6
1.3 Contexte réglementaire de l'étude d'impact	7
2 Présentation générale	8
2.1 Objectifs de l'étude d'impact	9
2.2 Objectifs du projet	10
2.3 Acteurs du projet	11
2.4 Description de l'opération	11
2.5 Description technique du projet	13
2.5.1 Intentions architecturales, paysagères et gestion des eaux pluviales	13
2.5.2 Équipements publics et organisation des circulations	14
2.6 Justification du projet retenu	15
2.7 Évolutions du projet au stade Réalisation de ZAC	15
2.8 Calendrier	18
3 État initial du site et de son environnement	19
3.1 Définition des aires d'étude	20
3.2 Milieu humain	21
3.3 Cadre de vie	24
3.4 Milieu physique	26
3.5 Milieu naturel	28
3.6 Patrimoine et paysages	30
4 Analyse des effets négatifs et positifs, directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement, et présentation des mesures associées pour éviter, réduire voire compenser ces effets	32
4.1 Préambule	33
4.2 Synthèse du projet sur l'environnement et mesures ERC associées	34
4.2.1 Mesures en phase chantier	34
4.2.2 Mesures en phase exploitation	36
5 Compatibilité du projet avec les plans, schémas et programmes	41

1 PRÉAMBULE

Le projet poursuivi s’inscrit dans le cadre d’une procédure de **zone d’aménagement concertée (ZAC)**.

Une première version de l’évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de la **création de la ZAC**. La création de la ZAC a eu lieu le 24 septembre 2025.

La présente version de l’évaluation environnementale dont ce document constitue le Résumé Non Technique est une mise à jour de la première, et s’inscrit dans le cadre du dossier de **Réalisation de la ZAC**.

CODE COULEUR : Les modifications apportées à cette mise à jour de l’évaluation environnementale sont formalisées par du texte en bleu.
Les annexes 01 à 27 de la première évaluation environnementale ne sont pas reportées ici. Seule les Annexes constituées d’éléments nouveaux sont présentées dans cette version de l’étude.

1.1 AUTRES ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES AU PROJET

Le projet est soumis aux procédures environnementales suivantes :

• Évaluation environnementale

Le projet est soumis à la réalisation d’une évaluation environnementale vis-à-vis de la rubrique suivante :

Rubrique	Intitulé	Régime envisagé	Justification
39	Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains 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 ; b) Opérations d’aménagement dont le terrain d’assiette est supérieur ou égal à 10 ha.	Évaluation environnementale	Surface de plancher supérieure à 10 000 m² (environ 51 500 m² SDP pour les logements neufs, auxquels s’ajoutent les 1 300 m² de commerces, e 2 500 m² d’activités, et environ 6 300 m² d’équipements publics) Opération d’aménagement dont le terrain d’assiette est supérieur à 10 ha (environ 20 ha)

L’étude d’impact est l’objet du présent document. Le projet poursuivi s’inscrira dans le cadre d’une procédure de Zone d’aménagement concerté (ZAC). La présente évaluation environnementale s’inscrit dans le cadre de la Réalisation de la ZAC.

• Procédure Loi sur l’eau

Un dossier « loi sur l'eau » ou « IOTA » doit être réalisé pour tout projet d'installations, ouvrages, travaux, ou activités (IOTA) qui risque d'avoir un impact sur les milieux aquatiques et la ressource en eau. Celui-ci sera réalisé a posteriori de l'évaluation environnementale de Réalisation de la ZAC. Les rubriques possiblement pressenties à ce stade sont les suivantes :

Rub.	Intitulé	Composante du projet
1.1.1.0	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau (D).	Déclaration Réalisation des 5 piézomètres et du suivi piézométrique ; éventuels essais de pompage.
1.1.2.0	Prélèvements permanents ou temporaires issus d'un forage, puits ou ouvrage souterrain dans un système aquifère, à l'exclusion de nappes d'accompagnement de cours d'eau, par pompage, drainage, dérivation ou tout autre procédé, le volume total prélevé étant : 1° Supérieur ou égal à 200 000 m3/ an (A) ; 2° Supérieur à 10 000 m3/ an mais inférieur à 200 000 m3/ an (D).	Rien voire Déclaration La nappe est relativement superficielle. Pour la création d’un sous-sol (parking), un pompage pour rabattre la nappe en phase travaux sera nécessaire. Des parkings souterrains sont prévus pour les lots neufs. Un scénario avec un seul niveau de sous-sols sur tous les lots neufs, et non deux niveaux, est privilégié. Des relevés piézométriques et des essais de perméabilité ont été réalisés au droit des différents lots pour confirmer les débits de pompage nécessaires en phase travaux : environ 5 400 m3 au total sur l’ensemble des lots neufs.

Rub.	Intitulé	Composante du projet
		(NB : dans l’hypothèse non plébiscitée d’un 2 nd niveau de sous-sol, le volume total pour le chantier serait d’environ 28 000 m3). Le projet ne sera pas du tout concerné par cette rubrique, ou éventuellement en tant que Déclaration. L’Autorisation est exclue.
2.1.5.0	Rejet d’eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).	Le projet concerne des surfaces majoritairement imperméabilisées, mais vise à maximiser la gestion future à la source. Déclaration La surface totale (projet + bassin naturel) est comprise entre 1 et 20 ha.

• Dérogation au titre des espèces protégées

À la vue des premiers enjeux (présence d’espèces protégées, d’habitats, sites de reproduction ou de refuge au sein de l’aire d’étude), un dossier de dérogation au titre des espèces protégées pourrait être nécessaire. Néanmoins, étant donné qu’il s’agit d’espèces anthropophiles fréquemment rencontrées sur des projets urbains, il est possible que les impacts du projet soient jugés atténuables par des mesures classiques sur ce type de projet, et donc que la réalisation d’un tel dossier ne constitue pas de plus-value.

Les mesures actuellement proposées dans cette évaluation environnementale permettent d’abaisser les niveaux d’impacts résiduels comme « négligeables ». La réalisation d’un dossier de demande de dérogation pour espèces protégées n’apparaît donc pas nécessaire au regard de l’avis contentieux du Conseil d’Etat du 9 décembre 2022 (CE, 9 décembre 2022, n° 463563). Dans le cadre de la démolition partielle du bâtiment B1, les services instructeurs ont déjà estimé qu’au regard des éléments qui leur ont été communiqués, il n’était pas nécessaire de déposer une Demande de dérogation espèces protégées (DDEP).

• Évaluation des incidences Natura 2000

La réalisation d’une évaluation des incidences Natura 2000 s’avère nécessaire, le projet étant soumis à la réalisation d’une étude d’impact. Une Zone de protection spéciale (ZPS) a été recensée à 1,3 km du projet. Toutefois, compte tenu de la nature du projet et de l’absence d’interactions écologiques possibles entre le site d’étude et les espèces ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000, une évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 est réalisée dans le cadre de la présente évaluation environnementale (§Erreur ! Source du renvoi introuvable.).

• Abattage d’alignement d’arbres

L’étude phytosanitaire réalisée a mis en avant la nécessité d’abattre 34 arbres d’alignement. Un dossier de demande d’autorisation d’abattage d’arbres d’alignement devrait donc être réalisé.

• Étude air-santé

Bien que le projet ne soit pas strictement un projet d’infrastructure routière, la réalisation d’une étude air-santé est jugée nécessaire. En effet, le projet prévoit la requalification d’espaces publics en voirie. Le niveau d’étude estimé

est le niveau III. [L'étude air-santé se décompose en deux documents : les mesures effectuées sur le site en Annexe 14 de l'évaluation environnementale, ainsi qu'une étude MODELAIRURBA, incluant des modélisations 3D aérodispersives de l'état initial et du projet v2 en Annexe 38.](#)

- **Diagnostic Produit-Équipements-Matériaux-Déchets (PEMD)**

La réalisation d'un diagnostic PEMD s'avère nécessaire, compte tenu des démolitions et des réhabilitations lourdes prévues dans le cadre du projet de renouvellement.

- **Étude de sûreté et de sécurité publique (ESSP)**

Le projet de renouvellement urbain du quartier Franc-Moisin ne rentre pas dans le champ de l'article R.111-48 du Code de l'urbanisme et n'est donc pas soumis par obligation à la réalisation d'une ESSP.

- **Étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération (étude EnR&R)**

Le projet, visé par la rubrique 39 (opération d'aménagement) de l'article L.122-2 du Code de l'environnement, est soumis à la réalisation de cette étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération. L'étude est fournie en [Annexe 23](#).

- **Étude de densité**

Le projet, visé par la rubrique 39 (opération d'aménagement) de l'article L.122- du Code de l'environnement, est soumis à la réalisation de cette étude. [Sa mise à jour est disponible en Annexe 39.](#)

- **Concertation préalable**

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, le présent projet, qui consiste en la création d'une ZAC et un projet de renouvellement urbain est concerné par cette procédure. Le bilan de la concertation a été approuvé par le Conseil de Territoire le 23 mai 2023.

- **Enquête publique / Participation du Public par voie électronique (PPVE)**

Le projet est soumis à étude d'impact (au titre de la rubrique 39). Mais en tant que zone d'aménagement concerté, il n'est pas soumis à enquête publique, mais à la participation du public par voie électronique.

[La PPVE dans le cadre du dossier de création de la ZAC s'est tenue du 12 juin au 17 juillet 2025, aucune observation n'a été formulée.](#)

- **Autres procédures**

Par ailleurs, le projet est également concerné par les procédures suivantes : Déclaration d'Utilité Publique (DUP), création et réalisation de ZAC, déclaration de projet au titre du Code de l'environnement, permis de démolir et de construire.

1.2 OBJECTIFS DE L'ÉTUDE D'IMPACT

Le présent document constitue l'étude d'impact du projet de rénovation urbaine du quartier de Franc Moisin, en Seine-Saint-Denis (93) et vise à :

- apprécier les incidences de ce nouvel aménagement sur les milieux naturels, humains et urbains ;
- proposer toutes les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts potentiels du projet, visant à limiter les impacts sur l'environnement et assurer une bonne insertion de l'opération dans le site d'implantation.

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉTUDE D'IMPACT

D'après le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes, et en application de l'article R.122-5 du Code de l'environnement, l'étude d'impact comporte les parties suivantes :

- **1° un résumé non technique des informations prévues ci-dessous. Ce résumé peut faire l'objet d'un document indépendant ;**
- **2° une description du projet, y compris en particulier :**
 - une description de la localisation du projet ;
 - une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ;
 - une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés ;
 - une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement ;
- **3° une description des aspects pertinents de l'état initial de l'environnement, et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport à l'état initial de l'environnement peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ;**
- **4° une description des composantes de l'environnement susceptibles d'être affectées de manière notable par le projet : la population, la santé humaine, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage ;**
- **5° une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :**
 - a) de la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition ;
 - b) de l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources ;
 - c) de l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets ;
 - d) des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement ;
 - e) du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées [...]
 - f) des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique ;
 - g) des technologies et des substances utilisées.

Les projets existants sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés.

Les projets approuvés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés.

Sont compris, en outre, les projets qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact :

- ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale et d'une consultation du public ;
- ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels un avis de l'Autorité environnementale a été rendu public.

Sont exclus les projets ayant fait l'objet d'un arrêté mentionnant un délai et devenu caduc, ceux dont la décision d'autorisation est devenue caduque, dont l'enquête publique n'est plus valable ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le maître d'ouvrage ;

La description des éventuelles incidences notables porte sur les effets directs et, le cas échéant, sur les effets indirects secondaires, cumulatifs, transfrontaliers, à court, moyen et long termes, permanents et temporaires, positifs et négatifs du projet ;

- **6° une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné. Cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l'environnement et le détail de la préparation et de la réponse envisagée à ces situations d'urgence ;**
- **7° une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ;**
- **8° les mesures prévues par le Maître de l'ouvrage pour :**
 - éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;
 - compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le Maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.

La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes, de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet ;

- **9° le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ;**
- **10° une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement ;**
- **11° les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation.**
- **12° Lorsque certains des éléments requis ci-dessus figurent dans l'étude de dangers pour les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), il en est fait état dans l'étude d'impact [...]**

V- L'évaluation des incidences Natura 2000 ».

2 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

2.1 OBJECTIFS DE L'ÉTUDE D'IMPACT

Le Franc-Moisin est un quartier prioritaire situé en Ile-de-France, dans le département de la Seine-Saint-Denis, sur la commune de Saint-Denis (93 200).

Située à une dizaine de kilomètres au nord de la capitale, la commune est membre de l'Établissement public de coopération intercommunal (EPCI) de la métropole du Grand Paris et de l'Établissement public territorial (EPT) Plaine Commune.

La Métropole du Grand Paris a vu le jour le 1^{er} janvier 2016, à la suite de la loi MAPTAM (loi de Modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles) mise en place le 1^{er} janvier 2015. Cette intercommunalité regroupe 131 communes et 7,2 millions d'habitants.

L'EPT Plaine Commune, créé le 1^{er} janvier 2016, forme l'un des douze territoires de la Métropole du Grand Paris. Il remplace l'ancienne communauté d'agglomération créée en 2001, qui avait le même territoire et comprenait les mêmes communes.

La commune de Saint-Denis compte 113 942 habitants en 2021 (INSEE), pour une superficie de 12 km² environ ; cela représente une densité de population égale à environ 9 219 hab/km².

La commune de Saint-Denis est entourée par plusieurs communes : Villetaneuse et Pierrefitte-sur-Seine au nord, Stains au nord-est, La Courneuve à l'est, Aubervilliers au sud-est, Paris au sud, Saint-Ouen-sur-Seine au sud-ouest, L'Île-Saint-Denis à l'ouest et Epinay-sur-Seine au nord-ouest.

Le secteur Franc-Moisin est situé au sud-est de la commune, à environ 400 m à l'est du Stade de France, entre les autoroutes A86 au sud et A1 au nord.

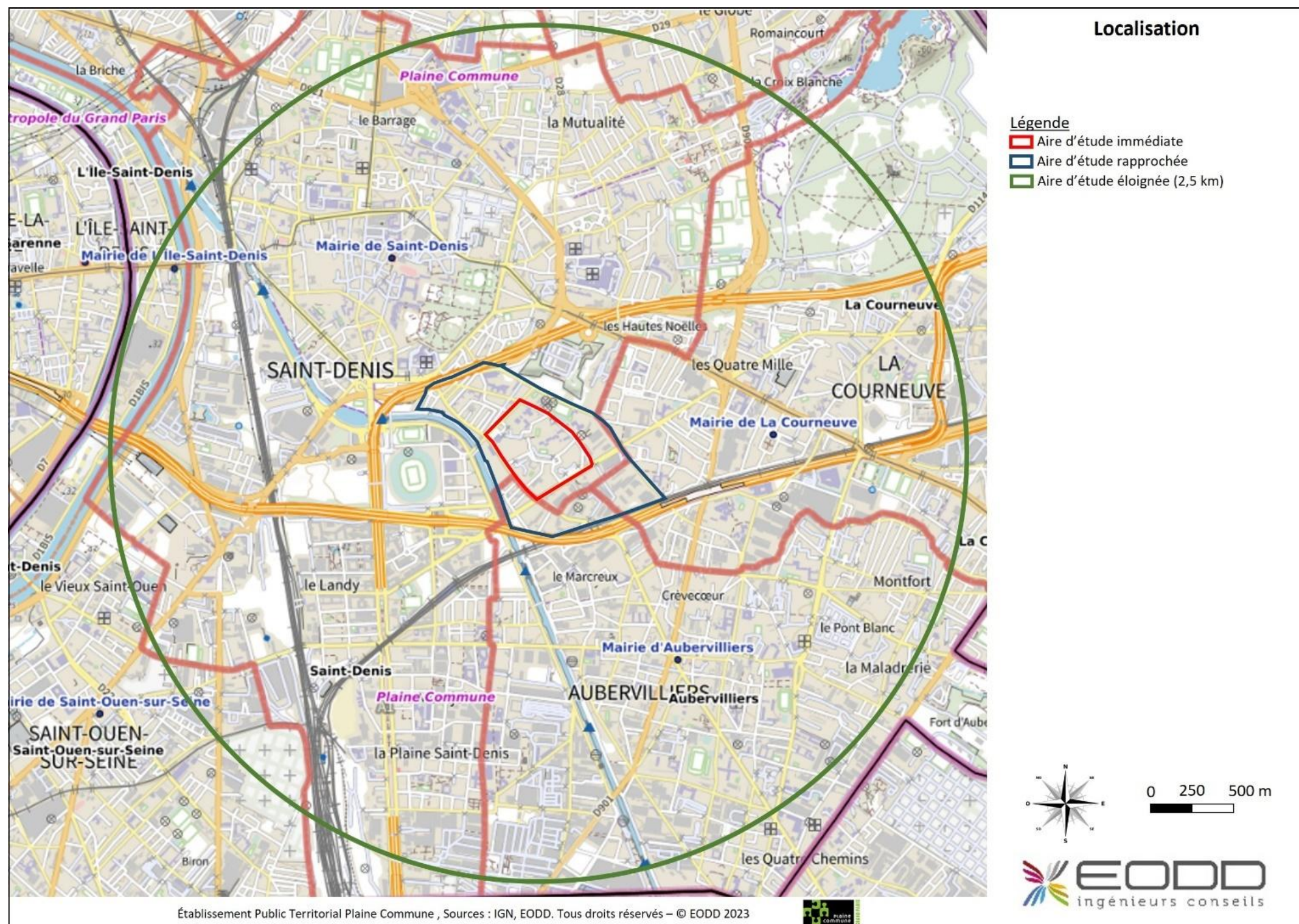


Figure 1 : Plan de situation du projet (source : IGN)

Le projet de rénovation urbaine du quartier de Franc Moisin s'étend sur une superficie d'environ 20 ha. Il est délimité par plusieurs grands axes : la rue Danielle Casanova à l'ouest (parallèle au canal de Saint-Denis), le Cours du Ru Montfort au nord-ouest, l'avenue du Franc-Moisin au nord-est et la rue Francis de Pressensé au sud-est.

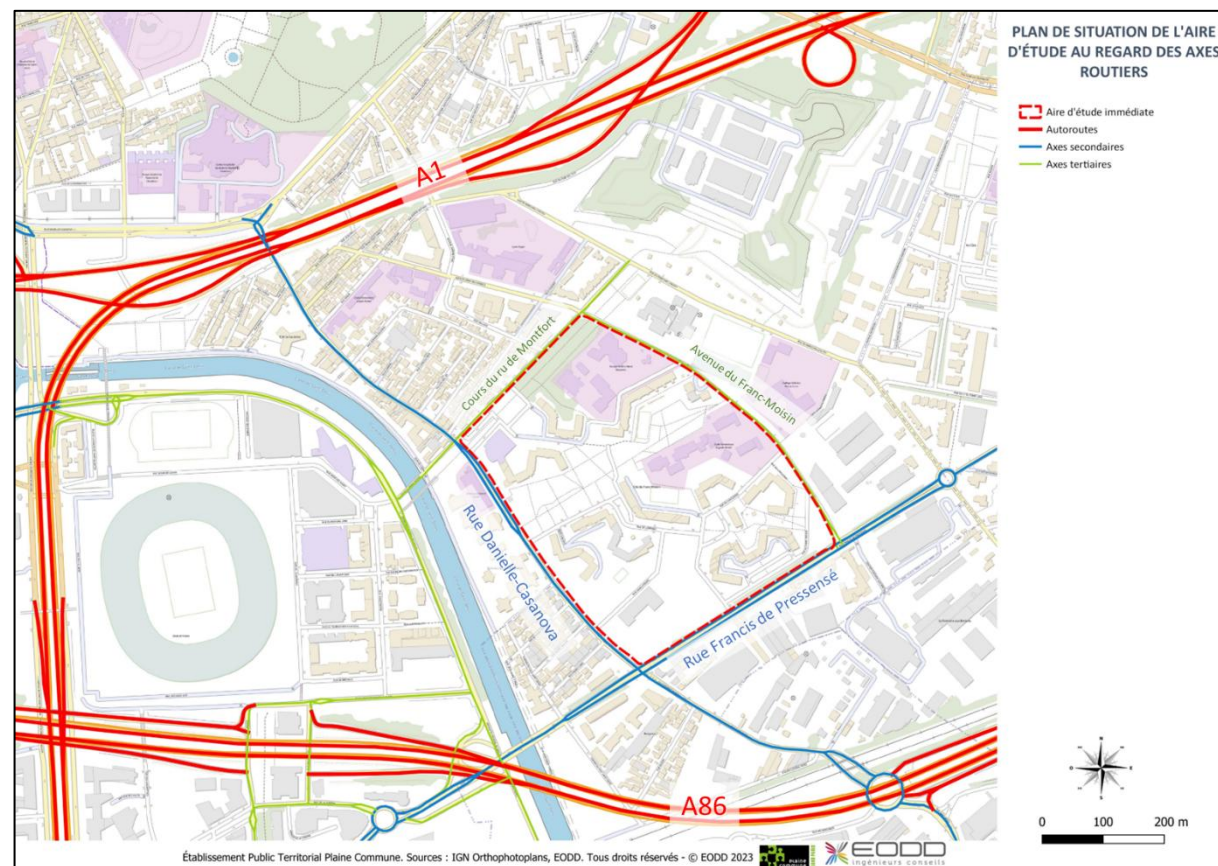


Figure 2 : Plan de situation du projet au regard des axes routiers (source : IGN)

2.2 OBJECTIFS DU PROJET

Le projet de rénovation urbaine (NPNRU) du quartier de Franc-Moisin s'inscrit dans la continuité des actions menées sur le quartier depuis la création du Programme National de Renouvellement Urbain (PRNU) créée par la loi Borloo en 2003. Bien qu'importantes, les opérations engagées dans le cadre du PRNU n'ont pas permis de modifier la structure urbaine globale de la cité du Franc-Moisin. En effet, le quartier reste enclavé entre le canal Saint-Denis, les autoroutes A1 et A86 ainsi que le Fort de l'Est.

Ainsi, le NPNRU tend vers une transformation du quartier plus ambitieuse, comprenant une amélioration de l'existant et une ouverture de la cité vers les autres quartiers alentours.

Le projet de NPNRU sera réalisé selon les orientations générales suivantes :

- un maillage clair d'espaces publics ouverts sur les extérieurs du quartier, permettant de circuler et stationner convenablement et de développer des espaces verts et piétons de qualité ;
- un habitat diversifié, rénové et renouvelé, réintégré à une échelle urbaine grâce à de nouveaux îlots ;
- des pôles commerciaux et d'activité structurés comme nouvelle accroche du quartier, des équipements et associations ouverts sur le quartier.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Franc-Moisin ambitionne de :

- permettre l'accès à des logements de qualité à tous les habitants, notamment en rénovant l'existant et en construisant de nouveaux logements, ce qui permettra de diversifier l'habitat et de contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- faire du Franc-Moisin un quartier ouvert et apaisé, via la sécurisation des déplacements piétons, la création de nouveaux axes de circulation internes au quartier et la rénovation d'axes existants, reliés aux quartiers voisins ;
- créer des espaces publics végétalisés et conviviaux, afin qu'ils soient de vrais lieux d'échanges et de détente ;
- valoriser l'offre éducative du quartier, notamment en restructurant et rénovant les groupes scolaires ;
- renforcer l'offre de services, notamment commerciale, en reconstruisant le pôle commercial existant afin d'améliorer l'offre de commerces de proximité au sein du quartier ;
- renforcer la mobilité du quartier.

Le renouvellement urbain du quartier de Franc-Moisin s'inscrit dans le cadre plus vaste du NPNRU de Saint Denis, qui s'inscrit lui-même dans le cadre du Contrat de Ville de Plaine Commune. Ce projet contribue à l'atteinte de ses objectifs en s'appuyant sur trois piliers : la cohésion sociale, l'emploi et le développement économique, l'habitat et le renouvellement urbain. Le Contrat de Ville de Plaine Commune a pour objectif de ;

- lutter contre la ségrégation socio-spatiale, notamment en renforçant la mixité sociale ;
- permettre aux habitants de mieux s'approprier l'espace public ;
- favoriser la diversité sociale, notamment en construisant des logements en accession et locatif libre.



2.3 ACTEURS DU PROJET

Les principaux acteurs intervenant sur cette opération d'aménagement complexe sont :

- l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune, qui porte l'opération ;
- l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), établissement public qui finance et accompagne la transformation du quartier ;
- la SPL Plaine Commune Développement, en tant que futur aménageur du quartier ;
- la Ville de Saint-Denis, en tant que collectivité locale et gestionnaire des espaces et équipements publics ;
- les bailleurs sociaux des logements existants : Plaine Commune Habitat (PCH) et LogiRep ;
- l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), qui intervient sur les parcelles au Sud du périmètre projet
- les habitants et usagers du quartier et leurs collectifs (amicale des locataires, collectifs des parents d'élèves des groupes scolaires), le Conseil citoyen, et l'association APPUII qui accompagne les habitants notamment au cours des étapes de concertation.

Les habitants ont été associés au projet, ce qui leur a permis de formuler des observations ou des propositions ; cette étape a contribué à renforcer une certaine acceptation du projet, même si certaines inquiétudes ont été relevées à cette occasion. Cette participation, qui se déroule depuis 2016 et 2022, a pris différentes formes :

- réunions publiques
- ateliers de travail participatif
- rencontres avec le conseil citoyen
- visites urbaines
- permanences sur l'espace public
- ateliers animés par l'agence Indivisible
- élaboration d'une charte locale ainsi que d'une charte d'aménagement soutenable (déclinaison du référentiel d'aménagement soutenable de Plaine Commune à l'échelle du quartier),
- définition des besoins et de la programmation des espaces publics de loisirs et de la stratégie commerciale.

2.4 DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

Dans le détail, le projet implique les actions suivantes (cf. plan masse en page suivante) :

- Démolition de la barre B4 et démolitions de cages d'escaliers dans les bâtiments B1, B2 et B7, soit 447 logements démolis au total ; la démolition de ces logements sera faite de façon anticipée, ce qui permettra de faciliter le relogement des ménages concernés. À noter que conformément à la jurisprudence européenne, ces démolitions anticipées font également l'objet d'une évaluation de leurs incidences environnementales dans la présente étude d'impact.
- Démolition des parkings souterrains de PCH et Logirep (Place rouge, sous le B4 et parking Lorraine)
- Démolition de la galette commerciale ;
- Réhabilitation de 920 logements existants ;
- Construction de 750 logements neufs sociaux et en accession, afin de diversifier l'offre d'habitat et de proposer des logements de différentes typologies adaptés aux demandes et besoins des ménages ;
- Réhabilitation et restructuration du groupe scolaire Rodin-Renoir et démolition et reconstruction du groupe scolaire Descartes ;

- Création de locaux neufs permettant d'accueillir la crèche (Maison de la Petite Enfance (MPE), la Maison de quartier et une antenne jeunesse ;
- Développement d'un nouveau pôle commercial à l'angle de la rue Casanova et du Cours du Ru de Montfort ;
- Construction de locaux en RDC permettant la relocalisation d'activités commerciales et associatives déjà présentes au sein du quartier ainsi que l'accueil de nouvelles activités ;
- Refonte du maillage viaire,
- Rénovation et création d'espaces publics végétalisés (voies et cheminements, parcs et jardins, squares) ;
- Création du Parc des Francs-Moisins, situé au cœur du quartier, dans un secteur à vocation résidentielle et bordé de nouvelles constructions, qui s'étend sur près de 16 393 m² ;
- Aménagement du front urbain actif, localisé au nord du quartier, Cours du Ru de Montfort, avec le parvis de l'école Descartes ;
- Aménagement de voies de circulation douces (piétons et vélos) ;
- Refonte du plan de stationnement : mise en place d'une offre de stationnement public permettant de protéger les territoires du stationnement illicite et démolition des parkings souterrains existants.

Le dernier volet du projet urbain consiste à **résidentialiser** ce quartier en ensembles d'immeubles autonomes, disposant de leurs propres accès et de poches de stationnement individualisées.

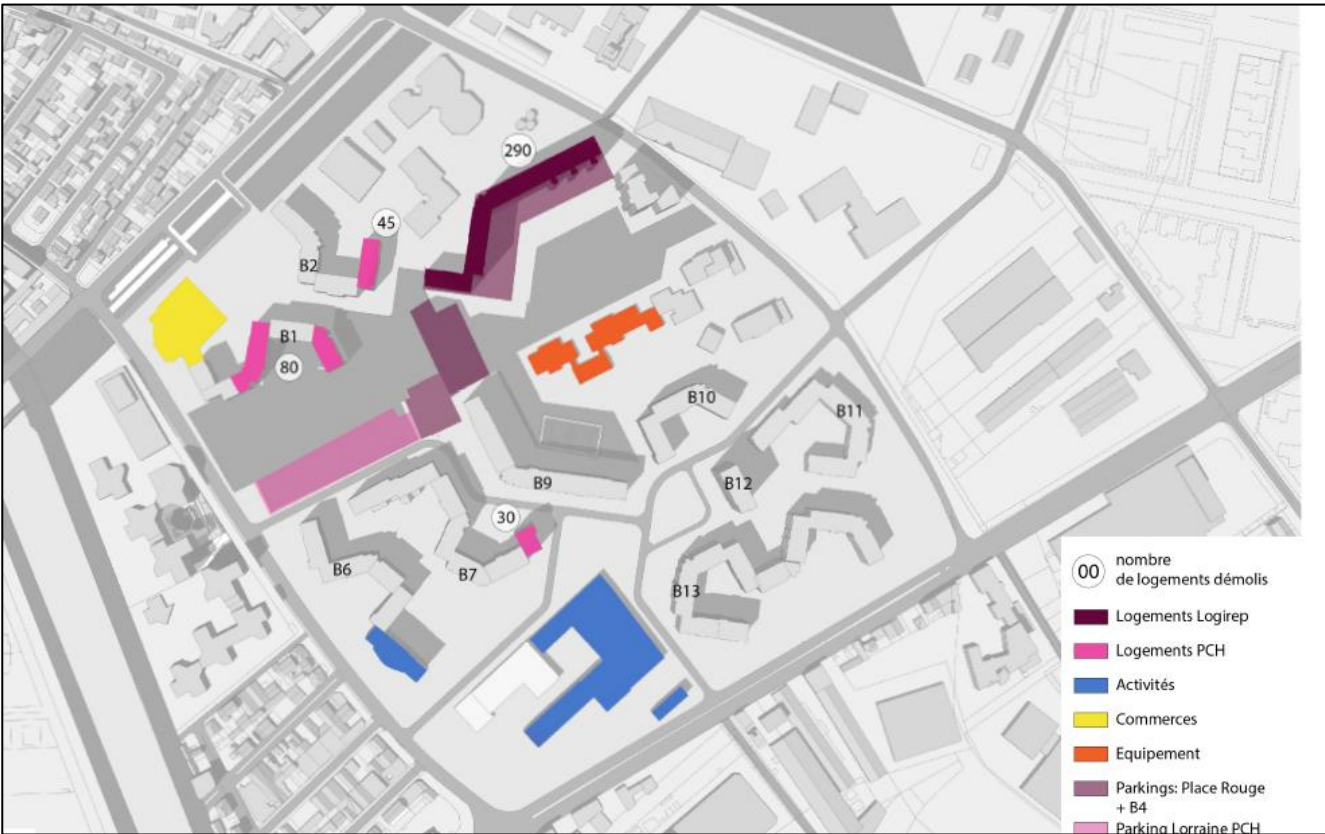


Figure 3 : Localisation des démolitions dans le quartier



Figure 4 : Plan masse au stade de la réalisation de la ZAC en 2025 (source : Atelier Marion Talagrand)

2.5 DESCRIPTION TECHNIQUE DU PROJET

2.5.1 Intentions architecturales, paysagères et gestion des eaux pluviales

2.5.1.1 Intentions architecturales

Les logements sont grands, assez bien isolés, sans espaces extérieurs ; le quartier est composé de grands immeubles collectifs. Il a été choisi de :

- **conserver l'essentiel du parc de logement** en le confortant et en le remplaçant dans des îlots plus petits et autonomes ;
- **construire de nouveaux logements de plus petite échelle** : des hauteurs de bâtiments ne dépassant pas le **R+8 maximum pour les bâtiments neufs du projet v2, alors que le projet v1 montait jusqu'à R+9** ;
- définir de nouveaux îlots correspondant davantage aux échelles urbaines voisines, permettant de réduire l'effet « grand ensemble » et permettant de clarifier la gestion des espaces publics et privés.

L'ensemble des logements conservés dans le cadre du projet seront **réhabilités et résidentialisés** (NB : Les B11-12-13 ne sont pas dans le périmètre de contractualisation du projet) ; ces opérations consisteront en des opérations de rénovation significatives. Dans le cadre des réhabilitations, les travaux suivants sont notamment prévus :

- **travaux sur l'enveloppe du bâti et d'amélioration de la performance énergétique** : remplacement de l'isolation de l'enveloppe, changement des menuiseries, reprise du système VMC, réfection de l'étanchéité de la toiture, reprise des réseaux chauffage et ECS, remplacements des occultations, amélioration de la ventilation des logements, intégration de panneaux solaires photovoltaïques en toiture ;
- **travaux fonctionnels** : mise en conformité électrique des logements, réfection des pièces humides (cuisine, salle de bains, toilettes) et remplacements des équipements sanitaires et de la robinetterie, adaptation des logements aux personnes éligibles, remplacement chutes EU/EV, remplacement ;
- **sécurité et confort dans les logements** : remplacement des portes palières, résidentialisation des différents îlots ;
- **amélioration technique et gestion du site** : amélioration de l'éclairage des sous-sols, remplacement des collecteurs en sous-sols.

Les démolitions et la réorganisation du maillage viaire prévues dans le cadre projet permettront de créer de nouvelles emprises constructibles pour du logement.

2.5.1.2 Intentions paysagères : création d'espaces publics plus qualitatifs

Les opérations envisagées sur l'espace public sont :

- **L'aménagement d'un front urbain actif**, localisé au nord du quartier, Cours du Ru de Montfort, avec le parvis de l'école Descartes ;
- La création du **parc du Franc-Moisin**, situé au cœur du quartier, dans un secteur à vocation résidentielle et bordé de nouvelles constructions, qui s'étend sur près de **16 393 m²**, qui comprendra divers espaces, adressés à toutes les générations : espace ludique et familial, espace de sociabilité et espaces dédiés à la pratique des sports et des loisirs par les jeunes et adolescents.

Le parc jouera plusieurs rôles dans le quartier : liaison entre les quartiers alentours, renforcement de la biodiversité existante, lieu de rencontre, de convivialité. Il permet également d'offrir un poumon vert au sein de ce quartier et ainsi en été, une zone de fraîcheur. Il permet de lutter contre les îlots de chaleur urbain.

Ce parc urbain se compose de pelouse libre, d'une bande plantée afin que **les usagers s'approprient cet espace** et mettre à distance les habitations. Une **noue paysagère** accompagne le cheminement piétons. Des **aires de jeux et des espaces dédiés aux activités sportives** pour les jeunes et les adolescents sont également aménagés tout le long de cet axe.

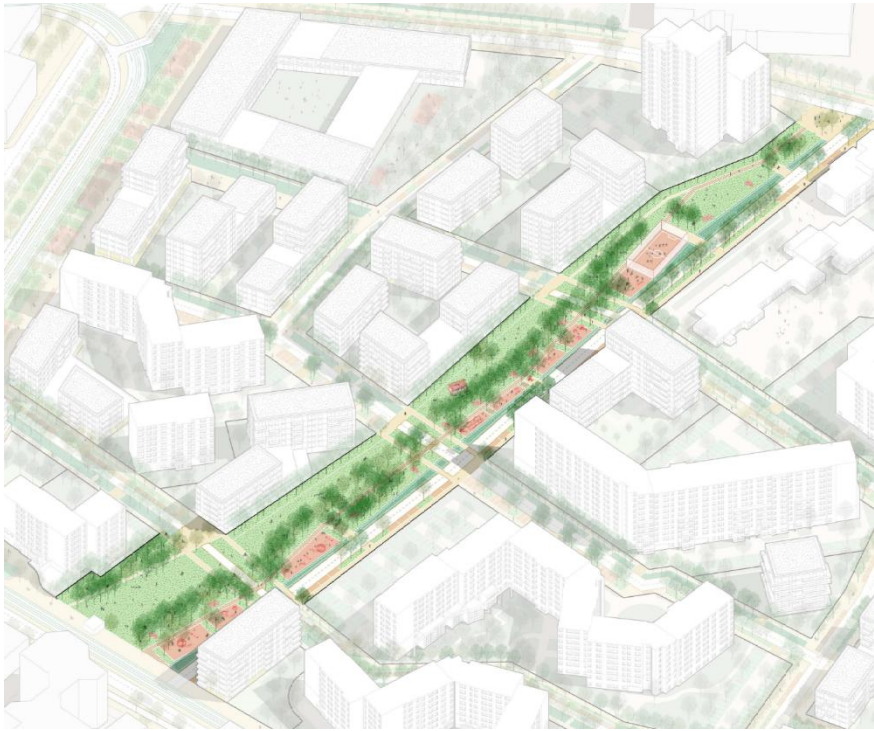


Figure 5 : Le parc des Francs Moisis (source : Plan Guide AMT juillet 2025)

2.5.1.3 Gestion des eaux pluviales

À l'échelle des espaces publics, la stratégie de gestion visera à limiter les rejets d'eau pluviale dans les réseaux. Elle sera également conforme au zonage de gestion des eaux pluviales de l'EPT Plaine Commune :

- Principe de gestion des eaux pluviales à la source ;
- Réalisation d'ouvrages à ciel ouvert.

Le projet prévoit la désimperméabilisation de près de 1,5 ha. Cela nécessitera le recours à différents types de revêtements perméables et semi-perméables. Ainsi, il permettra d'augmenter la part des espaces perméables (31 % contre 19 % à l'état existant), de créer des espaces semi-perméables (6 %) et de diminuer la part des espaces imperméables (63 % contre 81 % à l'état existant, composés uniquement des voiries et trottoirs).

La gestion des eaux pluviales au sein du quartier est réalisée par des surfaces perméables : espace, stationnement semi perméables, par l'implantation de bassins d'infiltration à ciel ouvert et les espaces verts de type pelouse sont des zone ponctuelles et temporaires d'inondation lors des pluies exceptionnelles.



Figure 6 : Répartition des surfaces perméables, semi-perméables et imperméables (source : Plan Guide AMT juillet 2025)

2.5.2 Équipements publics et organisation des circulations

2.5.2.1 Organisation des circulations

Le réseau viaire

La réalisation d'un maillage clair d'espaces publics ouverts sur l'extérieur du quartier passe par la **création de nouvelles rues** et par la **requalification** de celles qui sont conservées.

La nouvelle trame viaire permettra la séparation des flux, elle améliorera le déplacement des piétons et des automobilistes.

La création d'une voie centrale, non rectiligne a été proposée par les habitants, afin de renforcer la sécurité routière ; cette proposition a été retenue dans le cadre du projet et a fait l'objet d'une validation par la gendarmerie ainsi que par les services de police municipale et nationale.

Ainsi les principaux espaces publics de circulation recensés au sein du quartier sont :

- **les axes structurants** désenclavant le quartier et accessibles par un double sens de circulation, au sein desquels la vitesse est limitée à 30 km/h ;
- **les voies résidentielles**, espaces de circulation secondaires à sens unique, au sein desquels la vitesse est limitée à 30 km/h ;
- **la rue des écoles**, piétonne.

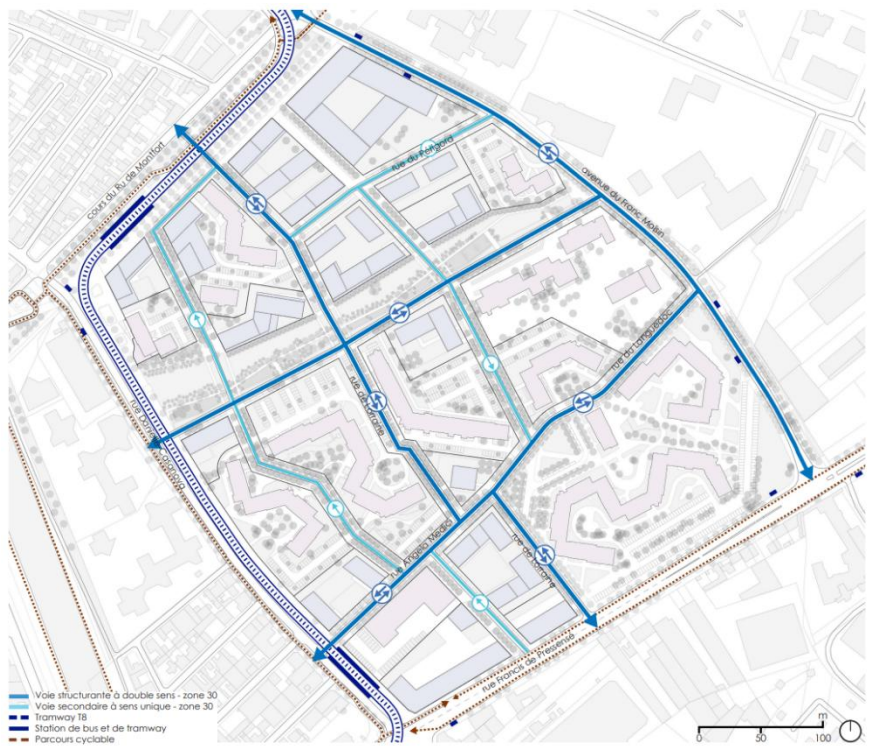


Figure 7 : Maillage viaire (source : Plan Guide AMT juillet 2025)

Le stationnement

Le stationnement étant un enjeu particulièrement important dans le quartier, l'organisation est clarifiée et adaptée aux besoins :

- **Sur les emprises des bailleurs, le stationnement résidentiel en extérieur** est réorganisé – environ 361 places au total, avec un report nécessaire pour 73 places sur les lots neufs ou l'espace public ;
- **les parkings en sous-sol** de la Place de Rouge et Lorraine pour Plaine Commune Habitat et le bâtiment B4 pour LogiRep **sont démolis** ;
- les **nouveaux lots de logements seront dotés de parkings (souterrains)**, 595 au total (1 niveau), pour 586 nécessaires selon les ratios PLU ;
- **le long des rues**, une offre importante de **stationnement public** permet de protéger les trottoirs de toute invasion de véhicules – Cela couvre les besoins des visiteurs (150 places), des lots privés déficitaires et peut absorber d'autres besoins exogènes.;

2.5.2.2 Les équipements publics

Le projet NPNRU prévoit de nombreuses interventions pour **améliorer l'offre en équipements dans le quartier** et pour **donner plus de visibilité aux nombreuses associations qui y sont implantées**.

La Ville de Saint-Denis est fortement engagée pour la création et la requalification des équipements scolaires. C'est pourquoi le projet intègre la **restructuration des groupes scolaires Rodin/Renoir et Descartes**.

Les actions suivantes sont proposées dans le cadre du projet :

- **pour les équipements**
 - démolir et reconstruire le groupe scolaire Descartes (8 classes maternelles et 14 classes élémentaires + centre de loisirs + restauration scolaire) ;
 - restructurer le groupe scolaire Rodin/Renoir (10 classes maternelles (pour 8 actuelles) et 12 classes élémentaires (pour 13 actuelles) + centre de loisirs + restauration scolaire)
- **pour les associations**
 - relocaliser la Protection Maternelle et Infantile (PMI) au Fort de l'Est, actuellement au pied du B4 qui sera démoli.
 - regrouper la Maison de quartier et l'agrandir ;
 - relocaliser la crèche Pom'cannelle dans des locaux neufs ;
 - relocaliser les associations Ludothèque et Femmes actives.

Un nouveau pôle commercial est prévu et s'appuiera sur la dynamique commerciale déjà existante à l'angle de la rue Casanova et du Cours du ru de Montfort.

Stratégie lumière

L'éclairage urbain permettra d'accompagner la pluralité d'usage sur les espaces publics en période diurne et nocturne. Un des objectifs consiste également à prévenir et réduire les nuisances lumineuses.

Plaine Commune applique sur l'ensemble de son territoire un **Schéma directeur d'aménagement lumière (SDAL)**, dont l'objectif est d'améliorer l'éclairage public, répondre aux défis environnementaux et transformer l'image nocturne du territoire. Le SDAL définit les orientations et principes d'éclairage et de mise en valeur nocturne du territoire.

Pour cela, les prescriptions suivantes proposées à ce stade sont :

- limiter l'impact de l'éclairage sur l'Homme et la faune :
 - orientation vers le sol et hauteur du mat limité,
 - encourager dans la mesure du possible une trame noire avec des zones d'ombre, refuges pour la faune et des corridors sombres de déplacement, compatible avec les problématiques de sécurité,
- au niveau du parc et des jardins partagés une programmation horaire avec extinction des éclairages la nuit sera mise en place,
- au niveau des liaisons piétonnes (liaisons est-ouest, mail) un principe de balisage sera installé.

2.6 JUSTIFICATION DU PROJET RETENU

Le scénario qui a été choisi et validé en 2022 et affiné en 2024 par les collectivités et l'ANRU est un scénario ayant gardé les lignes directrices des enjeux initiaux, mais au croisement des scénarios construits progressivement en 2019-2022.

En synthèse, ce scénario permet un désenclavement du quartier, un maillage plus clair du site et une amélioration durable de l'habitat, des équipements et des espaces publics. Il vise à apporter des éléments de réponse aux ambitions suivantes :

- ouvrir et mieux relier le quartier de Franc-Moisin au territoire dionysien ;
- intervenir sur le patrimoine et les espaces extérieurs les plus dégradés ;
- retrouver une qualité résidentielle des logements (gestion, stationnement, ordures ménagères, tranquillité...) ;
- mettre en valeur et renforcer le patrimoine végétal existant ;
- redynamiser l'attractivité du quartier ;
- développer une vie de quartier.

La démolition partielle du B13 a été proposée dans le cadre du projet mais elle n'a pas fait consensus auprès des habitants, c'est pourquoi elle a été écartée du projet. Les bailleurs ont opté pour une démolition anticipée, ce qui leur a permis de sécuriser plus aisément les bâtiments vacants et d'optimiser le calendrier des travaux ; ils ont ainsi obtenu un permis de construire en décembre 2022, leur permettant de débuter les démolitions.

2.7 ÉVOLUTIONS DU PROJET AU STADE RÉALISATION DE ZAC

L'évaluation environnementale de Création de ZAC avait été produite en 2024-2025 sur base du premier plan de composition proposé par l'agence Catherine Tricot en 2019-2022.

Le projet ayant été affiné depuis, la présente version de l'étude pour la Réalisation de ZAC s'appuie sur les données du projet travaillé en 2025 par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine porté par l'atelier Marion Talagrand/OTCI/Urban Water/DE-SO Architectes (Plan Guide, CPAUPE).

Les évolutions entre le plan guide de 2023 et celui de 2025 portent sur :

- **Le nouveau groupe scolaire R.Descartes** ;
- **La reconfiguration des espaces verts et du parc urbain** ;
- **La trame viaire** ;
- **L'évolution de la programmation et de son implantation au sein du quartier.**

Le **nouveau groupe scolaire Descartes** localisé au nord-est du quartier, a été repensé de manière à prendre en compte les grands principes suivants : Sécurisation et piétonnisation, Végétalisation, Sociabilisation.

Les aménagements prévus sont donc entre autres la création d'un préau couvert afin que les élèves puissent profiter pleinement des espaces extérieurs toute l'année, avec une végétalisation de la cour afin de réduire l'îlot de chaleur urbain.

Le **parc urbain** a été pensé comme le fil rouge du projet, le lieu de rencontre et de convivialité au cœur du quartier. Il prend place sur 16 393 m². Il s'agit d'un lieu structurant permettant de développer une diversité d'usages et d'environnement : lieu de socialisation, lieu de détente et ombragé. De plus, les espaces publics représentent

50 495 m² contre 66 282 m² en 2023 soit 34% du périmètre. La surface des espaces privés est donc plus élevée au plan guide 2025 que celui de 2023 avec 99 505 m² contre 88 995 m².

Une modification de la **trame viaire** au niveau des secteur nord-ouest et sud-ouest en lien avec la modification du parc a été réalisée. L'axe secondaire nouvellement créé au nord-ouest permet de relier le cours du ru de Montfort à la rue Angela Medici Languedoc. Le nouvel axe secondaire créé au sud-ouest correspond à la liaison entre cette dernière voirie et la rue F.de Pressensé.

La **programmation** a évolué laissant plus de place aux emprises privés par rapport aux espaces publics. Le plan guide 2023 présentait une surface en lot résidentielisé de 31 386 m² contre 42 005 m² actuellement. Cela représente 28% contre 20 % (2023) du périmètre d'étude. La **morphologie urbaine** a également évolué, le parti pris pour ce nouveau plan guide a été de mettre en avant des îlots semi ouverts où les différents lots s'articulent plus les uns avec les autres.

Le schéma ci-dessous illustre les deux plans masse entre 2023 et 2025.

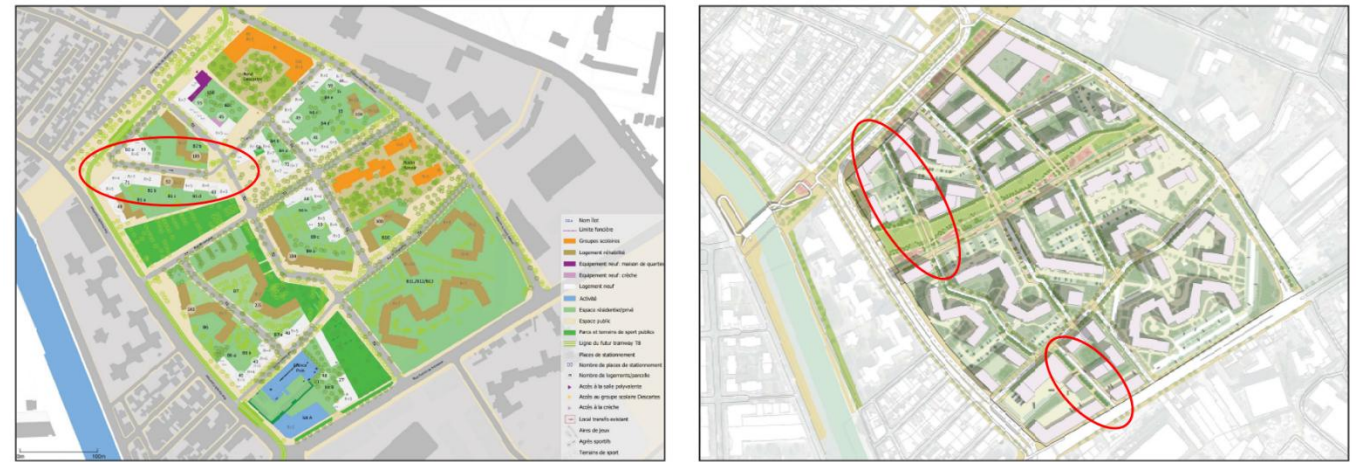


Figure 8 : Plan guide 2023 (à gauche) et plan guide 2025 (à droite) (source : Plan Guide AMT juillet 2025)

Le projet initial de 2023 (Création de ZAC) et le projet modifié (Réalisation de ZAC) sont comparés ci-dessous sur les principales caractéristiques de leurs programmations.

	Variante 2023	Variante 2025
Démolitions	Démolitions : ○ le bâtiment B4 : 291 logements, gérés par le bailleur LogiRep, intégralement démolis ; ○ les bâtiments B1, B2, B4 et B7 gérés Plaine Commune Habitat (PCH) partiellement démolis, à hauteur de 156 logements ; ○ la galette commerciale au niveau du B1 ; ○ le Groupe Scolaire Descartes (intégralement) et une partie du Groupe scolaire Rodin Renoir (afin de les reconstruire de manière pus optimisée) ; ○ les parkings souterrains de PCH et Logirep (Place Rouge, sous le B4, et parking Lorraine).	Démolitions : identiques : ○ le bâtiment B4 : 291 logements, gérés par le bailleur LogiRep, intégralement démolis ; ○ les bâtiments B1, B2, B4 et B7 gérés Plaine Commune Habitat (PCH) partiellement démolis, à hauteur de 156 logements ; ○ la galette commerciale au niveau du B1 ; ○ le Groupe Scolaire Descartes (intégralement) et une partie du Groupe scolaire Rodin Renoir (afin de les reconstruire de manière pus optimisée) ; ○ les parkings souterrains de PCH et Logirep (Place Rouge, sous le B4, et parking Lorraine). ○
Habitat	Démolition : 447 logements sociaux Réhabilitation : 920 logements sociaux Construction : 778 nouveaux logements pour partie sociaux (55 970 m²SDP)	Démolition : 447 logements sociaux Réhabilitation : 920 logements sociaux Construction : 750 nouveaux logements pour partie sociaux (54 0001 m²SDP) : ○ 180 logements AFL et CLARM ○ 84 logements en accession sociale ○ 304 logements en accession libre ○ 143 logements en LLS
Équipements et services	Équipements et services : Réhabilitation après démolition d’un groupe scolaire et la restructuration d’un autre, création d’une crèche, la démolition de deux parkings automobiles souterrains, création et l’aménagement d’un réseau viaire et d’espaces verts en cœur d’îlot, restructuration de services destinés aux familles et aux enfants, l’amélioration des mobilités notamment en cœur d’îlot pour les piétons et les cyclistes, le maillage du quartier avec l’extérieur de l’îlot, et l’implantation de commerces, notamment en rez-de-chaussée. Espaces publics : 66 282m² d’espace public futur (43% du quartier), dont 50 000 m² d’espaces publics rénovés ou créés pour un quartier végétalisé et apaisé (incluant voies et cheminements, places et espaces publics, parcs et jardins) :15 400 m² de voies réaménagées et 26 800 m² de voies créées avec des places de stationnement en surface et des circulations organisées ;	Équipements et services : Intentions similaires mais évolutions du plan masse Commerce : 2 204 m² SDP / Équipements publics : 7 234 m² SDP / Activité : 2 471 m² SDP dont locaux existants réhabilités (associatifs, médico-sociaux, de commerces et services) : 3143 m²SDP, dont locaux neufs : 5619m²SDP Espaces publics : 50 495m² d’espace public futur (soit 34% du quartier)
Espaces verts	Surface espaces verts : 31 386 m² Arbres : (hypothèse : nombre d’arbres à l’état initial : 1199, source : Diagnostic phytosanitaire) 868 arbres conservés (soit 58%), 292 supprimés, 901 plantés (valeur très incertaine compte tenu du stade d’étude de conception), soient 1477 post-projet et +23% par rapport à l’initial. Création d’aménagement paysager jouant plusieurs rôles : ilot de fraîcheur, lieu de rencontre, gestion des eaux pluviales et aménagement paysage	Surface espaces verts : 42 005 m² dont le parc urbain de 16 393 m² Arbres : (hypothèse : nombre d’arbres à l’état initial : 1025, source : relevé géomètre Renfer &Venant) : - Sur les espaces publics : 428 arbres conservés (soit 68%), 215 arbres supprimés, 645 arbres plantés (3 arbres plantés pour 1 arbre abattu), soient 1073 arbres post-projet - Sur les espaces privés : 253 arbres conservés (soit 65%), 139 arbres supprimés, 417 arbres plantés, soient 670 arbres post-projet,

	Variante 2023	Variante 2025
		- <u>Soit, au global</u> : 681 arbres conservés (soit 66%), 354 arbres supprimés, 1062 arbres plantés (3 arbres plantés pour 1 arbre abattu), soient 1743 arbres post-projet et +70% par rapport à l'état initial Création d'aménagement paysager jouant plusieurs rôles : ilot de fraîcheur, lieu de rencontre, gestion des eaux pluviales et aménagement paysager
Stationnements	Nombre de place de stationnement véhicules : Total de 1500 places (étude CERYX) - Logements neufs : 341 places souterraines, 0,7 pl/gt pour l'accession et 0,5pl/lgt pour le social, 1pl/lgt pour AFL - Stationnements espace public : 289 places - Résidentialisations : pas d'information précise à ce stade de la Création de ZAC. Complément stade mémoire en réponse par une première estimation de SARECO : 591 places (0,49 pl/lgt) Stationnement public gratuit	Privés : - Logements neufs (PLU) : 595 au total en souterrain (1 niveau), pour 586 nécessaires selon les ratios PLU : - o 0,7 pl/gt pour l'accession - o 0,5pl/lgt pour le social, - o 1pl/lgt pour AFL - o Soit 0,82 places en moyenne - o + couvre les excédents nécessaires pour l'activité et les équipements en RDC (40 places) - Logements existants résidentialisés : - o 361 places (tendent vers 0,5pl/logement), dont 56 conservées et résidentialisées, dont 305 créées et résidentialisées) - o + 262 conservées en espaces publics sur B11-B12-B13, - o mais déficit de 73 places au total (13 places du B5, 30 places du B6, 18 places du B7, 12 places du B10). - A reporter sur espace public ou les logements neufs : 73 pour les logements résidentialisés, 40 pour les activités/commerces Stationnement public sur voirie : - o 55 places existantes conservées, - o 236 places créées, - o 376 places supprimées en surface - o Couvre les besoins des visiteurs (150 places) + des lots privés déficitaires (100 places) et peut absorber d'autres besoins exogènes (30 places) - o +Stationnement supprimé par la fermeture des parkings souterrains Lorraine et Place Rouge : 413 Stationnement public payant, avec un abonnement résidents (20€/mois)

Tableau 1 : Comparaison projet Catherine Tricot (Création ZAC) et Atelier Marion Talagrand (Réalisation ZAC)

2.8 CALENDRIER

**SAINT-DENIS ET PLAINE COMMUNE
TRANSFORMENT LA VILLE**

LE CALENDRIER DU PROJET



2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030

2021-2023

Relogement des familles concernées par les démolitions et relocalisation des associations (Elolonguè, Fer et Refaire Femmes Actives, Ludothèque Les Enfants du Jeu) **et équipement (PMI)**



2023-2025

- **Réhabilitations des bâtiments B5-B6-B7 et B9-B10, réaménagement et privatisation des espaces en pieds d'immeubles**
- **Démolitions, totale du bâtiment B4 et partielle des B1, B2 et B7 et des parkings souterrains**
- **Lancement des travaux sur les espaces publics**
- **Études urbaines sur B11, 12 et 13**

2025 - 2030

- **Réhabilitations B1-B2, réaménagement et privatisation des espaces en pieds d'immeubles**
- **Livraison des groupes scolaires Descartes et Rodin Renoir, de la crèche et de la nouvelle maison de quartier**
- **Livraison des nouveaux logements et espaces publics**

Figure 9 : Support de communication diffusé aux habitants du quartier Franc-Moisin (source : Plaine Commune)

3 ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

3.1 DÉFINITION DES AIRES D’ÉTUDE

L’étude se base sur une analyse à plusieurs échelles, adaptée aux enjeux des différentes thématiques et à la précision des données, selon trois aires d’étude : immédiate (AEI), rapprochée (AER) et éloignée (AEE).

Tableau 2 : Récapitulatif de l'analyse multiscalaire

Thématiques		Échelle d'analyse
Milieu humain	Urbanisme	AEI à AER
	Contexte socio-démographique	
	Risques industriels et technologiques	
	Mobilité	
Cadre de vie	Ambiance sonore	
	Qualité de l'air	
	Nuisances lumineuses et olfactives	
	Risques sanitaires	
	Gestion des eaux potables, usées et pluviales	
	Gestion des déchets	
Milieu physique	Climatologie	
	Énergies	
	Topographie, géologie, ressource en eau	
	Risques naturels	
Milieux naturels		AEI
Contexte paysager et patrimonial	Contexte paysager	
	Structures et éléments du paysage de proximité	
	Patrimoine historique et architectural	
	Vestiges archéologiques	

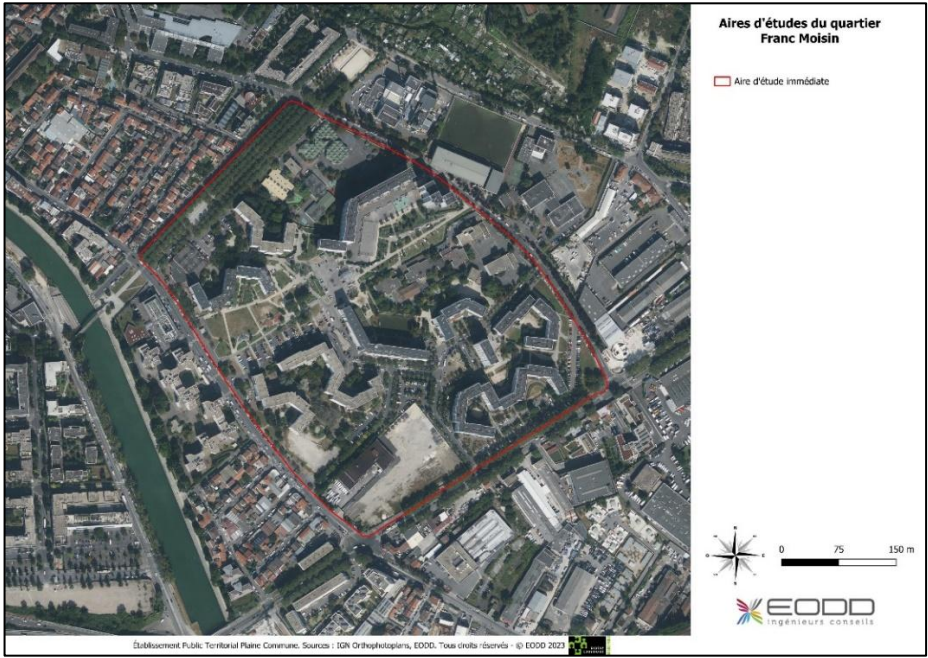


Figure 10 : Aire d'étude immédiate (AEI)

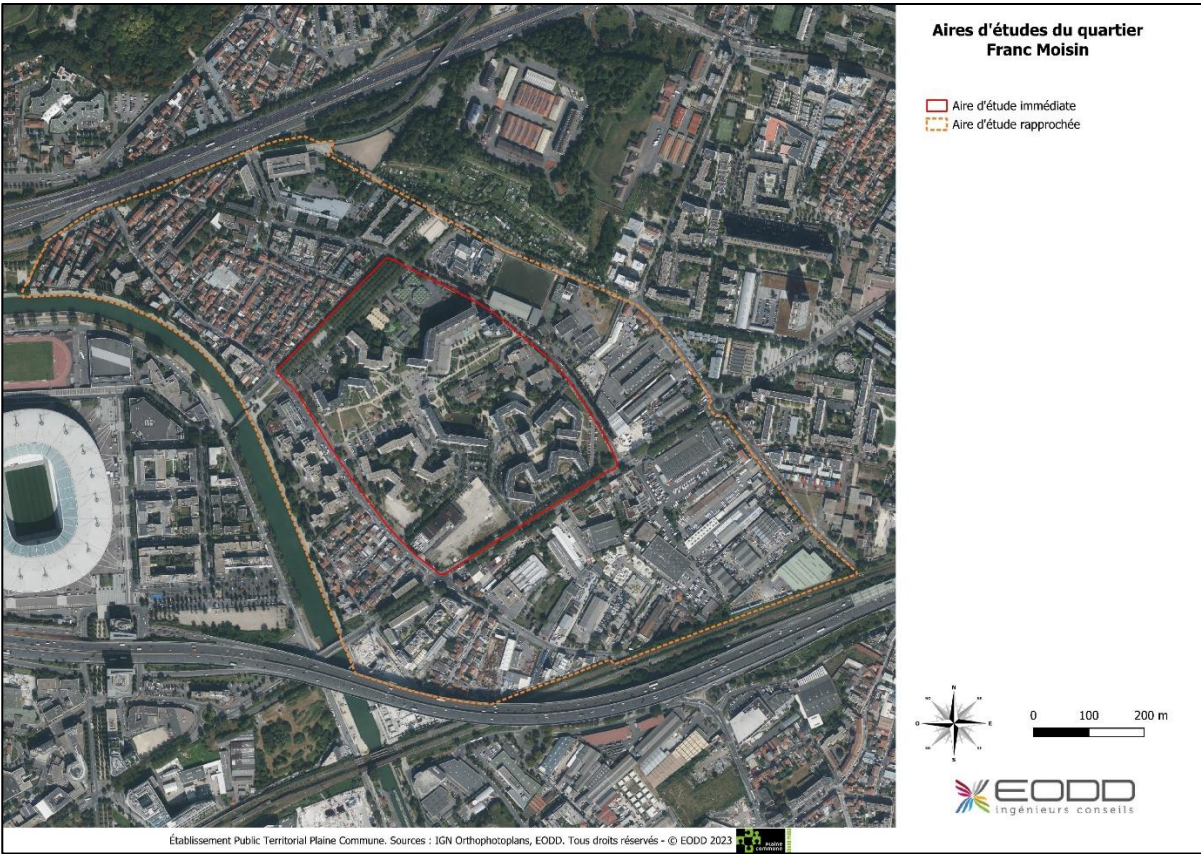


Figure 11 : Aire d'étude rapprochée (AER)

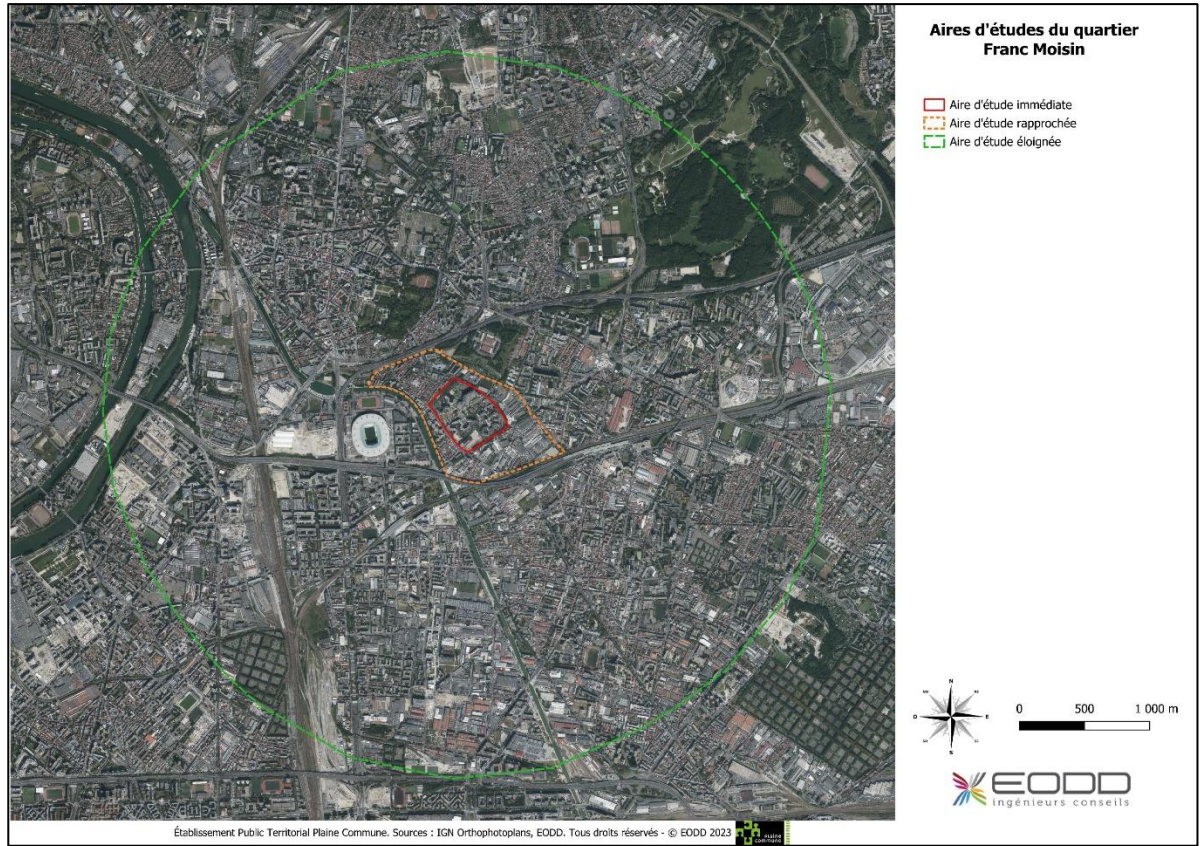


Figure 12 : Aire d'étude éloignée (AEE)

3.2 MILIEU HUMAIN

THÉMATIQUE	DESCRIPTION	ENJEU	SENSIBILITÉ	ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER
 URBANISME	• L’urbanisme n’a pas beaucoup évolué depuis les années 1970 et se compose de grands ensembles collectifs ; • Le quartier de Franc-Moisin revêt un positionnement stratégique puisqu’il se situe au sein d’une commune appartenant à la petite couronne parisienne, à proximité des autoroutes A 1 et A 86.	MODÉRÉ La périphérie du quartier est desservie par la trame viaire et les transports en commun mais son cœur reste enclavé, notamment à cause de son architecture typique des grands ensembles collectifs des années 1970.	MODÉRÉ	Les dysfonctionnements observés au sein du quartier devront être considérés Une programmation rendant plus attractif le quartier et contribuant à son ouverture vers l’extérieur sera proposée.
 URBANISME RÈGLEMENTAIRE	• Le territoire est couvert par différents documents de planification : SDRIF-E (adopté en juin 2025), SCOT, PLUi (révisé en décembre 2025)	MODÉRÉ Les orientations prévues dans les divers documents, spécifiques au quartier ou non, tendent à favoriser l’optimisation urbaine notamment par la rénovation, le développement commercial et la qualité paysagère. Le site d’étude est concerné par la zone UVP du PLUi ; il n’est, à ce stade, pas encore compatible avec les dispositions réglementant cette zone.	MODÉRÉ	Les documents et diverses prescriptions applicables seront pris en compte. Le projet maximisera son insertion dans le respect de la zone UVP ; si nécessaire, le zonage sera amené à évoluer dans le cadre des évolutions du PLUi en cours afin de le prendre en considération.
 USAGES ET ENVIRONNEMENT	• Présence de nombreux espaces verts publics, actuellement peu mis en valeur ; • Les commerces de proximité sur le quartier sont peu qualitatifs et anciens, ils sont regroupés dans une zone commerciale au nord-ouest du quartier ; • Le quartier et les alentours sont bien fournis en équipements éducatifs (crèche, écoles, collèges), sportifs (stade de France, tables de ping-pong...), mais aussi culturels (médiathèque, ludothèque...) ; • La vie associative est très riche au sein du quartier.	FORT Les espaces verts, les équipements et les associations sont nombreux mais ne sont pas mis en valeur. Le secteur souffre d’un manque de commerces de proximité et d’activités.	MODÉRÉ	L’accessibilité aux équipements et aux associations devra être assurée en phase chantier. La vétusté des activités commerciales au sein même du quartier de Franc-Moisin doit être prise en considération dans la conception du projet. Il est nécessaire de restructurer l’offre commerciale au sein du quartier.
 CONTEXTE SOCIO- ÉCONOMIQUE	• Démographie : en 2020, les moins de 19 ans représentent presque 30 % de la population de Saint-Denis ; • Multiculturalisme : en 2016, presque un tiers des habitants de Seine-Saint-Denis sont étrangers, cette part s’élève à 38,1 % à l’échelle du Quartier prioritaire de la politique de la ville ; • Ménages : plus de la moitié des ménages de la commune sont des ménages familiaux, la part des familles nombreuses dans l’intercommunalité est supérieure à celle du département (19,2 % contre 16,9 %) ; • Importance des situations de précarité sociale et économique : le taux de pauvreté des Dionysiens est deux fois plus élevé qu’à l’échelle régionale, et le taux de chômage des habitants âgés de 15 à 64 ans (15,1 %) est plus élevé qu’en Île-de-France (9 %) et qu’en Seine-Saint-Denis (12,4 %) ; • Emploi et activité économique : les personnes sans emploi sont nombreuses. Les actifs en emploi appartiennent aux catégories socio-professionnelles les plus touchées par la pauvreté ; • Logement : les locataires sont majoritaires et les logements pour la plupart suroccupés ou inconfortables ; • Insécurité : très présente, elle prend des formes variées : trafic de drogue, prostitution, dégradations, violences, etc. ; • Activités touristiques et de loisirs : beaucoup d’espaces verts publics en accès libre avec des équipements, street art ; • Établissements recevant du public : crèche et écoles, zone commerciale, poste, etc. ; • Activité agricole : il n’y a pas d’activité agricole dans le secteur.	FORT Le taux de chômage est très élevé au sein du quartier, ainsi que la précarité et l’état des logements rendent l’enjeu socio-économique important.	FORT	Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a pour objectif d’améliorer considérablement les conditions d’habitat du quartier, en offrant un parc social de qualité et en diversifiant l’offre de logements.
 RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES	• Plan de Prévention des Risques Technologiques : aucune aire d’étude n’est concernée par un PPRT ; • Installations nucléaires : deux installations sont présentes dans un rayon de 20 km autour de l’aire d’étude immédiate ; • Transport de matières dangereuses : l’aire d’étude immédiate n’est pas concernée par le TMD, présence d’une canalisation de gaz dans l’aire d’étude rapprochée ; • Installations Classées pour la Protection de l’Environnement : l’aire d’étude immédiate n’est pas concernée par les ICPE, présence d’une ICPE soumise à autorisation non	FAIBLE Les bâtiments des installations nucléaires sont en démantèlement, et la présence d’une canalisation de transport de gaz naturel et d’une ICPE à Autorisation non Seveso ne concerne pas l’aire d’étude immédiate mais seulement rapprochée.	FAIBLE	Les activités développées au sein de l’aire d’étude immédiate seront compatibles avec les risques industriels et technologiques identifiés.

THÉMATIQUE	DESCRIPTION	ENJEU	SENSIBILITÉ	ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER
	Seveso dans l’aire d’étude rapprochée. En mai 2025, la Direction départementale de la protection des populations a confirmé à la SPL Plaine Commune Développement que l’ancienne ICPE sur le site Charcuteries Gourmandes a bien cessé son activité.			
 MOBILITÉ	• Contexte et accessibilité : le quartier est enclavé entre le Canal Saint-Denis, l’A1 et l’A86 mais reste bien desservi sur ses pourtours par la trame viaire, les transports en commun et les aménagements cyclables et piétons ; • Trafic : 44,7 % de la population dionysienne possède au moins une voiture, mais ce chiffre est en baisse. La voiture reste le deuxième moyen privilégié par les habitants pour se déplacer ; • Stationnement : le quartier fait face à du stationnement illicite à hauteur de 20 % sur les trottoirs, les voies, ainsi que les espaces verts. Les arrêts minutes desservant commerces et équipements sont peu nombreux ; • Transports en commun : de nombreux transports en commun desservent le site (bus, métro, tramway, RER...). Les stations sont situées à moins d’1,5 km du centre du quartier, soit 20 minutes à pied ; • Modes actifs : ils constituent le premier moyen de transport utilisé par les Dionysiens. De nombreux aménagements cyclables se trouvent en périphérie et aux alentours du quartier.	MODÉRÉ FAIBLE : sur l’accessibilité, car le quartier est facilement accessible par la trame viaire et par un réseau de transports en commun local. FORT sur la gestion du stationnement : stationnements illicites importants et du fait que les aménagements cyclables connaissent une rupture entre le nord et le sud du quartier pourtant apaisé.	MODÉRÉ	Assurer la mise en place de solutions d’aménagements visant à relier le cœur du quartier à l’extérieur, notamment pour les vélos, et lutter contre le stationnement sauvage.
 PROJETS ENVIRONNANTS	• Canal Saint-Denis : l’aménagement de la rive droite du Canal Saint-Denis se situe à proximité immédiate de l’aire d’étude rapprochée ; • Transports en commun : des projets de création ou de prolongement de lignes de métro et de tramway vont permettre de mieux relier le site aux territoires alentours (ligne 15, 16 et 17 du Grand Paris express et prolongement des lignes de tramway T1 et T8) ; • Autres : ZAC Montjoie, ZAC Six Routes, centrale géothermique, Projet de redécouverte de la Vieille-Mer au sein du parc Georges Valbon, NPNRU Vieux Saint-Ouen et Cordon La Motte Taupin	MODÉRÉ	MODÉRÉ	Il est nécessaire de prendre en compte d’éventuels impacts cumulés pendant les phases chantier et exploitation.

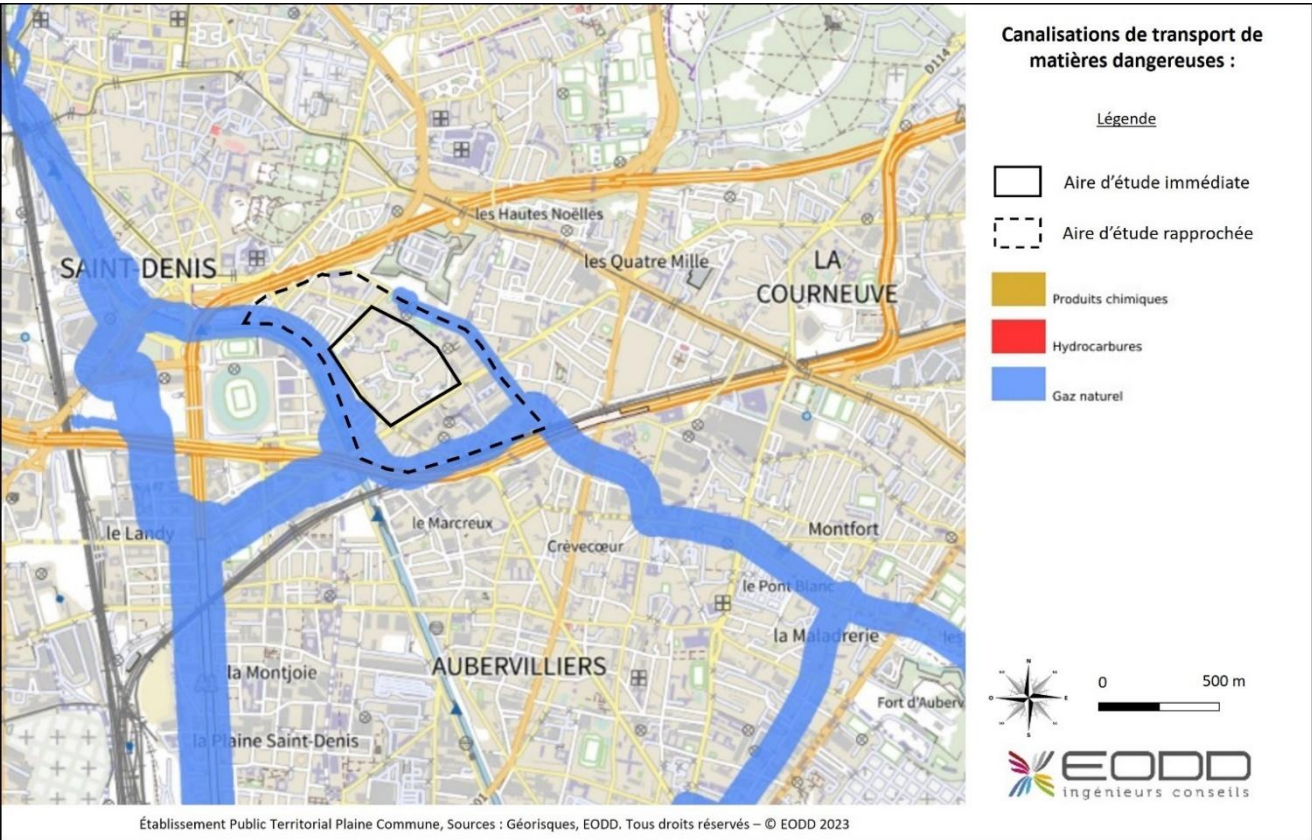


Figure 13 : Canalisations de transport de matières dangereuses à proximité du quartier Franc-Moisin d'après Géorisques (source : EODD)

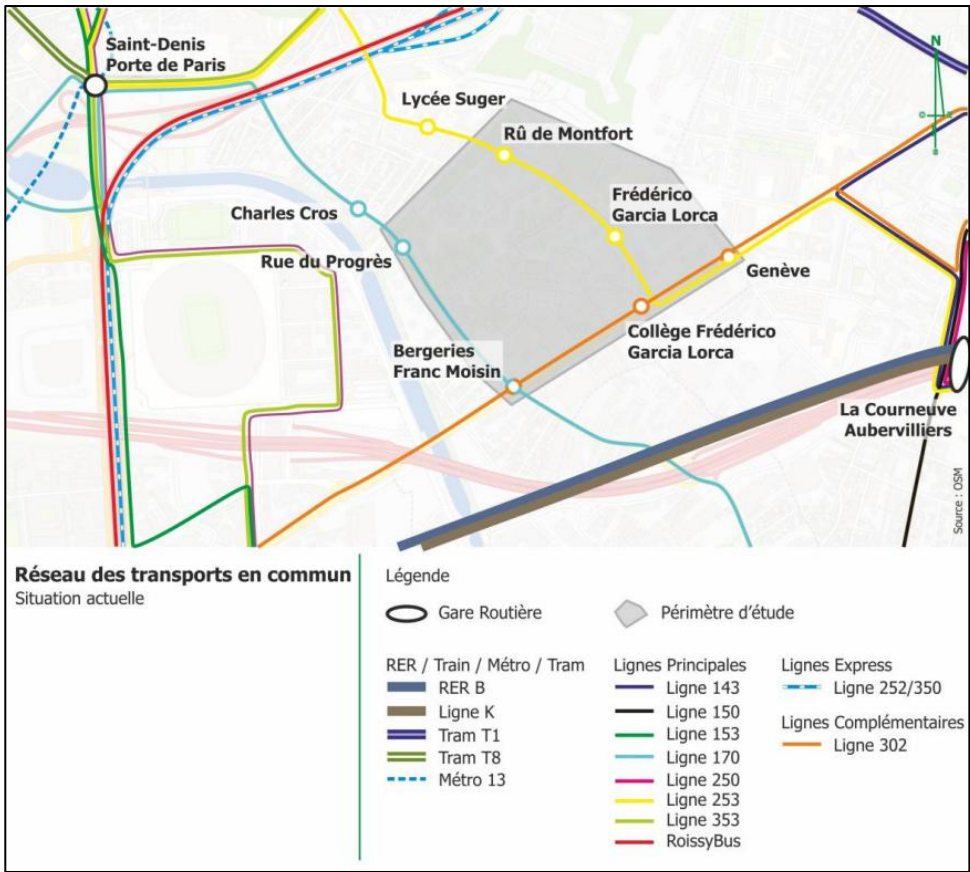


Figure 15 : Desserte du site en transport en commun (source : Étude mobilité, CeRyx)



Figure 14 : ICPE à proximité de l'aire d'étude (source : EODD)

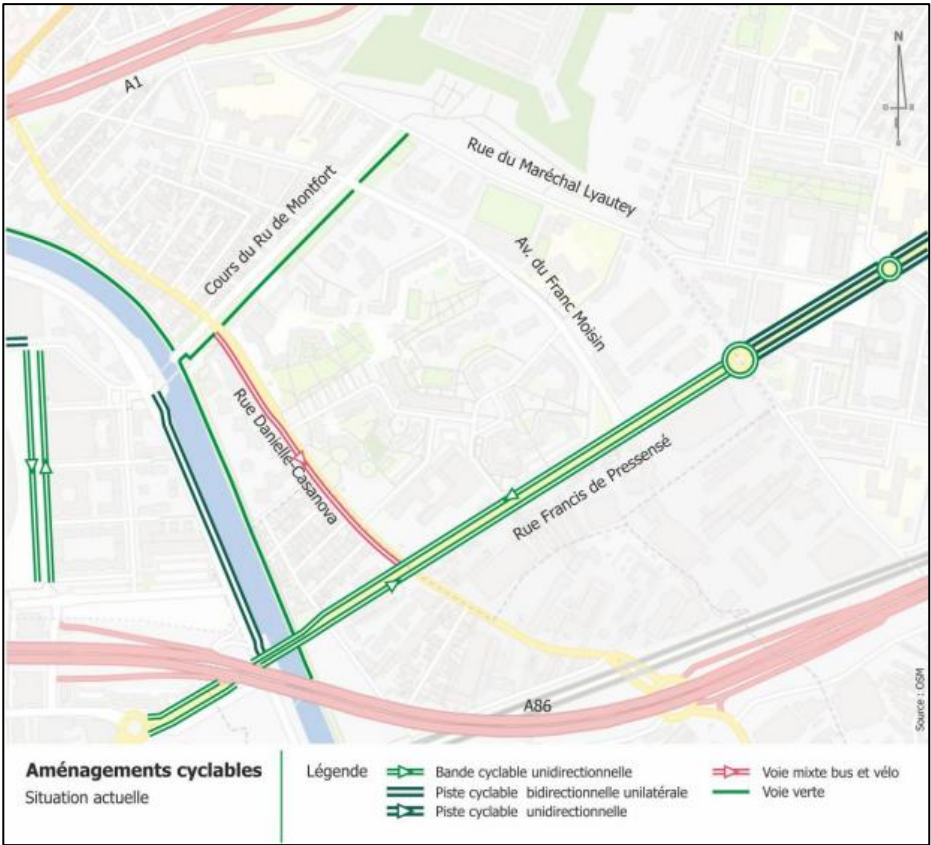


Figure 16 : Aménagements cyclables à proximité de l'aire d'étude immédiate (source : Étude mobilité, CeRyx)

3.3 CADRE DE VIE

THÉMATIQUE	DESCRIPTION	ENJEU	SENSIBILITÉ	ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER
 AMBIANCE ACOUSTIQUE	• Affectation des pourtours du quartier par les axes routiers (autoroutes A86 et A1 (Boulevard Ballanger, Avenue de Tassigny)) et les voies ferrées mais cœur de quartier relativement apaisé. • L’OAP Santé environnementale du PLUI révisé classe le secteur comme un périmètre de vigilance au niveau de l’avenue F. de Pressensé, lequel doit réaliser une étude dédiée et respecter des préconisations.	MODÉRÉ L’enjeu peut être qualifié de modéré : l’ambiance acoustique est déjà affectée par les axes routiers toutefois le cœur de quartier demeure plus calme.	FORT	Prise en compte de la proximité des riverains en phase de conception et intégration des contraintes acoustiques dans la conception du bâti.
 QUALITÉ DE L’AIR	• Qualité de l’air moyenne à bonne avec des concentrations de polluants plus importantes proche des grands axes routiers ; • Les seuils réglementaires sont dépassés en en Ozone (O₃) sur tout le quartier mais respectés en PM10 et NO₂. • Une modélisation 3D de type MODELAIRURBA a été réalisée pour le NO2, les PM10 et les PM2,5 (en application de l’OAP santé environnementale du PLUi révisé). • Ses résultats confirment les conclusions précédentes : • Pour le NO2, dépassement de la valeur limite et de l’objectif de qualité de l’air (40µg/m³) de manière localisée à proximités des autoroutes A1 et A86, le secteur du Franc-Moisin n’est pas concerné par ces dépassements. • Concernant les PM2.5, dépassement de l’objectif de la qualité de l’air (10µg/m³) dans l’ensemble du domaine au vu du niveau de la pollution de fond. • Pas de dépassement des seuils pour les PM10.	MODÉRÉ La qualité de l’air en milieu urbain est une problématique importante, reprise par plusieurs documents métropolitains, départementaux ou régionaux. Si la qualité de l’air est affectée au niveau des axes routiers, elle reste bonne au cœur du quartier.	FORT	La conception doit rechercher à limiter l’exposition de nouvelles populations aux concentrations de polluants atmosphériques.
 AMBIANCE LUMINEUSE	• Le contexte urbain amène une pollution lumineuse assez importante ; • L’éclairage au sein du quartier est ancien, éclaire principalement les voies de circulation ; • Qualité lumineuse insuffisante au niveau des cheminements piétons au cœur du quartier ; • Les équipements ne garantissent pas le respect de la faune nocturne.	MODÉRÉ La situation actuelle de l’ambiance lumineuse au sein du quartier est dégradée, c’est pourquoi elle revêt un enjeu modéré.	MODERE	L’éclairage devra être amélioré et modernisé par rapport à la situation actuelle : plus sécurisant, moins impactant pour la faune nocturne. Le projet urbain devra suivre les prescriptions du Schéma Directeur d’Aménagement Lumière (SDAL) de Plaine Commune.
 NUISANCES OLFACTIVES	• Le quartier n’est pas concerné par des nuisances olfactives particulières.	FAIBLE Le quartier ne subit pas de nuisances olfactives particulières.	FAIBLE	Sans objet.
 RISQUES SANITAIRES	• Ondes électromagnétiques : 33 systèmes de téléphonie mobile sont implantés dans le quartier, émettant des ondes ; • Sites et sols pollués : deux sites CASIAS ont été relevés au droit du site mais leurs activités sont terminées. • Une étude plus récente a été réalisée en 2025 pour le site des Charcuteries Gourmandes, qui recommande la réalisation d’études complémentaires pour la pollution des sols.	MODÉRÉ Les deux sites CASIAS au droit du site ne sont plus en activité. Cependant d’autres sites toujours en activité sont proches du site.	MODÉRÉ	Il faudra limiter l’exposition de nouvelles populations aux ondes et à d’éventuelles pollutions des sols. Réaliser les études complémentaires recommandées pour les experts, en application de la méthodologie nationale des sites et sols pollués.
 GESTION DES EAUX POTABLES, USÉES ET PLUVIALES	• Réseau d’alimentation en eau potable présent ; • Assainissement : réseaux unitaires au droit de l’aire d’étude immédiate; aucune gestion des eaux pluviales n’est actuellement faite sur le site. • Les usines du SIAAP traitent les eaux pluviale et uséess avant rejet dans la Seine.	MODERE Les réseaux sont déjà présents et les capacités suffisantes.	MODERE	La création de nouveaux réseaux d’eaux usées ou le renouvellement des existants est à prendre en compte. Il faudra veiller à garantir des surfaces non imperméabilisées suffisamment importantes pour limiter les eaux pluviales à gérer. Une gestion des eaux pluviales en privilégiant un rejet « à la parcelle », via des moyens d’infiltration, dans la mesure du possible végétalisés, serait à rechercher.
 GESTION DES DECHETS	• Collecte en porte-à-porte ou en points d’apports volontaires aérien ou enterrés selon les flux et les secteurs ; • Problématique de dépôts sauvages d’encombrants.	MODÉRÉ En raison de la situation actuelle (dépôts sauvages d’encombrants), l’enjeu peut être qualifié de fort. Les biodéchets pourraient en outre être triés séparément des ordures ménagères résiduelles.	MODÉRÉ	La création de nouveaux logements doit aller de pair avec des actions de prévention et de sensibilisation, un système de tri des déchets performants et la mise en place de moyens de compostage ou de collecte des biodéchets au sein du quartier.

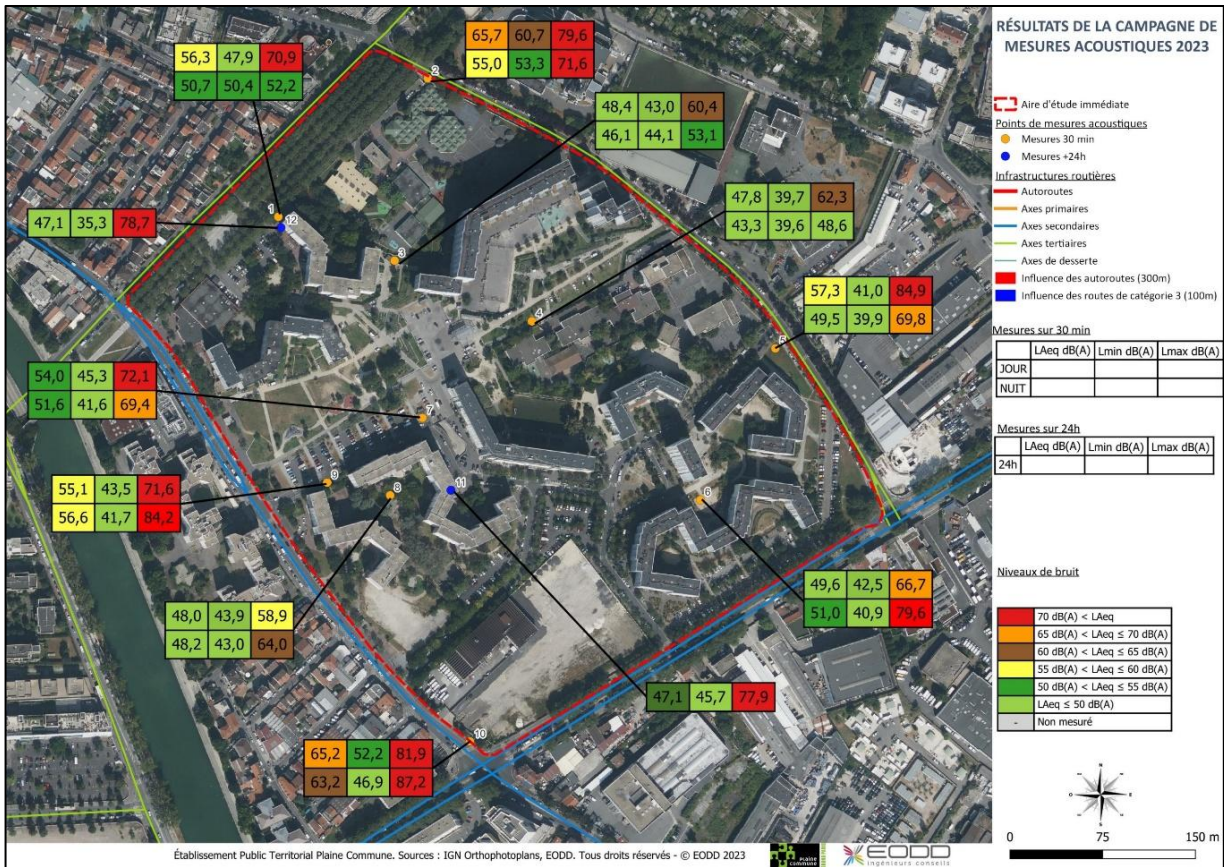


Figure 17 : Résultats des mesures acoustiques (source : Étude acoustique, EODD)



Figure 18 : Situation initiale, contours de concentrations en moyenne annuelle en NO2 (µg/m3) à la valeur limite (40 µg/m3) (source : Fluidyn, juin 2025)

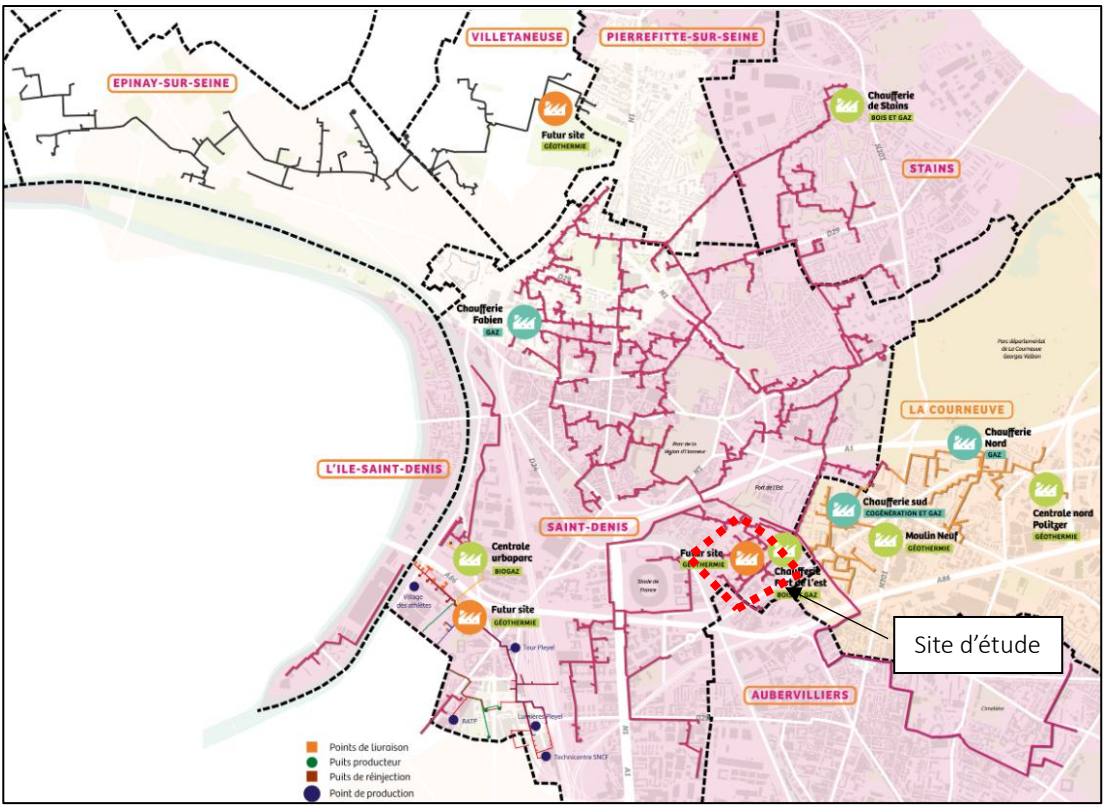


Figure 19 : Extraits du plan du réseau de chaleur local (Source : SMIREC)



Figure 20 : Plan de localisation des zones à risques de pollution des sols recensées sur le site (EODD, mai 2023)

3.4 MILIEU PHYSIQUE

THÉMATIQUE	DESCRIPTION	ENJEU	SENSIBILITÉ	ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER
 CLIMATOLOGIE	• Climat océanique dégradé avec des influences continentales ; • Effet d’îlot de chaleur urbain (imperméabilisation des sols et infrastructures du quartier) ; • Température moyenne annuelle de 12,1°C ; • Augmentation des températures moyennes, des températures maximales et de la fréquence des jours chauds ; • Précipitations annuelles moyennes de 616,3 mm, pas de saison pluvieuse marquée ; • Les vents sont d’origine sud-ouest et nord-est, plus forts l’hiver que l’été.	FORT Le climat océanique dégradé impose des hivers pouvant être assez froids avec des gelées marquées. Les étés sont chauds et peuvent être ponctués d’orages. L’effet d’îlot de chaleur urbain est renforcé par l’imperméabilisation des sols et les formes urbaines des immeubles du quartier (nombreuses et hautes infrastructures).	FORT	Ce climat est à prendre en compte dans les aménagements et les requalifications des bâtiments et espaces extérieurs : assurer le confort d’été (isolation des bâtiments, brise-soleil, essences d’arbres à feuilles caduques à proximité des logements), réduire les îlots de chaleur urbains (végétalisation des espaces extérieurs, revêtements clairs des espaces publics), gérer les eaux pluviales (désimperméabilisation des surfaces, systèmes de gestions des eaux pluviales à ciel ouvert) ...
 POTENTIEL EN ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DE RÉCUPÉRATION	• Solaire : potentiel photovoltaïque et thermique intéressant à l’échelle du bâtiment ; • Éolien : faible potentiel (vents moyens inférieurs à 5 m/s, contexte urbain) ; • Géothermie : potentiel très favorable lié à la nappe du « Dogger » ; • Bois-énergie : adapté au contexte local (chaufferie biomasse déjà existante à Saint-Denis), mais possible concurrence avec d’autres usages du bois (bois d’œuvre).	MODÉRÉ La mise en place de certaines EnR&R est jugée intéressante dans le quartier de Franc-Moisin, notamment l’énergie solaire et la géothermie.	FORT	Le recours à la géothermie doit être prioritaire par rapport au recours au bois-énergie.
 TOPOGRAPHIE	• Topographie de la métropole assez peu marquée ; • L’aire d’étude immédiate se situe à une altitude comprise entre 32 et 38 m NGF.	FAIBLE Peu d’enjeu lié à la topographie au sein même du quartier.	FAIBLE	La conception devra prévoir une gestion des eaux pluviales de ruissellement qui s’adapte à cette topographie plane.
 GÉOLOGIE	• Le quartier de Franc-Moisin est concerné par deux formations géologiques : alluvions modernes (nord-est) et marnes et marnes du gypse (sud-ouest) ; • Des investigations complémentaires devront être menées. • L’étude géotechnique G1 déjà réalisée sur le groupe scolaire Descartes préconise un système de fondations de type pieux ancrés, selon un ancrage minimal à environ 6,2m/TN actuel.	FAIBLE La nature des sols est assez homogène. Le site de l’aire d’étude immédiate ne semble pas présenter d’enjeu particulier quant à la géologie.	FAIBLE	Le risque de pollution des sols notamment lors de travaux de parkings souterrains et de fondations doit être considéré.
 RESSOURCE EN EAU	• Les documents cadres qui concernent le site sont le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer. • Franc-Moisin appartient au bassin versant du Croult et la Morée : évolution lente mais positive de son état écologique et une stabilité (bon état) de son état chimique ; • Aucun cours d’eau ne passe sur l’aire d’étude immédiate mais le canal Saint-Denis passe à proximité (75 m à l’ouest) ; • La nappe est superficielle (toit entre 2,42 et 4,99m/TN relevé sur 2024, mesures encore en cours). • Les sols sont peu favorables à l’infiltration au niveau du quartier, avec une première hypothèse de 1,0.10-7 m/s, que des essais ultérieurs permettent de juger comme plutôt optimiste.	MODÉRÉ L’enjeu lié à l’hydrographie demeure faible puisqu’aucun cours d’eau ne traverse le quartier. Cependant, l’enjeu lié aux ruissellements des eaux pluviales est important : ils peuvent affecter la qualité des cours d’eau, notamment du canal Saint-Denis situé à proximité.	MODÉRÉ	La gestion des eaux pluviales est à intégrer en favorisant l’infiltration. Des essais de perméabilité plus fins sont recommandés au droit des futurs ouvrages de gestion des eaux pluviales en amont de leur conception.
 RISQUES NATURELS	• Radon : potentiel radon de catégorie 1 ; • Retrait-gonflement des argiles : aléa moyen ou faible ; • Mouvement de terrain : ne concerne par l’aire d’étude immédiate mais les communes alentours ; • Risque sismique : très faible ; • Cavités souterraines : ne concerne pas l’aire d’étude ; • Inondation : l’aire d’étude est sujette au risque inondation par remontée de nappe.	MODÉRÉ Un aléa au retrait-gonflement des argiles modéré pourra être à l’origine d’une déstabilisation future des fondations. Le risque inondation est également présent au droit de l’aire d’étude, mais une inondation du quartier reste peu probable.	FAIBLE	Une étude géotechnique a été réalisée. Il faudra rechercher l’évitement de tout écoulement des eaux pluviales pouvant affecter la situation en aval.

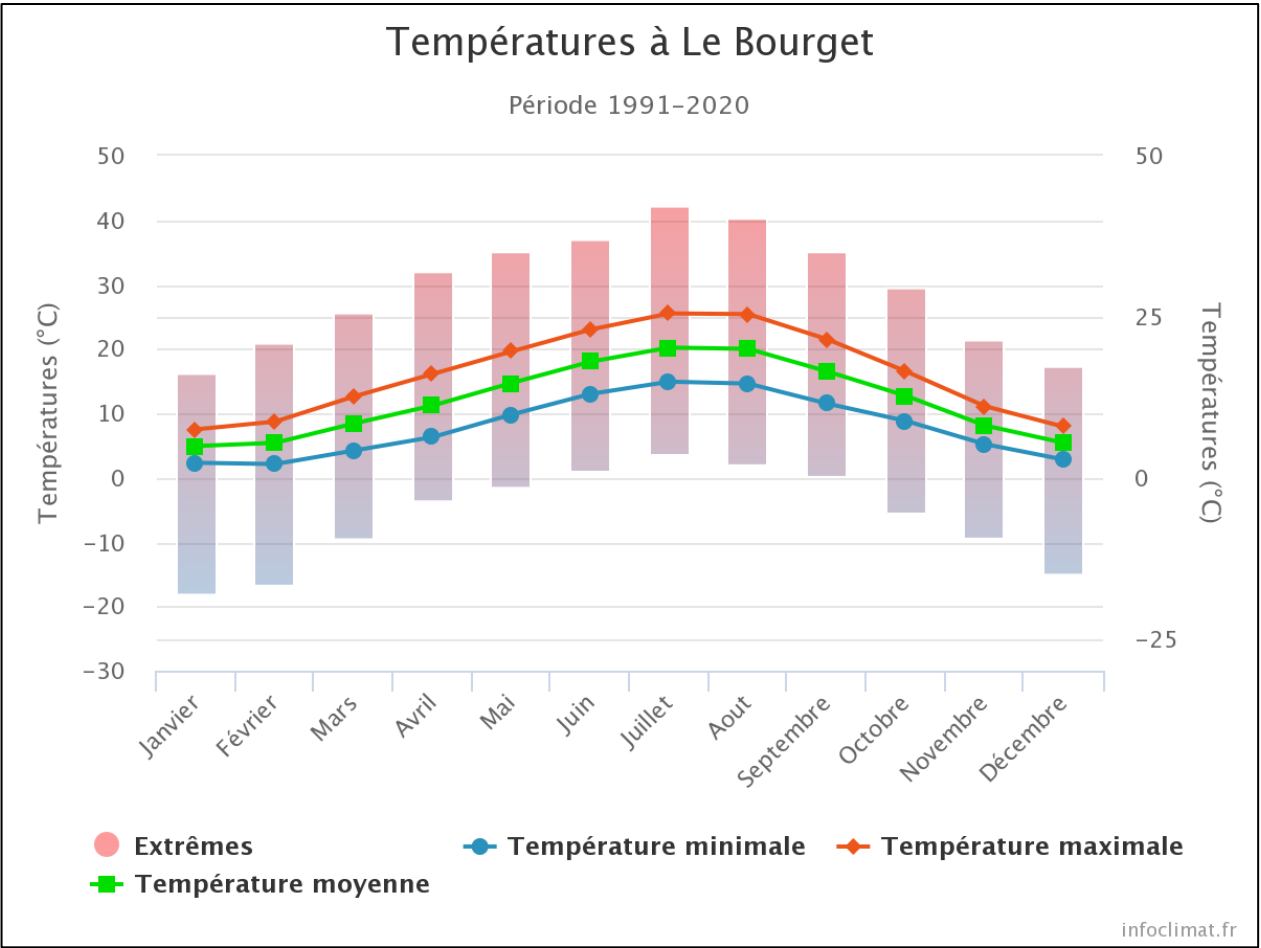


Figure 21 : Températures mensuelles moyennes sur la station météorologique du Bourget sur la période 1991-2020 (source : Infoclimat)

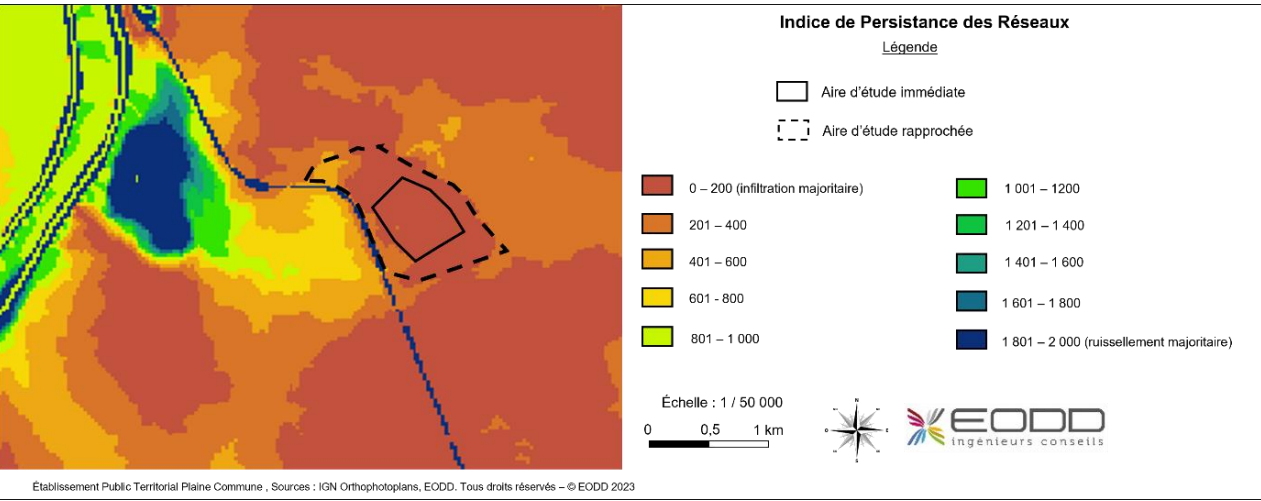


Figure 22 : Indice de Développement et de Persistance des Réseaux (source : Infoterre BRGM)

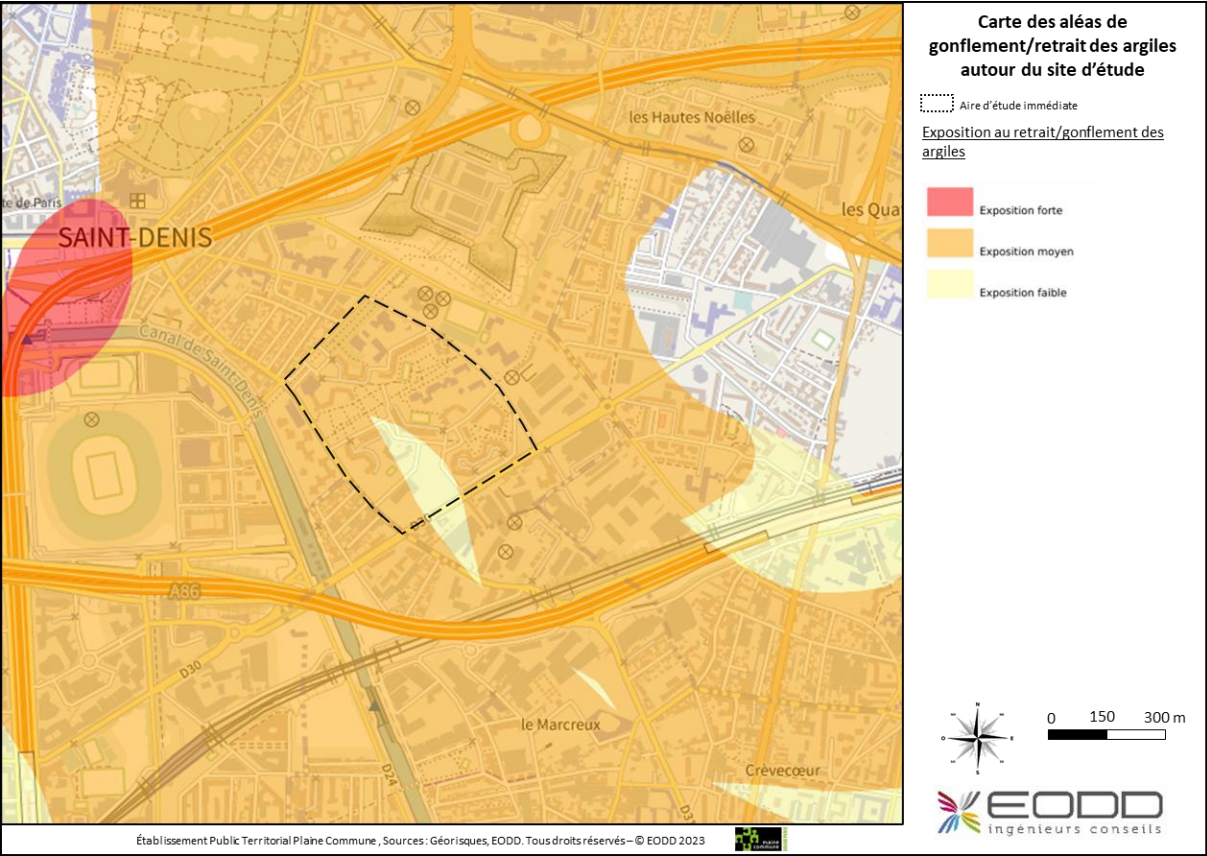


Figure 23 : Figure 115 : Aléa de gonflement/retrait des argiles sur l'aire d'étude immédiate (source : Géorisques)

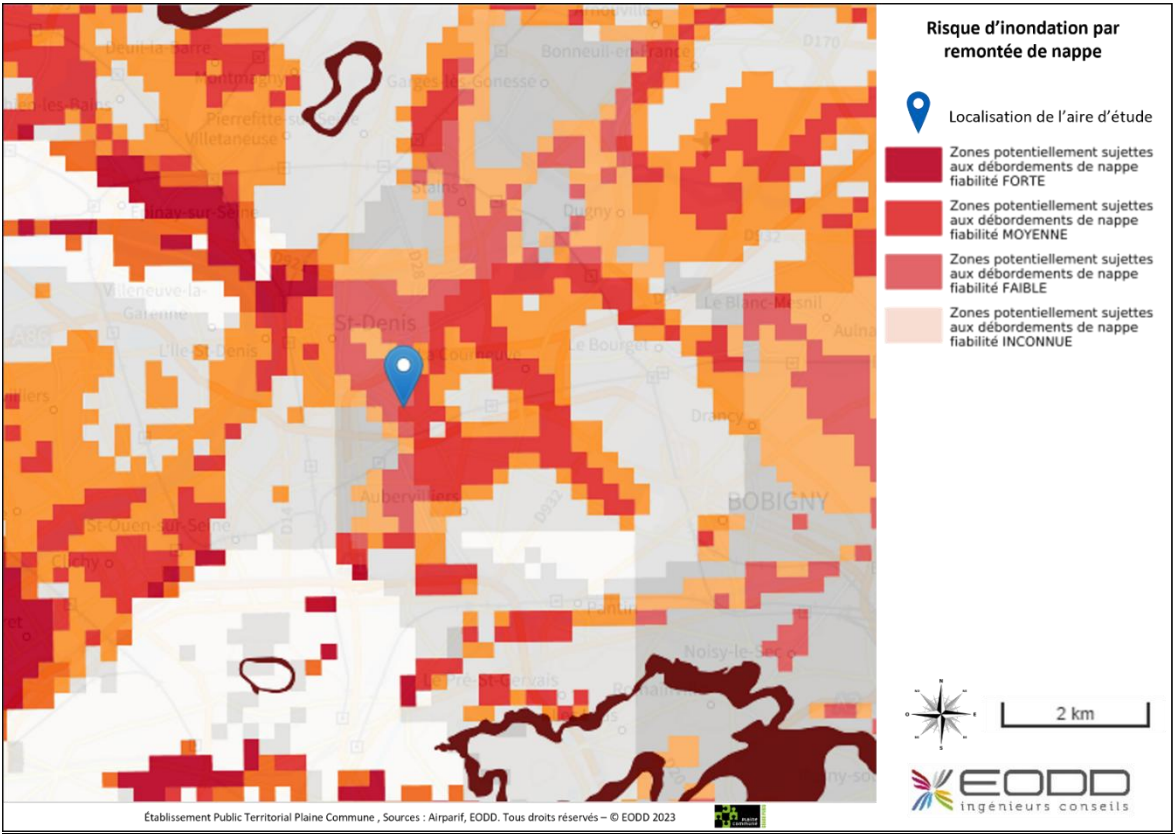


Figure 24 : Figure 120 : Risque d'inondation par remontée de nappe (source : Géorisques)

3.5 MILIEU NATUREL

THÉMATIQUE	DESCRIPTION	ENJEU	SENSIBILITÉ	ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER
 PERIMETRES D'INVENTAIRES ET REGLEMENTAIRES	• Milieux naturels protégés (Natura 2000, APPB) : Aucun espace naturel protégé au sein de l'aire d'étude rapprochée. Une zone Natura 2000, deux ZNIEFF (I et II) et une ENS interceptent l'aire d'étude éloignée. Aucun lien fonctionnel n'est relevé avec le site.	FAIBLE	FAIBLE	Le lien écologique avec la zone d'étude du projet est négligeable pour l'ensemble des périmètres d'inventaires et réglementaires identifiés à proximité (aire d'étude éloignée).
 HABITATS	• Continuités écologiques : Les alignements d'arbres au sud et au nord du site représentent des corridors écologiques. Le PADD prévoit 3 axes de restauration de la trame verte et bleue qui impliquent le site d'étude ; • Habitats naturels : Uniquement habitats anthropiques ; • Zones humides : Aucune zone humide	FAIBLE	FAIBLE	Valoriser les éléments semi-naturels présents sur le site (végétation arborée). Conformément au PADD, intégrer au projet : • La conservation des alignements d'arbres au nord et au sud du site ; • Un développement de la végétation sur le site ; La restauration du ru de Monfort qui longe la partie nord du site, au niveau du Cours du ru de Monfort.
 FLORE	• Flore patrimonial et/ou protégée : Aucune espèce protégée ni patrimoniale ; • Flore exotique envahissante : 8 espèces présentes à différents endroits de l'aire d'étude.	FAIBLE	FAIBLE	Lors de la réalisation de travaux, une attention particulière devra être accordée aux espèces envahissantes afin de ne pas favoriser la prolifération de ces espèces.
 FAUNE	• Avifaune : Diversité relativement faible avec 30 espèces observées. Trois cortèges majoritaires : le cortège ubiquiste des espèces anthropophiles, celui des parcs et jardins et celui des milieux humides. 15 espèces nicheuses ou potentiellement nicheuses. Une espèce protégée et potentiellement nicheuse à fort enjeu de conservation : le Serin cini. Présence du Moineau domestique et de la Mésange charbonnière en reproduction certaine. Enjeux modérés au niveau du bâti et de l'ilot arboré au centre du site. L'enjeu est fort concernant le Serin cini ; • Mammifères : Une espèce protégée potentielle au niveau des zones arbustives : Hérisson d'Europe ; • Chiroptères : Trois espèces protégées. Gîte possible dans trois arbres et les bâtiments. Site favorable à la chasse et au transit. • Amphibiens : Aucune espèce observée. Aucune potentialité d'accueil ; • Reptiles : Une espèce protégée potentielle : le Lézard des murailles ; • Insectes : Deux espèces protégées régionalement présentes : le Flambé et l'Œdipode turquoise. Enjeu faible au niveau du terrain en friche au sud du site.	MODÉRÉ	MODÉRÉ	Plusieurs zones correspondent à des habitats de reproduction ou de refuge pour une ou plusieurs espèces protégées. Pour rappel, leur destruction ou altération est interdite, ainsi que la destruction directe d'individus. Dans le cas présent : • Certains bâtiments dans lesquels le Moineau domestique, le Martinet noir et la Mésange charbonnière nichent. Les chiroptères gîtent potentiellement sur le bâti ; • L'ensemble des zones arborées et arbustives où des oiseaux protégés nichent. Certains arbres avec des anomalies (cavités, écorces décollées, ...) sont potentiellement favorables au gîte des chauve-souris ; • Des zones arbustives favorables au Hérisson d'Europe ; • La zone en friche au sud du site qui est occupé par l'Œdipode turquoise.

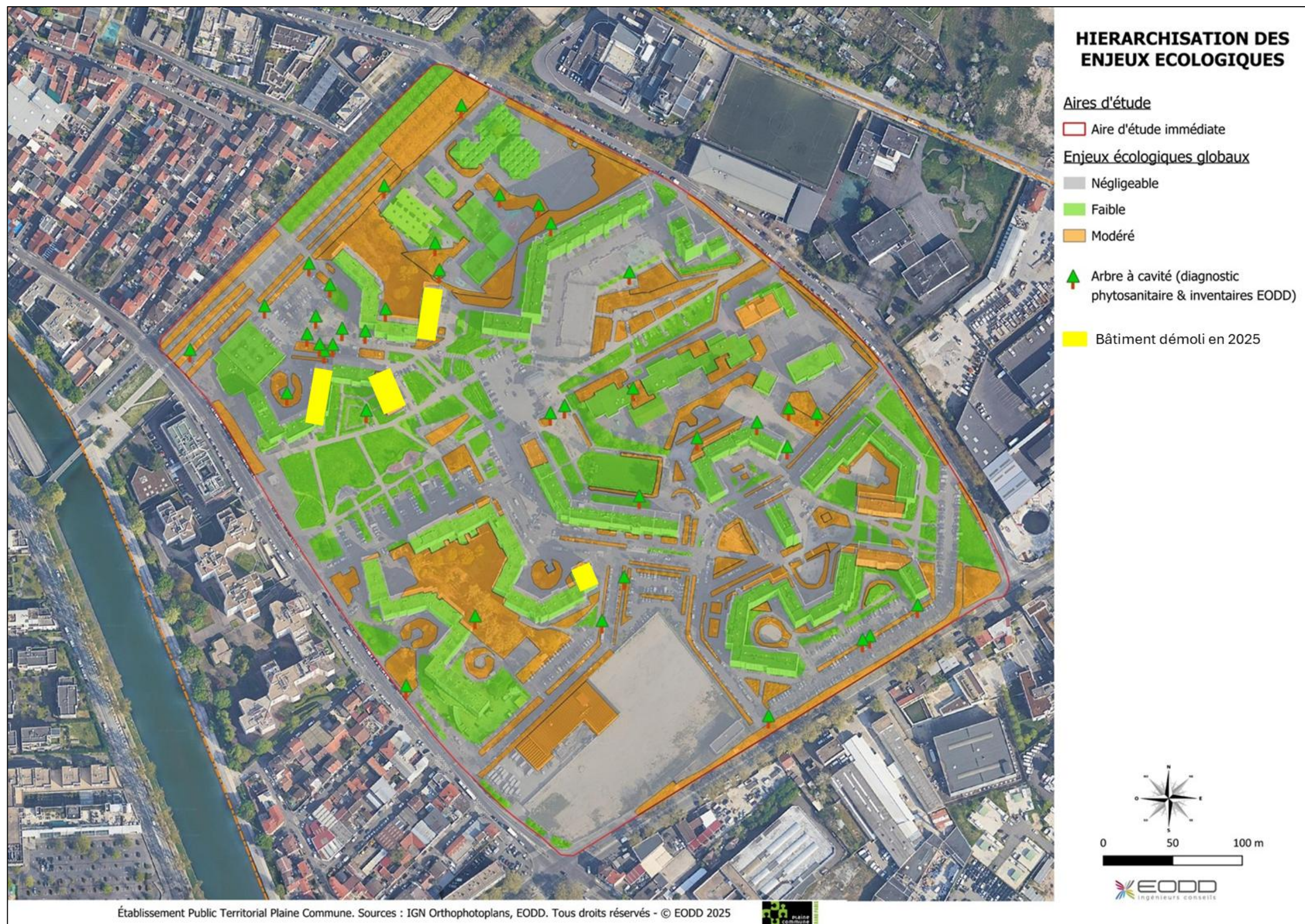


Figure 25 : Synthèse des enjeux écologiques à l'état initial (source : EODD)

3.6 PATRIMOINE ET PAYSAGES

THÉMATIQUE	DESCRIPTION	ENJEU	SENSIBILITÉ	ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER POUR LE PROJET
 CONTEXTE PAYSAGER	• L'aire d'étude immédiate se trouve dans l'entité morpho-paysagère « <i>Saint-Denis – La Courneuve</i> » de la région Île-de-France ; • Le paysage du département est marqué par des ensembles boisés, des grands parcs urbains, des canaux et le concept urbanistique des cités.	NÉGLIGEABLE Pas d'enjeu particulier au regard du paysage.	NÉGLIGEABLE	Sans objet.
 STRUCTURE ET ÉLÉMENTS PAYSAGERS DE PROXIMITÉ	• La commune de Saint-Denis ne présente pas d'enjeu paysager particulier. Il s'agit d'un territoire urbanisé à la topographie peu marquée ; • L'aire d'étude immédiate n'est pas marquée par une identité particulière : les lieux et la végétation ne témoignent pas de l'ancienneté du quartier. • L'architecture du quartier de Franc-Moisin est caractéristique des grands ensembles (barres d'immeubles, espaces ouverts, espaces verts publics). • <u>Patrimoine arboré</u> : ○ Indice de vigueur : 689 sujets, soit la majorité, sont considérés comme moyens, c'est-à-dire qu'ils ont une croissance considérée comme modérée ; ○ Estimation de l'espérance de maintien en l'état : 1063 sujets ont une espérance de maintien en l'état de plus de 3 ans ; cela concerne donc la majorité des sujets présents au sein de l'aire d'étude. ○ Un nombre important de sujets audités présentent des plaies au niveau système racinaire, du collet et du tronc.	FAIBLE Le paysage local n'est à ce jour marqué par aucune identité particulière.	FAIBLE	Il convient d'assurer une cohérence architecturale du quartier avec les aménagements récents à proximité et à venir, ainsi que de mettre en valeur les éléments végétaux préexistants. La préservation des arbres ayant une espérance de maintien en l'état de « plus de 3 ans » sera à rechercher au maximum dans le cadre de la conception du projet et protégés lors des travaux. Pour ceux dont l'espérance de maintien en l'état est inférieure à 3 ans ou à 1 an, ils pourront être écartés du projet. Au regard de leurs états sanitaires et mécaniques, la quasi-totalité des sujets étudiés devront faire l'objet d'interventions, en majorité des tailles, voire également des abattages ; 5 ne nécessitent aucune intervention.
 PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL	• Aucun enjeu lié aux monuments historiques et/ou aux sites inscrits/classés sur l'aire d'étude immédiate ; • L'aire d'étude immédiat est située face au stade de France, élément architectural majeur du secteur ; •	FAIBLE Le site ne recense par un patrimoine particulièrement notable.	MODÉRÉ	Sans objet.
 VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES	• L'aire d'étude immédiate est partiellement située en zone de présomption de prescription archéologique. • Le service régional de l'archéologie (SRA), compétent en matière d'archéologie au sein de la direction des affaires culturelles (DRAC), a confirmé à la SPL Plaine Commune Développement que le projet donne lieu à une prescription de diagnostic archéologique. Une demande anticipée a été formulée.	MODÉRÉ La moitié de l'aire d'étude est concernée par la zone de présomption archéologique. Enjeu de calendrier de chantiers possiblement impactés par le diagnostic archéologique à venir.	MODÉRÉ	L'EPT Plaine Commune a consulté le Service régional de l'archéologie. Un diagnostic va être réalisé. Par la suite, une attention particulière devra être portée à la zone concernée, notamment en phase chantier.



Figure 26 : Reportage photographique de l'aire d'étude immédiate (source : EODD, 14 février 2023)

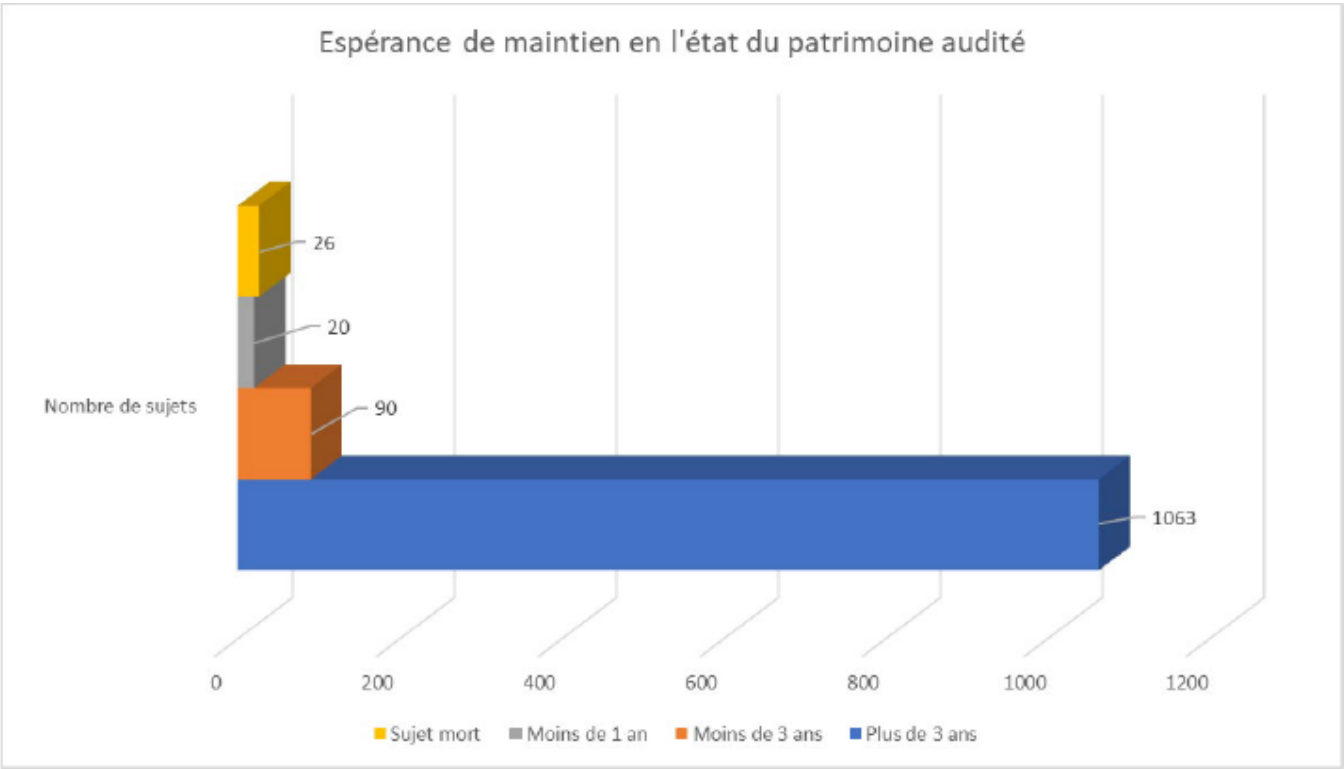


Figure 27 : Espérance de maintien en l'état du patrimoine audité (source : Arbres et paysages)

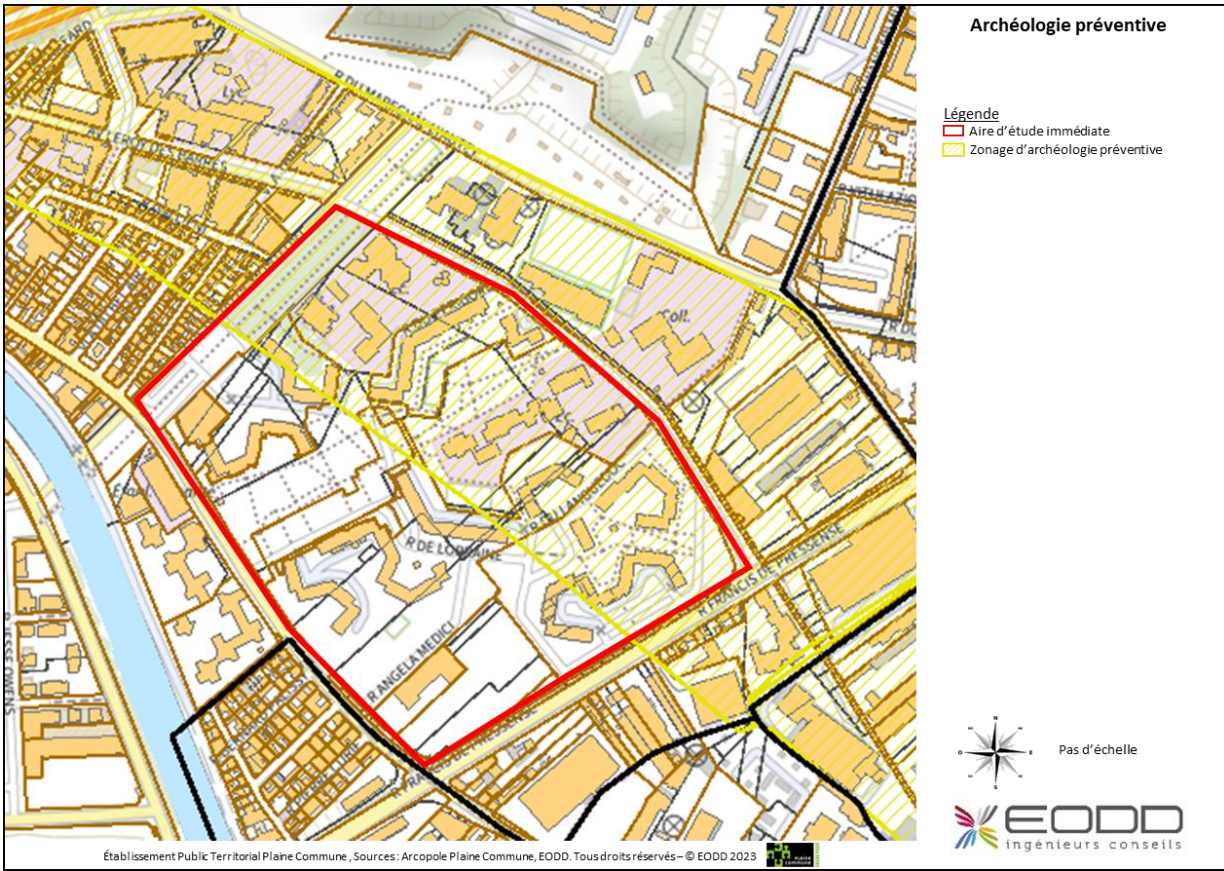


Figure 28 : Zonage de présomption de prescription d'archéologie préventive

4 ANALYSE DES EFFETS NÉGATIFS ET POSITIFS, DIRECTS ET INDIRECTS, TEMPORAIRES ET PERMANENTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT, ET PRÉSENTATION DES MESURES ASSOCIÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE VOIRE COMPENSER CES EFFETS

4.1 PRÉAMBULE

La mise en œuvre du projet peut avoir différents effets sur les thématiques environnementales étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale (milieu humain, contexte climatique, milieu physique, milieu naturel, paysage et patrimoine, risques, milieu urbain, mobilité). Ces effets se classent comme suit :

- **Effet Direct (D)** (qui traduisent les conséquences immédiates du projet, dans l'espace et dans le temps) ou **Indirect (I)** (qui résultent d'une relation de cause à effet ayant à l'origine un effet direct.).
- **Effet Temporaire (T)** (lors des phases de chantier) ou **Permanent (P)** (présence après mise en service et exploitation).

Le niveau d'impact, qu'il soit brut ou résiduel a été déterminé ainsi :

Niveau d'impact	Définition
Positif	Lorsque le projet offre l'opportunité d'améliorer la situation actuelle présentée dans l'état initial.
Nul	Lorsque le projet n'est pas susceptible de modifier l'enjeu environnemental ou lorsque l'enjeu environnemental n'est pas présent.
Négligeable	L'impact n'est pas bloquant et ne nécessite pas une adaptation (géographique, technique ou temporelle) du projet.
Faible	L'impact n'est pas bloquant mais nécessite une adaptation (géographique, technique ou temporelle) du projet afin d'obtenir un impact négligeable à nul.
Modéré	Lorsque le projet n'est pas forcément remis en cause mais où des mesures spécifiques sont toutefois nécessaires pour permettre sa réalisation.
Fort	Soit lorsque le projet peut être remis en cause (impacts non évitables), soit lorsque le projet s'inscrit au sein de périmètres réglementaires interdisant ou contraignant en l'état la mise en œuvre du projet envisagé.

Afin d'atténuer les effets du projet sur l'environnement, des mesures sont mises en œuvre. Ces mesures en faveur de l'environnement se déclinent selon la « séquence Éviter, Réduire, Compenser », inscrite dans le corpus législatif et réglementaire depuis la loi du 10 juillet 1976. L'ordre de la séquence établit une hiérarchie. Conformément au « Guide d'aide à la définition des mesures ERC », THEMA, publié en janvier 2018 par le Cerema pour le Commissariat Général au Développement Durable, les mesures sont définies comme suit :

- **Évitement (E)** : « mesure qui modifie un projet ou une action d'un document de planification afin de supprimer un impact négatif identifié que ce projet ou cette action engendrerait ».
- **Réduction (R)** : « mesure définie après l'évitement visant à réduire les impacts négatifs permanents ou temporaires d'un projet sur l'environnement, en phase chantier ou exploitation. »
- **Compensation (C)** : essentiellement définie pour la biodiversité et le paysage. « Les mesures compensatoires ont pour objet d'apporter une contrepartie aux effets négatifs notables, directs ou indirects du projet qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits. Elles sont mises en œuvre en priorité sur le site endommagé ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne. Elles doivent permettre de conserver globalement et, si possible, d'améliorer la qualité environnementale des milieux ».
- **Accompagnement (A)** : « mesure qui ne s'inscrit pas dans un cadre réglementaire ou législatif obligatoire. Elle peut être proposée en complément des mesures compensatoires (ou de mesures d'évitement et de

réduction) pour renforcer leur pertinence et leur efficacité, mais n'est pas en elle-même suffisante pour assurer une compensation ».

Est également définie la catégorie suivante, selon l'article R122-5 du Code de l'Environnement (9°) :

- **Suivi (S)** : Mesure qui permet de s'assurer de l'absence d'évolution des impacts dans le temps, et/ou de l'efficacité des mesures mise en œuvre dans le temps.

Ces mesures peuvent concerner un périmètre amont, géographique, technique ou temporel.

Les initiales de ces mots sont reprises dans les tableaux synthétiques ci-dessous. Les mesures listées dans le tableau reprennent l'intitulé des fiches mesures. Pour plus de détails sur les moyens mis en œuvre pour éviter, réduire, compenser les effets sur l'environnement, le lecteur pourra se référer aux fiches mesures concernées.

4.2 SYNTHÈSE DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC ASSOCIÉES

4.2.1 Mesures en phase chantier

THÈME	SOUS-THÈME	IMPACTS	NIVEAU	D/I	P/T	MESURES	E	R	C	S	A	RÉSIDUEL
MILIEU HUMAIN	Population	Dérangement des riverains, usagers et commerçants.	Modéré	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MS 1 - Mise en place d’un comité de suivi des mesures MA 15 – Renforcer l’information à destination des habitants et mettre en œuvre les bases d’une stratégie de la concertation		X		X	X	Faible
		Déplacement des habitants	Fort	D	T	MA 14 – Relogement de qualité			X			Positif
	Économie locale	Création d’emplois directs et indirects et de valeur ajoutée Accès aux commerces réduits, fermeture temporaire (démolition de la galette commerciale)	Modéré	D/I	T	MA 9 – Favoriser l’emploi en insertion sociale et locale MR 39– Garantir la continuité de l’activité des commerces et services		X			X	Positif
	Patrimoine résidentiel	Interventions sur le patrimoine réhabilité ou démoli.	Fort	-	-	<i>Sans objet, les interventions sur le patrimoine, bien que l’impactant fortement, visent à l’améliorer.</i>						Positif
	Équipements, services et activités	Réduction de l’accessibilité aux divers équipements (fermetures des groupes scolaires et des commerces, trafic, fermetures de routes...)	Modéré à fort	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MR 1 – Garantir la continuité de la scolarité des élèves et de l’accueil des jeunes enfants en crèche		X				Faible
	Déplacements et accessibilité	Augmentation du trafic dans le secteur, possiblement coupures et perturbations des voiries et des cheminements modes doux, stationnements potentiellement affectés	Modéré	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances		X				Faible
	Risques industriels et technologiques	Flux de poids lourds à destination du chantier transportant parfois des matières dangereuses Canalisation de transport de gaz naturel et ICPE non Seveso à proximité	Faible	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances		X				Négligeable
CADRE DE VIE	Poussières	Circulation des engins de chantier et des véhicules de transport à l’origine de la formation de poussières	Modéré	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MR 21 – Limiter la pollution de l’air, les émissions de GES et la prolifération de poussières (intégrée à la charte de chantier faibles nuisances) MR 22 – Optimisation des déplacements sur le chantier		X				Faible
	Pollutions atmosphériques	Émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre causées par les activités des chantiers du bâtiment et des travaux publics (terrassement et utilisation d’engins notamment)	Modéré	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MR 21 – Limiter la pollution de l’air, les émissions de GES et la prolifération de poussières (intégrée à la charte de chantier faibles nuisances)		X				Faible
	Nuisances acoustiques	Circulation des engins de chantier (engins d’extraction, engins de chantier et engins de transport) et procédés de démolition et construction à l’origine de nuisances sonores	Modéré	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MR 23 – Adaptation du planning / des horaires des travaux (intégrée à la charte chantier) MR 24 – Limiter les nuisances sonores et les vibrations (intégrée à la charte de chantier faibles nuisances)		X				Faible
	Nuisances lumineuses	Pollution lumineuse, notamment en période hivernale où un éclairage important pourra être nécessaire.	Faible	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MR 23 – Adaptation du planning / des horaires des travaux (intégrée à la charte chantier) MR 25 – Maîtriser l’éclairage nocturne MR 26 – Réduire l’impact visuel pour les riverains et les usagers		X				Négligeable
	Vibrations	Chantier source de vibrations, notamment lors des phases de démolition et d’élaboration des fondations des bâtiments	Faible	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MR 24 – Limiter les nuisances sonores et les vibrations (intégrée à la charte de chantier faibles nuisances)		X				Négligeable
	Gestion des déchets	Production de déchets BTP (démolition des bâtiments et chantier de construction) Production de déchets industriels banaux (DIB)	Modéré	D	T	MR 27 – Gestion des déchets de chantier MR 28 – Métabolisme urbain, favoriser l’économie circulaire des matériaux de construction MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances		X				Faible
	Réseaux d’eau	Alimentation du chantier en eau potable : consommation d’eau potable supplémentaire par rapport à la situation initiale	Faible	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MR 20 – Assurer la continuité des services en réseaux MR 29 – Protection de l’eau et des sols des pollutions potentielles du chantier		X				Négligeable
		Réseau d’assainissement : risque de pollution des eaux pluviales, interventions sur les réseaux pluviaux et d’assainissement										
		Réseau d’assainissement en eau potable : coupures ponctuelles éventuelles										
	Risques sanitaires	Réalisation de travaux de dépollution possible Risque de pollutions de chantier	Modéré	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MR 22 – Optimisation des déplacements sur le chantier		X				Faible
	Survol de grues	Survol de grues au-dessus des espaces publics, présentant un risque pour les usagers du site	Modéré	D	T	<i>Respect des normes de sécurité des grues (application de la réglementation)</i> MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances		X				Faible
MILIEU PHYSIQUE	Topographie et géologie	Modification de la topographie / géologie locale par les opérations de terrassement. Les aménagements engendreront des déblais et nécessiteront des remblais. La reconfiguration du parc des Francs Moisis nécessite l’arasement de la butte existante (10 850 m3 de déblais sur les espaces publics, dont 5 500 m3 sur le parc). Déblais issus des infrastructures de sous-sols pour les parkings souterrains (1 niveau sous tous les bâtiments neufs).	Faible	D	T	MR 27 – Gestion des déchets de chantier MR 28 – Métabolisme urbain, favoriser l’économie circulaire des matériaux de construction		X				Négligeable

THÈME	SOUS-THÈME	IMPACTS	NIVEAU	D/I	P/T	MESURES	E	R	C	S	A	RÉSIDUEL
	Effets quantitatifs sur les eaux superficielles	<i>Sans objet (aucun prélèvement n'est prévu)</i>	Nul	-	-	<i>Sans objet</i>						Nul
	Effets quantitatifs sur les eaux souterraines	Seuls les travaux de construction des lots neufs sont susceptibles d'impacter quantitativement les eaux souterraines (car ils prévoient la construction de parkings souterrains) et nécessitent la construction de fondations.	Modéré	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MR 29 – Protection de l'eau et des sols des pollutions potentielles de chantier		X		X		Faible
	Effets qualitatifs sur les eaux superficielles et souterraines	Rejets directs d'eau de lavage ou d'eaux usées Mauvaise gestion des déchets Fuite des polluants dangereux stockés ou des réservoirs des engins Lessivage des zones en cours de terrassement Pollutions liées à la composition des matériaux de construction et des fondations	Faible	I	T	MR 19 – Charte de chantier à faibles nuisances MR 29 – Protection de l'eau et des sols des pollutions potentielles du chantier		X				Négligeable
	Risques naturels	Le phénomène de gonflement des argiles peut impacter la stabilité des nouveaux ouvrages Désordres survenant pendant une sécheresse intense Possible effet indirect sur le risque inondation à l'aval en cas d'obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (zones de stockage de matériel de chantier, bases de vie...)	Modéré	D/I	T	<i>Respect des normes constructives (application de la réglementation)</i> MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MR 14 – Mise à jour de l'étude géotechnique		X				Faible
	Effets sr le climat, participation au changement climatique et vulnérabilité	Effet sur le microclimat : flux des poids lourds et procédés de travaux pouvant entraîner une hausse très légère des températures à une échelle très restreinte (quartier ou îlot)	Faible	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MR 13 – Mesures relatives à la réduction des émissions de GES		X				Négligeable
		Exposition au changement climatique : des conditions excessivement chaudes, froides, humides ou pluvieuses peuvent entraîner une interruption de chantier.	Faible	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances		X				Négligeable
		Consommations de ressources matérielles et énergétiques : Consommation importante de matériaux pour la construction/rénovation des bâtiments Consommation en énergie supplémentaire par rapport à la situation initiale	Fort	D	T	MR 28 – Métabolisme urbain, favoriser l'économie circulaire des matériaux de construction MR 11 – Qualité environnementale des bâtiments MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances		X				Modéré
		Émissions de GES : les consommations d'eau et d'électricité, le traitement des déchets et les flux de poids lourds entraînent des émissions de GES	Modéré	D	T	MR 19 – Charte de chantier faibles nuisances MR 13 – Mesures relatives à la réduction des émissions de GES		X				Faible
MILIEU NATUREL	Flore et habitats	Destruction et altération d'habitats : émissions de poussière, dégradations en cas de tassement des sols, blessure des arbres, terrassements Perturbation et altération des continuités écologiques locales pour la faune terrestre : morcellement des habitats, nuisances sonores et vibrations Destruction de stations de flore commune Propagation et colonisation des espèces envahissantes : mouvements de terre et des engins susceptible d'entraîner le déplacement de graines ou de racines	Faible	D	T	ME 4 – Adaptation des emprises et installations de chantier, balisage de la zone de travaux et protection des arbres MR 33 – Gestion des espèces végétales exotiques envahissantes MS 1 - Mise en place d'un comité de suivi des mesures	X	X		X		Négligeable
	Faune	Destruction accidentelle d'individus : circulation des engins de chantier, démolitions et réhabilitations Destruction et altération d'habitats de reproduction et d'alimentation Dérangement d'espèces : nuisances sonores, modification de la répartition spatiale et diminution de la capacité d'accueil d'un site	Faible	D	T	ME 5 – Évitement des pièges mortels pour la petite faune MR 30 – Adaptation du planning des travaux MR 31 – Adaptation de la méthode de démolition et de réhabilitation MR 32 – Défavorabilisation écologique avant travaux MS 1 - Mise en place d'un comité de suivi des mesures MS 2 – Suivi écologique de chantier	X	X		X		Négligeable
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Paysage	Démolition de certaines barres de logements Abattage de certains arbres au droit de l'aire d'étude.	Faible	D	T	ME 2 – Adaptation du projet à l'état phytosanitaire des arbres MR 34 – Mise en place d'un barème de l'arbre pour la protection de certains arbres	X	X				Négligeable
	Patrimoine et archéologie	Aucun impact sur le patrimoine Les travaux peuvent révéler la présence de vestiges archéologiques	Faible	D	T	ME 3 – Consultation préalable des services de la DRAC ME 6 – Consultation des services de la DRAC au préalable et suspension des travaux en cas de découverte fortuite	X					Négligeable

4.2.2 Mesures en phase exploitation

THÈME	SOUS-THÈME	IMPACTS	NIVEAU	D/I	P/T	MESURES	E	R	C	S	A	RÉSIDUEL
MILIEU HUMAIN	Population	Mixité sociale Réaménagement des espaces publics	Positif	D/I	P	MA 2 – Favoriser la mixité sociale au sein du quartier MR 35 – Gestion et entretien régulier des espaces publics MA 15 : Renforcer l’information à destination des habitants et mettre en œuvre les bases d’une stratégie de la concertation)		X			X	Positif
	Économie locale	Le projet prévoit la création de rez-de-chaussée actifs, répartis sur l’ensemble du quartier, accueillant des commerces, associations, services publics ainsi qu’une offre de soin médico-sociale. D’après le plan guide, les locaux neuf représentent une surface de plancher totale de 5 619m² et les locaux existants réhabilités une surface de 3 301 m².	Positif	D/I	P	Sans objet MA 15 : Renforcer l’information à destination des habitants et mettre en œuvre les bases d’une stratégie de la concertation)					X	Positif
	Patrimoine résidentiel	Les effets moins positifs de l’opération sont contrebalancés par les bénéfices socio-économiques et immobiliers induits par le projet (nouveaux logements et cadre de vie plus qualitatifs)	Positif	D	T	MA 1 – Amélioration du parc d’habitat social					X	Positif
	Équipements, services et activités	Relogement et réorganisation des équipements du site, notamment des écoles. Mixité sociale Amélioration des équipements sportifs et de loisirs Amélioration des espaces publics	Positif	D	P	ME 1 – Réflexions sur le lancement d’une étude de prévention situationnelle MA 2 – Quartier inclusif (mixité sociale, générationnelle, de genre...)	X				X	Positif
	Urbanisme	Le projet de renouvellement urbain du quartier Franc-Moisin est conforme aux dispositions du PLUi de Plaine Commune. Au stade Création de ZAC, qui s’appuyait sur le PLUi adopté le 25 février 2020 mais encore non révisé, une incompatibilité avait été relevée concernant la zone UVP au sein de laquelle l’emprise au sol est règlementé, du fait des évolutions parcellaires qui induisaient que certains lots construits empiétaient sur cette zone non constructible. Le projet retravaillé a maximisé son insertion dans le respect de cette zone UVP, et le zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLUi du 16 décembre 2025, avec un déclassement d’environ 1389 m², et environ 2210 m² reclassés).	Positif	D	T	Respect des normes d’urbanisme en vigueur (application de la réglementation)						Négligeable
	Effet sur la densité des constructions	Augmentation globale de la densité liée à l’augmentation du nombre de logements et donc d’habitants supplémentaires et à l’arrivée de nouveaux travailleurs. La constructibilité maximale autorisée au PLUi est respectée. La densification effectuée (+1,8 % de densité bâtie brute) reste même inférieure aux objectifs fixés par le SDRIF (10 %). Augmentation du nombre de logements (+274), d’habitants (+674) et d’emplois (+424)). Amélioration de la densité vécue en raison de la hauteur des nouvelles constructions et de leur répartition au sein du quartier (la barre B4 laissera place à des constructions plus basses et moins larges, R+3 à R+8 maximum concernant les immeubles de logements pour le projet V2, alors que le projet v1 montait jusqu’à R+9).	Faible	D	P	MR 15 – Conception des espaces végétalisés MA 1 – Amélioration du parc d’habitat social MA 2 – Quartier inclusif (mixité sociale, générationnelle, de genre...) MA 5 – Faire de Franc-Moisin un quartier résilient		X			X	Positif
	Déplacements et accessibilité	Stationnement : offre de stationnement supérieure à l’existant sur les bâtiments de logements réhabilités (résidentialisation de 361 places + 262 sur B11-B12-B13) et logements neufs (595), permettant de couvrir les besoins pour les activités et équipements. Sur l’espace public : 291 places conservées+créées, couvrant les besoins des visiteurs (150 places) + des lots privés déficitaires (100 places) et peut absorber d’autres besoins exogènes (30 places) Cette stratégie permet d’absorber le stationnement illicite initial. Schéma viaire : nouveau plan de circulation interne limitant le trafic de transit avec la mise en sens unique de certaines voies internes, la limitation des tronçons linéaires et la mise en place de stop ou d’intersections permettant de contraindre les vitesses Modes actifs : il est prévu une zone 30, des aménagements cyclables et des stationnements cycle, ainsi que aménagements piétons qualitatifs et sécurisés	Modéré	D	P	MR 2 – Repenser les circulations en favorisant la qualité de l’air et en ouvrant le quartier vers l’extérieur MR 3 – Réorganisation du stationnement au sein du quartier MR 4 – Inciter au report vers d’autres modes de transport		X				Faible
	Variation du trafic routier projeté	En comparant avec le fil de l’eau, la mise en œuvre du projet actualisé induit une augmentation de 5% des trafics routiers (construction de logements supplémentaires, arrivée de nouveaux commerces et agrandissement des groupes scolaires). Sur l’ensemble des flux générés dans et autour du quartier, les données de l’actualisation de l’étude de trafic sur et autour du projet montrent une diminution de 3,6% du trafic routier par rapport à la version initiale du projet. À l’état à terme du projet v2, le réseau reste fluide à l’HPM comme à l’HPS, malgré des pertes de capacités, mais avec des réserves de capacité sur la majorité des carrefours étudiés supérieurs à 50%.										
	Risques industriels et technologiques	Sans objet (pas de création d’ICPE)	Nul	-	-	Sans objet						Nul

THÈME	SOUS-THÈME	IMPACTS	NIVEAU	D/I	P/T	MESURES	E	R	C	S	A	RÉSIDUEL
CADRE DE VIE	Qualité de l'air	Émissions de gaz d'échappement des véhicules	Modéré	D	P	MR 6 – Réduire l'exposition des populations à la pollution atmosphérique MA 3 – Réalisation d'une modélisation de la qualité de l'air urbain dans le cadre de la révision du PLU MR 11 – Qualité environnementale des bâtiments MR 2 – Repenser les circulations en favorisant la qualité de l'air et en ouvrant le quartier vers l'extérieur MS 3 – Suivi de la qualité de l'air		X		X	X	Faible
	Nuisances acoustiques	Variation peu perceptible des niveaux sonores par rapport à l'état initial et à la v1 du projet . Certains bâtiments neufs et réhabilités voient leurs expositions acoustiques très légèrement améliorées par rapport à la v1 du projet, là où d'autres se détériorent également très légèrement. Pas d'évolution significative par rapport à l'état initial sur les niveaux de bruits en hauteur des logements rénovés. Groupes scolaires : Légère amélioration pour Descartes au cœur de l'îlot en U (cour), mais façade nord très exposée sur l'avenue du Franc Moisin (>60 dB(A) de jour). Toujours pas d'impact pour Rodin-Renoir.	Faible	D	P	MR 7 – Prendre en compte l'ambiance acoustique dans la conception du bâti MS 4 – Suivi de l'ambiance acoustique		X		X		Faible
	Nuisances lumineuses et olfactives	Modernisation de l'éclairage du quartier selon le Schéma Directeur d'Aménagement Lumière (SDAL) de Plaine Commune .	Positif	D	P	<i>Sans objet</i> MR 17 - Adaptation des éclairages en faveur de la faune nocturne		X				Positif
	Risques sanitaires	Installation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales adaptés à la topographie et permettant de limiter le risque de pollution par ruissellement des cours d'eaux	Positif	D	P	MR 9 – Gestion des eaux pluviales à la source, adaptée à la topographie MR 10 – Suivi des recommandations de l'étude pollution		X				Positif
	Gestion des déchets	Augmentation de la production de déchets ménagers et assimilés	Modéré	D	P	MR 8 – Gestion des déchets : optimisation de la collecte, de la valorisation et du traitement MA 10 – Sensibilisation à la gestion des déchets et gestion des déchets d'exploitation avec un système de tri		X			X	Faible
	Réseaux d'eau	Eau potable : augmentation de la consommation d'eau potable mais les réseaux disposent déjà des capacités suffisantes	Faible	D	P	MR 36 – Récupération des eaux pluviales et valorisation des eaux grises		X				Négligeable
		Réseau unitaire : gestion des eaux pluviales à la parcelle, infiltration des eaux pluviales dans le sol donc pas de saturation du réseau prévue (les réseaux disposent déjà des capacités suffisantes)	Faible			<i>Sans objet</i>						Négligeable
MILIEU PHYSIQUE	Topographie et géologie	Le projet ne prévoit pas d'ouvrages susceptibles d'affecter la topographie du site.	Nul	-	-	<i>Sans objet</i> MR 28 : Métabolisme urbain, favoriser l'économie circulaire des matériaux de construction						Positif
	Effets quantitatifs sur les eaux superficielles / gestion des EP	Amélioration de la gestion des eaux pluviales, augmentation des espaces végétalisés, mise en conformité avec le zonage des eaux pluviales applicable sur le territoire de l'intercommunalité	Positif	D	P	MR 9 – Gestion des eaux pluviales à la source, adaptée à la topographie MS 5 – Entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales MR 36 – Récupération des eaux pluviales et valorisation des eaux grises		X		X		Positif
	Effets qualitatifs sur les eaux superficielles et souterraines	Amélioration de la gestion des eaux pluviales : installation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales adaptés à la topographie et permettant de limiter le risque de pollution par ruissellement des cours d'eaux.	Positif	D	P							Positif
	Effets sur le climat, participation au changement climatique et vulnérabilité	Augmentation des secteurs ombragés et diminution de la vulnérabilité aux périodes caniculaires grâce à la plantation d'une trame arborée et végétale et à la mise en place d'ouvrages de gestion des eaux pluviales à la source Émissions de gaz à effet de serre	Modéré	D	P	MR 5 - Élaboration d'une charte d'aménagement soutenable MR 9 – Gestion des eaux pluviales à la source, adaptée à la topographie MR 11 – Qualité environnementale des bâtiments MA 4 – Démarche Bâtiment durable francilien MA 5 – Faire de Franc-Moisin un quartier résilient MR 15 – Conception des espaces végétalisés MS 6 – Suivi des îlots de chaleur urbains		X		X	X	Faible
	Incidences du projet sur le climat	Émissions de GES : Émissions directes induites par l'exploitation des nouvelles infrastructures Émissions induites par les déplacements des usagers du quartier Le bilan d'émissions de gaz à effet de serre du scénario projet V2 est estimé à 5118,1t CO₂/an (soit +13,5% par rapport à l'état initial, -40% par rapport au scénario de référence, -9% par rapport au scénario projet v1). 82% des leviers d'actions sont déjà activés (contre 65% en projet v1).	Fort	D/I	P	MR 11 – Qualité environnementale des bâtiments MR 13 – Mesures relatives à la réduction des émissions de GES MR 4 – Inciter au report vers d'autres modes de transports MR 28 : Métabolisme urbain, favoriser l'économie circulaire des matériaux de construction		X			X	Modéré
		Consommations de ressources	Fort	D	P	MR 11 – Qualité environnementale des bâtiments MR 28 : Métabolisme urbain, favoriser l'économie circulaire des matériaux de construction						Modéré

THÈME	SOUS-THÈME	IMPACTS	NIVEAU	D/I	P/T	MESURES	E	R	C	S	A	RÉSIDUEL
		Consommations énergétiques, dont ENR L'ensemble des nouvelles constructions seront raccordées au réseau de chaleur de Saint-Denis (chauffage et ECS), alimenté à 75% par des ENR&R et dont le contenu carbone sera de 73 g/kWh. Réflexion spécifique sur les questions de production photovoltaïque et d'autoconsommation (obligation de réaliser une étude de faisabilité technico-économique d'installations PV pour tous les lots y compris bâtiments réhabilités).	Fort	D	P	MR 11 – Qualité environnementale des bâtiments MR 12 – Favoriser le recours aux énergies renouvelables et de récupération MR 13 – Mesure relatives à la réduction des émissions de GES MA 5 – Faire de Franc-Moisin un quartier résilient						Faible
	Vulnérabilité du projet au changement climatique	Possibles tensions hydriques ou augmentation locale des températures. Le projet prévoit la désimperméabilisation de près de 1,5 h, grâce à différents types de revêtements perméables et semi-perméables. La part des espaces perméables va augmenter (31 % contre 19 % à l'état existant), des espaces semi-perméables seront créés (6 %) et la part des espaces imperméables va diminuer (63 % contre 81 % initial). La plantation de 1062 nouveaux arbres prévue dans le cadre du projet (en plus des 681 conservés), pour environ 70% d'arbres supplémentaires par rapport à l'existant	Modéré	D	P	MR 11 – Qualité environnementale des bâtiments MR 9 – Gestion des eaux pluviales à la source, adaptée à la topographie MS 6 – Suivi des îlots de chaleur urbain MA 5 – Faire de Franc-Moisin un quartier résilient MR 13 – Mesure relatives à la réduction des émissions de GES MR 15 – Conception des espaces végétalisés MR 37 – Réflexions sur l'ouverture des équipements publics		X		X	X	Positif
	Conséquence de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents ou de catastrophes majeurs	Le phénomène de gonflement des argiles peut impacter la stabilité des nouveaux ouvrages D'après l'étude géotechnique G1 sur le groupe scolaire Descartes, l'aléa retrait-gonflement des argiles ne nécessite pas de disposition particulière dans la conception du projet.	Modéré	D/I	T	<i>Respect des normes constructives (application de la réglementation)</i> MR 14 – Mise à jour de l'étude géotechnique		X				Faible
	Risques naturels	Sensibilité à l'écoulement des eaux pluviales, risques d'inondation par ruissellement Sensibilité aux fortes sécheresses et donc aux effets du retrait-gonflement des argiles.	Modéré	D	P	MR 9 – Gestion des eaux pluviales à la source, adaptée à la topographie MR 14 - Mise à jour de l'étude géotechnique		X				Faible
MILIEU NATUREL	Flore et habitats	Fauche excessive ou surtonte résultant en des pelouses dégradées ou peu diversifiées et un appauvrissement des sols Tailles aux mauvaises périodes et pratiques d'entretien trop intensives Épandage de produits phytosanitaires Absence de gestion (développent des EEE)	Faible	D	P	MR 15 – Conception des espaces végétalisés MS 7 – Gestion des espèces exotiques envahissantes MA 12 – Gestion écologique différenciée des espaces verts		X		X	X	Positif
	Faune	Destructions d'individus liée à des pratique de gestion défavorables Dérangement d'espèces : perturbations visuelles, lumineuses et sonores ; accoutumance à terme.	Modéré	D	P	MR 16 – Adaptation des vitrages à l'avifaune MR 17 – Adaptation des éclairages en faveur de la faune nocturne MR 18 – Préservation de la perméabilité du site pour la petite faune MA 6 – Installation de refuges pour la faune MA 7 – Conception d'ouvrages de rétention des eaux pluviales favorables à la faune MA 8 – Accompagnement lors de l'ensemble des étapes de maîtrise d'œuvre MA 11 – Entretien des installations pour améliorer la capacité d'accueil du site pour la faune MA 13 – Sensibilisation des riverains aux enjeux de la biodiversité MS 8 – Suivi de recolonisation de la biodiversité et des mesures en phase exploitation		X		X	X	Négligeable
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Paysages et patrimoine	Modification du paysage du quartier : réaménagement de places et squares, des voiries, abattage d'arbres dont l'état phytosanitaire est mauvais. Le patrimoine arboré est initialement composé de 1 025 arbres au sein de l'espace projet (source : relevé géomètre Renfer & Venant), avec 633 dans l'espace public et 392 dans l'espace privé. En termes d'impact du projet à termes sur la base du plan du CPAUPE, il est pour l'instant dénombré : - Sur les espaces publics : 428 arbres conservés (soit 68%), 215 arbres supprimés, 645 arbres plantés (3 arbres plantés pour 1 arbre abattu), soient 1073 arbres post-projet - Sur les espaces privés : 253 arbres conservés (soit 65%), 139 arbres supprimés, 417 arbres plantés, soient 670 arbres post-projet, - Soit, au global : 681 arbres conservés (soit 66%), 354 arbres supprimés, 1062 arbres plantés (3 arbres plantés pour 1 arbre abattu), soient 1743 arbres post-projet et +70% par rapport à l'état initial (contre +27% précédemment sur le projet v1 par rapport à l'état initial). (NB : le nombre d'arbres du plan masse n'est pas encore actualisé sur la base du diagnostic phytosanitaire, qui a décompté 1 199 arbres, chiffres repris dans l'évaluation environnementale de la Création de ZAC, c'est pourquoi les chiffres diffèrent légèrement)	Faible	D	P	ME 7 – Mise en place d'une gestion adaptée du patrimoine arboré	X					Positif

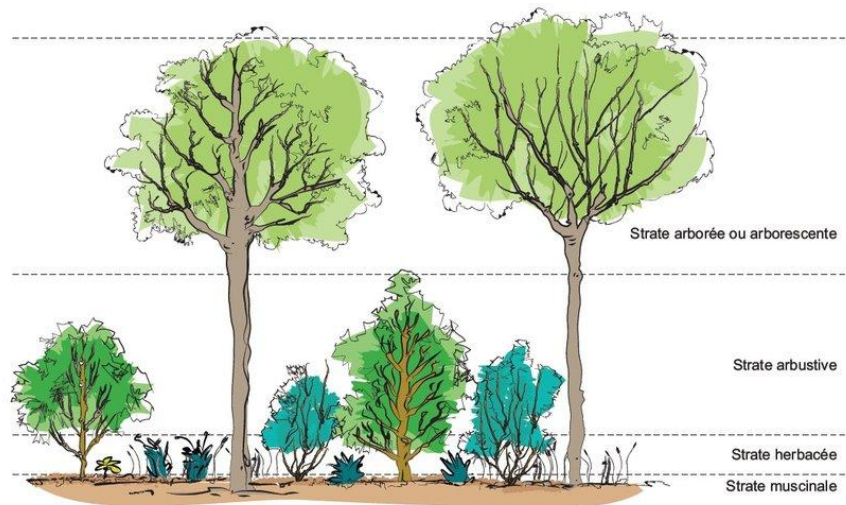


Figure 29 : Schéma de stratification d'une forêt (MR 15 : Conception des espaces végétalisés)

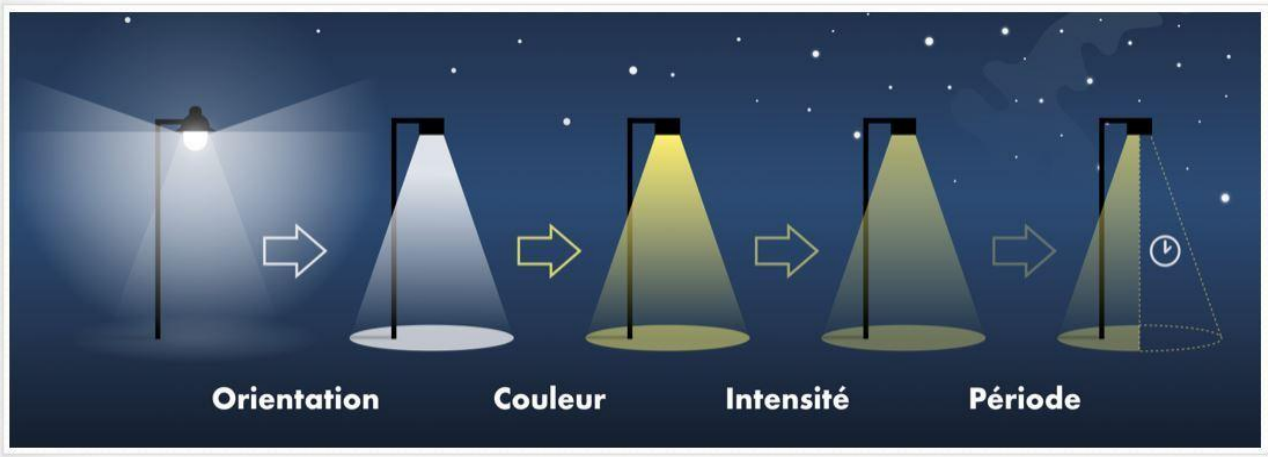


Figure 30 : Éléments à prendre en compte dans la conception des éclairages (MR 17 : Adaptation des éclairages en faveur de la faune nocturne)



Figure 31 : Nichoirs en béton de bois à installer au niveau des arbres (MA 6 : Installation de refuges pour la faune)

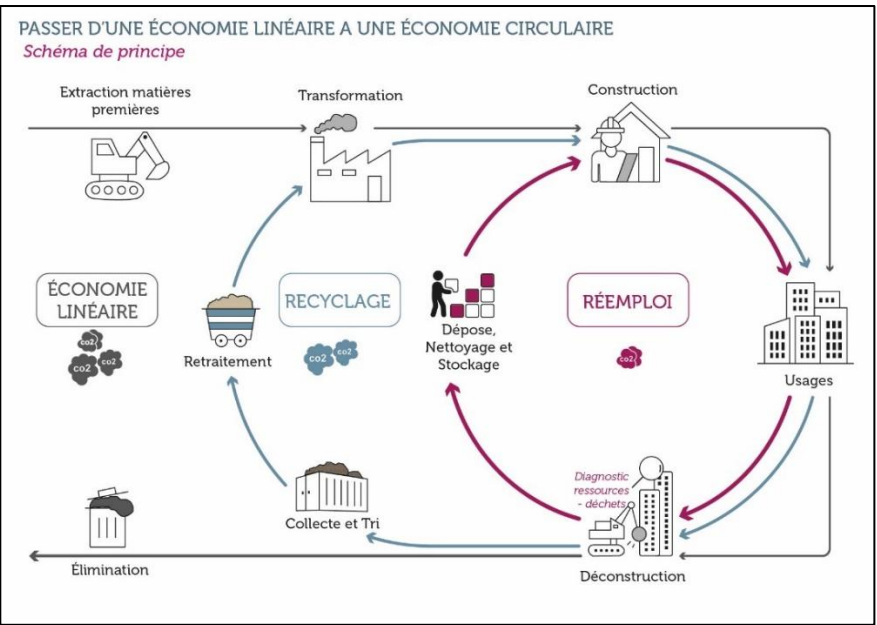


Figure 32 : Principes de l'économie circulaire (MR 28 : Métabolisme urbain, favoriser l'économie circulaire des matériaux de construction)



Figure 33 : Exemples de protection d'un alignement d'arbres en bord de chaussée (ME 4 : Adaptation des emprises et installations de chantier, balisage de la zone de travaux et protection des arbres)

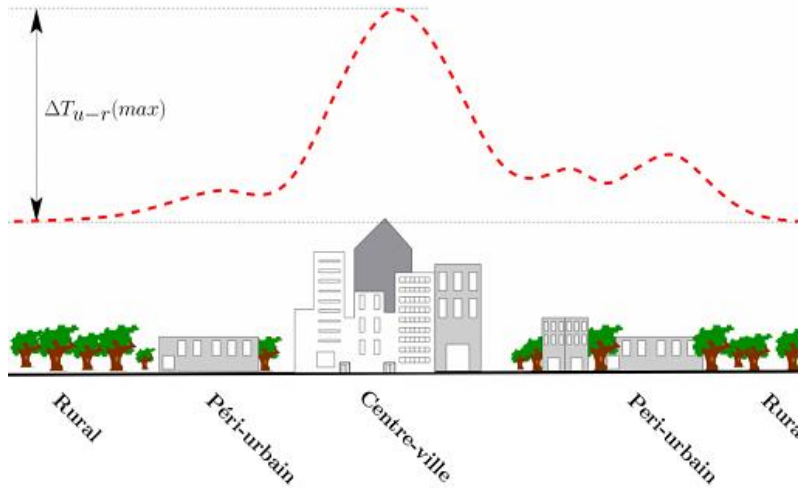
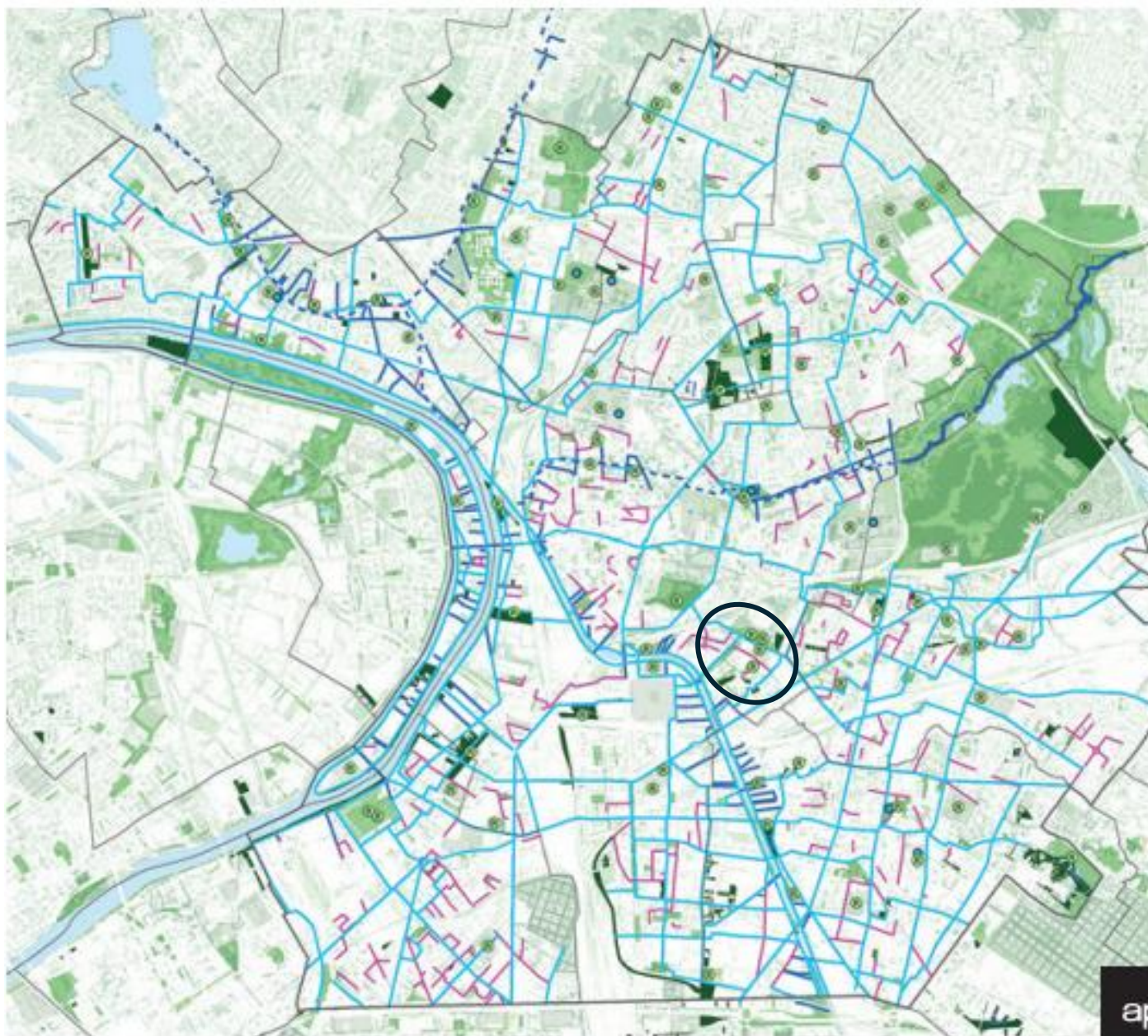


Figure 34 : Schématisation du phénomène d'îlot de chaleur (MS 6 : Suivi de l'ICU)



CARTE DE SYNTHÈSE



- | | |
|---------------------------------------|---|
| Parcours de fraîcheur | Équipement établi sur le lit d'une ancienne rivière |
| Rue à proximité d'une école | Équipement à rafraîchir |
| Voie perpendiculaire à un cours d'eau | Projet de création d'espace vert public |
| | Projet de création d'espace en eau |
| Sources : Apur, CD93, Plaine Commune | Renaissance d'une rivière à l'étude, ru d'Enghien |

Figure 35 : Plan de végétalisation et de rafraîchissement de Plaine Commune (MR 37 : Réflexions sur l'ouverture des équipements publics)

5 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES PLANS, SCHÉMAS ET PROGRAMMES

La compatibilité du projet d'aménagement a été vérifiée au regard notamment :

De documents multithématiques, intégrant des schémas régionaux :

- le Schéma Directeur **Environnemental** de la Région Île-de-France (« SDRIF-E ») adopté par le Conseil d'État en date du 10 juin 2025 ;

Des documents régissant l'aménagement du territoire :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Métropole du Grand Paris approuvé en juillet 2023 ;
- le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Plaine Commune [approuvée par le conseil de territoire du 16 décembre 2025](#) ;
- le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) de Plaine Commune adopté le 22 juillet 2022 ;
- le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Plaine Commune signé le 22 janvier 2014 ;
- le Référentiel d'aménagement soutenable de Plaine Commune, [révisé en avril 2025](#) ;

Des documents encadrant la gestion de l'eau et du risque inondation :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (« SDAGE ») Seine-Normandie, dont la version 2022-2027 entré en vigueur par arrêté préfectoral en date du 06 avril 2022 ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Croult- Enghien- Vieille Mer (« SAGE CEVM »), approuvé par arrêté inter préfectoral n° 2020-15713 du 28 janvier 2020
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (« PGRI ») 2022-2027 du bassin Seine Normandie arrêté le 3 mars 2022 et entré en vigueur depuis le 8 avril 2022 à la suite de l'arrêté préfectoral du préfet coordonnateur du bassin
- le Plan de Prévention du Risque Inondation (« PPRI ») de la Seine, approuvé le 21 juin 2007 ;
- le zonage de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi de Plaine Commune [révisé en décembre 2025](#).

Des documents cadres dans le domaine de la mobilité :

- le Plan Des Mobilités en Île-de-France, [approuvé le 24 septembre 2025 par le Conseil régional](#) ;
- le Plan Local de **Mobilité** (« PLD ») de Plaine Commune, [approuvé le 25 mars 2025](#) ;

Des documents cadres dans le domaine de l'air, de l'énergie et du climat :

- la **Stratégie Nationale Bas Carbone**, introduite en 2015 par la Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (dite « TECV ») ;
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (« SRCAE »), intégré au SDRIF-E ;
- le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (« PRQA »), dont la version 2022-2028 a été votée le 30 mars 2023 ;
- le Programme Régional de Surveillance de la Qualité de l'Air (« PRSQA »), en vigueur depuis le 17 juin 2016 ;
- le Plan de Protection de l'Atmosphère (« PPA ») d'Île-de-France, [révisé et approuvé le 30 janvier 2025](#) ;
- le Plan Climat Air Energie Métropolitain (PCAEM) de la Métropole du Grand Paris adopté le 12 novembre 2018 ([dont la révision est en cours](#)) ;
- le Schéma Directeur Énergétique Métropolitain (« SDEM ») de la Métropole du Grand Paris adopté le 16 décembre 2022
- le Plan Climat Air-Energie-Territorial (« PCAET ») de Plaine Commune, approuvé en [décembre 2025](#) ;

Des documents cadres relatifs au cadre de vie :

- le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (« PPBE ») de la Métropole du Grand Paris [dont la révision a été approuvée le 12 décembre 2025](#) ;
- le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (« PPBE ») de Plaine Commune adopté en mai 2014 ;
- le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (« PRPGD ») de la Région Île-de-France, approuvé le 2 novembre 2019 et intégré au SDRIF
- la Charte économie circulaire de Plaine Commune, lancée par l'intercommunalité en 2019 ;

Des documents cadres dans le domaine de l'écologie :

- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (« SRCE ») de la Région Île-de-France en vigueur depuis le 27 décembre 2013, [et depuis intégré au SDRIF-E](#).

Le projet d'aménagement est compatible avec la quasi-totalité des documents cadres en vigueur et opposables.

Au stade Création de ZAC, qui s'appuyait sur le PLUi adopté le 25 février 2020 mais encore non révisé, une incompatibilité avait été relevée concernant la zone UVP au sein de laquelle l'emprise au sol est règlementée.

Cette dernière correspond à une zone d'espaces urbains à composante végétale et paysagère, regroupant des jardins, des squares, des espaces publics partiellement végétalisés, dédiés aux sports, aux loisirs ou activités culturelles. La zone UVP constitue une zone de protection paysagère au sens du Code de l'urbanisme. Cette zone interdit la construction de tout type de bâtiments (hors des petits abris et locaux techniques de moins de 5m de hauteur).

Avec le travail de **reprise du plan de composition** par l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine, et notamment la création du parc des Francs Moisins autour de ce zonage UVP, les évolutions parcellaires induisaient que certains lots construits empiétaient sur cette zone non constructible.

Ainsi, et comme prévu dans l'évaluation de Création de ZAC, le projet a maximisé son insertion dans le respect de cette zone UVP, mais le zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLUi du 16 décembre 2025.

La nouvelle emprise de la zone UVP autour du Parc a été travaillée de manière à minimiser les zones déclassées, et de plus, la nouvelle emprise est plus large que l'ancienne (une version antérieure du calcul établissait un déclassé d'environ 1389 m², et environ 2210 m² reclassés).

La compatibilité du projet actuel est maintenant bien établie.