



Projet immobilier

242 à 252 Avenue Jean Jaurès / 3 à 15 Villa Mondésir - DRANCY

Demande d'examen au cas par cas

Annexe facultative n°1 :
Présentation du projet et synthèse des enjeux
environnementaux

25 aout 2026

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	4
1. La commune de Drancy	4
2. Situation administrative.....	5
3. Structure urbaine et paysage.....	6
2. LE SITE D'IMPLANTATION.....	8
1. Le site dans son environnement lointain	8
2. Le site est son environnement proche.....	11
3. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES NATURELLES DU SITE	13
1. Le contexte topographique.....	13
2. Contexte géologique	13
3. Contexte hydrologique	14
4. Contexte hydrogéologique.....	14
4. Piézométrie au droit du site.....	15
4. PATRIMOINE NATUREL.....	17
1. Réseau NATURA 2000	17
2. La localisation du site par rapport aux Z.N.I.E.E.F.....	17
3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	18
4. Le SDAGE.....	19
4. Arrêté de protection de biotope (APB)	20
5. Parc Naturel Régional (PNR)	20
5. FAUNE-FLORE - MILIEUX NATURELS	21
6. PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL	25
1. Les sites inscrits et classés	25
2. Site Patrimonial Remarquable (SPR)	25
3. Le patrimoine architectural, urbain et historique.....	26
4. Le patrimoine archéologique	26
5. Le Patrimoine Mondial de l'UNESCO	27
7. RISQUES ET NUISANCES	28

1.	Risques naturels	28
2.	risques technologiques	31
3.	Synthèse des enjeux environnementaux sur le secteur de projet (complément du cerfa)	45
8.	COMPATIBILITÉ DU PROJET	48
1.	Le Schéma de Cohérence Territorial Métropolitain	48
2.	Compatibilité avec le Plan des mobilités d'Île-de-France	51
3.	Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme	52
9.	Descriptif du projet	57
1.	Composition du projet	57
2.	Programmation prévisionnelle	59
3.	Parti paysager	60
4.	Projets connus environnants	61
10.	IMPACTS POTENTIEL DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	62
1.	Impacts et mesures sur le milieu physique	62
2.	Impacts et mesures sur le Patrimoine naturel et bâti	76
3.	Impacts et mesures sur les Déplacements	85
4.	Impacts et mesures sur la Santé	86
11.	CONCLUSION	90

1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

1. LA COMMUNE DE DRANCY

La commune de Drancy, est située à cinq kilomètres de Paris Porte de Pantin, dans un territoire fortement urbanisé du département de la Seine-Saint-Denis. Elle s'étend sur 776 hectares et s'inscrit dans la géographie de la Plaine de France.

Limitrophe dans sa partie sud de la ville Préfecture de Bobigny, pôle administratif du département (Préfecture, Palais de justice, CDI, DDT de la Seine-Saint-Denis...), la ville est bordée par quatre autres communes sans rupture dans le tissu : à l'ouest, La Courneuve, au nord, Le Bourget et Le Blanc Mesnil, au sud-est, Bondy.

La commune de Drancy bénéficie d'une bonne accessibilité routière avec la proximité de grande infrastructures (A1, A3, A86) mais reste peu desservie par les transports en commun structurants, qui irriguent le territoire uniquement sur ses limites. Le paysage et le fonctionnement de la commune sont marqués par le fractionnement généré par certaines de ces infrastructures.



Localisation de la commune de Drancy

2. SITUATION ADMINISTRATIVE

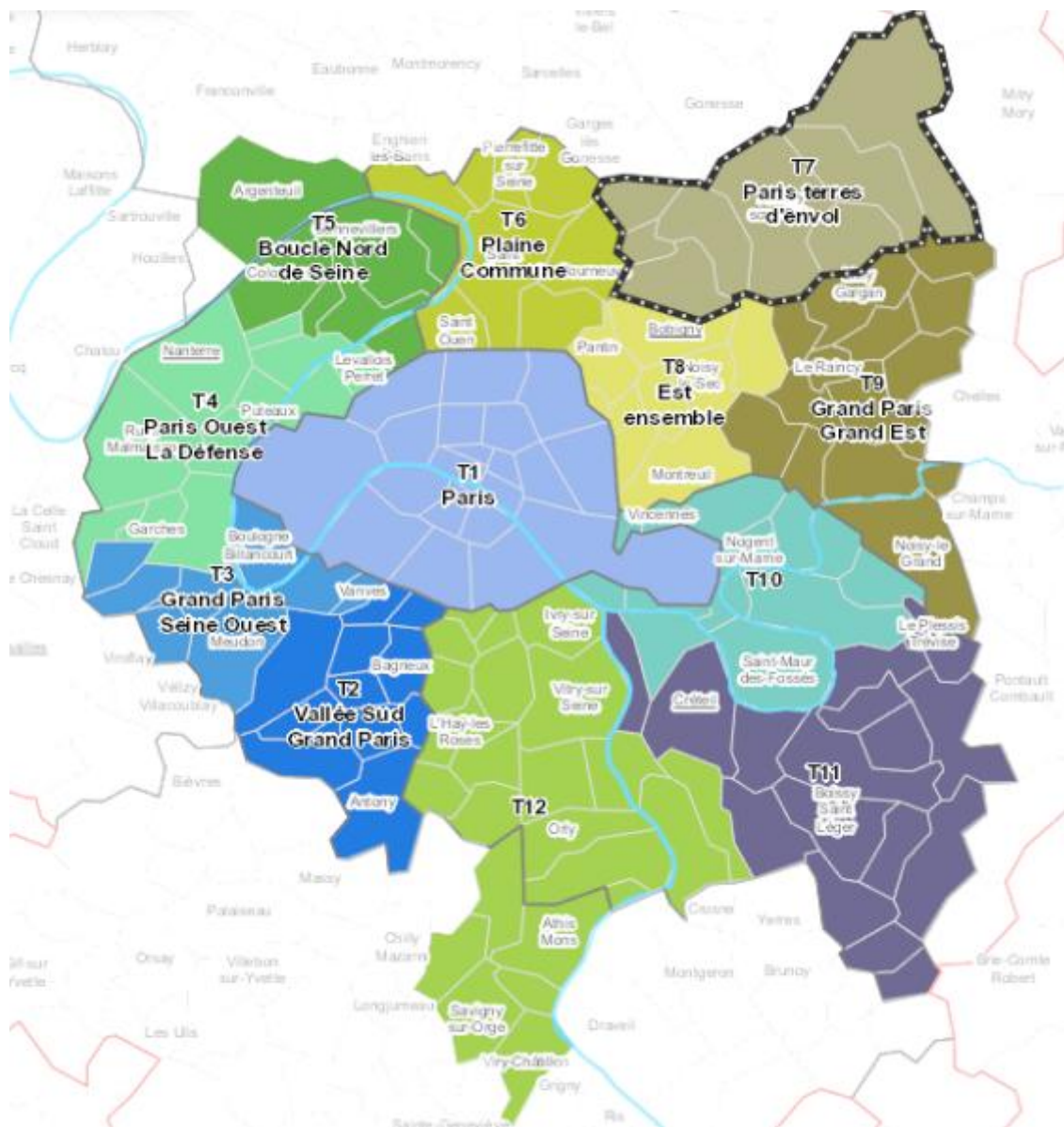
Depuis la création de la Métropole du Grand Paris le 1^{er} janvier 2016, Drancy appartient à l'un de ses 12 territoires : le territoire « Paris Terres d'Envol », un Etablissement Public Territorial.

Paris Terres d'Envol est une intercommunalité qui regroupe, au nord-est de la capitale, huit villes de Seine-Saint-Denis : Aulnay-sous-Bois, Drancy, Dugny, Le Bourget, Le Blanc-Mesnil, Sevran, Tremblay-en-France et Villepinte.

◆ La création du territoire

Né le 1^{er} janvier 2016, Paris Terres d'Envol forme l'un des 12 territoires autour desquels s'articule la Métropole du Grand Paris créée par la loi NOTRe du 7 août 2015 (loi portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République) et la loi MAPTAM du 27 janvier 2014 (loi sur la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles). Son statut juridique est celui d'établissement public territorial (EPT).

Il remplace deux anciennes intercommunalités, la communauté d'agglomération Aéroport du Bourget (Drancy, Dugny, Le Bourget) et la communauté d'agglomération Terres de France (Sevran, Tremblay-en-France, Villepinte) tout en intégrant les communes isolées d'Aulnay-sous-Bois et du Blanc-Mesnil.



Territoires de la Métropole du Grand Paris.

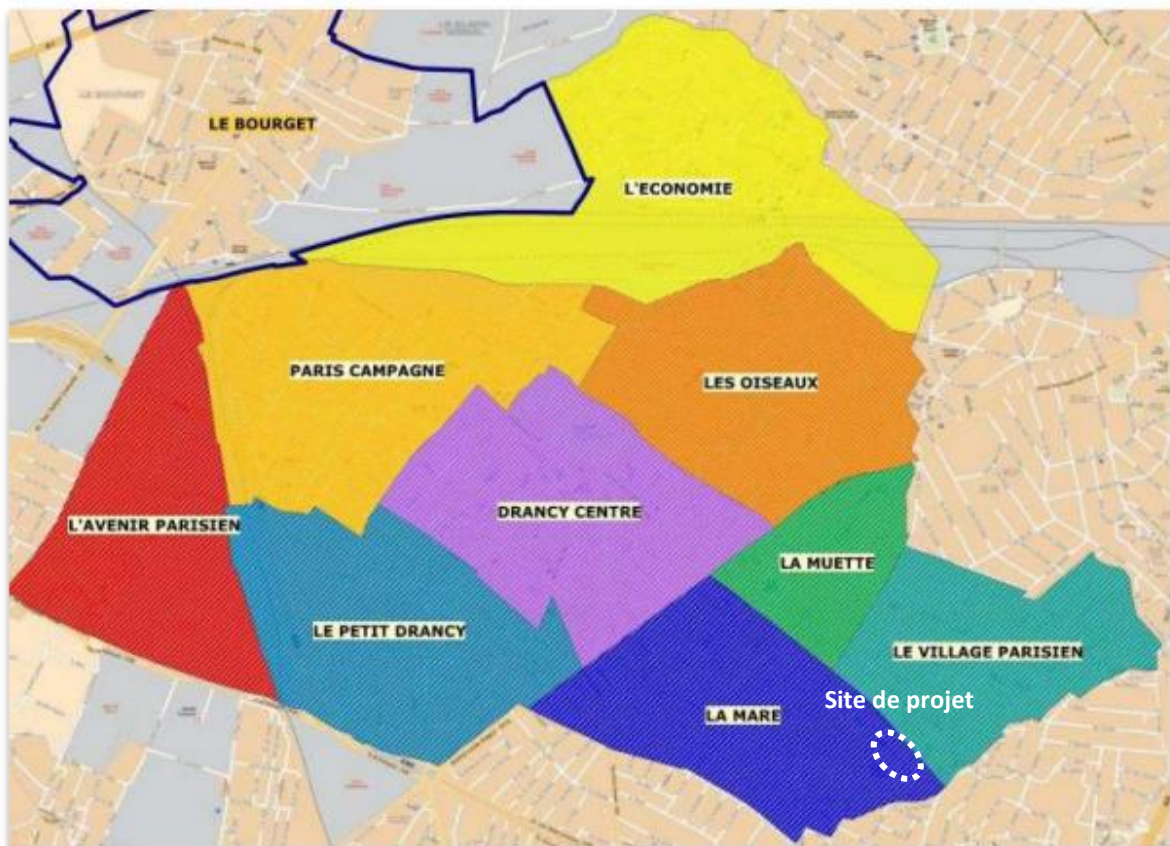
3. STRUCTURE URBAINE ET PAYSAGE

◆ Structure urbaine de la commune

Le tissu urbain de la commune se compose en majorité de grands lotissements pavillonnaires, juxtaposés à des ensembles d'habitat collectifs de taille plus ou moins importante et à quelques secteurs d'activités. La commune est organisée en neuf quartiers :

- A l'Ouest de la RD115, Drancy Centre, Les Oiseaux, Paris Campagne et Petit Drancy ;
- Au-delà de l'autoroute A86, à l'Ouest de la commune, l'Avenir Parisien ;
- Au-delà de la ligne B du RER, au Nord de la commune, l'Economie ;
- A l'Est de la RD115, La Muette, Village Parisien et La Mare.

Délimitation des neuf quartiers drancéens (source : ville de Drancy)



Le site de projet est localisé au Sud-Est du territoire communal, au sein du quartier de « La Mare ».

◆ Mode d'occupation des sols de la commune

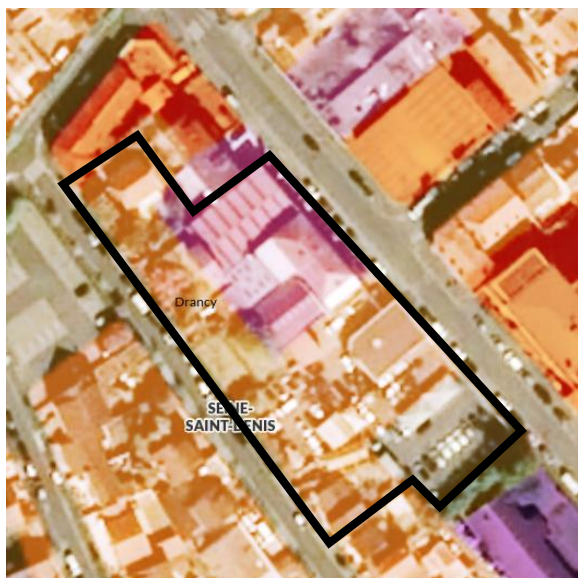
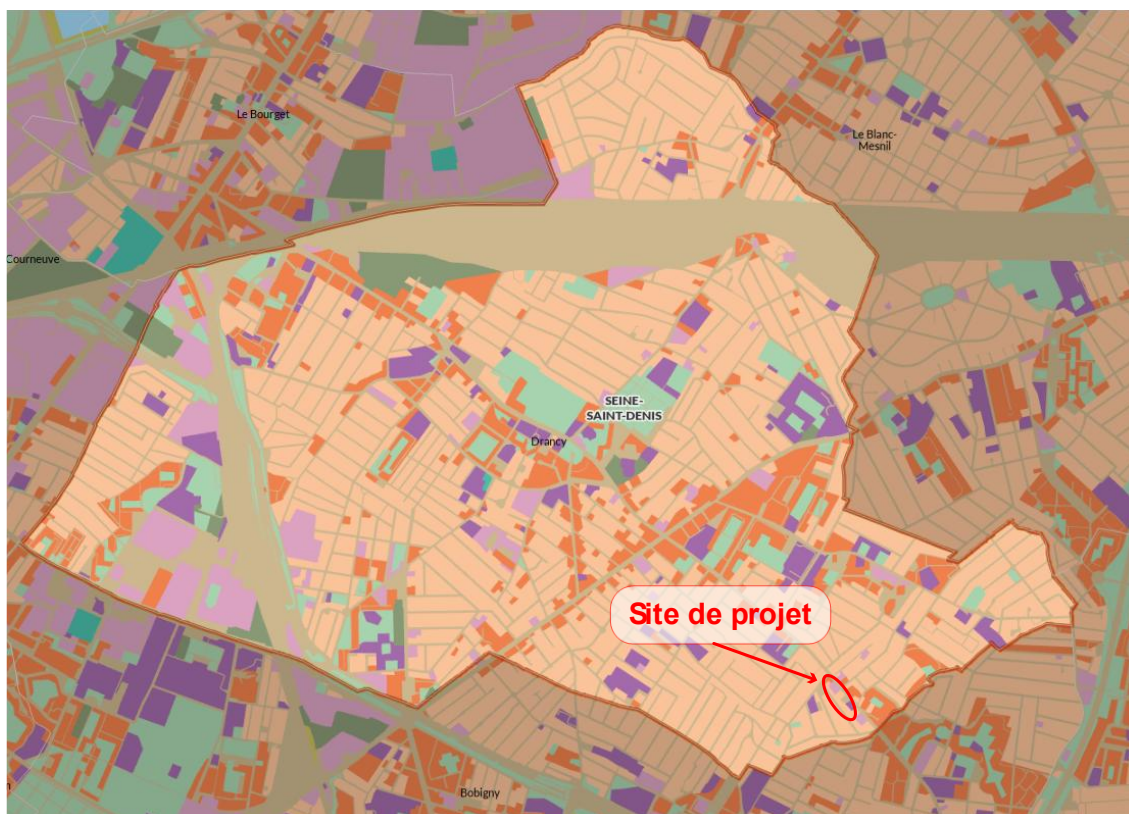
D'une superficie de 777 hectares environ, la commune du Drancy présente une occupation composée en partie de secteurs urbanisés et de quelques espaces verts.

Le territoire communal ne présente aucun espace naturel agricole ou boisé.

Elle est majoritairement composée de surface à destination d'habitats individuels et collectifs (424 ha, soit environ 55% du territoire communal) et de grandes surfaces à destination des transports (220 ha, soit environ 28% du territoire communal).

Les activités représentent une surface d'environ 37 ha et les équipements une surface d'environ 36 ha.

Les espaces ouverts artificialisés représentent quant à eux une surface d'environ 45 ha.



Mode d'Occupation des Sols 2025 (Source : IAURIF)

Le site de projet se situe au milieu d'un tissu d'habitat mixte individuel et collectif, sur une zone d'équipement, de parking en surface et d'habitat pavillonnaire.

2. LE SITE D'IMPLANTATION

1. LE SITE DANS SON ENVIRONNEMENT LOINTAIN

◆ Localisation du site de projet

Le site d'opération se situe au Sud-Est de la commune de Drancy.



Vue aérienne de la commune de Drancy (Source : Géoportail)

Il prévoit la réalisation d'un programme immobilier d'environ **10 383 m² de surface de plancher**, principalement destiné à l'habitation, comprenant **environ 170 logements**.

Le projet se compose de bâtiments dont les hauteurs varient de **R+1+A à R+4+attique**, implantés sur **un niveau complet de sous-sol (R-1)**, complété par **un niveau partiel (R-2) destiné au stationnement**.

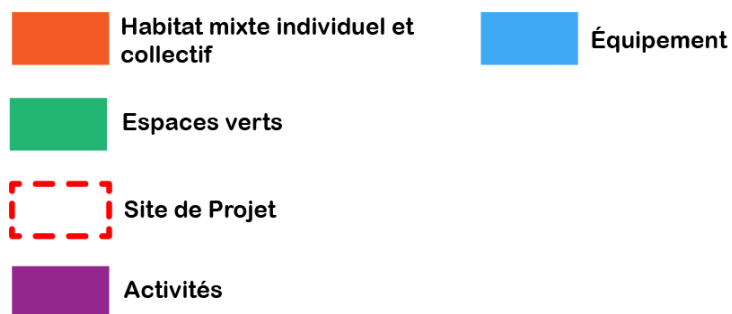
Parmi les 170 logements prévus, **30 logements seront destinés à la location sociale**.

Il est localisé au Sud-Est du territoire communal de Drancy (93), à proximité des communes de Bobigny, de Bondy et de Blanc-Mesnil.

Le site de projet est aujourd'hui occupé par des habitations individuelles et un ancien garage Toyota. La réalisation du projet prévoit la démolition de 4 bâtiments qui datent d'avant les années 80. Il est bordé à l'Est par l'avenue Jean Jaurès (D30), au sud par des habitations, est un lieu de culte. À l'Ouest et au Nord on retrouve de l'habitat pavillonnaire avec un parking au Nord-Ouest.

Le site de projet est bordé par :

- Au Nord, en limite du site de projet, il existe un bâtiment d'habitat R+3, élevé sur des commerces donnant sur l'Av. Jean Jaurès et un bâtiment de logement collectif situé à l'angle de la villa Mondésir et de la rue du bois ;
- Toujours au Nord, de l'autre côté de l'avenue Jean Jaurès, on trouve un terrain entièrement démoli ou il existait une zone de stockage de véhicules jusqu'au croisement de l'avenue de la concorde ;
- A l'Est, toujours de l'autre côté de l'avenue Jean Jaurès, il y a un bâtiment d'habitation ressent, de R+3+Attique, accompagné de part et d'autre, de nombreux bâtiments de toutes sortes, avec le plus généralement, des commerces à RDC ;
- Au Sud, en mitoyenneté de notre foncier, il existe une Eglise Adventiste ;
- Enfin, à l'Ouest, de l'autre côté de la Villa Mondésir et de la rue Albert de Mun, nous trouvons un tissu pavillonnaire et un grand parking à ciel ouvert en bout du site de projet en limite des pavillons.



Plan abords du projet (Source : Synthèse Architecture)

◆ Le réseau de transport

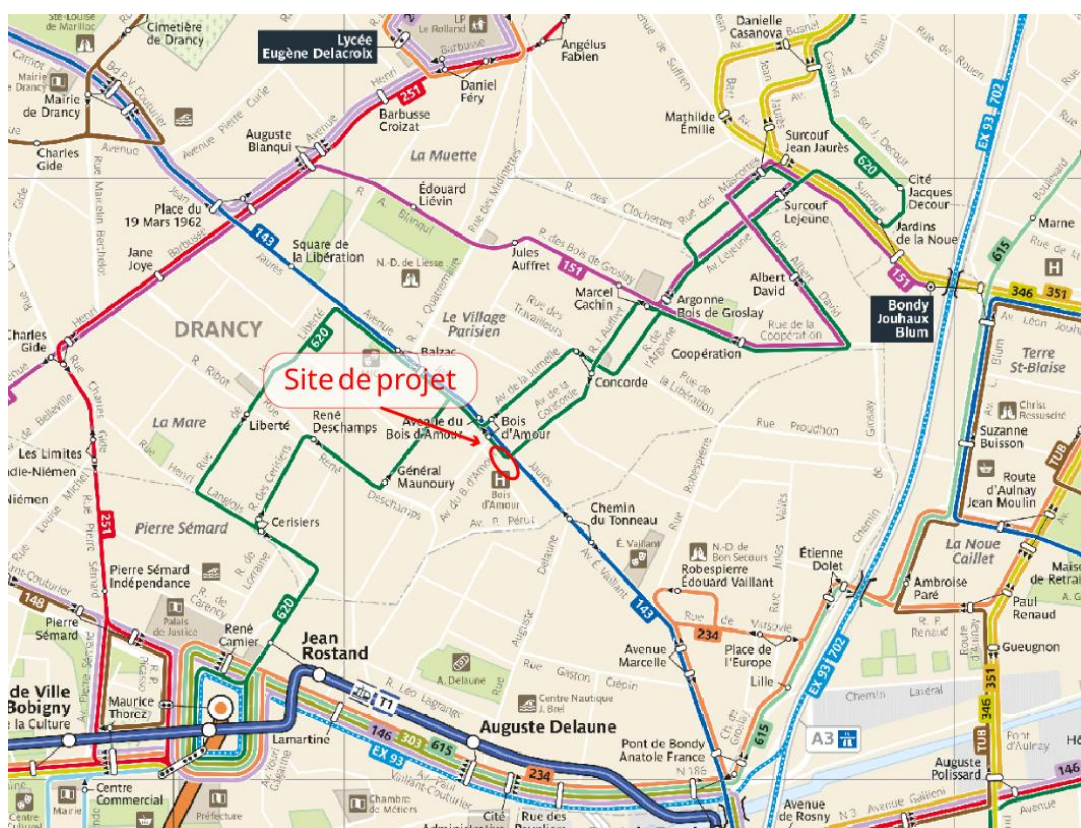
Deux stations du RER-B desservent Drancy : la gare du Bourget au quartier Paris Campagne et la gare de Drancy au quartier de l'Économie. Depuis Drancy, la ligne offre un accès rapide à la capitale (entre 10 et 15 minutes jusqu'à gare du Nord) et l'Aéroport Roissy–Charles de Gaulle (23 minutes jusqu'au terminal 2).

Deux lignes de métro desservent les quartiers sud de Drancy. La ligne 5 à la station Bobigny – Pablo Picasso, accessible à pied depuis le quartier de la Mare, en tramway 1 depuis les quartiers Petit-Drancy et Avenir et le reste de la ville avec les lignes 146, 148, 251, 620.

La ligne 7 à la station La Courneuve 8 mai 1945, accessible à pied depuis le quartier de l'Avenir et les quartiers Petit-Drancy et Avenir avec le tramway 1. Le tramway 1 assure la liaison d'Asnières à Noisy-le-Sec par les quartiers sud de Drancy. Il offre des correspondances avec les métros 5, 7 et 13 ainsi que les RER C et E.

La commune est aussi équipée d'un réseau de bus dense et complet :

- 146** - Montfermeil - Les Bosquets / Le Bourget RER
- 148** - Musée de l'Air et de l'Espace / Bobigny - Pablo Picasso
- 151** - Bondy - Jouhaux - Blum / Porte de Pantin
- 247** - Aulnay S/Bois - Garonor / Drancy-Stade Charles Sage
- 248** - Gare de Drancy RER / Fort d'Aubervilliers
- 251** - Gare d'Aulnay-sous-Bois RER / Bobigny - Pablo Picasso
- 346** - Rosny 2 - Nord/ Le Blanc Mesnil - Place de la Libération
- 611** - La Courneuve 8 Mai 1945 / Drancy Cite Gagarine
- 620** - Le Blanc-Mesnil Pont Yblon / Bobigny - Pablo Picasso
- 703** - Le Bourget RER/ Drancy RER
- N42** - Gare de l'Est / Aulnay-Sous-Bois - Garonor

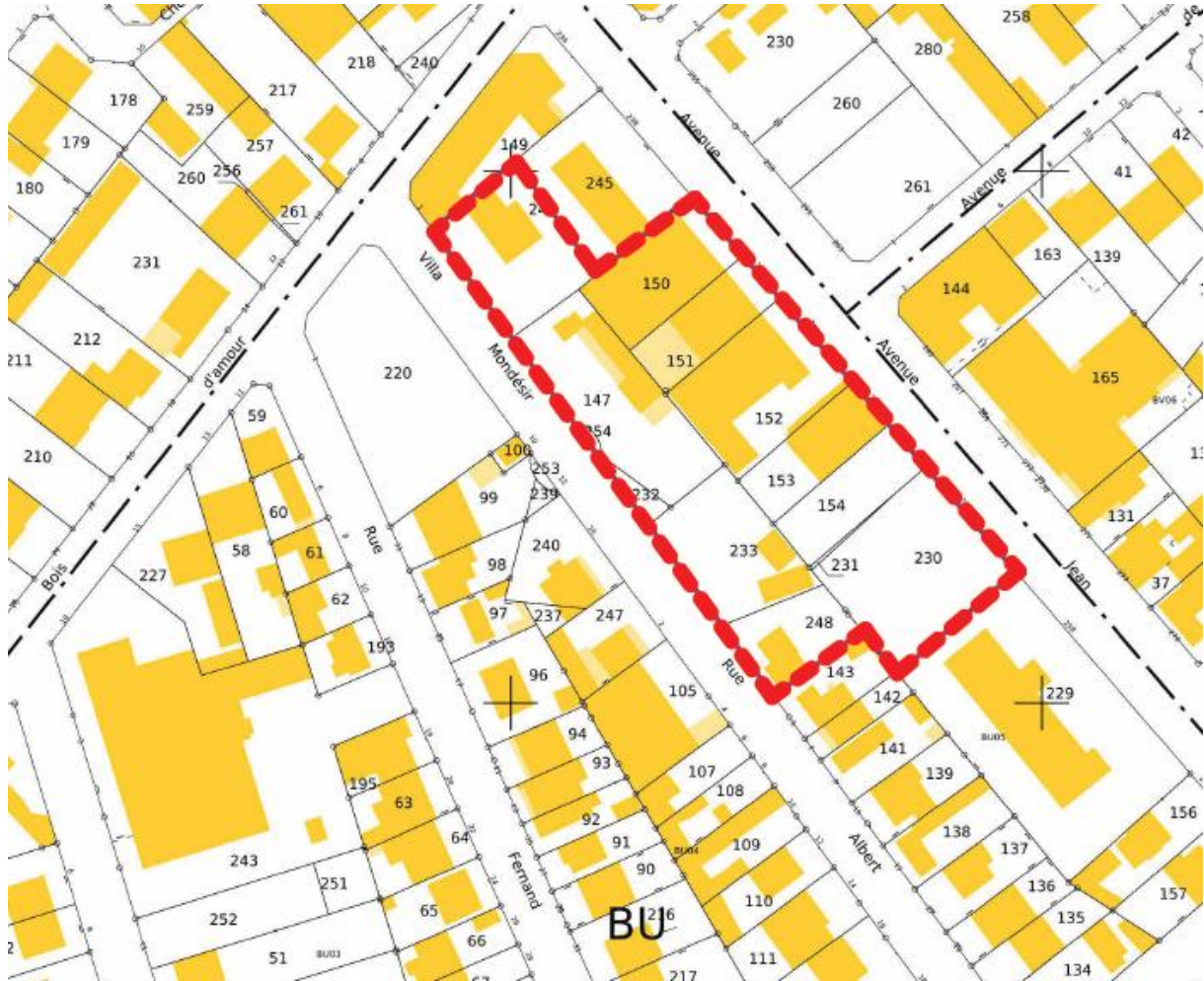


Plan réseau de transports en commun (Source : RATP)

Le site de projet est situé à 1km des arrêts Jean Rostand et Auguste Delaune du Tram T1, soit environ 14 minutes à pied.

◆ Emprise foncière

L'assiette du projet réunit les parcelles section BU 147, 150 à 153, 230 à 233, 244, 248 et 254, pour une contenance de 4 726 m².

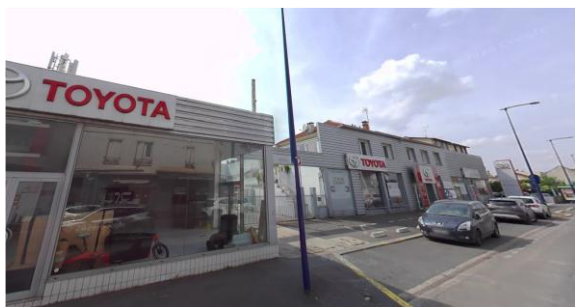


Localisation du site de projet (Source : cadastre.gouv)

◆ Occupation actuelle du site

Le terrain du projet se situe au cœur du quartier de « La Mare ». Il est intégré au sein d'un tissu résidentiel mixte, parsemé de quelques espaces verts et d'équipements.

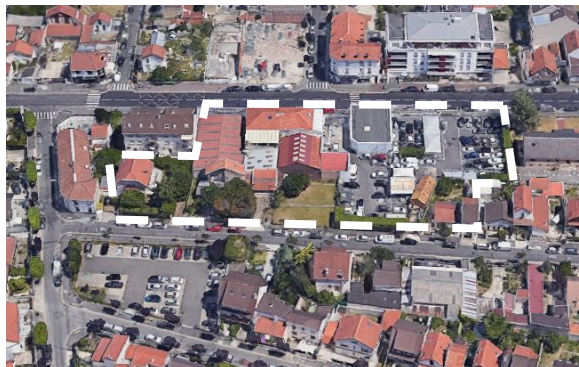
Le site était occupé par un garage Toyota et par quelques petits pavillons implantés au nord et à l'ouest. L'ensemble du garage est constitué d'un bâtiment principal, de bâtiments annexes et d'une aire de stationnement utilisée pour le stockage des véhicules.



Site de projet, bâtiments Toyota depuis l'avenue Jean Jaurès (Source : Google Earth)



Habitat pavillonnaire à l'Ouest – Habitat collectif au Nord (Source : Google Earth)



Occupation actuelle du site, façade Est et Ouest (Source : Google Earth)

Le site est presque entièrement artificialisé, seul subsiste la végétation des pavillons. Le projet prévoit la démolition des bâtiments présent sur site.

D'après la carte géologique au 1/50 000^{ème}, l'emprise étudiée se situe sur une masse Marnes et Marnes du Gypse. Le site d'étude se trouve sur la Plaine de France (plateforme structurale du Marno-calcaire de St Ouen), qui a été entaillée par la Marne et par de petits rus. Dans ce contexte, la zone prend place à proximité de la plaine alluviale de l'Ourcq.

Deux campagnes d'investigations géotechniques in situ se sont déroulées :

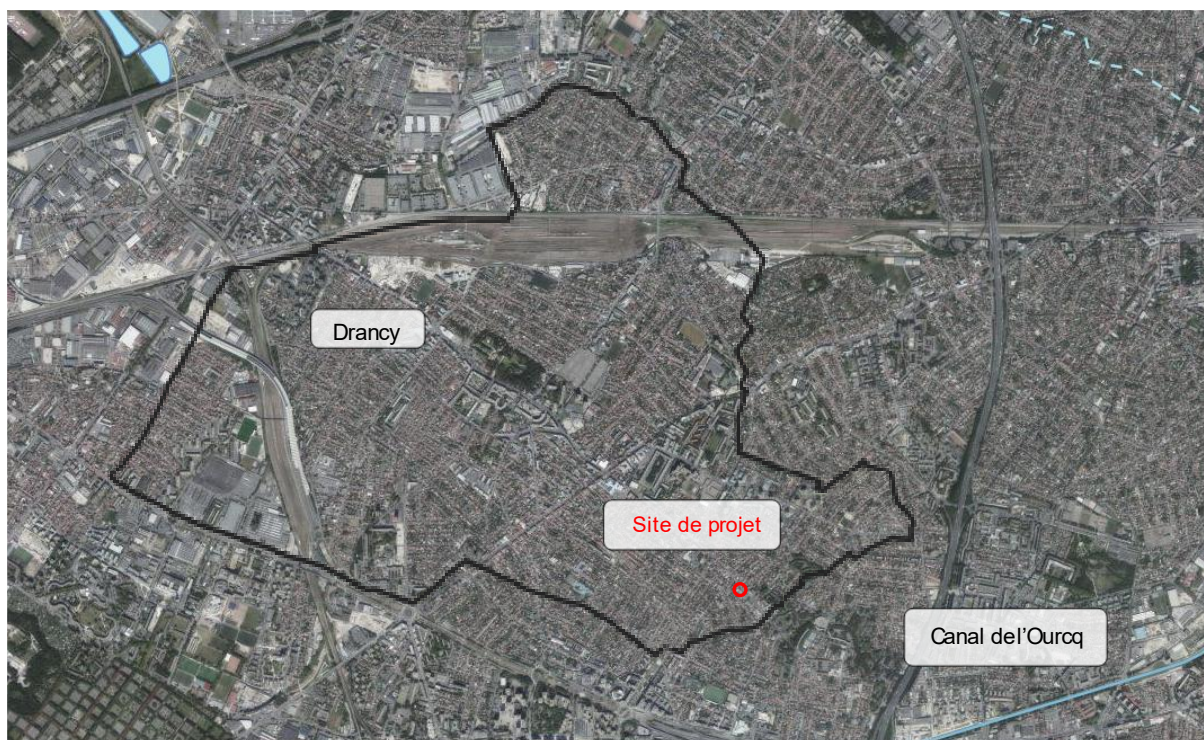
- Une première campagne d'investigations géotechniques in situ s'est déroulée du 26 au 28 Mai 2025 ;
- Une deuxième campagne d'investigations géotechniques in situ s'est déroulée la semaine du 24 Novembre 2025 dans le cadre de la présente étude géotechnique.

Les résultats sont détaillés dans l'étude géotechnique, consultable en annexe.

3. CONTEXTE HYDROLOGIQUE

D'après l'étude hydrogéologique et le DLE réalisé par SÉMOFI sur le site de projet (documents consultables en annexes facultatives), le secteur est marqué par :

- La présence d'un cours d'eau non naturel à 1,1 km au Sud-Ouest, le canal de l'Ourcq ;
- Un ancien cours d'eau aujourd'hui canalisé : la Morée.



Extrait carte réseau hydrographique et des plans d'eaux (Source : Géoportail)

4. CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE

◆ Masse d'eau souterraine

La commune se situe au droit d'une ou de plusieurs masses d'eau souterraine (MESO) :

- La nappe d'Eocène du Valois de niveau 1 (Code national : HG104) ;
- La nappe Albien-néocomien captif de niveau 2 (Code national : HG218).

La masse d'eau HG 104 – Eocène du Valois, est caractérisée par une succession de formations géologiques aquifères d'âge tertiaire, séparées par des horizons plus ou moins imperméables formant un aquifère multicouche.

◆ Cartes piézométriques

- **Cartes de Fouché et Hirschauer**

D'après les **cartes piézométriques de Fouché et Hirschauer au 1/25 000 – 2006**, au droit du projet, il est indiqué un niveau de nappe moyen situé entre les isopièzes 40 et 42 m NGF, soit vers 7-9 m/TA environ, avec un sens d'écoulement général du nord vers le sud.

- **Piézométrie bibliographique Infoterre (BRGM)**

D'après les données de la base de données BSS, peu de points d'eau (BSS) sont présents dans la zone d'étude et ne présentent pas de suivi annuel du niveau d'eau ni de relevés ponctuels. Un seul ouvrage (BSS000NMPP) présent à 450 m au nord (49.2 mNGF) présente un niveau d'eau à 3.7 m de profondeur soit 45.5 mNGF au 1er janvier 1947.

Les niveaux rencontrés sont concordants avec le niveau ponctuel observé dans le secteur.

4. PIEZOMETRIE AU DROIT DU SITE

◆ Suivi piézométrique

Dans le cadre des études géotechnique et hydrogéologique menées par SEMOFI sur le site du projet (études consultables en annexes facultatives), cinq piézomètres ont été mis en place afin d'assurer le suivi de la nappe et de réaliser des essais de perméabilité. Ils sont crépinés au droit des formations alluvionnaires et des Marnes infragypseuses.



Plan d'implantation des piézomètres (source : extrait étude hydrogéologique SEMOFI)

Les investigations initiales de la G1 PGC et G2AVP menées début juin 2025, avaient permis l'installation des piézomètres Pz1 et Pz2. L'avancée de la définition du projet a conduit à la nécessité d'ouvrages complémentaires en novembre 2025 avec l'ajout de Pz3, Pz4 et Pz5.

Les mesures réalisées à ce jour sont présentées ci-dessous :

Piézomètre	PZ1	PZ2	PZ3	PZ4	PZ5
Cote NGF	48,8	49,1	49,3	48,9	49,3
Aquifère capté	Marnes et Sables Infragypseux				
Tube PVC	80/90 mm	52/60 mm	80/90 mm	52/60 mm	80/90 mm
Etanchéité	Bouchon de sobranite/ciment de 0 à 1 m				
Crépiné / graviers	1.0 à 6.0 m	1.0 à 9.0 m	1.0 à 10.0 m	1.0 à 10.0 m	1.0 à 10.0 m
Profondeur fond mesuré (m/TA)	4,1 m	9,0 m	7,5 m	9,9 m	9,3 m
Hauteur capot (m/TA)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Date de pose	02/06/2025		25/11/2025		

Date du relevé	Prof. (m\TA)	Cote estimée en mNGF *	Prof. (m\TA)	Cote estimée en mNGF *	Prof. (m\TA)	Cote estimée en mNGF *	Prof. (m\TA)	Cote estimée en mNGF *	Prof. (m\TA)	Cote estimée en mNGF *
12/06/2025	3,08	45,7	3,69	45,4	Non-existants					
17/12/2025	3,12	45,7	Echec d'accès		3,68	45,6	Echec d'accès		3,68	45,6
12-22/01/2026	2,97	45,8	3,26	45,8	3,58	45,7	3,18	45,7	3,58	45,7

Suivi piézométrique au droit du projet (source : extrait étude hydrogéologique SEMOFI)

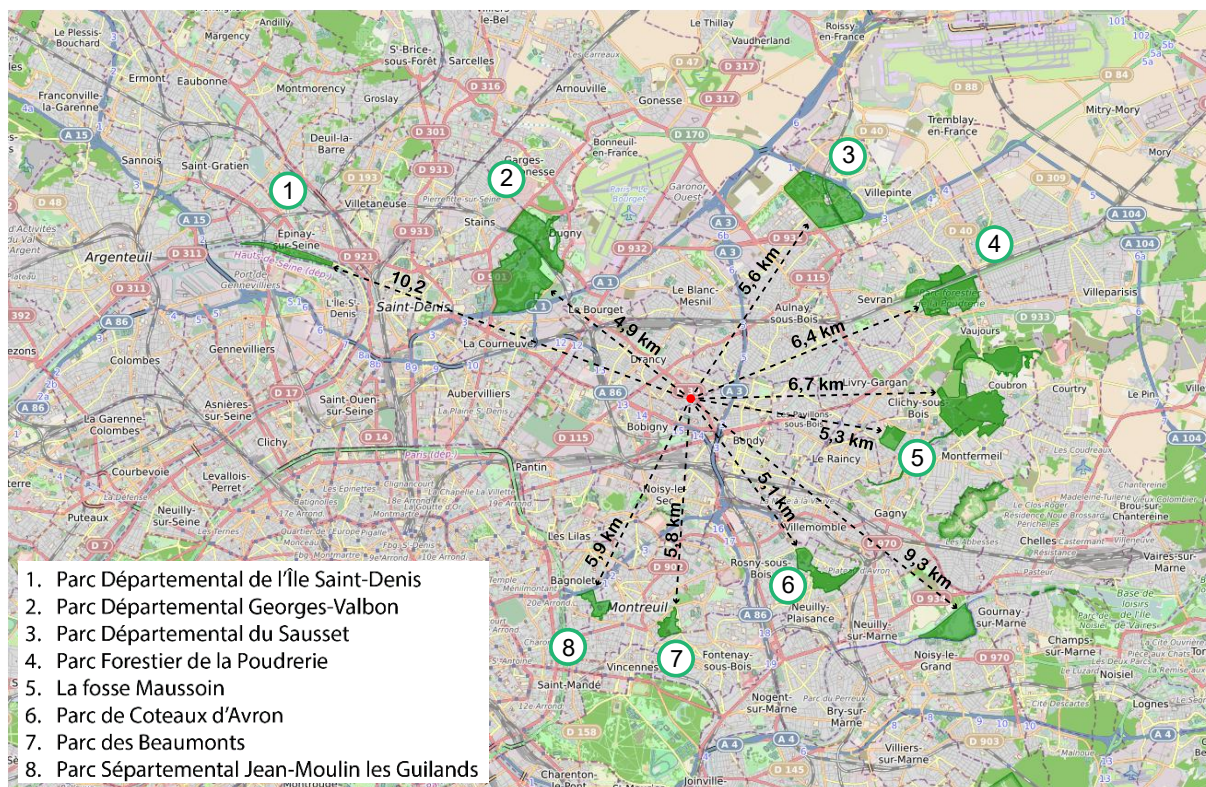
Les piézomètres préalablement installés ont permis d'observer des niveaux d'eau compris entre 4,1 m et 9,9 m de profondeur.

4. PATRIMOINE NATUREL

Le site de projet ne fait partie d'aucun type « d'espace naturel protégé » destiné à la protection de la biodiversité.

1. RESEAU NATURA 2000

Le site de projet se situe entre 4,9 km et 10,2 km des différents sites du réseau « Sites Saint-Denis ».



Situation par rapport aux Sites Natura 2000 (Source : INPN)

La plus proche est la ZPS n° FR1112013 nommée « Sites de Seine-Saint-Denis », située à 4,82 km du périmètre rapproché. Ces zones Natura 2000 sont décrites dans le tableau suivant.

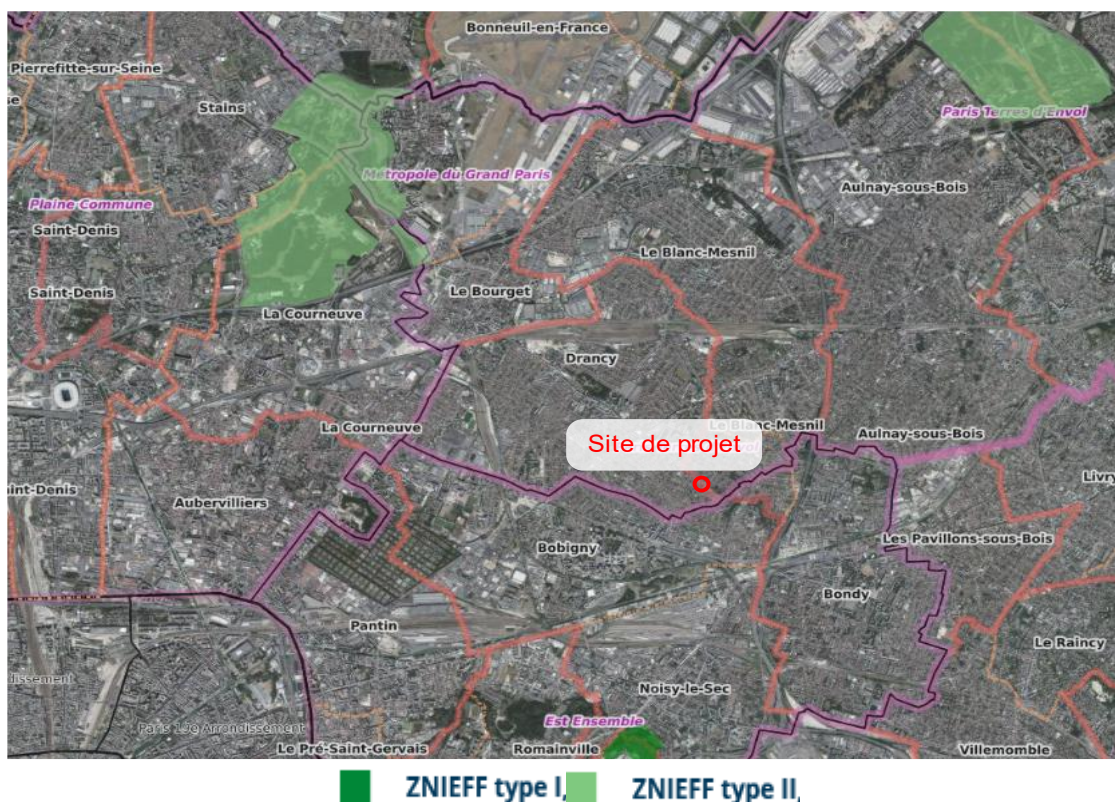
Tableau 2 : Zone Natura 2000 situé sur et à proximité du périmètre d'étude

Type	Identifiant	Nom	Surface (ha)	Distance (km)
ZPS	FR1112013	Sites de Seine-Saint-Denis	1153	4,82
	FR1112003	Boudes de la Marne	2641	17,30
ZSC	FR1100819	Bois de Vaires-sur-Marne	96,63	13,25

2. LA LOCALISATION DU SITE PAR RAPPORT AUX Z.N.I.E.E.F

La commune de Drancy ne présente pas de ZNIEFF de type I et de ZNIEFF de type II. Le site de projet n'est donc pas concerné par le classement ZNIEFF.

La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF de type 1 « Prairies humides au fort de Noisy à Romain ville » située à environ 3 km au Sud-Ouest du site de projet et la ZNIEFF de type 2 « Parc Départemental de la Courneuve » située à environ 4,2 km au nord-ouest du site de projet.

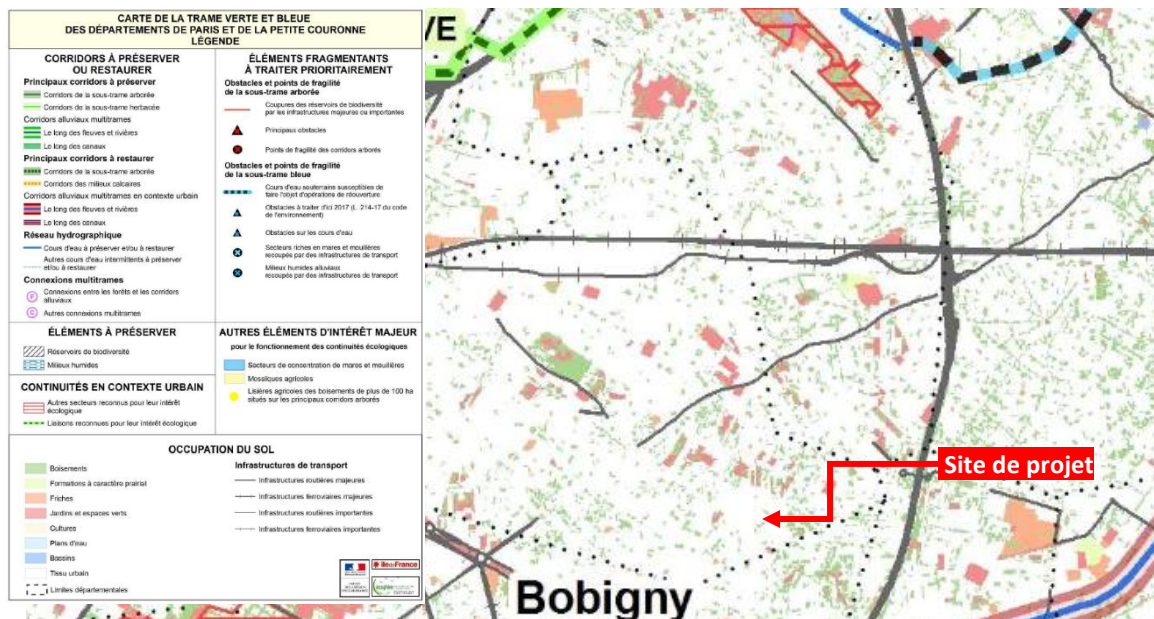


Localisation des ZNIEFF (Source : Géoportail)

3. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Approuvé par délibération du Conseil Régional du 26 septembre 2013, le Schéma de Cohérence Régional Ecologique (SRCE) repère les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) en Ile-de-France. Ce document définit des objectifs de préservation et de remise en bon état des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques du territoire.

Le site du projet ne possède aucun élément de la trame verte et bleue inscrit au SRCE. De par les infrastructures de transports présentes, il n'est concerné par aucune des « continuités écologiques » (cours d'eau, corridors, réserves de biodiversité, ...) recensées dans la Trame Verte et Bleue du SRCE.



Extrait carte SRCE-IDF

4. LE SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui a pour objet de mettre en oeuvre les grands principes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et de la Directive Cadre Européenne sur l'eau d'Octobre 2000. Il s'intéresse particulièrement aux cours d'eau et à leurs bassins versants ainsi qu'aux aquifères. Il traite l'eau en tant que support de biodiversité, en tant que ressource naturelle et en tant qu'élément pouvant représenter un risque (inondation).

Le SDAGE Seine-Normandie, pour la période 2022-2027, a été adopté le 23 mars 2022.

Les éléments cartographiques du SDAGE indiquent notamment que le périmètre rapproché n'est traversé par aucun cours d'eau, le plus proche étant le canal de l'Ourcq, un affluent de la Seine, à 1,6 km au Sud du périmètre d'étude. La Moree est aussi présente à 5,4 km au Nord de la zone d'étude. Le Canal de Saint-Denis est également présent à environ 9,4 km à l'Ouest du périmètre d'étude.

Le périmètre rapproché n'est inclus dans aucune zone humide potentielle (ZHP). D'autres ZHP sont localisées aux alentours de la zone d'étude pour la plupart sur les marges des cours d'eau proches.

Le SDAGE définit les secteurs d'actions prioritaires du plan de gestion de l'Anguille d'Europe. La zone d'étude n'est néanmoins pas concernée par un secteur d'action prioritaire pour cette espèce.

Par ailleurs, concernant les continuités écologiques au niveau hydrographique, le SDAGE identifie les cours d'eau jouant le rôle de réservoirs biologiques, ou ayant un rôle de continuité écologique à court, moyen ou long terme. Selon la carte suivante, il apparaît qu'aucun réservoir biologique n'est présent à proximité du site d'étude, le plus proche se situant à plus de 28 km et n'étant pas connecté au périmètre rapproché.

Enfin, le SDAGE localise les cours d'eau classés en tant que frayères. Le plus proche se situe à 13,8 km à l'Ouest, il s'agit de la Seine.

Aucune zone potentiellement humide n'est incluse dans le périmètre d'étude, de plus, le périmètre n'est traversé par aucun cours d'eau et aucune connexion ne semble exister entre le périmètre rapproché et ces cours d'eau. De plus, le périmètre rapproché n'est connecté à aucun réservoir biologique, ni secteurs d'actions prioritaires du plan de gestion de l'Anguille ou de cours d'eau classés en tant que frayères.

4. ARRETE DE PROTECTION DE BIOTOPE (APB)

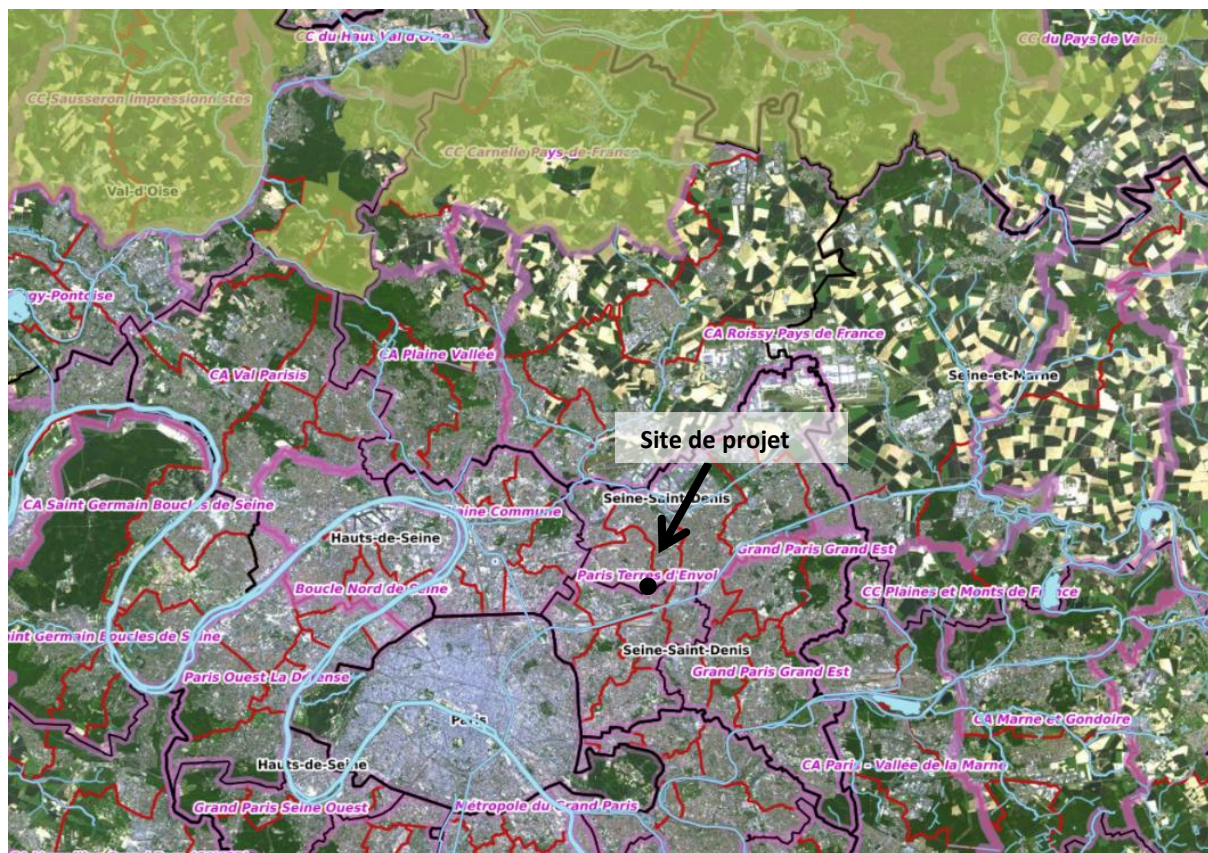
Il s'applique à la protection de milieux peu exploités par l'homme et abritant des espèces animales et/ou végétales sauvages protégées. L'arrêté fixe les mesures qui doivent permettre la conservation des biotopes.

L'arrêté de protection de biotope le plus proche est celui du Glacis du Fort de Noisy-Le-Sec, située à environ 3,2 km au sud du site du projet.

La zone d'étude n'est concernée par aucune de ces zones. Aucune de ces zones n'est présente dans un rayon de 2 km autour du site étudié.

5. PARC NATUREL REGIONAL (PNR)

La commune de Drancy n'est incluse dans aucun périmètre de Parc Naturel Régional. Le PNR le plus proche est celui de l'Oise Pays-de-France (FR8000043), situé à plus de 11 km au Nord.



Le site du projet n'est donc pas concerné par un PNR.

5. FAUNE-FLORE - MILIEUX NATURELS

Le site de projet s'insère dans un environnement urbain, au sein d'un tissu presque entièrement résidentiel sans espaces verts hormis les quelques jardins des pavillons aux alentours. Le secteur est donc en quasi-totalité artificialisé avec des parcelles vertes très restreintes.



Localisation du site de projet sur fond Google Earth

Le site s'inscrit dans un tissu urbain où le développement de la végétation est très certainement limité, voire inexistant, par le caractère anthropisé et perturbé de la parcelle.

Une bio évaluation faune, flore et milieux naturels a été réalisée sur le site de projet par le bureau d'études CERE (étude consultable en annexe).

Les résultats bibliographiques sont détaillés dans l'étude.

◆ **Photo-interprétation et visite de terrain**

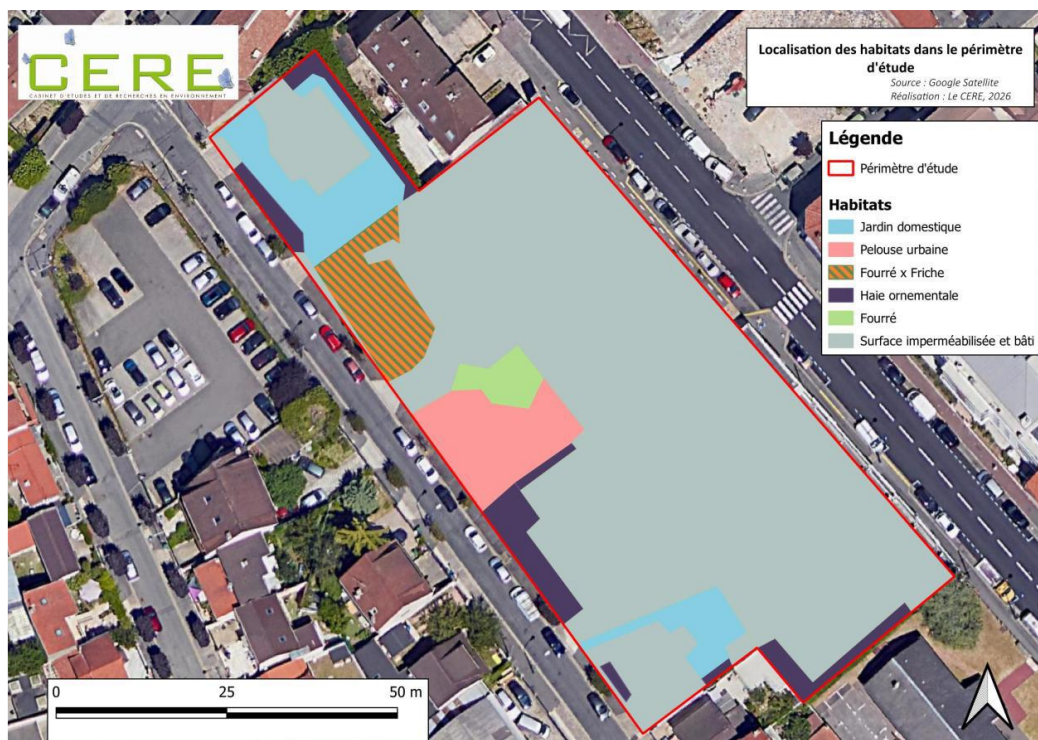
Une cartographie des grands types d'habitats présents sur le périmètre du projet a été réalisée à partir d'une visite de terrain couplée à une photo-interprétation à l'aide d'une photographie aérienne.

Le périmètre du projet se situe en milieu urbain. Il est principalement constitué de bâtiments résidentiels et commerciales, laissant peu de places aux espaces verts ou naturels. Il y a néanmoins la présence de quelques pelouses urbaines et friches au sein des jardins domestiques entretenus ou abandonnés.

● **Habitat**

Le site d'étude se situe en contexte urbain et se compose principalement de pelouses urbaines, de friches et de milieux anthropisés. L'intérêt pour la flore et pour la faune est faible.

L'impact du projet d'aménagement est globalement faible.



Localisation des grands types d'habitats sur le périmètre d'étude (source : étude CERE)

- **Les espèces exotiques envahissantes de la flore**

Au total, deux espèces exotiques envahissantes catégorisées « Avérées implantées » sont recensées dans le périmètre d'étude : le Robinier faux-acacia *Robinia pseudoacacia* et le Laurier cerise *Prunus laurocerasus*. Ainsi qu'une espèce invasive « Potentielles implantées », le Buddléia du père David *Buddleia davidii*. Ces espèces sont localisées sur la carte suivante :



Localisation des espèces exotiques envahissantes de la flore (source : étude CERE)

- **La faune**

Le site présente une diversité d'habitat faible induisant une diversité faunistique elle aussi faible.

Le passage sur le site a permis d'inventorier les oiseaux en période de reproduction et les insectes. A noter néanmoins que les bâtiments du site n'ont pas pu être prospectés, limitant l'observation potentielle de zones de nidification pour certaines espèces d'oiseaux ou de gîtes pour les chiroptères.

Les oiseaux

Les espèces observées de l'avifaune sont des espèces communes adaptées à la vie en milieu urbain telles que la Pie bavarde, la Corneille noire, le Moineau domestique, le Pigeon biset, la Tourterelle turque et la Perruche à collier. Ce sont 6 espèces d'oiseaux qui ont été observées en période de reproduction. Seul le Moineau domestique possède des enjeux réglementaire et patrimonial, respectivement faible et fort. Cette espèce n'a pas été observée présentant de comportement de cantonnement spécifique (voir détails étude CERE).



Localisation de l'avifaune protégée et remarquable (source : étude CERE)

Insectes

Une seule espèce d'insecte a été identifiée sur le périmètre d'étude, il s'agit du Criquet des pâtures, un orthoptère très commun. Les milieux présents sur le site sont très gérés et artificialisés, ceci explique la faible diversité en insecte.

Autres espèces de la faune vertébrée

Aucun mammifère terrestre n'a été inventorié, ni aucun reptile, amphibien ou chiroptère, dont peu d'habitats favorables sont présents sur le périmètre d'étude.

Concernant les chiroptères, aucun gîte potentiel n'a été observé sur le périmètre d'étude.

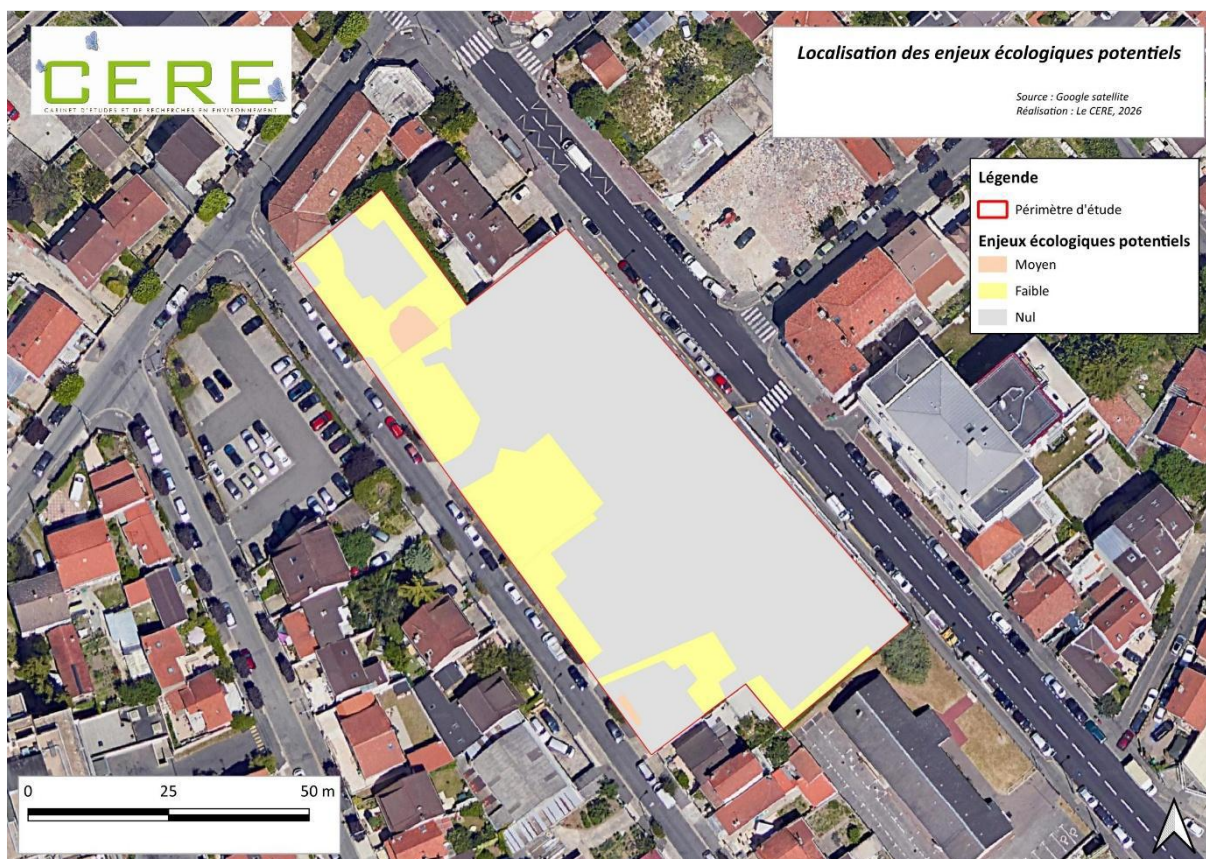
La faune vertébrée présente globalement peu d'enjeux, ceci est à mettre en relation avec la faible diversité d'habitats présents sur le site et la fragmentation importante du milieu situé en contexte urbain.

- **Hiérarchisation des enjeux écologiques potentiels**

Sur le périmètre du projet, aucun secteur à enjeu fort n'a été identifié.

Sur le périmètre du projet, certaines zones de jardin domestique et de fourré présentent un enjeu moyen en raison de l'observation du Moineau domestique.

Tous les autres habitats du périmètre présentent des enjeux écologiques nuls à faibles.



Hiérarchisation des enjeux écologiques potentiels sur le périmètre d'étude (source : étude CERE)

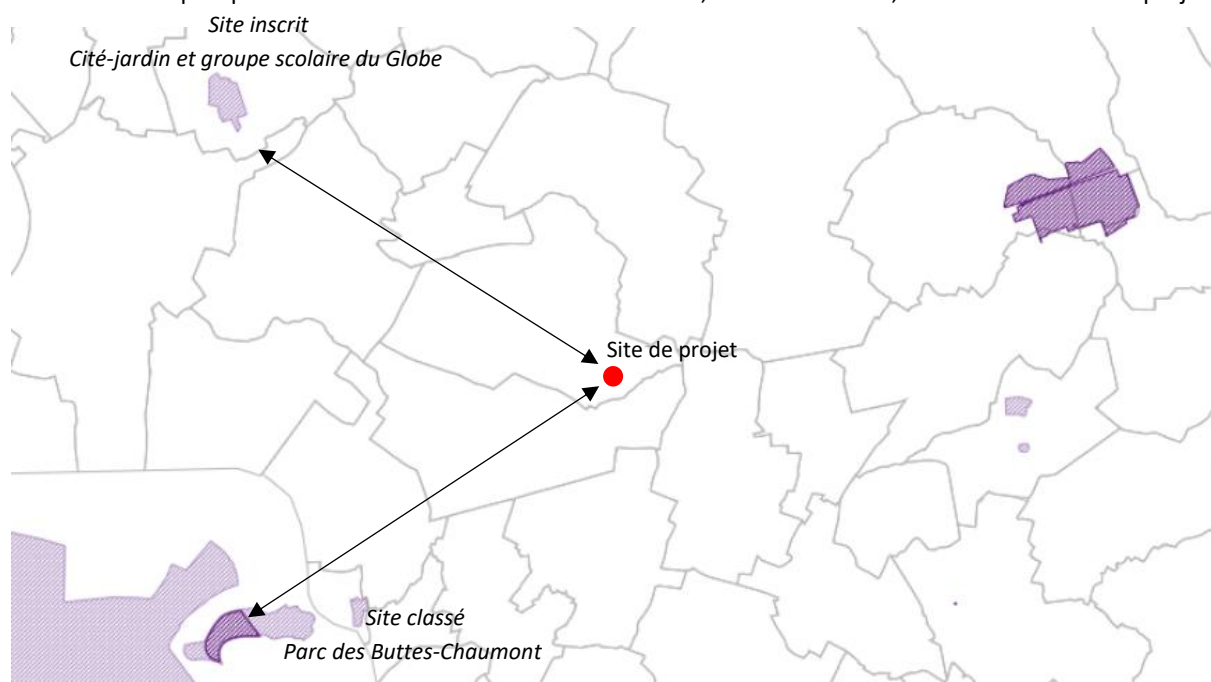
6. PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

1. LES SITES INSCRITS ET CLASSES

Aucun site classé ne se situe sur la commune de Drancy.

Le site inscrit le plus proche est la « cité-jardin et groupe scolaire du Globe », situé à environ 7 km au sud-ouest du site de projet

Le site classé le plus proche est le « Parc des Buttes-Chaumont », situé à environ 6,5 km au sud du site de projet.

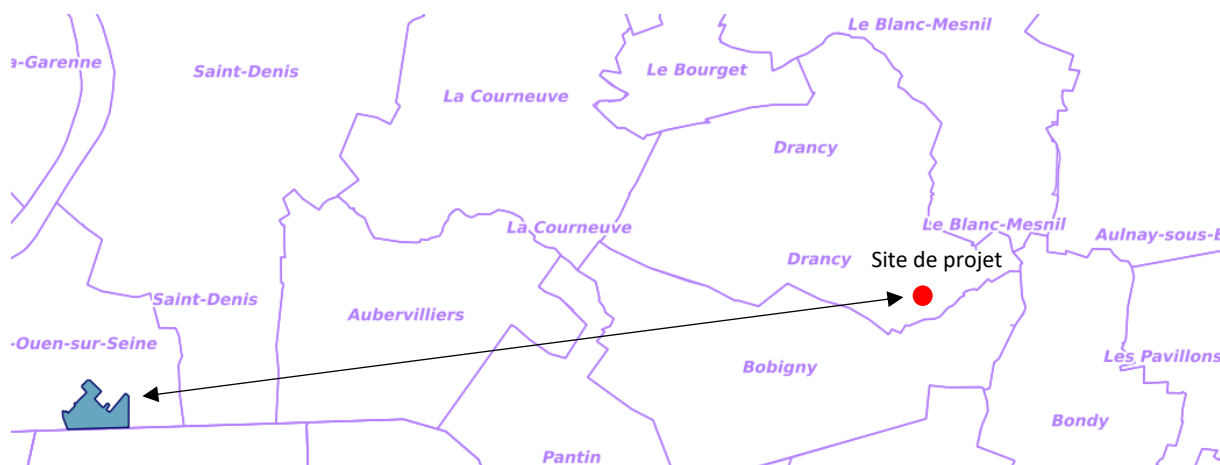


Extrait Sites classés & sites inscrits (Source : DRIEE IDF)

Aussi, le site de projet n'est pas concerné par un site classé.

2. SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Le site de projet n'est pas concerné par un site patrimonial remarquable. Le Site patrimonial remarquable (SPR) le plus proche est le SPR des Marchés aux Puces (St Ouen).



Sites patrimoniaux remarquables (Source : Atlas des patrimoines)

3. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET HISTORIQUE

D'après l'Atlas des Monuments, la commune de Drancy possède sur son territoire 2 monuments classés ou inscrits :

- **Asile de Drancy** : la grille du parc sont inscrites monument historique par arrêté du 6 avril 1929 ;
- **Camp de Drancy, puis de la Cité de la Muette** : immeuble classé en monument historique par arrêté du 25 mai 2011 et du 06 mai 2002. Cité constituée de cinq tours de quinze étages et de barres de deux à quatre niveaux. Un bâtiment en fer à cheval parachève l'ensemble en 1934. Il n'en reste aujourd'hui qu'un immeuble de quatre étages formant un U autour d'une cour. Drancy devient ainsi la première ville de France à adopter le modèle américain des gratte-ciels. La cité est connue pour être le premier ensemble de bâtiments d'habitation où la préfabrication a été appliquée totalement. Durant la seconde guerre mondiale, la cité sert d'abord de camp de prisonniers de guerre puis de camp d'internement pour familles juives à partir d'août 1941. Un tunnel creusé en 1943 par les détenus existe toujours, ainsi que des graffiti et des inscriptions.



Extrait de la carte des monuments classés ou inscrit et leur périmètre de protection (Source : Atlas des Patrimoines)

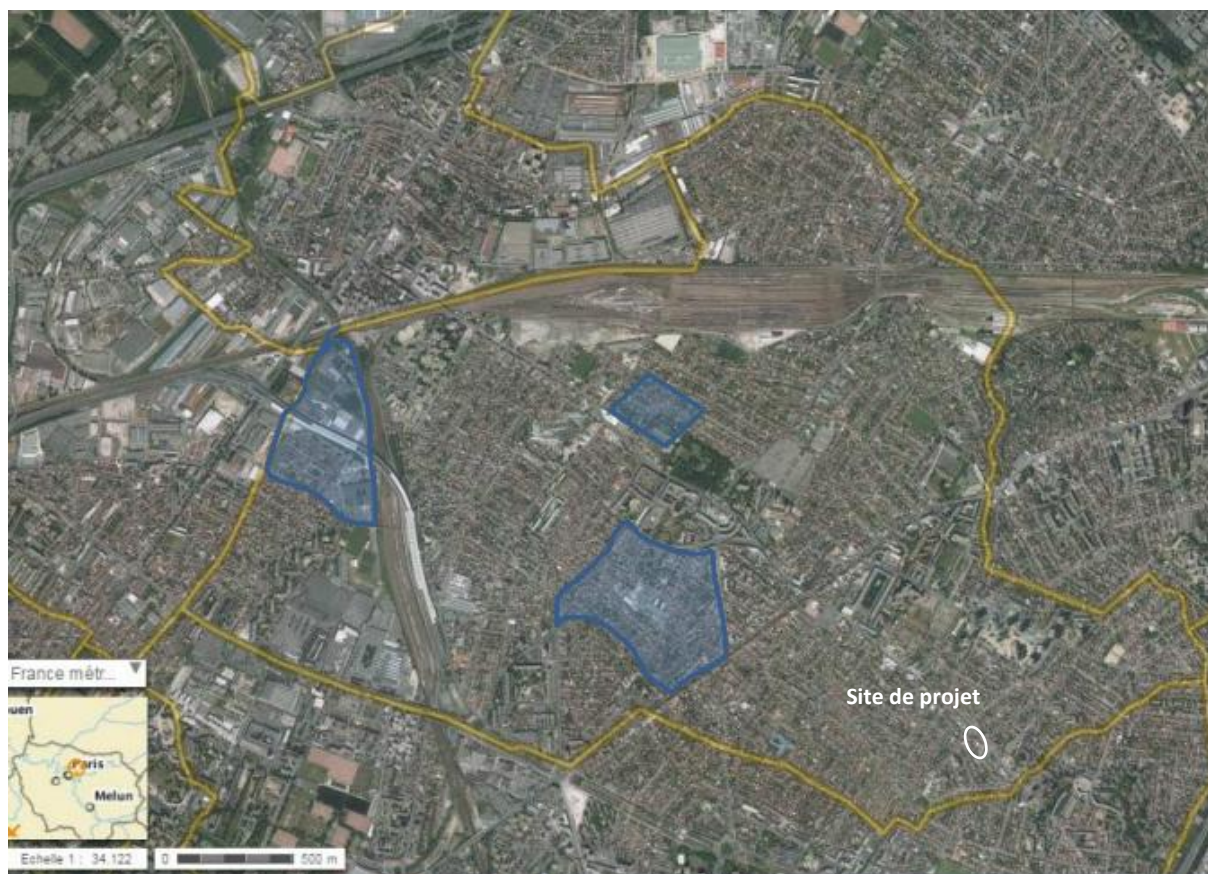
Le site de projet n'est pas concerné par ces périmètres de protection.

4. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur la commune de Drancy, 3 zones de saisines ont été définies par l'arrêté 2003-472 du 2/2004 :

- Zone 819 : site médiéval ;
- Zone 821 : site gallo-romain ;
- Zone 1500 : occupation médiévale.

Dans ces zones, tous les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont soumis pour avis au préfet de région / service régional de l'archéologie, ainsi que, sur l'ensemble de la commune, les projets portant sur un terrain d'assiette de plus de 5000 m². Néanmoins, en dehors de ces zones de sensibilités archéologiques, tous les projets portant sur un terrain d'assiette supérieur à 5000 m² doivent être soumis à l'avis de la DRAC Ile-de-France.



Localisation des sites archéologiques (Source : Géoportail / extrait diagnostic PLU Drancy)

Le site de projet n'est pas concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.

5. LE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Les terrains objets de la présente étude ne font pas partie d'un site figurant dans la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

7. RISQUES ET NUISANCES

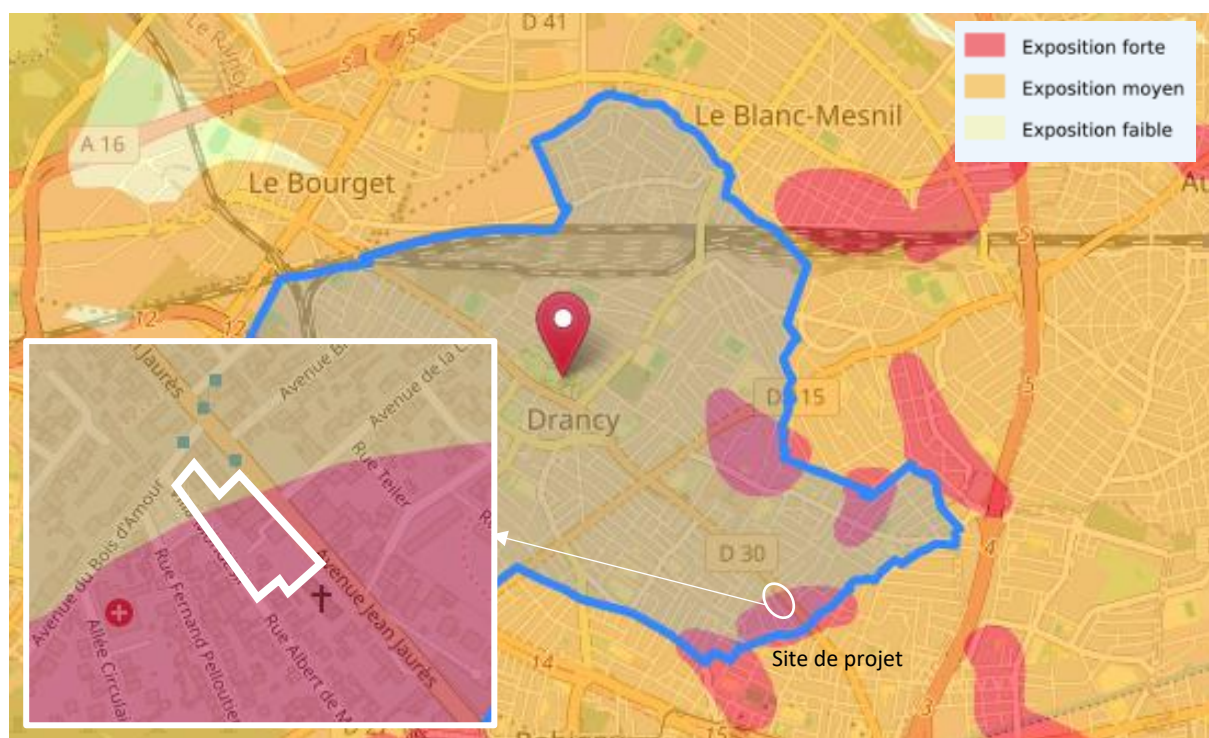
1. RISQUES NATURELS

◆ Retrait-gonflement des argiles

Le retrait-gonflement des sols argileux se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations en eau du terrain. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface : on parle de retrait. À l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement.

La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour l'Homme. Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Les désordres se manifestent par la fissuration des structures, la dislocation des dallages et des cloisons, la rupture des canalisations enterrées, etc.

D'après la cartographie de l'aléa de retrait-gonflement des argiles établie par le BRGM, le site de projet est majoritairement situé en zone d'aléa fort. Seule sa partie la plus au nord semble relever d'une zone d'aléa moyen.



Cartographie aléa de retrait-gonflement des argiles (Source : Géorisques)

Une étude géotechnique de type G2 AVP a également été réalisée.

◆ Risque d'inondation par ruissellement pluvial

La commune de Drancy a fait l'objet de 10 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle concernant des inondations et coulées de boue entre 1983 et 2013.

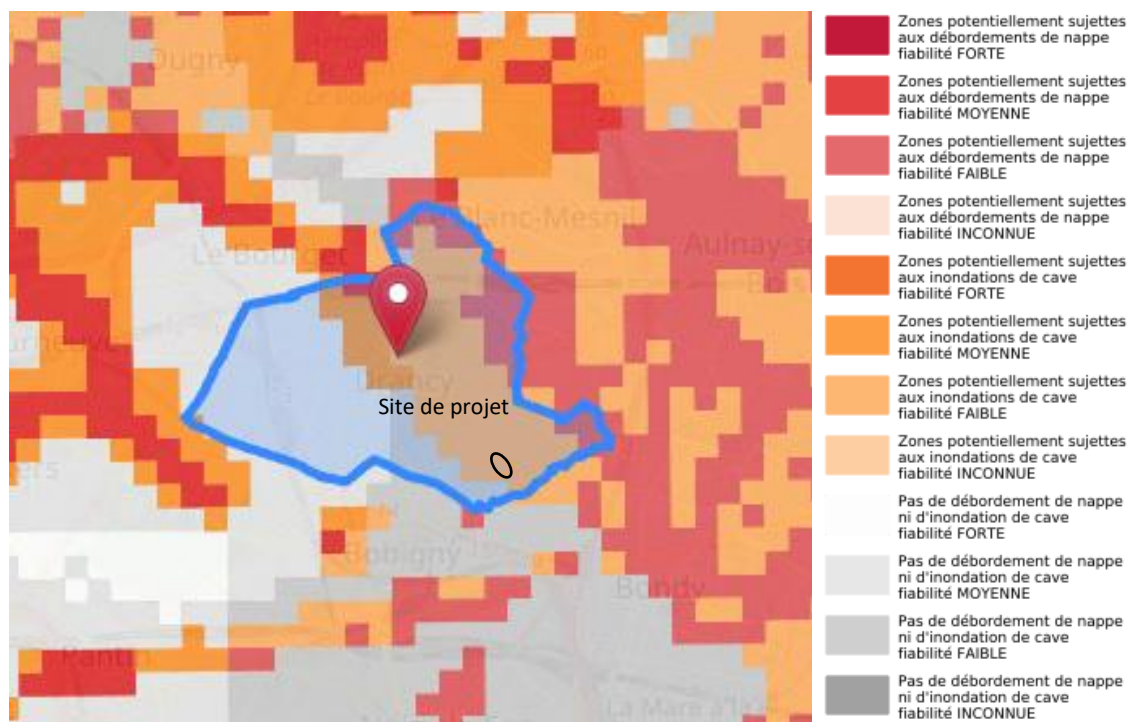
Ces phénomènes locaux sont généralement liés à des épisodes pluvieux intenses et brutaux et à une mauvaise capacité d'absorption locale des sols, ne permettant une infiltration des eaux de pluie qu'à un rythme ralenti.

Ainsi, les inondations par ruissellement se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration des sols ou d'évacuation des réseaux hydrauliques naturels ou artificiels (réseau d'assainissement pluvial) est insuffisante.

◆ Risque d'inondation par le phénomène de remontée de nappe

D'après la carte des zones sensibles aux remontées de nappe disponible sur le site du SIGES Seine-Normandie (BRGM), le projet serait localisé en « zone potentiellement sujette aux inondations de cave ».

Ainsi, il existe un risque d'inondation par remontée de nappe au niveau des structures enterrées à minima.



Risque de remontée de nappe de la commune de Drancy (Source : Géorisques)

Le site de projet est concerné par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe de fiabilité moyenne.

◆ Cavités souterraines

Il n'est pas répertorié sur le site « Géorisques » de risques de cavités souterraines sur la commune.

◆ Captage d'eau

L'emprise du projet ne s'inscrit pas dans un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

◆ Risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Le site est localisé hors zone inondable et aucun cours d'eau libre naturel n'est présent à proximité.

La commune de Drancy est concernée au nord-est par des enveloppes approchées des inondations potentielles des cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare :



(Source : Géorisques)

◆ Synthèse des risques et aléas hydrologiques et hydrogéologiques

L'inventaire de l'ensemble des risques et aléas prévisibles au droit du site est exposé dans le rapport SEMOFI G2 PRO du 28/01/2026, consultable en annexe. La synthèse des risques et aléas hydrologiques et hydrogéologiques sont exposés dans le tableau ci-dessous :

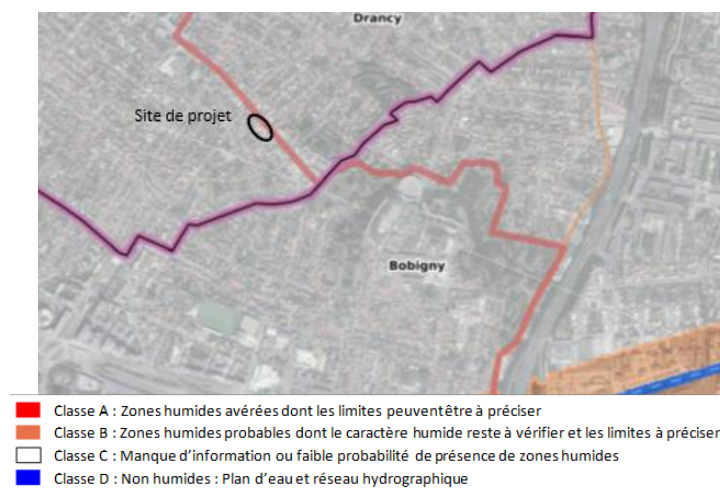
Risque	Type d'aléa	Etat	Commentaires	Source
INONDATION	Inondations par ruissellement urbain	Concernée	10 arrêtés de catastrophe naturelle par inondation et coulées de boues pour des événements survenus entre 1983 et 2013.	Portail de la prévention des risques majeurs (http://www.georisques.gouv.fr/)
	Inondations par remontée de nappe	Concerné	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave	Cartographie des remontées de nappe établie par le BRGM (http://infoterre.brgm.fr/)
	Inondations par crue (submersion)	Non concerné	-	Portail de la prévention des risques majeurs (http://www.georisques.gouv.fr/)
(*) : arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sur la commune (source : www.georisques.gouv.fr , – consultation : février 2026).				

Synthèse des différents aléas hydrogéologiques recensés au droit du site (source : étude hydrogéologique – SEMOFI)

◆ Les zones humides

Les zones humides sont des zones de transition à l'interface du milieu terrestre et du milieu aquatique. Elles sont caractérisées par la présence d'eau, en surface ou dans les horizons superficiels du sol, au moins temporairement et par une végétation adaptée à la submersion ou aux sols saturés d'eau. Sensibles aux modifications hydrauliques et aux pollutions, elles subissent de fortes dégradations. Les zones humides assurent un ensemble de fonctions indispensables au maintien de la qualité des eaux.

Afin de préserver les zones humides et de les intégrer dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle régionale, la D.I.R.E.N. a lancé une étude en 2009, visant à améliorer la connaissance des secteurs potentiellement humides de l'Île-de-France. Cette étude a abouti à une cartographie synthétique déterminant cinq classes d'enveloppes d'alerte, selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.



Localisation des zones humides potentielles (Source : DRIEAT)

Aussi, la carte de l'enveloppe des zones potentiellement humides illustre qu'il n'existe pas de zones humides sur le site du projet.

◆ Risque sismique

L'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis est classé en zone 1 de sismicité faible.

2. RISQUES TECHNOLOGIQUES

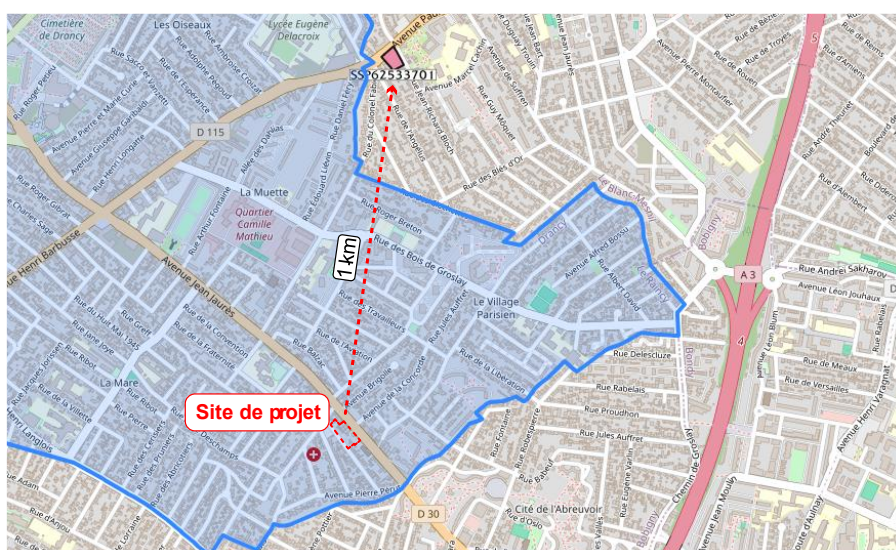
Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit, approuvé ou prévu sur le territoire de Drancy, et donc sur le site de projet.

◆ BASOL/BASIAS

• Base de données BASOL

Le site de projet n'est pas concerné par un site BASOL.

La base de données BASOL (sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) recense plusieurs sites sur la commune de Drancy.. Le site BASOL le plus proche se situe à environ 1 km au Nord du site de projet, sur la commune du Blanc-Mesnil.

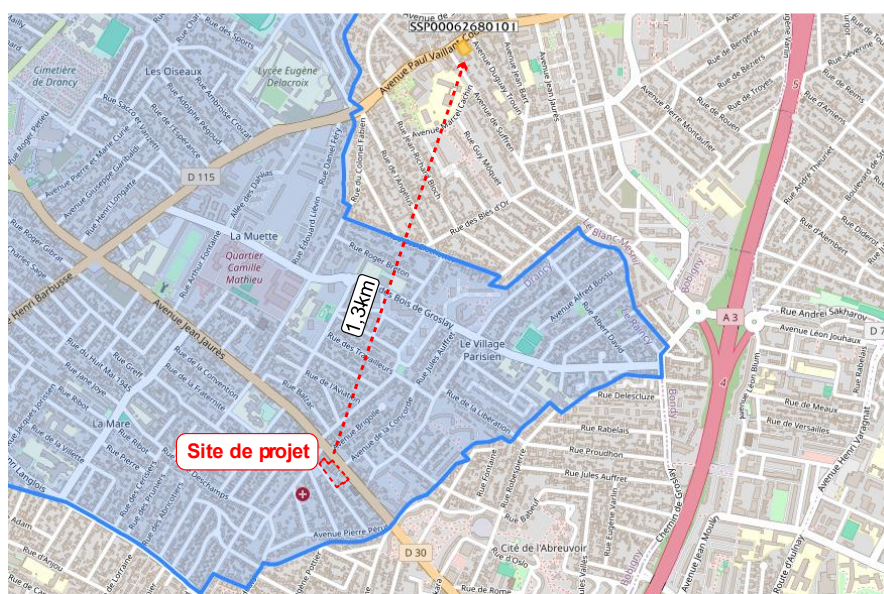


Localisation sites industriels BASOL (Source : Georiques)

Le site de projet n'est pas recensé dans la base de données BASOL.

• Base de données SIS

Le site étudié ne fait pas partie de la base de données des Secteurs d'Information sur les Sols. Le secteur le plus proche se situe à environ 1,3 au Nord-Est du site de projet (SP00062680101).

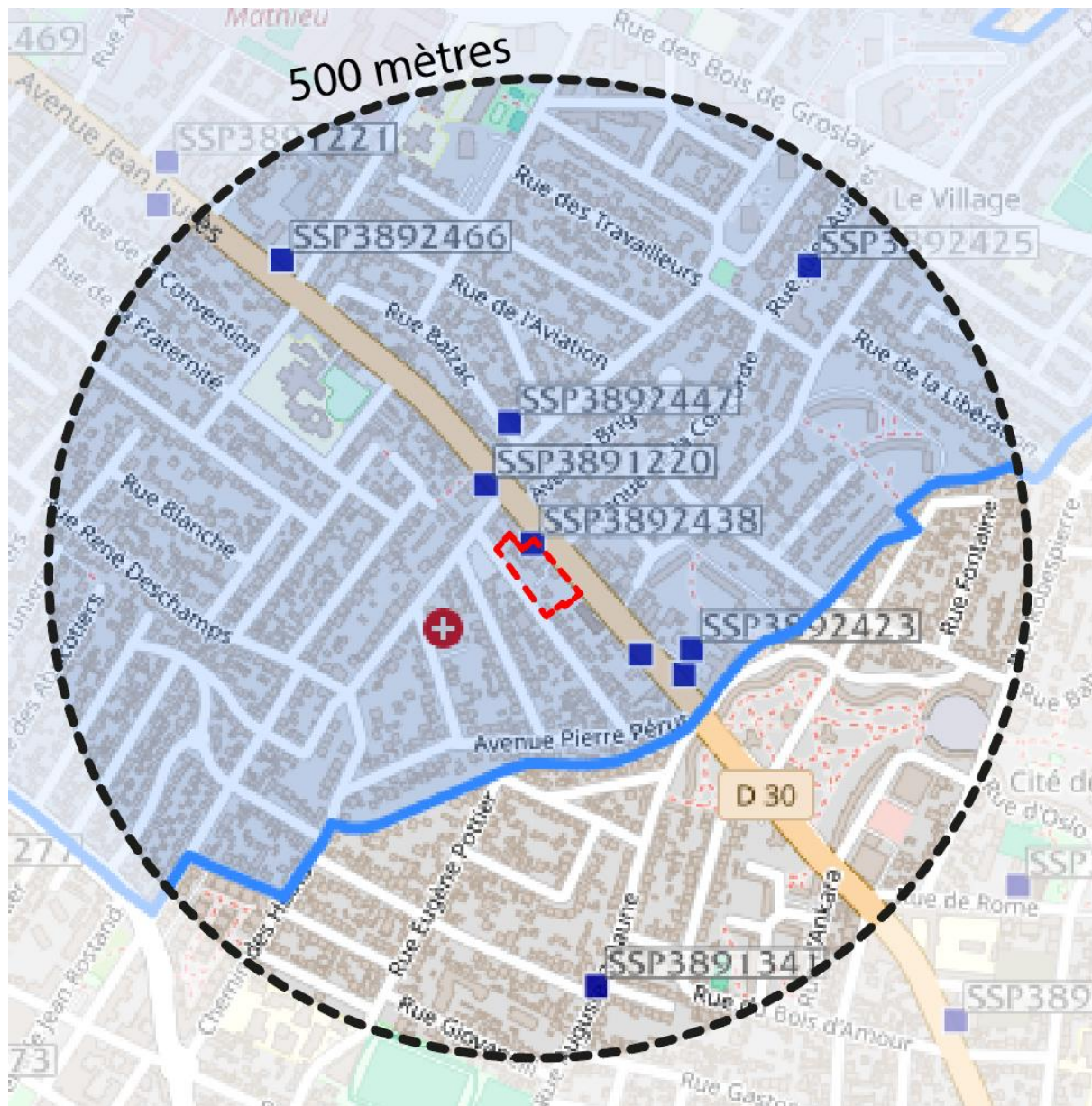


Extrait carte des SIS (Source : Géorisques)

- **Base de données BASIAS**

La base de données BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense les anciens sites industriels et activités de service abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Dans un rayon de 500 mètres, on retrouve 9 sites BASIAS.



Localisation sites industriels BASIAS dans un rayon de 500 mètres de la propriété (Source : Géorisques)

Quelques sites Basias sont recensés à proximité du projet dont un directement sur le site de projet.

Identifiant	Adresse	Raison sociale	Activité principale	Activité secondaire	Etat d'activité
IDF9303389	246 avenue Jean Jaurès - Drancy	GARAGE CAMPOS - TOYOTA - SAAB	Non renseignée	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres)	Indéterminée

Ces sites sont répertoriés avec des activités automobiles de type garage ainsi qu'une station essence. Les activités sont cependant terminées depuis 2003.

Au vu de leur localisation par rapport au site d'étude (aval ou latéral hydraulique), l'impact de ces sites sur le projet est faible.

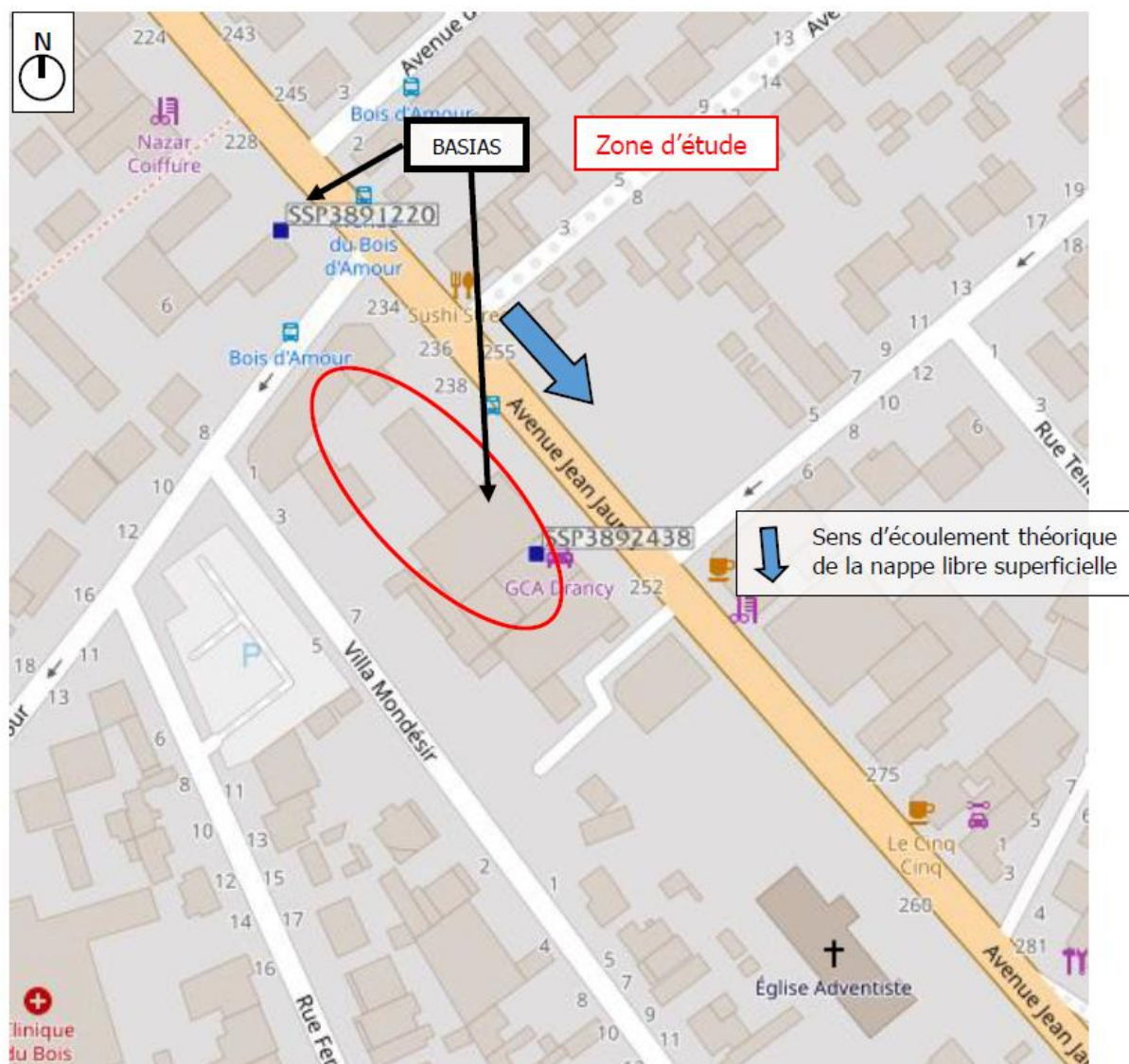


Figure 13 : Localisation des sites BASIAS (source : Infoterre)

Dans un rayon de 500 mètres autour du site d'étude, 9 sites BASIAS sont recensés. Parmi ces sites un se situe en amont hydraulique.

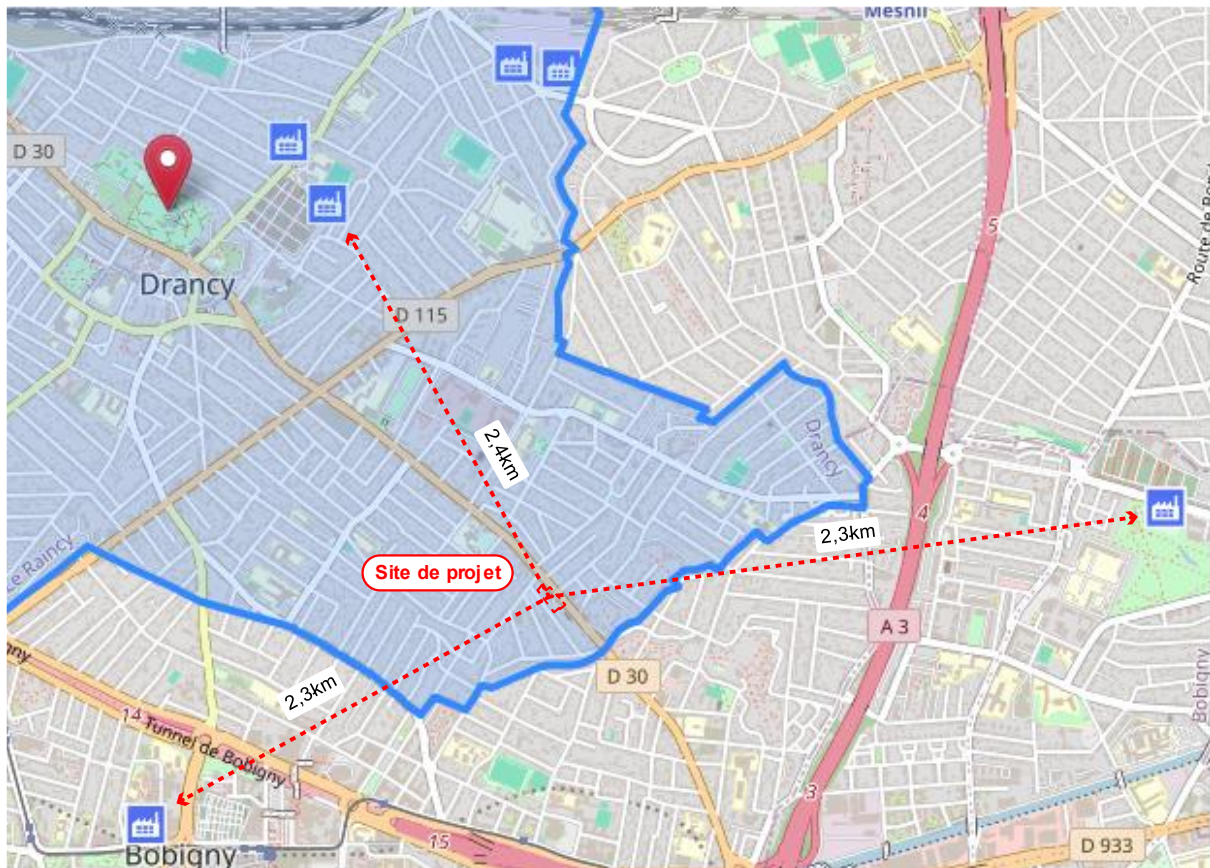
Compte tenu de la position hydrogéologique des installations potentiellement polluantes, les activités exercées sont peu susceptibles d'influencer la qualité des milieux au droit du site.

◆ Installations classées pour l'environnement

La base de données sur les Installations Classées recense les installations classées (ICPE) **soumises à autorisation et à enregistrement**.

Six ICPE sont situées sur le territoire communal. Dans un périmètre proche de la zone d'étude, on ne recense aucune ICPE. Les installations les plus proches sont :

- Située à 2,3 km à l'Est, CORIANCE SOCIETE THERMIQUE DE BONDY ;
- Située à 2,3 km au Sud-Ouest, Tables Communes (ex SIRESCO) ;
- Située à 2,4 km au Nord-Ouest, JCG.



Extrait carte ICPE (Source : Géorisques)

La propriété n'est pas recensée dans la base de données ICPE du Ministère. Cependant, actuellement, le terrain est sans usage mais il a été occupé par un garage/concessionnaire automobile entre 1957 et 2025 (activités classées ICPE).

Aucune installation ICPE soumise à autorisation ou enregistrement n'est recensée à moins de 1 km de la propriété étudiée.

◆ Investigation sur site - Pollution

• Etude antérieure – Juin 2025

Dans le cadre du projet d'aménagement, le BET SÉMOFI a réalisé une étude environnementale. Cette première étude environnementale, consultable en annexe, correspond au Diagnostic initial de pollution des sols en date du 25/06/2025.

Sont présentées ci-dessous les principales données de cette étude.

Les investigations ont consisté en la réalisation de 5 sondages de sols jusqu'à une profondeur comprise entre 4 et 6 m.



Plan de localisation des sondages et zones à risque (Source : DIAG pollution - SEMOFI)

Les résultats ont mis en évidence les éléments suivants :

- Au droit du séparateur à hydrocarbures l'absence de détection de l'ensemble des composés organiques et métalliques ;
- Au droit de l'aire de lavage, des teneurs modérées en HCT entre 3 et 4 m de profondeur corrélées aux observations organoleptiques (sols odorants) ;
- Au droit de l'ancienne cuve de distribution de carburant : **des teneurs modérées à significatives en HCT** entre 4 et 5 m de profondeur possiblement en lien avec cette installation. Les résultats analytiques sont corrélés aux observations organoleptiques (sols odorants). Ceci suggère une contamination du milieu sol au droit de cette zone. Toutefois, à l'issu de ce diagnostic initial, il est difficile de dimensionner cet impact (un seul sondage à proximité des installations).

Au vu de la faible densité de sondage, plusieurs installations à risques n'ont pu faire l'objet d'investigations.

À ce titre il réside des incertitudes quant à la qualité chimique des sols au droit des zones à risques identifiées et non auditées.

Par ailleurs, le contexte hydrogéologique a mis en évidence la présence d'une nappe vulnérable à une contamination en provenance du milieu sol au vu de sa faible profondeur. De plus, du fait du passif du site d'étude, il peut être attendu un risque de contamination des eaux souterraines.

- En ce qui concerne le reste du site d'étude, la détection en teneurs faibles des composés organiques et de légers dépassements des valeurs de référence de la CIRE pour les composés métalliques sans incidence pour le projet.

Ainsi, au regard de ces éléments, il a été recommandé la réalisation d'investigations complémentaires sur le site afin de dimensionner l'impact en hydrocarbures dans les sols au droit de installations enterrées de distribution de carburant, auditées les zones identifiées à risques, et apprécier la qualité chimique des eaux souterraines et des gaz du sol par la mise en place de piézomètres et piézairs.

• Étude complémentaire

Dans le cadre des investigations complémentaires, la stratégie d'investigations et d'analyses suivante a été mise en place :

- ➔ **Compléter la connaissance de la qualité des sols en particulier au droit des zones à risques de l'atelier et dimensionner la source de pollution en hydrocarbures dans les sols ;**
- ➔ **La pose et le prélèvement des piézomètres afin d'identifier une éventuelle source de pollution en lien avec l'activité de garage/concessionnaire et lever toute incertitude sur ce milieu ;**
- ➔ **La pose et le prélèvement de piézairs afin d'identifier une éventuelle source de contamination.**

Ainsi, il a été proposé, la stratégie d'investigations suivante :

- La réalisation de 15 sondages complémentaires compris entre 4 et 6 m de profondeur au maximum afin d'auditer les installations à risques et définir les filières d'évacuation des déblais qui seront générés dans le cadre de la réalisation du niveau enterré ;
- La pose de deux piézomètres en complément du piézomètre existant et le prélèvement des eaux souterraines ;
- La réalisation et le prélèvement de 3 piézairs afin de d'identifier d'éventuelles source de contamination en composés volatils.

• Résultats des investigations

• En ce qui concerne les sols

Les investigations ont consisté en la réalisation de 15 sondages descendus entre 4 et 6 m de profondeur afin d'auditer les zones potentiellement à risques et le reste du site d'étude en fonction du projet développé par NEXITY.

Les investigations ont mis en évidence des indices organoleptiques de contamination du milieu souterrain (couleur et odeur), plus particulièrement au droit des sondages ST9, ST10, ST12 et ST13 réalisés à proximité des installations entre 3 et 6 m de profondeur.

Les résultats analytiques obtenus sur les sols sont en cohérence avec les observations de terrains.

En effet, il a été mis en évidence des impacts significatifs en HCT et BTEX entre 3 et 6 m.

Les résultats des investigations ont mis en évidence :

- Des teneurs significatives en HCT sur les sondages ST10, ST12 et ST14 à partir de 3,0 m (1 100 à 2 200 mg/kg) ;

- Des teneurs significatives en HCT sur le sondage ST13 à partir de 1 m (9 600 à 22 000 mg/kg) ;
- Des teneurs faibles à notables en HCT sur les sondages ST7, ST8, ST14 à ST19 entre la surface et 1,0 m (25 à 510 mg/kg) ;
- Des teneurs très significatives en BTEX sur les sondages ST10, ST12 et ST13 (6,89 à 159,1 mg/kg) ;
- Des teneurs à l'état de traces en PCB et COHV ;
- Des dépassements des valeurs de référence en métaux uniquement au niveau des sondages ST9, ST14 à ST16, ST18 et ST19 entre la surface et 1 m (cuivre, mercure, zinc et plomb).

Au vu des résultats obtenus, il est **constaté la présence de deux zones sources de pollution concentrée en hydrocarbures et en BTEX.**

Ces sources de pollution ont été observées au droit des anciennes cuves de distribution de carburant/cuves d'huiles usagées et au droit de l'atelier et plus particulièrement au droit de la zone de stockage d'huiles neuves.

Au droit des anciennes cuves de distribution de carburant :

Les fractions majoritaires en hydrocarbures identifiées sur ST6 (sondage effectué dans le cadre du diagnostic initial à proximité des anciennes cuves de distribution de carburant) étaient les C24-C36.

Ces fractions sont également majoritaires sur les échantillons ST10 (1,5-4,5 m), ST12 (0,0-1,5) et ST12 (3,0-4,5). Par ailleurs il est possible d'observer une augmentation des teneurs avec la profondeur jusqu'au toit de la nappe sur ces sondages.

Au niveau des sondages ST10 et ST12 il a été identifié des caractéristiques similaires au sondage ST6 avec :

- Des indices organoleptiques qui mettent en évidence des sols noirs et des odeurs d'hydrocarbures ;
- Ces constats sont associés des concentrations élevées en HCT ;
- Les fractions majoritaires en hydrocarbures identifiées sur ST6 étaient les C24-C32. Ces fractions sont également majoritaires sur les échantillons ST10 (1,5-4,5 m), ST12 (0,0-1,5) et ST12 (3,0-4,5) ;
- Une augmentation des teneurs avec la profondeur et des maximales au niveau du toit de la nappe (1 800 mg/kg sur ST10 et 2 200 mg/kg sur ST12).



Cartographie des résultats autour de ST6 (Source : DIAG complémentaire)

Les échantillons ST10 et ST12 présentent des caractéristiques similaires à la pollution identifiée sur le sondage ST6 réalisé dans le cadre du diagnostic initial qui avait notamment montré un impact en hydrocarbures.

Au vu de ces données, il apparaît que l'ensemble de ces sondages forment une seule zone de pollution concentrée qui semble caractérisée par des constats organoleptiques définis (odeur d'hydrocarbures et sols noirâtres).

Les sondages ont été implantés à **proximité des anciennes cuves de distribution de carburant correspondant ainsi à la source de contamination.**

La zone de pollution identifiée inclut donc les sondages ST9, ST10 et ST12 et est délimitée par les sondages ST15 et ST17 dont les résultats analytiques ont mis en évidence l'absence de détection du paramètre HCT.

Au droit de l'atelier :

L'échantillon ST13 présente également des teneurs significatives en HCT et BTEX. En effet, les résultats mettent en évidence :

- Une teneur de 9 600 mg/kg en HCT entre 1 et 2 m de profondeur représentée majoritairement par les fractions C12-C24 différentes de celles identifiées sur le sondage ST6 et les sondages ST10 et ST12 réalisées à proximité des anciennes cuves de distribution de carburant ;
- Des teneurs de 13 000 et 22 000 mg/kg en HCT entre 2 et 4 m de profondeur représentées majoritairement par des fractions lourdes de type C24-C32 similaires à celles identifiées sur les sondages ST6 et ST12. Par ailleurs, il a été mis en évidence la présence de teneurs significatives en BTEX similaires à celle identifiées sur le sondage ST12.

Ainsi, les résultats montrent une seconde source de pollution concentrée. Au vu des éléments mentionnées ci-dessus, il apparaît un impact sur les sols superficiels en lien possiblement avec une installation de surface.

En effet, les teneurs en HCT sur les horizons plus profonds montrent une représentativité des fractions carbonées différentes. Les paramètres détectées HCT et BTEX qui d'ailleurs n'ont pas été identifiés sur les sols superficiels, montrent que les sols profonds entre 2 et 4 m de profondeur sont impactés par la nappe.

Le sondage ST13 se trouvent en aval supposé de la première zone de pollution identifiée (anciennes cuves de distribution de carburant). Nous suggérons que les sols profonds au droit de cette zone sont à la fois impactés par la surface mais également par une contribution de la nappe. Les polluants identifiés au droit de la première zone source ont migré vers l'atelier impactant ainsi les sols en battement de nappe aval.

La zone de pollution identifiée inclut donc le sondage ST13 et est délimitée par le sondage ST14 dont les résultats analytiques ont mis en évidence la détection du paramètre BTEX et la présence en teneur modérée du paramètre HCT (teneur de l'ordre de 1 000 mg/kg majoritairement représentée par des fractions C24-C32 entre 2,5 et 4 m de profondeur).

Concernant l'extension verticale, les résultats analytiques ont mis en évidence des teneurs importantes jusqu'au toit de la nappe sur les sondages ST12 et ST13.

Afin de déterminer l'impact des sols sur la nappe, un piézomètre nommé Pz3 a été mis en place à proximité du sondage ST12 (plus particulièrement à proximité des anciennes cuves de distribution de carburant).

Les eaux souterraines ont été prélevées en décembre 2025 en période de hautes eaux. Lors du prélèvement des eaux souterraines, il a été mis en évidence des odeurs en hydrocarbures au droit de Pz3 uniquement.

Les résultats analytiques ont mis en évidence :

- Une teneur significative en HCT avec 9 380 µg/l, supérieure à la valeur de référence de 1 000 µg/l au droit de Pz3 et une teneur notable de 213 µg/l inférieure à la valeur de référence au droit de Pz2 ;
- Une teneur supérieure à la valeur de référence en HAP (6) avec 1,2 µg/l (Réf : 1 µg/l) et HAP avec 0,78 µg/l (Réf : 0,1 µg/l) au droit de Pz3 et une teneur faible au droit de Pz2 de l'ordre de 0,11 µg/l ;
- Une teneur significative en BTEX dont une teneur en benzène de l'ordre de 2,2 µg/l ; supérieure à la valeur de référence (2 µg/l) uniquement au droit de Pz3 ;

- Des détections en COHV et plus particulièrement en tétrachloroéthylène et trichlorométhane au droit des trois ouvrages; teneurs inférieures aux valeurs de référence.

Ces teneurs montrent un impact significatif des eaux en substances organiques au droit de **Pz3** (HCT et BTEX) non identifiées sur les deux autres ouvrages.

Par ailleurs, les fractions majoritaires dans les eaux sont les C24-C32 similaires à celles identifiées dans les sols sur les sondages ST10 et ST12 ainsi que ST13 dans les sols profonds.

Les teneurs en HCT et BTEX dans les eaux semblent donc liées à la présence de ces mêmes composés dans les sols.

En synthèse, les composés dans les sols semblent avoir un impact modéré à significatif sur la nappe.

En ce qui concerne le reste des sols du site d'étude, les résultats analytiques ont mis en évidence les éléments suivants :

- Les sols superficiels entre la surface et 1 m de profondeur, présentent des teneurs faibles en HCT, HAP, PCB et de légers dépassements des valeurs de référence pour les métaux ;
- L'absence de détection des composés organiques dans les sols profonds au droit du reste du site d'étude.

- **En ce qui concerne la qualité des eaux**

Une campagne de prélèvement des eaux souterraines a été effectuée en décembre 2025.

Les résultats sur les eaux souterraines ont mis en évidence :

- En amont (pZ1) : une bonne qualité de la nappe à l'exception des teneurs en tétrachloroéthylène (4,8 µg/l) et trichlorométhane (0,7 µg/l) inférieures à la valeur de référence (annexe 1 : Eau potable) ;
- En aval (Pz3) : des **teneurs significatives supérieures aux valeurs de référence** en HCT C10-C40, HAP (6), HAP (4) et benzène ;
- En aval latéral (Pz2) : la détection de teneurs en HCT C10-C40, HAP (6), HAP (4) et trichlorométhane inférieures aux valeurs de référence (annexe 1 : Eau potable).

A l'échelle du site, il a donc été mis en évidence des teneurs supérieures aux valeurs de référence en en HCT C10-C40, HAP (6), HAP (4) et benzène uniquement au niveau de l'ouvrage Pz3 implanté à proximité de la zone source sol (cuves enterrées de distribution de carburant).

Les eaux souterraines sont donc globalement impactées en hydrocarbures et BTEX en lien avec une fuite de produit des cuves enterrées ayant migré depuis les sols vers les eaux souterraines.



Cartographie des résultats eaux souterraines (Source : DIAG complémentaire)

- **En ce qui concerne la qualité chimique des sols**

Une campagne de prélèvement des gaz du sol a été réalisée sur 3 ouvrages implantés au droit du site d'étude.

Les résultats analytiques ont mis en évidence :

- Des teneurs significatives en hydrocarbures au droit de PzG3 dont les teneurs sont supérieures à la valeur indicative de gestion (borne R1) ;
- Des teneurs faibles (PzG2) à significatives (PzG3) en BTEX dont les teneurs en benzène, m-, p-Xylène et o-Xylène sont supérieures à la valeur indicative de gestion (borne R1) ;
- L'absence de détection des HCT,
- Une teneur en trichloroéthylène (30 µg/m³) uniquement au droit de PzG2.

Pour rappel, les investigations ont consisté en la mise en place de 3 piézaiers nommés PzG1 à PzG3 implantés respectivement au droit du parking, à proximité des cuves enterrées de distribution de carburant et dans l'atelier.

Au vu des résultats obtenus, nous retiendrons plus particulièrement :

- Un dégazage de composés volatils significatif au droit de PzG3 en hydrocarbures et BTEX ce qui est cohérent avec les résultats obtenus sur les milieux sols (sondages ST10 et ST12) et eaux souterraines (Pz3) ;
- Un dégazage modéré en hydrocarbures et BTEX à significatif en COHV au droit de PzG2. Ces résultats sont cohérents avec les données obtenues sur le milieu sol sur le sondage ST13 (réalisé dans l'atelier) indiquant des dépassements significatifs en HCT et BTEX dans les sols profonds.

On notera l'absence de dégazage au droit de l'ouvrage PzG1 implanté en amont hydraulique des installations.

Ainsi, au vu des teneurs en HCT et BTEX dans les sols et les eaux souterraines nous pouvons émettre l'hypothèse d'un fort dégazage de ces milieux impactés par les installations/activités réalisées au droit du garage/concession TOYOTA.

En synthèse, il a été mis en évidence un dégazage significatif en hydrocarbures, trichloroéthylène et BTEX au niveau des deux sources de pollution de sols.



Cartographie des résultats eaux souterraines (Source : DIAG complémentaire)

Synthèse de la qualité chimique du milieu souterrain :

Les investigations complémentaires réalisées sur le site permettent :

- De vérifier la présence de la pollution concentrée en hydrocarbures au droit des anciennes cuves de distribution de carburant (zone ST6) ;
- De caractériser la qualité chimique na nappe au droit du site d'étude ;
- De vérifier un dégazage des composés issus de la nappe e/ou des sols ;

Au vu des données, les sols sont impactés par les installations enterrées/aériennes et les activités réalisées au droit du garage.

Les eaux souterraines présentent une contamination en hydrocarbures et BTEX similaire à celle identifiée dans les sols. Ainsi, les sols ont eu un impact significatif sur la nappe.

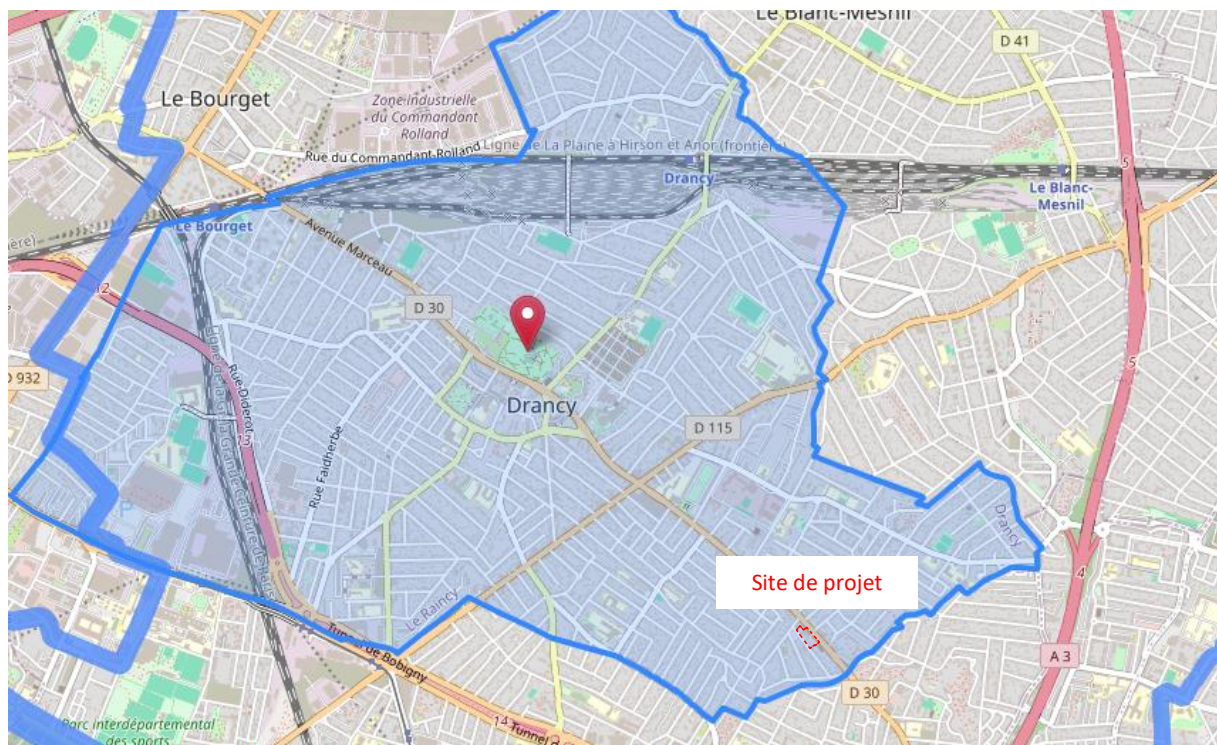
Les analyses sur le gaz du sol ont également mis en évidence la présence d'hydrocarbures, de benzène et en COHV sur les deux piézais implantés à proximité des installations en lien avec l'activité de garage TOYOTA. Les résultats révèlent donc une problématique de dégazage significatif des sols et de la nappe au droit du site d'étude.

Nous retiendrons les points suivants :

- Deux sources de pollution concentrées en hydrocarbures et BTEX dans les sols au droit des anciennes cuves de distribution de carburant et atelier de garage ;
- Un impact significatif de la nappe au droit de l'atelier de garage ;
Un dégazage significatif au droit de l'atelier de garage.

◆ **Le risque de Transports de Matières dangereuses (TDM)**

● **Par les canalisations**



Cartographie des risques liés au TDM par canalisation (Source : Géorisques)

La commune de Drancy est traversée par une canalisation de transport de gaz en bordure Sud-Ouest. Le site de projet se situe à plus 3,4 km de cette canalisation.

Une autre canalisation traverse les communes de Bondy et Bobigny, le site de projet est situé à environ 1km de cette canalisation de TMD.

Le site de projet n'est pas traversé par le réseau de transport de gaz.

◆ Les risques d'exposition au plomb

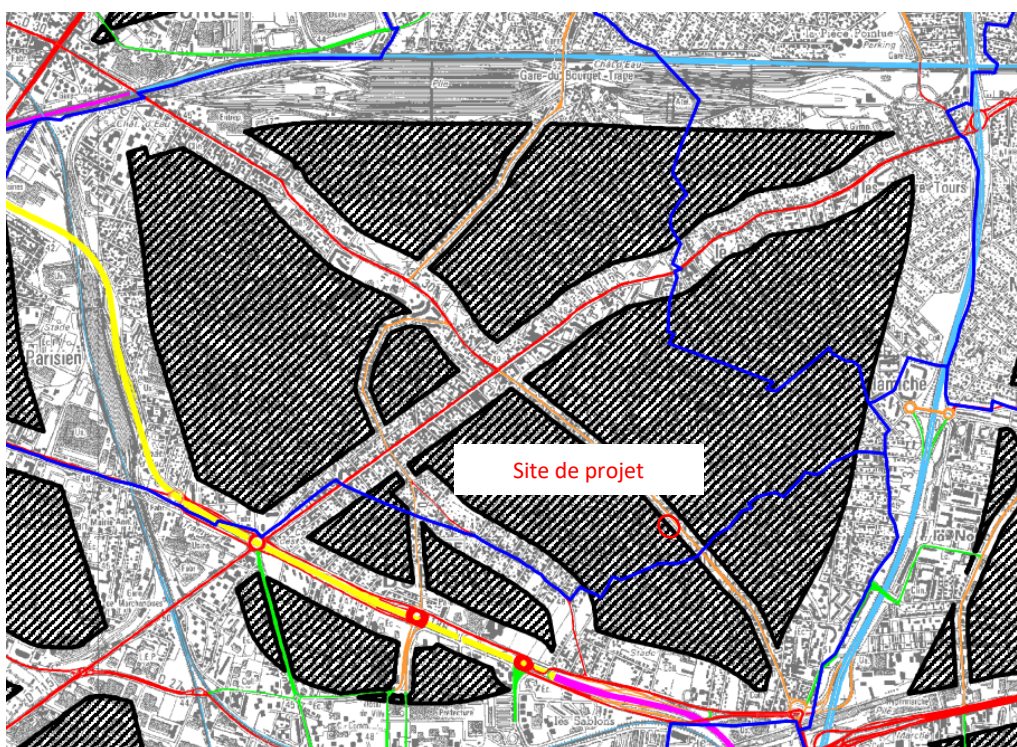
L'ensemble du département de Seine Saint Denis a été classé « zone à risque d'exposition au plomb » (Arrêté préfectoral du 28 avril 2000). Il est ainsi obligatoire de réaliser un état des risques de l'accessibilité au plomb sur les peintures et revêtements des habitations construites avant 1848, préalablement à toute vente.

◆ L'environnement acoustique

• Classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Seine-Saint-Denis

Réseau routier :

D'après la carte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Seine-Saint-Denis, le site de projet est concerné par une infrastructure de transport classée, qui concerne l'avenue Jean Jaurès (catégorie 4).



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Seine-Saint-Denis. Secteurs de nuisance acoustique.

CARTE N°2 : Aulnay-sous-Bois, Drancy, Dugny, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Livry-Gargan, Sevran

Voirie : Réseau ferroviaire
Autoroutes
Routes nationales
Routes départementales
Voies communales

SOURCE : DDE 93 / GEP / SITE
Echelle : 1 / 20 000
Juillet 2000

■ Zones hors secteurs de nuisance acoustique
— Limite communale

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6H-22H) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22H-6H) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
CATEGORIE 1	L > 81	L > 76	d = 300 mètres
CATEGORIE 2	76 < L <= 81	71 < L <= 76	d = 250 mètres
CATEGORIE 3	70 < L <= 76	65 < L <= 71	d = 100 mètres
CATEGORIE 4	65 < L <= 70	60 < L <= 65	d = 30 mètres
CATEGORIE 5	60 < L <= 65	55 < L <= 60	d = 10 mètres
NON CLASSE			

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 de l'arrêté du 30 mai 1996 comptée de part et d'autre de la voie

Source : Extrait annexe - PLU Drancy

- **Cartographie européenne**

La directive européenne n°2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, est entrée en vigueur en juillet 2002. Elle a pour objectif de définir une approche commune à tous les États membres, visant à « éviter, prévenir ou réduire en priorité les effets nuisibles, y compris la gêne, de l'exposition au bruit dans l'environnement », elle impose aux gestionnaires de grandes infrastructures de transports et aux grandes agglomérations, l'élaboration d'une cartographie du bruit, l'information des populations et la mise en oeuvre de plans d'action, appelés en France « plan de prévention du bruit dans l'environnement » (PPBE).

La directive a été transposée dans le droit français par les articles L572-1 à L572-11 (partie législative) et R572-1 à R572-11 (partie réglementaire) du Code de l'environnement.

La situation acoustique du projet a été examinée au regard des indicateurs Lden (L day, evening, night) et Ln (Lnight) utilisé dans le cadre des cartographies européenne (« plan de prévention du bruit dans l'environnement » (PPBE) et Point Noirs de Bruit (PNB)

L'indicateur Lden (pour Level day evening night) correspond à un indicateur de bruit global perçu en moyenne sur 24 heures. Il tient compte de la sensibilité accrue des individus au bruit sur les périodes de soirée et de nuit.

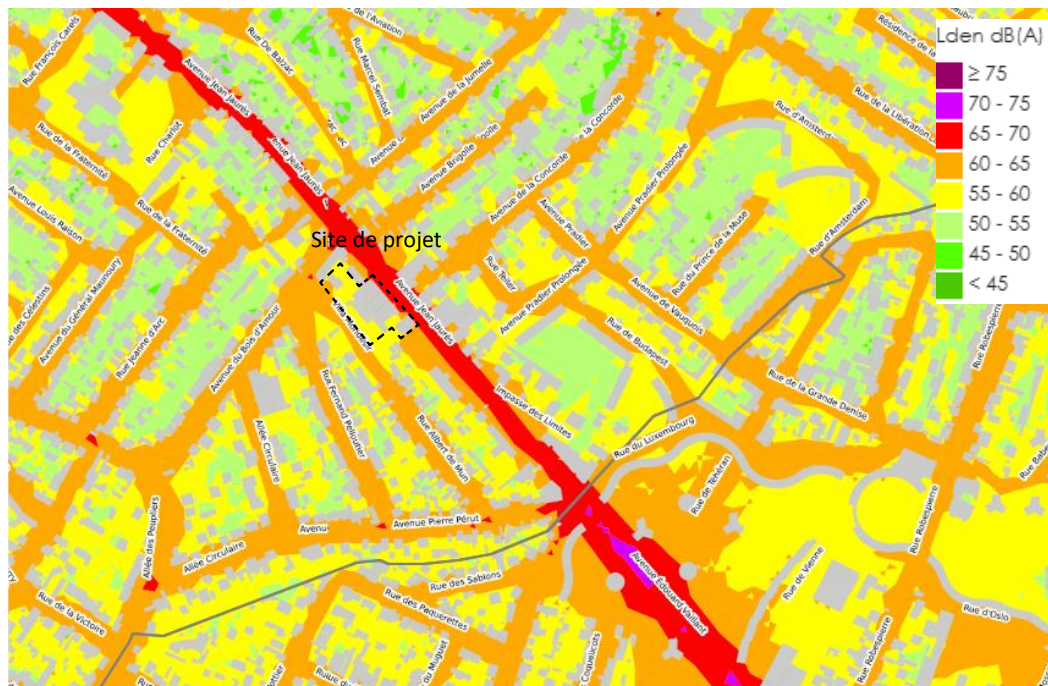
L'indicateur Lden est calculé à partir des niveaux de bruit moyens équivalents sur les périodes de journée (6-18h), de soirée (18-22h) et de nuit (22-6h) en appliquant des pondérations de +5 dB(A) et de +10 dB(A) aux niveaux de bruit de soirée et de nuit. Il est évalué en moyenne sur l'année.

L'indicateur Ln (Level night) correspond au niveau moyen énergétique de bruit sur la période nocturne (22-6h). Il est évalué en moyenne sur l'année.

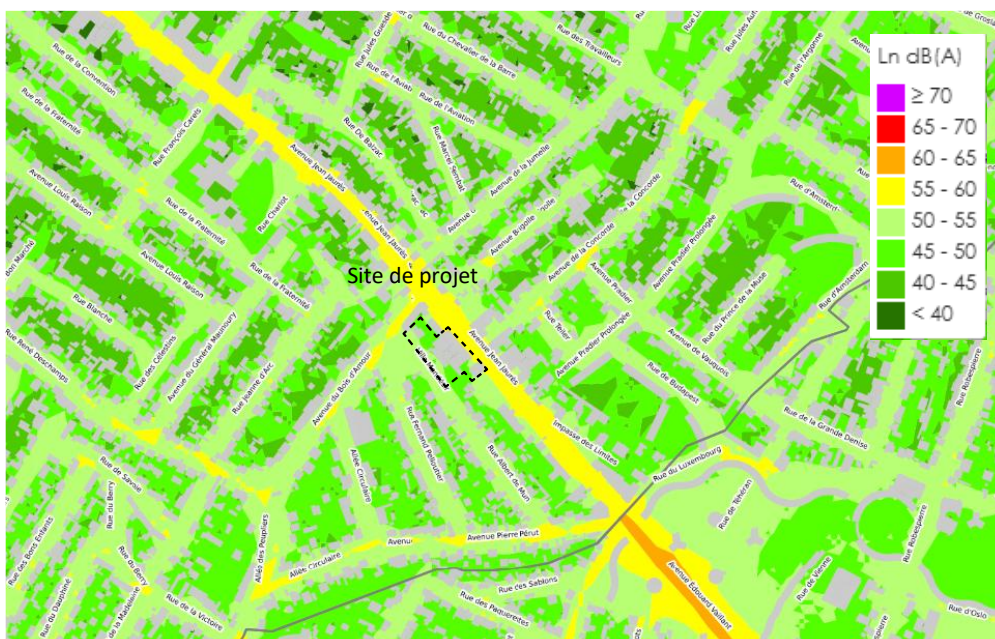
L'indicateur Lden est utilisé pour ces cartographies européennes.

Les modélisations et simulations de ces indicateurs Lden et Lnnight ont été réalisées par Bruitparif

Les cartographies ci-dessous montrent l'emplacement du site de projet sur les cartographies de l'indicateur Lden et Lnnight :



Extrait carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète (Source : carto.bruitparif.fr)



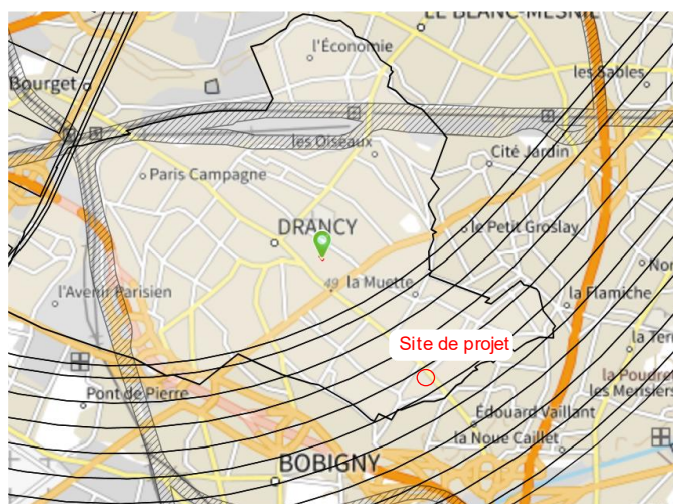
Extrait carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lnight sur la période nuit (Source : carto.bruitparif.fr)

D'après les cartes de bruit, la route départementale D30 impacte le niveau sonore de manière significative au droit de la zone du site de projet. En effet le site est exposé à des niveaux Lden variant entre 55dB(A) et 70dB(A). Quant à l'indicateur nuit Lnight, il varie entre 50dB(A) et 60dB(A).

- **Plan d'exposition au Bruit**

Le site de projet n'est pas concerné par un PEB.

Il se situe néanmoins dans le périmètre de la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Paris-Le Bourget (Seine-Saint-Denis).



Source : Géoportail de l'urbanisme

- **Notice acoustique**

Une notice acoustique des façades a été réalisée dans le cadre du projet par le bureau d'études Thermique et Acoustique ATBE. Cette étude est consultable en annexe facultative.

Les voies classées bruyantes autour du projet sont les suivantes :

- **L'avenue Jean Jaurès (D30), classée en catégorie 4.**
La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 30m.
L'opération se situe en vue directe à moins de 10m de la voie.

3. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE SECTEUR DE PROJET (COMPLÉMENT DU CERFA)

	ENJEU NUL		ENJEU FAIBLE		ENJEU MOYEN		ENJEU FORT		ENJEU TRES FORT	
	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi
MILIEU NATUREL										
Milieux naturels et politiques territoriales	SRCE : pas d'enjeu Pas d'arrêté de biotope Pas d'EBC			NATURA 2000 – ZNIEFF- PNR éloignés de l'aire d'étude						
Habitats naturels	Pas d'enjeu									
Zones humides	Pas de zone humide référencée par la DRIEAT									
Faune/Flore			Enjeu faible : site anthropisé							
PAYSAGE ET PATRIMOINE										
Relief	Pas d'enjeu									
Monument historique/ AVAP/Secteur sauvegardé	Pas d'enjeu									
Site classé/site inscrit	Pas de sites répertoriés									
Site archéologique	Le site de projet n'est pas concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.									

	ENJEU NUL		ENJEU FAIBLE		ENJEU MOYEN		ENJEU FORT		ENJEU TRES FORT	
	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi
RISQUES MAJEURS										
Risque d'inondation	Hors PPRI									
Risque de remontée de nappe					Risque de remontée de nappe moyen					
Gonflement des argiles							Risque d'aléa de retrait moyen et fort			
Mouvements de terrain			PPRN mouvement de terrain prescrit sur la commune							
Transport de matières dangereuses	Pas de canalisation de transport de gaz naturel									
Risques technologiques	Pas de PPRT Pas de SEVESO									

	ENJEU NUL		ENJEU FAIBLE		ENJEU MOYEN		ENJEU FORT		ENJEU TRES FORT	
	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi
SANTE										
Bruit			Enjeu modéré							
Pollution de l'air					Classique de la Région Ile de France					
Pollution des sols	Pas de sites, BASOL, SIS						BASIAS et ICPE sur le site de projet. Ancienne cuve enterrée			
EAU										
Captage AEP	Pas de captage répertorié									
Eaux superficielles	Pas de cours d'eau répertorié									

8. COMPATIBILITÉ DU PROJET

1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL METROPOLITAIN

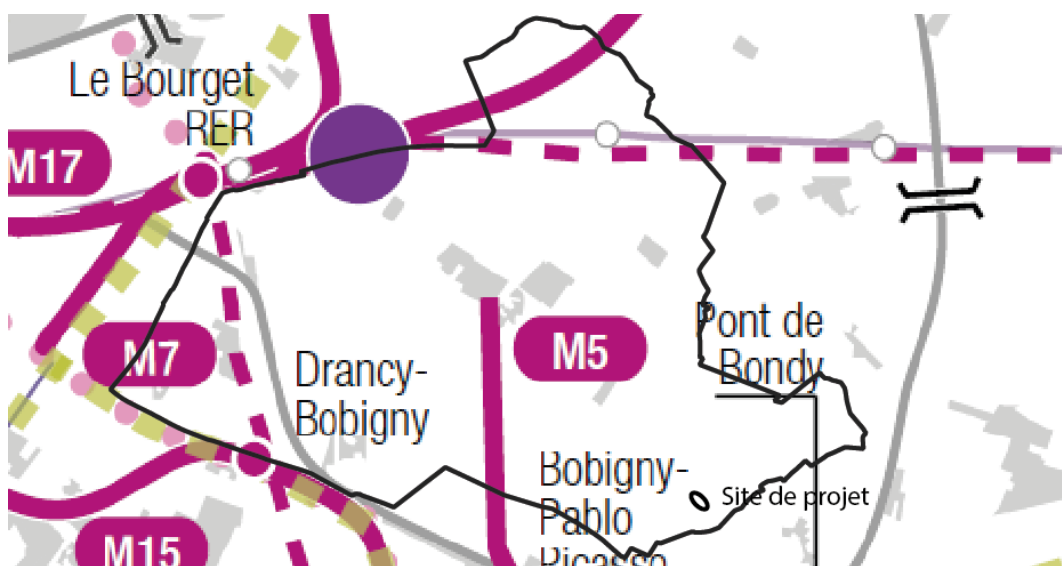
Le SCoT métropolitain est la colonne vertébrale de la Métropole pour les 20 ans à venir. C'est le cadre de référence de la planification stratégique métropolitaine et l'instrument de mise en cohérence de l'ensemble de ses politiques en cours d'élaboration. Il a été approuvé par le Conseil Municipal de la Métropole du Grand Paris le 13 juillet 2023.

Les 12 orientations du SCOT métropolitain sont les suivantes :

1. Conforter une Métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions
2. Embellir la Métropole et révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l'agriculture en ville, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des continuités écologiques telles que les trames vertes et bleues, tout en offrant des îlots de fraîcheur et la rétention de l'eau à la parcelle
3. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement
4. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique
5. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde
6. Offrir un parcours résidentiel à tous les Métropolitains
7. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible
8. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires
9. Confirmer la place de la Métropole comme une première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique
10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets
11. Organiser la transition énergétique
12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales, notamment par l'arrêt de la consommation et la reconquête des espaces naturels, boisés et agricoles

Il est traduit dans 6 cartes :

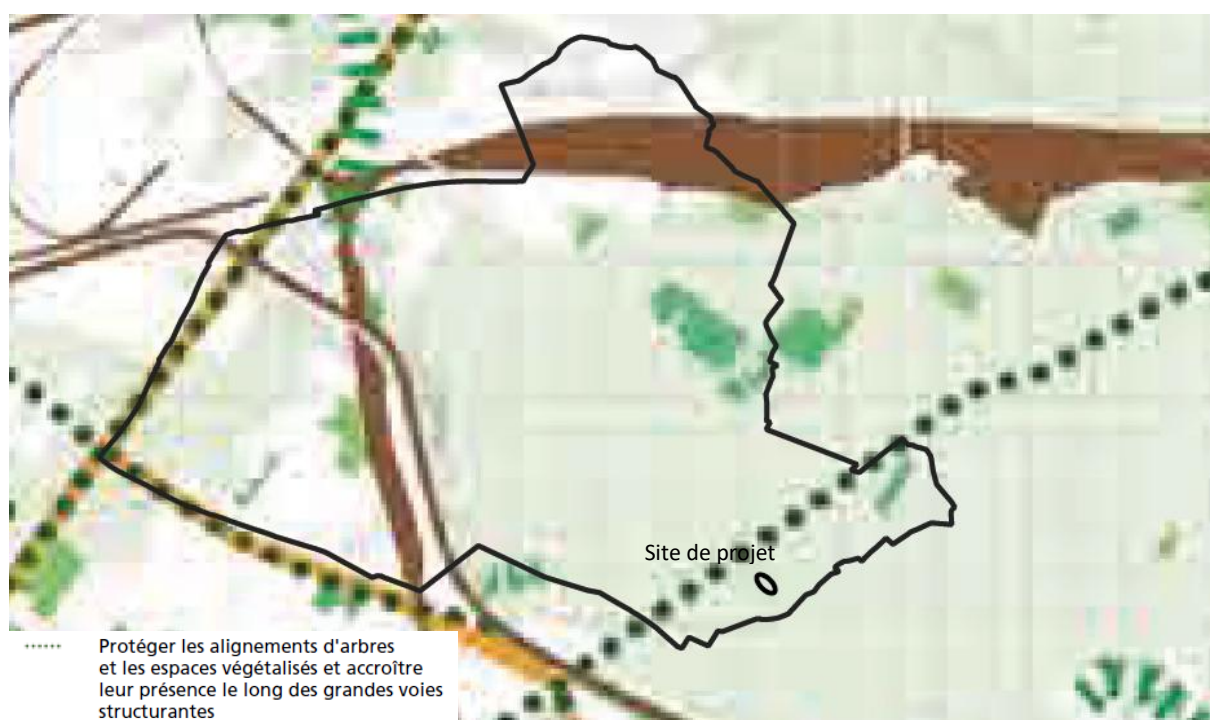
Carte : Transports



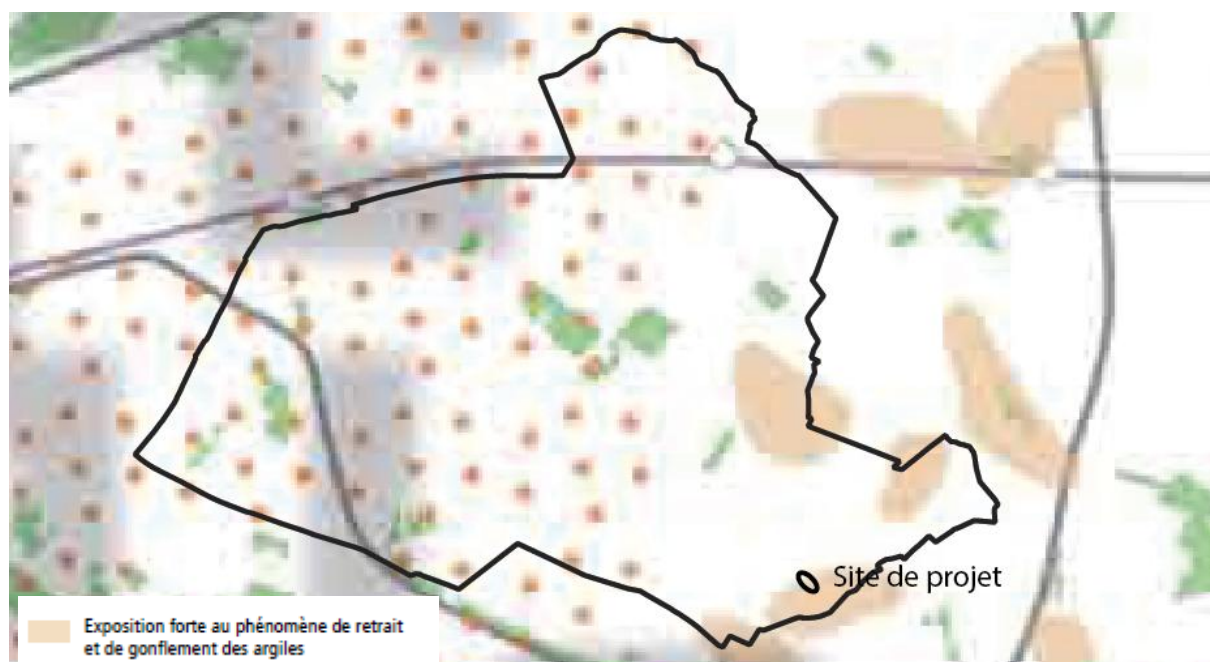
Carte : Transition énergétique



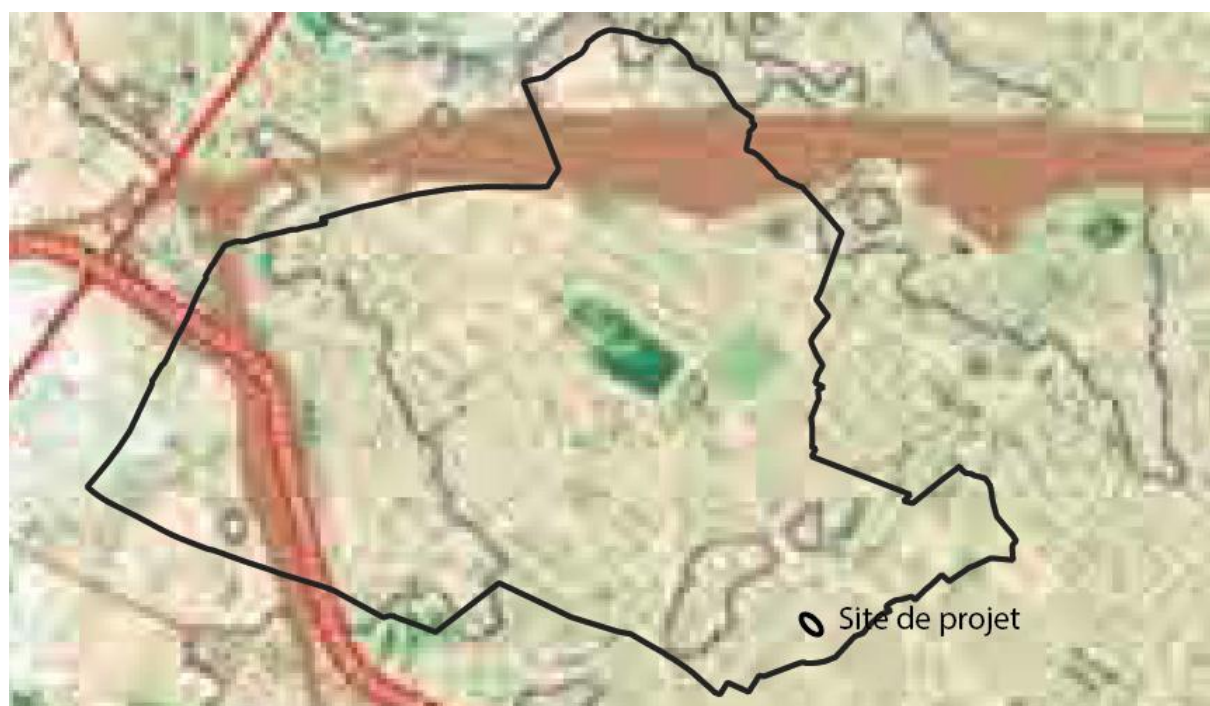
Carte : Trame Verte et Bleue

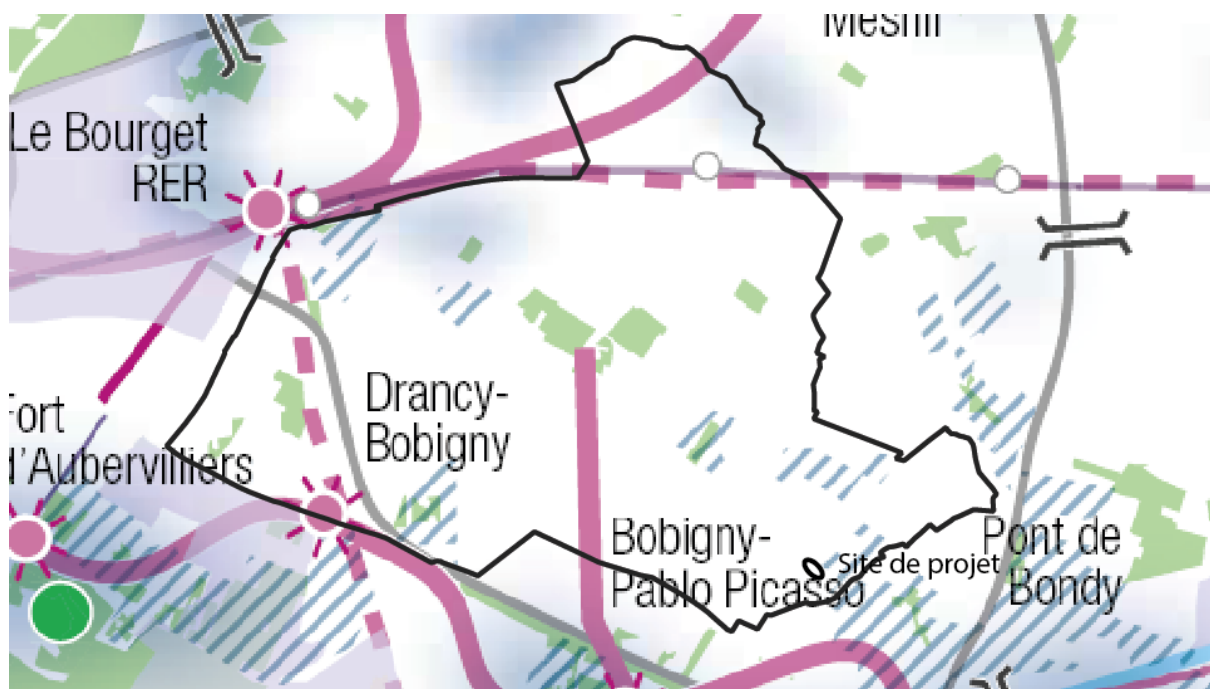


Carte : Risques



Carte : Paysage





Le site de projet est compatible avec les orientations définies dans le SCoT Métropolitain.

2. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DES MOBILITES D'ÎLE-DE-FRANCE

Le Plan des mobilités a été arrêté par le Conseil régional le 27 mars 2024 et adopté en conseil régional le 24 septembre 2025.

La grande majorité des actions du Plan des mobilités constituent des recommandations.

Toutefois, le plan comporte cinq prescriptions dont quatre qui existaient déjà dans le PDUIF 2010-2020 et qui sont pérennisées, voire renforcées. La cinquième, qui concerne les axes de bus prioritaires, est créée par le Plan des mobilités en Île-de-France 2030 (...).

Le projet propose des orientations d'aménagement qui relaient quelques défis et actions du Plan de mobilités, puisqu'il :

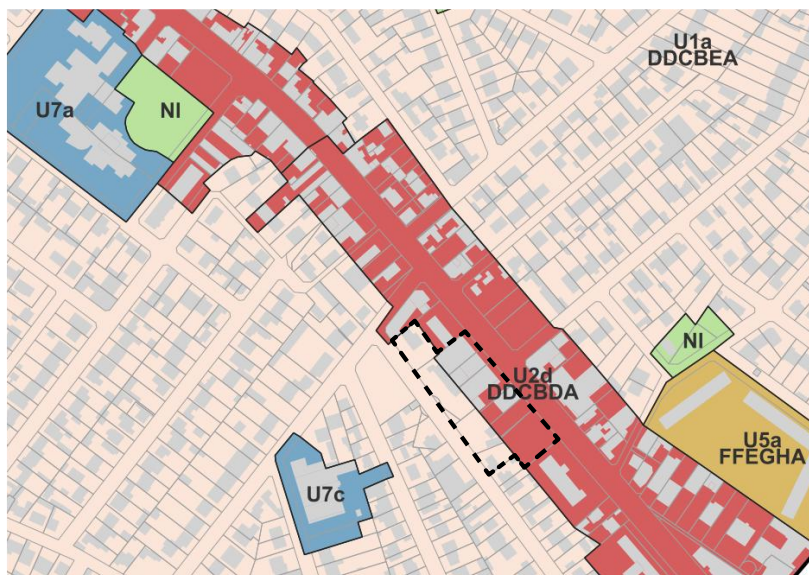
- Réalise un quartier de vie favorable en favorisant les déplacements doux, notamment avec la création de places de stationnement vélo pour les habitants ;
- Agit sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés, par sa proximité avec le réseau dense de transport à disposition sur le territoire communal et des communes limitrophes.

3. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARIS TERRES D'ENVOL

◆ Le règlement de zonage

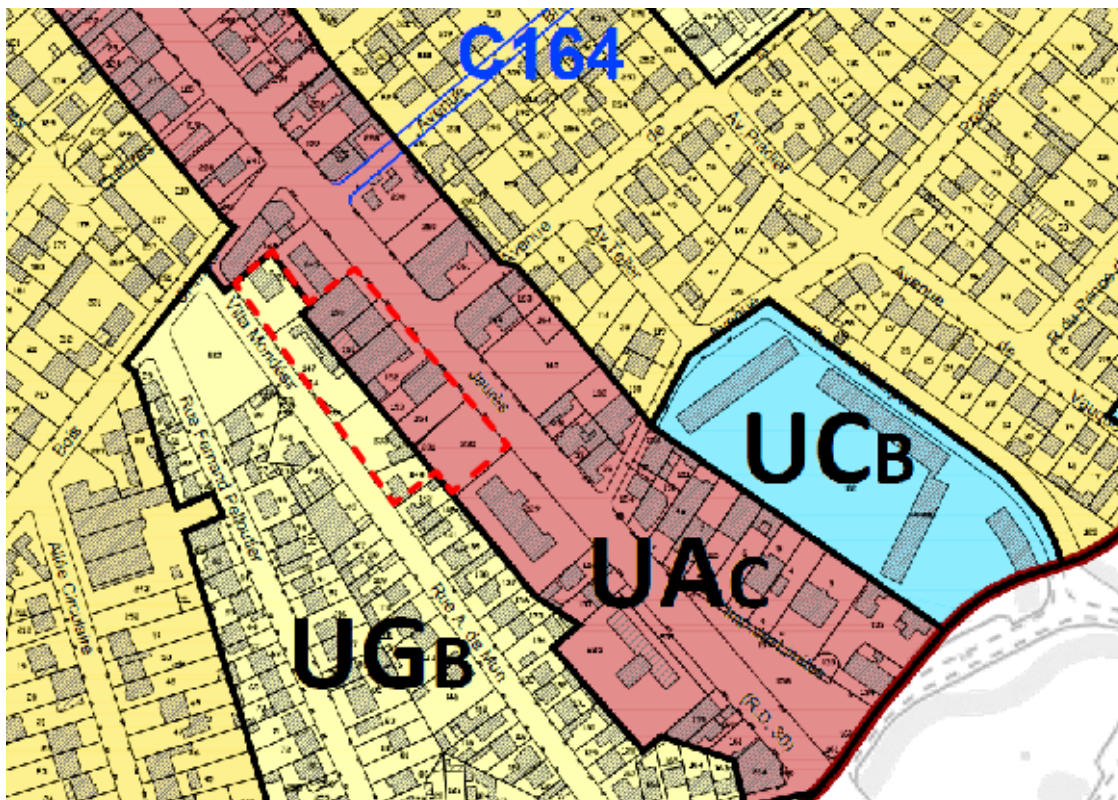
Le site de projet se situe sur deux zones du PLUi Paris Terres d'Envol :

- Dans la zone U1A (Zone pavillonnaire) indice DDCBEA ;
- Dans la zone U2d (Zone de centralité) indice DDCBDA.



Extrait carte de zonage (Source : PLUi Terres d'Envol arrêté le 24 juin 2024)

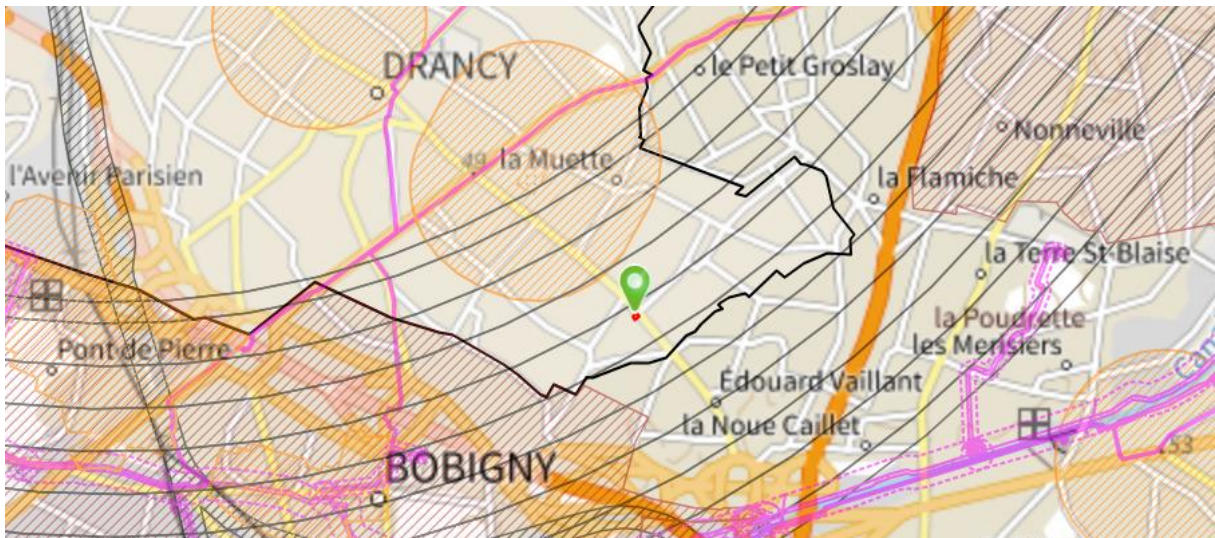
Il a cependant fait l'objet d'un certificat d'urbanisme (CU : 0930292510315) en date du 24/06/2025. Le projet est donc concerné par les zones UGb et UAc du PLU de DRANCY :



◆ **Servitudes d'utilité publique**

- **Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Paris-Le Bourget (Seine-Saint-Denis) (T5)**

Le site de projet, comme l'ensemble du territoire communal, est concerné par la servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Paris-Le Bourget (Seine-Saint-Denis) (T5)



Source : Géoportail de l'urbanisme

◆ Orientations d'aménagement de programmation

• **PLU de Drancy (CU)**

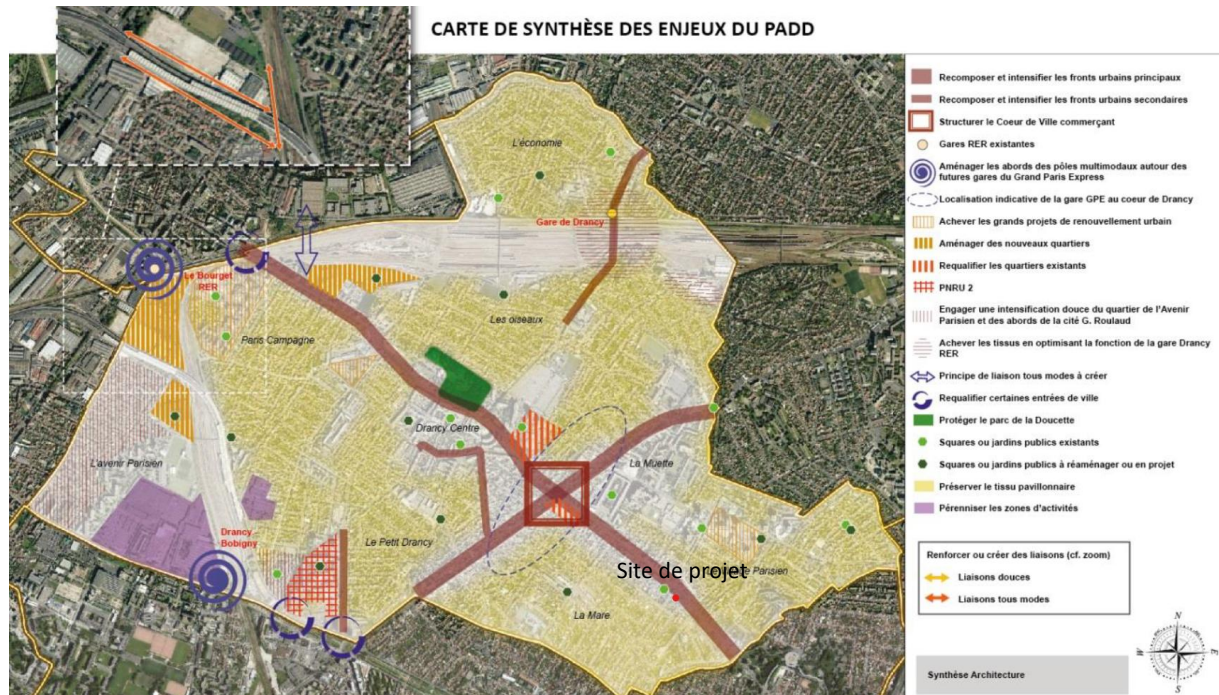
Le site de projet n'est pas concerné par une OAP au titre du PLU antérieur de Drancy.

• **PLUi Paris Terres d'Envol**

Le site de projet n'est pas concerné par une OAP sectorielle au titre du PLUi Paris Terres d'Envol.

◆ Le PADD

• **PLU de Drancy (CU)**



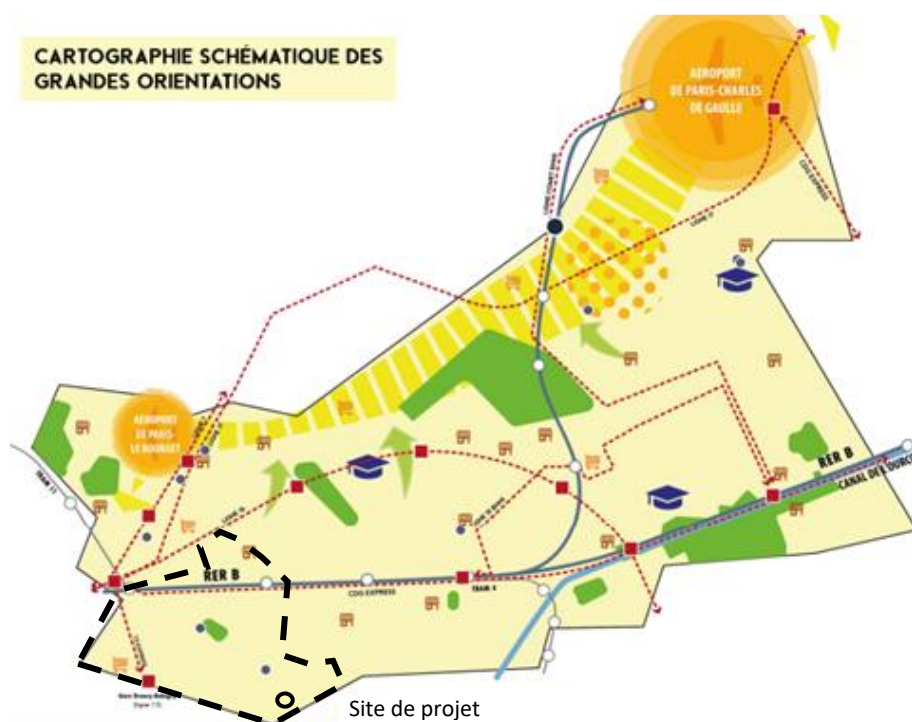
Recomposer et intensifier les fronts urbains principaux

- **PLUi Paris Terres d'Envol**

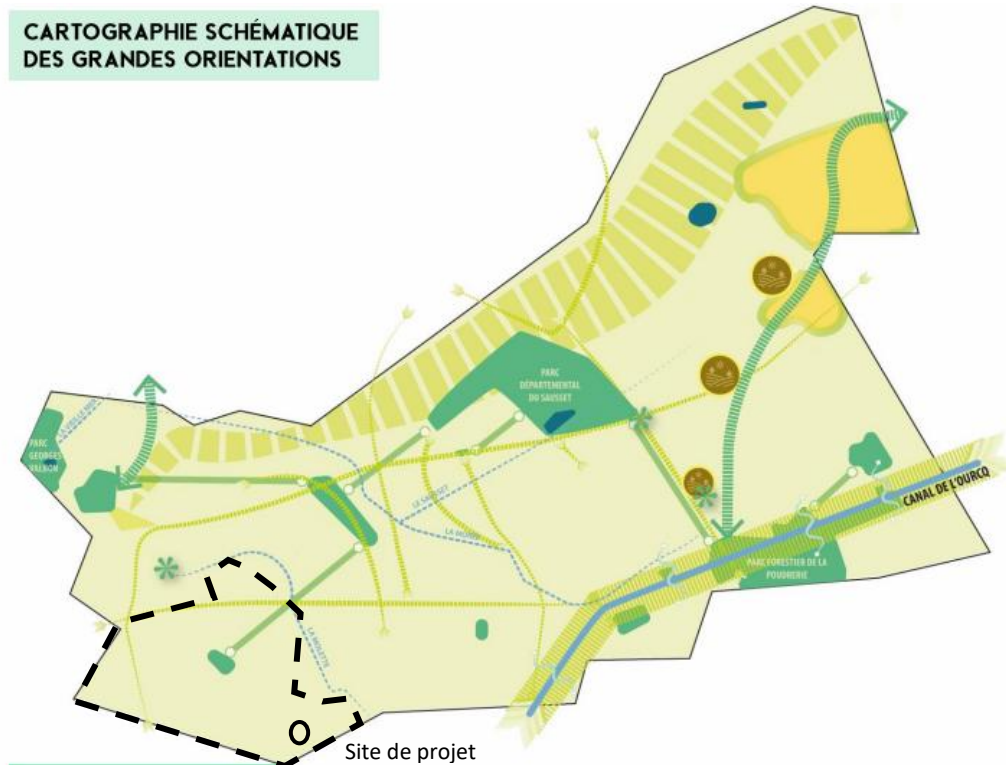
Le PADD du PLUi Paris Terres d'Envol s'oriente selon 3 grands axes :

- **AXE 1** : Paris Terres d'Envol, vers un territoire actif, porte d'entrée de la Métropole du Grand Paris ;
- **Axe 2** : Paris Terres d'Envol, vers un territoire de nature, plus résilient et vertueux, prenant en compte les enjeux de santé ;
- **AXE 3** : Paris Terres d'Envol, vers un territoire inclusif, répondant mieux aux besoins des habitants et des acteurs.

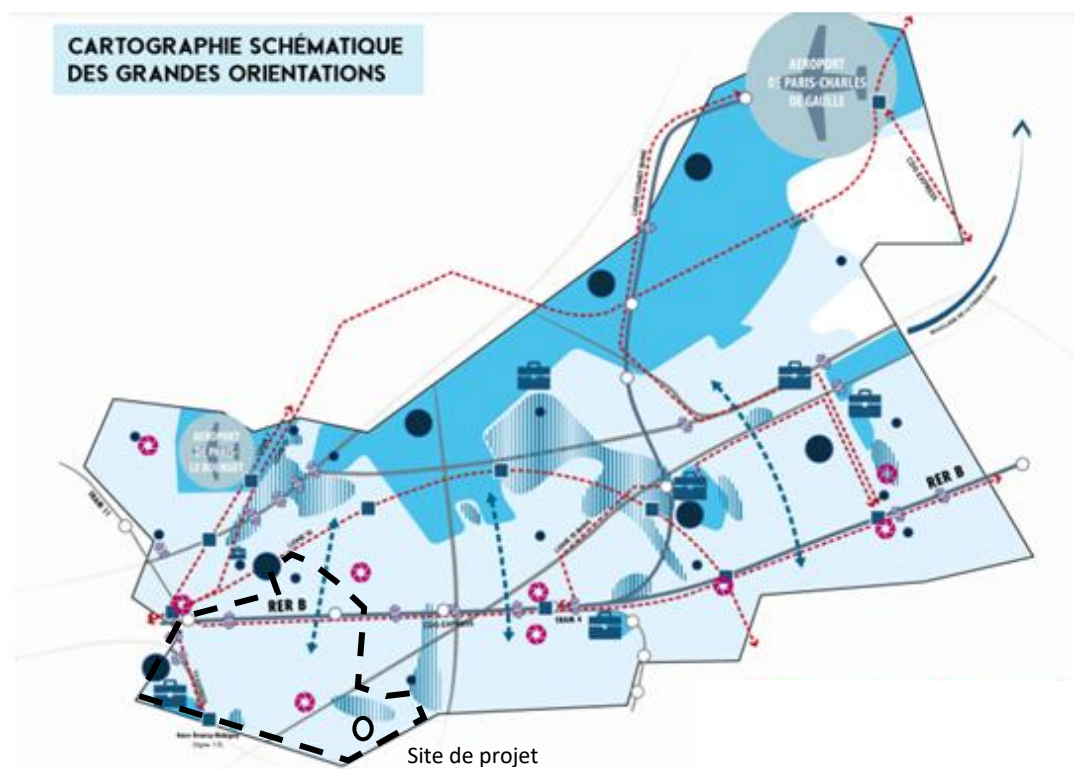
AXE 1 : Paris Terres d'envol, vers un territoire attractif, porte d'entrée de la Métropole du Grand Paris



AXE 2 : Paris Terres d'Envol, vers un territoire de nature, plus résilient et vertueux, prenant en compte les enjeux de santé.



AXE 3 : Paris Terres d'Envol, vers un territoire inclusif, répondant mieux aux besoins des habitants et des acteurs.



9. DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste en la réalisation d'un nouveau complexe résidentiel de 170 logements, dont 30 logements locatifs sociaux. Il s'organise à partir de la réalisation de bâtiments de R+4+Attique et deux autres bâtiments de R+1+A/R+2. L'ensemble variant entre R+1+A/R+2 et R+4+Attique sera élevé sur un niveau complet (R-1), plus un niveau partiel de sous-sol à usage de stationnement. (R-2), pour une surface de plancher de 10 383 m².



Plan de masse prévisionnel

1. COMPOSITION DU PROJET

◆ Aménagement du terrain

Le projet s'organise à partir de la réalisation de 3 bâtiments de R+4+Attique, desservie par 3 cages d'escaliers et ascenseurs, venant en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Jean Jaurès et 2 autres bâtiments de type maisons de ville groupées de R+2 avec un retrait variant de l'alignement existant à 3 mètres. Côté jardin intérieur, les façades se développeront en épannelage en retrait depuis le R+2 du côté de la Villa Mondésir jusqu'au R+4+Attique de l'avenue Jean Jaurès.

Cet ensemble sera divisé en deux parties distinctes, créé grâce à la réalisation d'une percée piétonne de 7 mètres de large, reliant l'avenue Jean Jaurès à la Villa Mondésir

Par ailleurs, notre proposition architecturale a pour objet de contribuer à l'évolution de l'image donnant sur l'avenue Jean Jaurès, en proposant une architecture classique basée sur une écriture rassurante utilisant des éléments de modénature dans le goût art déco, des façades hiérarchisées organisés en 5 séquences distinctes le long de la rue. Ce parti a pour but d'enrichir visuellement le parcours urbain.

Tandis que le long de la Villa Mondésir, l'écriture architecturale répondra à une organisation de maisons de ville, R + 1 + attique, implantées soit à l'alignement du trottoir, soit en retrait, protégé par un muret, une clôture est édifée à l'alignement pour qualifier le caractère vernaculaire de la composition et répondre à l'écriture architecturale type villa urbaine par sa diversité des écritures de façade.

D'autre part cette implantation est rendu conforme au PLU notamment en ce qui concerne les logements sociaux.

◆ Traitement des constructions, matériaux et couleurs

Au travers des façades donnant sur l'avenue Jean Jaurès, le projet met en avant une écriture architecturale affirmant, une image classique, basée sur une démarche qui s'inspire de l'art déco. Le projet qui respecte la RE2020 seuils 2025, vise un bilan énergétique maîtrisé.

Pour les matériaux et les couleurs de façade il est prévu des enduits monocouches grattés fin Blanc ou beige clair, la mise en exergue des éléments de couronnement en bardage couleur zinc afin de marquer les brisis des toitures Mansardes.

Au niveau des soubassements au RDC il prévu soit un parement en pierre de Bourgogne ou en brique/parement rouge, soit en enduit rainuré pour donner un aspect de socle aux constructions.

Il est également prévu du bardage bois en façade, les corniches elles viendront souligner les compositions ordonnées de façade.

Concernant la 5ème façade, les toitures-terrasses des bâtiments, il est prévu de la végétaliser grâce à la mise en œuvre d'un substrat nécessitant pratiquement aucun entretien.

Les fenêtres des bâtiments sont prévues en PVC blanc pour l'ensemble des baies des logements. L'ensemble sera équipé de volets roulants de la même couleur. Il sera installé au droit des balcons et loggias des garde-corps métalliques en tôle perforées de différents aspects et de couleurs Blanc et gris très clair.

Par ailleurs, les descentes d'eaux pluviales et leurs boîtes à eau seront en PVC de couleur beige ou blanc, tandis que les portes des halls d'entrée et celle du parking seront de couleur noire. Coté Villa Mondésir, l'objectif est de retrouver une écriture architecturale de type maisons de ville, à l'appui d'un séquençage vertical et de la mise en œuvre de toitures mansardées ou d'attique avec toiture-terrasse. L'ensemble étant prévu en enduit ton pierre et blanc, ou en briquettes de parement aspect brique Violine, habillé d'éléments de modénature de type entourages de baies en surépaisseur, de corniches et crémaillères verticales entre 2 maisons.

Les murs pignons aveugles du bâtiment seront ravalés en enduit monocouche gratté fin Blanc habillé de joints creux.

◆ Accès

L'ensemble des bâtiments sera réalisé sur un terrain entièrement clos dans lequel on pourra pénétrer à partir d'accès sécurisés.

Les accès principaux pour les futurs habitants se feront depuis la percée visuelle située en partie centrale du projet, à partir d'une rampe à 5%, accessible aux piétons et aux personnes à mobilité réduite, vers les 4 halls d'entrée, sachant que l'accès au Hall de la cage 4 se fera directement depuis l'avenue Jean Jaurès.

Il est aussi prévu des accès secondaires avec escalier, directement depuis l'avenue Jean Jaurès pour les cages 3 et 4 et directement depuis la Villa Mondésir pour les cages 1 et 5.

Au Nord-Est du projet, donnant sur l'avenue Jean Jaurès, il sera installé la rampe d'entrée/sortie du parking privé de toute l'opération.

◆ Traitement des clôtures

Comme évoqué précédemment, l'ensemble de la résidence sera entièrement clôturé le long des voies existantes grâce à un muret d'une hauteur variant de 30 cm à 1 mètre, habillé en enduit ton pierre et surmonté d'une grille à barreaudage de couleur noir.



Insertion du projet dans son environnement (vue avenue Jean Jaurès)



Insertion du projet dans son environnement (vue Villa Mondésir)

2. PROGRAMMATION PREVISIONNELLE

Le projet prévoit la réalisation d'environ 170 logements, dont 30 logements locatifs sociaux.

◆ Déplacements

Le projet prévoit 1 emplacement vélo (0,75x2,0 m) pour les studios et les T2, et 2 emplacements vélos par logement pour le reste. Ce qui représente un minimum de 256 emplacements vélos.

L'opération compte 170 logements et un besoin réglementaire de 183 places de stationnement. Le projet prévoit la réalisation de 212 places de stationnement au total, dont 25 places commandées et 12 places de stationnement PMR.

3. PARTI PAYSAGER

- **Traitement des espaces libres**

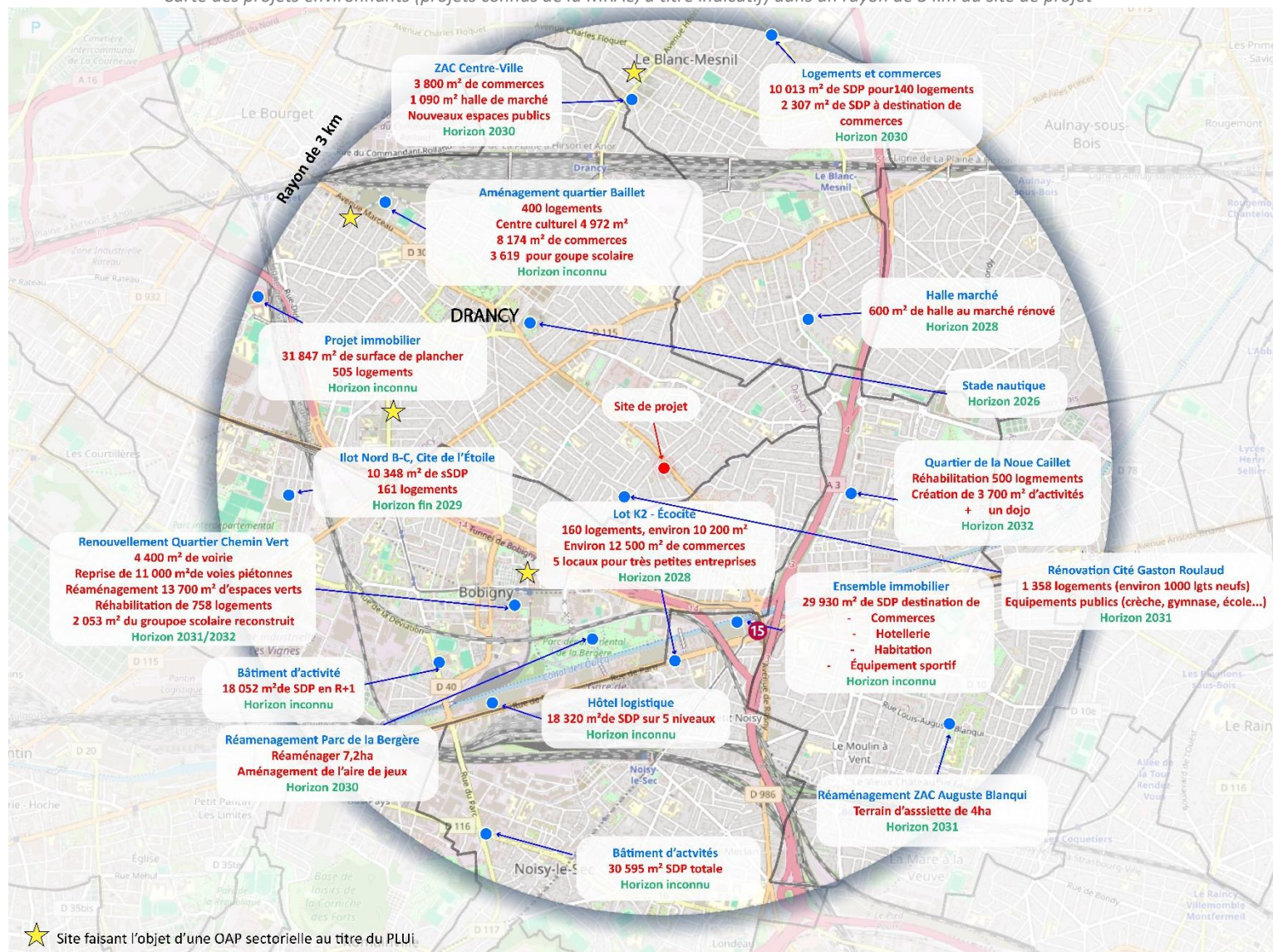
Aujourd'hui, sur site le terrain est pratiquement minéralisé à 100%.

Afin de répondre aux exigences du PLU en termes de stationnement, de locaux techniques, (Transfos ERDF/ Sous-station chauffage urbain/ locaux vélos, etc...), 90% du terrain sera construit en infrastructure.

Bien que le site soit presque entièrement minéralisé, la présence d'espaces verts dans ce programme immobilier représente un véritable enjeu à développer pour contribuer à l'amélioration du cadre vie et en privilégiant des écrins de verdure et des îlots de fraîcheur. C'est pourquoi l'ensemble des espaces libres autour des bâtiments seront plantés (bien que sur dalle) grâce à l'installation de plantes tapissantes, de haies arbustives entre les logements du RDC et quelques arbres à moyennes tiges, choisis dans la flore indigène local qui seront plantés dans des monticules de pleine terre.

4. PROJETS CONNUS ENVIRONNANTS

Carte des projets environnants (projets connus de la MRAe, à titre indicatif) dans un rayon de 3 km du site de projet



Les projets environnants, correspondant aux **projets connus de la MRAe**, sont localisés sur la carte ci-contre.

Ces projets sont relativement éloignés du site du projet à l'étude. Aussi, ils ne semblent pas susceptibles d'avoir des effets cumulés avec le projet.

10. IMPACTS POTENTIEL DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. IMPACTS ET MESURES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

◆ Effets et mesures sur le climat

Le projet n'aura pas d'incidence significative sur les phénomènes climatiques (températures, vents, pluviométrie, évènement exceptionnels).

◆ Effets et mesures sur le relief

Le site n'est pas concerné par une topographie particulièrement marquée. La topographie générale du site sera conservée.

◆ Effets et mesures sur les risques naturels

Le site de projet n'est pas concerné par un Plan de Prévention de Risque d'Inondation.

Il est concerné par un risque fort de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles.

Ce risque est pris en compte dans la conception du projet (voir ci-dessous).

◆ Effets et mesures sur le sol

Le projet n'engendrera pas de modifications importantes sur le sol, celles-ci intervenant dans le cadre :

- Des terrassements et fondations ;
- De l'excavation des terres éventuellement polluées ;

Les systèmes de fondations devront s'adapter au sol, dont l'aléa retrait-gonflement des sols est fort.

Une étude géotechnique de type G1 et G2 PRO a été réalisée dans le cadre du projet, par le bureau d'études SEMOFI. Cette étude est consultable en annexe.

La synthèse de l'étude est présentée ci-dessous. Les principes généraux de construction ainsi que les recommandations associées sont détaillés dans l'étude.

Contexte particulier	Zone urbaine, Présence de bâtiments existants en mitoyenneté immédiate.	
Conditions et risques géotechniques		Niveau du risque estimé
Géologie	Remblais, Alluvions Indifférenciées, Marnes et Sables Infragypseux, Marno-calcaire de Saint Ouen, Sable de Beauchamp.	
Aléas géotechniques	Périmètre d'étude inscrit dans une zone classée en aléa fort vis-à-vis du retrait / gonflement des argiles, Zone vulnérable au risque d'inondation par un phénomène de remontée de nappe à faible profondeur, Nappe générale interceptant le projet et la fouille de terrassement → un rabattement de nappe devra être mis en œuvre pour assurer des opérations de terrassement au sec. Présence de nombreux avoisinants déjà construits (règles de mitoyenneté sensibles entre massifs de fondations voisins).	

Principes de construction	
Fondation	Bloc structurel comportant un niveau de sous-sol : Mode de fondation profondes par pieux ancrés au sein du Marno Calcaire de Saint Ouen voire les Sables de Beauchamp selon les charges à reprendre Bloc structurel comportant deux niveaux de sous-sol : Mode de fondation superficielles par le biais de semelles isolées / filantes ancrées au sein de la couche porteuse des Marnes et Sables Infragypseux à condition de confirmer et de valider les points géotechniques suivants : - Reprise de la sous-pressure hydrostatique par la structure au vu de la position de la nappe. Des micropieux travaillant en traction pourront être nécessaires, - Déformations verticales acceptables pour la pérennité de l'ossature structurelles, - Etude des tassements différentiels entre les zones fondées au moyen de pieux et celles fondées sur semelles superficielles, - Dissociation mécanique entre les parties de bâtiments fondées différemment (joint de construction) Si la reprise de la poussée hydrostatique ne peut être justifiée et/ou si les tassements théoriques sont jugés non acceptables pour la pérennité structurelle du bâtiment, il pourra être envisagé d'exécuter des pieux de fondations qui ont l'avantage de reprendre des charges en traction et de reprendre des charges en compression importantes avec des déformations limitées, de l'ordre du centimètre. Cette approche constructive permettra également de justifier un mouvement monolithique de l'ensemble de l'ossature structurelle avec des tassements absolus répondant à la même loi comportementale. Un radier lesté est également envisageable.
Plancher bas	Dalle portée par les fondations sur l'ensemble du projet. Le niveau bas du projet ainsi que la structure propre du bâtiment (voile porteur, poteau porteur, plancher...) devront alors être dimensionnés pour reprendre les sous-pressions hydrostatiques.
Soutènements	Il pourra être envisagé des opérations de terrassement par une technique de voiles par passes alternées associés à un système de butonnage mis en place à l'avancement pour assurer le maintien des ouvrages de soutènement en phase chantier. Un système de rabattement de nappe efficace et adapté devra être mis en œuvre pour assurer une fouille de terrassement général au sec pour le bloc structurel comportant deux niveaux de sous-sol.
Recommandations	Réalisation des fouilles de reconnaissance de fondation des bâtiments mitoyens M1 et M2 pour connaître le système de fondation et la cote altimétrique de l'arase inférieure. Vu les enjeux liés à la présence de la nappe alluviale rasante au futur fond de fouille projeté, il est important d'anticiper au plus vite sur les sujets liés aux emprises et aux profondeurs des ouvrages annexes (fosse à ascenseur, fosse à hydrocarbure, bassin de rétention, massif de grue, tranchées de réseaux,...) pour limiter toute incertitude en phase chantier et avoir recours à des travaux complémentaires coûteux et retardant le planning chantier. Il sera impératif d'avoir connaissance des conclusions de l'Etude Hydrogéologique pour proposer la Conception / l'Exécution la plus adaptée à la situation. Selon l'enchaînement des missions, une Mission Géotechnique d'Exécution G3 à la charge de l'Entreprise est vivement recommandée pour justifier le dimensionnement des ouvrages réellement exécutés ; parallèlement, le Maître d'Ouvrage pourra confier à un géotechnicien une mission Géotechnique G4 de supervision géotechnique d'exécution pour valider la mission Géotechnique d'Exécution G3.
Ce résumé synoptique présente succinctement le contexte géotechnique du projet, les solutions préconisées et les principaux risques associés. Il convient de se référer impérativement au corps du rapport pour la conception du projet, le dimensionnement des ouvrages géotechniques et leur exécution.	

◆ Effets et mesures sur les risques industriels

Le site n'est pas concerné par un Plan de Prévention de Risque Technologique.

◆ Effets et mesures sur la qualité de l'eau

La gestion des eaux pluviales sera conforme aux règles du document d'urbanisme applicable.

◆ Effets et mesures sur le cadre hydrogéologique et le sous-sol

Dans le cadre des études géotechnique et hydrogéologique menées par SEMOFI sur le site du projet, cinq piézomètres ont été mis en place afin d'assurer le suivi de la nappe et de réaliser des essais de perméabilité. Ils sont crépinés au droit des formations alluvionnaires et des Marnes infragypseuses.

Les piézomètres préalablement installés ont permis d'observer des niveaux d'eau compris entre 4,1 m et 9,9 m de profondeur.

- Estimation des niveaux de référence EB, EI et EE selon le DTU 14.1

Une étude hydrogéologique – Estimation des niveaux DTU 14.1 a été réalisée sur le site de projet par le bureau d'étude SEMOFI. Un Dossier Loi sur l'Eau a également été réalisé. Ces études sont consultables en annexes facultatives.

Le niveau de référence est détaillé dans l'étude hydrogéologique, consultable en annexe.

- **Estimation du niveau bas de la nappe**

D'après les levés réalisés à ce jour, hors période d'étiage exceptionnel, il est retenu la valeur suivante pour les basses eaux théoriques de la nappe à l'amont du projet :

$$N_{PZ1} = 4,1 \text{ m/TA soit } 45,2 \text{ mNGF environ}$$

- **Evaluation du battement saisonnier de la nappe**

Peu de variations ont pour l'instant été mesurées au droit du projet. Toutefois, au vu de la proximité de la nappe avec la surface, cette dernière reste probablement fortement corrélée aux précipitations météoriques de surface.

Le battement mesuré ici est une estimation compte tenu du manque de données actuel.

L'estimation se base à la fois sur nos suivis dans le secteur sur des projets similaires mais également la bibliographie plus générale des formations présentes. Il pourra être revu en fonction de la suite du suivi piézométrique.

Les mesures manuelles et ponctuelles n'ayant probablement pas permis de mesurer les minimums et maximums piézométriques, nous pouvons envisager les battements suivants :

- 1,5 m pour un battement annuel ;
- 2,5 m pour un battement décennal.

$$B_{10\text{ans}} = 2,5 \text{ m}$$

- **Influence des pompages voisins**

Des informations sur les pompages éventuels aux alentours du site ont été recherchées auprès des sources suivantes :

- BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières), site InfoTerre ;
- AESN (Agence de l'Eau Seine Normandie) ;
- ARS (Agence Régionale de Santé) ;
- Plans cadastraux (cadastre.gouv.fr) ;
- BNPE (Banque Nationale des Prélèvements quantitatifs en Eau).

Prélèvement en eau potable et industriel

Aucun prélèvement en eau potable ou industrielle n'est présent sur les communes de Drancy et des alentours.

Ainsi, aucun impact n'est donc attendu au droit du site.

Puits particuliers

Aucun puits particulier n'est recensé sur les plans cadastraux (www.cadastre.gouv.fr) à proximité du site d'étude. Si des forages de particuliers existaient mais n'étaient pas recensés, ils n'exploiteraient la nappe, à priori, que pour des besoins domestiques, soit quelques centaines de l/j maximum et de manière ponctuelle.

En tout état de cause, cette exploitation domestique ponctuelle ne va pas entraîner une incidence notable sur le niveau de la nappe au droit du site.

Les rabattements permanents potentiels

Compte tenu du contexte et de la profondeur de nappe mesurée, il est peu probable que des infrastructures souterraines voisines donnent lieu à d'éventuels rabattements permanents (mise hors d'eau de niveaux en sous-sol, par exemple) ou intermittents.

- **Amortissement de l'onde de crue**

Le projet est situé hors zone inondable et éloigné de tout cours d'eau important, l'onde de crue sera donc négligée.

- **Rubrique 1.1.2.0 : rabattement temporaire de la nappe en phase chantier (extrait DLE)**

Le projet prévoit la construction de bâtiments dont les niveaux finis estimés se situent vers :

- Rez-de-chaussée : 49,0 mNGF (estimatif) ;
- Sous-sol 1 : 46,82 mNGF ;
- Sous-sol 2 : 44,31 mNGF

Nous retiendrons un niveau de drainage à 0,5 m sous les niveaux de fond de fouille, soit à la cote de 42,8 mNGF.

Le drainage/rabattement ne serait à ce jour nécessaire (hors pompage ponctuel) que pour le deuxième niveau partiel de sous-sol.

Nous estimerons ici les débits prévisionnels attendus en phase travaux pour les niveaux de sous-sol débordants.

Paramètres	Bâtiment
Rabattement retenu (m) niveau 01/2026	3,0
Surface fouille (m²)	1700

Hypothèses de calculs (source : extrait DLE- SEMOFI)

- **Débit de pompages retenu**

En fonction des différentes hypothèses et des méthodes de calcul présentées en annexe, les débits d'exhaure estimés sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Paramètres		
Hauteur de rabattement (m)	2,9	
Surface fouille (m²)	1700	
Périmètre de la fouille (ml)	170	
Type de fondations	Radier ou pieux (à déterminer)	
Cote de fond de fouille en mNGF	43,4	
Cote de rabattement visée en mNGF	42,9	
Nappe captée	Marnes Infragypseuses	
Perméabilité estimée (m/s)	5,0.10 ⁻⁶	8,0.10 ⁻⁶
Débit en régime permanent - Dupuit – Débit en m³/h	3,9	6,2
Débit en régime transitoire - Schneebeli – Débit en m³/h	6,1	9,8

Débits moyens pompages estimés avec $k = 5.10^{-6}$ à 8.10^{-6} m/s (source : extrait DLE)

- **Estimation des volumes de pompages**

L'estimation des débits d'exhaure ci-dessous est réalisé pour une surface de fouille de 1700 m² et 170 ml de périmètre.

Pour une durée de chantier estimée à 150 jours de pompage dont 15 jours de pompage initial en régime transitoire et pour un niveau de nappe estimé, les volumes de pompage seraient :

Paramètres	Nappe MIG
	Niveau 01/2026 à 45,8 mNGF

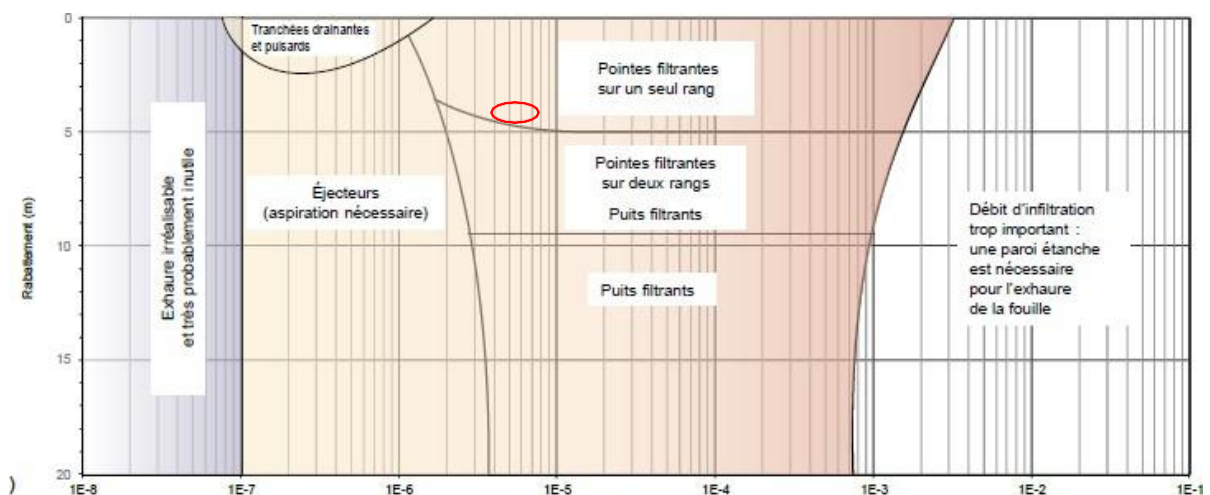
	$5,0 \cdot 10^{-6}$	$8,0 \cdot 10^{-6}$
Débit en régime permanent (m³/h)	3,5	5,6
Débit en régime permanent (m³/j)	≈ 84	≈ 134
Débit en régime transitoire (m³/h)	5,2	8,3
Débit en régime transitoire (m³/j)	≈ 124,8	≈ 199
Volume de pompage sur les 150 jours de pompage (m³)	14 500	23 200
Rubrique 1.2.1.0 du code de l'environnement	>10 000 & 200 000 m³/an	>10 000 & 200 000 m³/an

Calcul des volumes d'exhaures en phase chantier (source : extrait DLE)

- **Méthode de rabattement de la nappe**

Au vu des débits et des hauteurs de rabattement attendus, et selon les recommandations du CFMS une solution d'épuisement par pointes filtrantes serait nécessaire.

Ce système permettra d'homogénéiser les pompages à l'échelle de la fouille et de limiter les départs de fines durant la phase de pompage.



Techniques de rabattement préconisées (source : extrait DLE)

Toutefois, l'entreprise qui réalisera le rabattement de nappe n'a pas encore été sélectionnée à ce jour. Cette dernière définira la méthodologie de rabattement.

- **Point de rejet des eaux / accord du gestionnaire**

Dans le cadre du rabattement de la nappe, les eaux d'exhaure seront rejetées au sein du réseau collectif à proximité du projet.

La réinfiltration des eaux de pompage dans la nappe ou en surface n'est pas envisageable en raison :

- Des perméabilités faibles dans les horizons superficiels de sols (nature limoneuse des formations) ;
- Des espaces de pleine terre restreints en périphérie du sous-sol.

Une réinjection à l'arrière des voiles de soutènement risquerait d'engendrer des désordres géotechniques (poussée hydrostatique, phénomène de renard, etc.) et réalimenterait immédiatement la fouille où le pompage est effectué.

Ainsi, le rejet au réseau collectif a été retenu.

- **Phase définitive**

Au vu du contexte hydrogéologique du site, le maître d'ouvrage envisage un cuvelage du sous-sol dont la côte finale reste à déterminer entre le niveau EI (47,7 mNGF) et le niveau EE (48,2 mNGF). Ainsi, aucun pompage n'est envisagé en phase définitive.

- **Mesures proposées visant à limiter les impacts en phase chantier**

- **Mesures concernant les eaux souterraines et superficielles**

En phase travaux, ces mesures concerneront essentiellement la préparation, l'organisation du chantier et l'entretien du matériel en vue de réduire les incidences sur la qualité des eaux souterraines et superficielles.

Ainsi, afin de d'éviter et de réduire tout risque de pollution en phase travaux, les zones de stationnement des engins de chantier seront réalisées sur des surfaces imperméabilisées ou à l'aide de bâches plastiques.

De même, le nettoyage, l'entretien, la réparation et le ravitaillement des engins de chantier se feront exclusivement sur des zones réservées à cet effet.

En prévision d'une pollution accidentelle au moment des travaux, l'impluvium de ces aires sera dirigé vers des bacs de rétention afin de piéger d'éventuels déversements de substances polluantes.

- **Mesures concernant les incidences des engins de chantier**

Des nuisances sonores et sur la qualité de l'air pourront être engendrées par les divers engins de chantier.

Afin de limiter au maximum ces nuisances, les engins devront être entretenus et dans un état correct d'utilisation.

La qualité de l'air sera étroitement liée à la qualité et à l'entretien des engins de chantiers, qui devront respecter les normes en vigueur.

- **Mesures en phase de construction**

En phase chantier, un rabattement de nappe est envisagé à un débit de 3,5 à 8,3 m³/h pour un volume de prélèvement estimé entre 14500 et 23200 m³ environ.

Afin de limiter l'impact des prélèvements sur le réseau récepteur, les eaux rejetées passeront par l'intermédiaire d'un bac de décantation afin de limiter le taux de MES et d'abattre certaines teneurs de pollution diffuse pouvant être rencontrées.

Si des pollutions accidentelles dues aux engins de chantier étaient mises en évidence au droit du projet, on s'assurera de :

- Traiter ces pollutions avec des adsorbants spécifiques ;
- Traiter les eaux prélevées si-celles-ci présentent une pollution ;
- Traiter les volumes de terres polluées par des écoulements accidentels.

- **Mesures concernant les zones Natura 2000**

L'évaluation des incidences sur les zones Natura 2000 est fournie en Annexe selon le formulaire préliminaire fourni par la DRIEAT Ile-de-France.

Aucune zone Natura 2000 ne devrait être impactée par la réalisation de ce projet (phase chantier et définitive).

Mesures d'entretien et de surveillance

Les moyens de surveillance vont concerner les prélèvements (pompage) en phase chantier. Pour cela, le Maître d'Ouvrage devra :

- Mettre en œuvre des moyens de traitement des eaux : bac de décantation ;
- Mettre en place un compteur d'eau avant le rejet des eaux. Celui-ci sera relevé de façon régulière et sans remise à zéro du compteur ;
- Réaliser des analyses des eaux d'exhaure à la demande du gestionnaire.

Cela permettra de connaître les volumes réels rejetés et de contrôler la qualité des eaux d'exhaure en phase chantier.

De manière à optimiser l'efficacité des aménagements de gestion des eaux pluviales en phase service, un certain nombre d'opérations de maintenance et d'entretien peuvent être réalisés périodiquement par le gestionnaire du site.

Ces entretiens seront réalisés à minima 1 fois par an et après chaque événement pluvieux important.

L'entretien comprendra :

- une inspection visuelle permettant d'évaluer l'état des ouvrages. Cette inspection peut comprendre la vérification du taux d'encrassement, du colmatage, de l'obstruction, etc.) ;
- À la suite des éventuels problèmes mis à jour par l'inspection, un entretien peut être fait par curage (feuilles mortes, sables, etc.) ;
- Un curage des réseaux d'eaux pluviales et des regards (feuilles mortes, sables, etc.).
- Les conditions d'entretien et de suivi des ouvrages devront de manière générale se conformer aux préconisations du fournisseur.

- **Comblement des forages**

Les piézomètres existants seront comblés dans les règles de l'art au démarrage des travaux.

La méthodologie de comblement des ouvrages de suivi préconisée par le « Guide d'application de l'arrêté interministériel du 11/09/2003 relatif à la rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature eau : sondage, forage, puits, ouvrage souterrain non domestique » comprend les opérations suivantes :

- Arasement de la tête de l'ouvrage (tête métallique) et enlèvement de cette dernière ;
- Comblement de la portion crépinée et lisse par un matériau stable, inerte (caillou, graviers, sable siliceux) ;
- Réalisation d'un bouchon d'argile gonflante sur 1 m d'épaisseur (0,5 m minimum) ;
- Comblement de la partie non crépinée par un béton/laitier de densité 1,8 à 2 ;
- Comblement de la tête de l'ouvrage par du béton. Cette opération pourra être réalisée au démarrage du chantier.

- **Dossier de fin de travaux**

En fin de travaux et dans un délai de 2 mois, un rapport de fin de travaux sera transmis à la DRIEAT. Il devra fournir les informations concernant :

- les dates d'exécutions du chantier ;
- la méthodologie de comblement des ouvrages de suivi ;
- la description du chantier avec les divers incidents pouvant avoir eu lieu ;
- la méthodologie de pompage retenue et effectuée ;
- les débits et volumes réels prélevés ;
- les résultats d'analyses des eaux pompées.

Ce rapport devra être réalisé par la Maîtrise d'œuvre ou le Maître d'ouvrage et envoyé à la DRIEAT.

- **Gestion des eaux pluviales envisagées**

La gestion des eaux pluviales a été dimensionnée via la méthode DEA.

L'occurrence du dimensionnement pourra gérer une pluie trentennale avec un débit de fuite de 10 L/s/ha.

Les pluies annuelles seront gérées via stockage dans le bassin et les toitures végétalisées. Les pluies exceptionnelles seront gérées par rétention avec un volume total à 104 m³ environ.

L'étude est disponible en annexe.

Calcul du volume utile de stockage

Débit de rejet projet : $Q \times S$	4.7 L/s
Q/Sa	13.59 L/S/ha
Q/Sa selon tableau DEA93	15 L/s/ha
V/Sa selon tableau DEA93	440 m ³ /ha
$V = V/Sa \times Sa$	151 m ³
Volume d'eau à stocker sans rejet V_h	47 m ³
Volume réel de stockage régulé V_s	104 m ³
Temps de vidange $T = V_s/Q$	7 Heures

Moyen de surveillance et d'entretien

De manière à optimiser l'efficacité des aménagements, un certain nombre d'opérations de maintenance et d'entretien peuvent être réalisés périodiquement par le gestionnaire du site.

La chambre syndicale nationale d'étanchéité préconise un minimum de deux visites annuelles :

- L'une après la période automnale pour enlever les feuilles mortes ;
- L'autre avant la période estivale.

L'entretien comprendra :

- une inspection visuelle permettant d'évaluer l'état des ouvrages. Cette inspection peut comprendre la vérification du taux d'encrassement, du colmatage, de l'obstructions, etc.) ;
- À la suite des éventuels problèmes mis à jour par l'inspection, un entretien peut être fait par curage (feuilles mortes, sables, etc.) ;
- Un curage des réseaux d'eaux pluviales et des regards (feuilles mortes, sables, etc.).

Les conditions d'entretien et de suivi des ouvrages devront de manière générale se conformer aux préconisations du fournisseur.

- **Compatibilités avec des documents réglementaires**
- **Compatibilité avec le SDAGE 2022-2027**

Rappel réglementaire

Les pétitionnaires formulant une déclaration ou une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau ont l'obligation de justifier de la compatibilité de l'opération avec le SDAGE (article R.214-6 et R.214-32 du code de l'environnement concernant respectivement les autorisations et déclarations).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands pour les années 2022 à 2027 a été approuvé le 23 mars 2022, et est entré en vigueur depuis le 24 mars 2022.

L'arrêté n°2009-1531 du 20 novembre 2009 portant approbation du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie et arrêtant le programme pluriannuel de mesures correspondant est par conséquent remplacé par le nouveau SDAGE.

Le projet peut être concerné par :

Orientation fondamentale 1 - Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	
Orientation 1.2 : Préserver le lit majeur des rivières et étendre les milieux associés nécessaires au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état	
Disposition	Solution
Disposition 1.2.5 – Limiter les prélèvements dans les nappes et rivières contribuant au fonctionnement des milieux humides	Un rabattement temporaire de la nappe est envisagé en phase chantier. En phase définitive, le sous-sol du projet sera cuvelé et aucun pompage n'est envisagé. De plus, le projet est situé en dehors de zone humide potentielle. Ainsi, l'impact du projet sur ces zones peut être considéré comme faible à négligeable.
Disposition 1.2.6 – Eviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes ou susceptibles d'engendrer des déséquilibres écologiques	Pour lutter de manière efficace contre les espèces exotiques envahissantes, il est préférable d'adopter des mesures de prévention afin d'éviter une propagation. Lors du déroulement du chantier : - l'accent sera mis sur l'anticipation des facteurs de risques, en contrôlant le choix de l'origine des terres rapportées, mais aussi en étudiant le milieu au sein duquel les travaux seront menés. - les acteurs des travaux, comme les conducteurs d'engins, seront sensibilisés à ce risque afin de prévenir les invasions biologiques. - pendant et après les travaux, une surveillance des potentielles repousses ou formations de nouvelles populations d'espèces invasives sera réalisée, de manière à pouvoir intervenir le plus tôt possible.

Orientation fondamentale 3 - Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	
Orientation 3.2 : Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu	
Disposition	Solution
Disposition 3.2.6 – Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti	Le projet est conçu de manière à abattre les 10 mm de pluie courante à la parcelle par évapotranspiration. Une gestion pour une occurrence trentennale est envisagée au droit du projet par l'intermédiaire d'un ouvrage enterré avec un rejet régulé au réseau. En effet, les espaces de pleine-terres sont très restreintes ainsi que les espaces verts distants de plus de 5 m des fondations/infrastructures et avoisinants ne permettent pas d'envisager une gestion efficace des eaux pluviales par infiltration. De plus le résultat de l'essai d'infiltration révèle une aptitude d'infiltration faible

Tableau des objectifs et dispositions du SDAGE concernés par le projet(source : extrait DLE)

Le projet n'est pas directement concerné par les autres dispositions du SDAGE et reste compatible avec les dispositions présentées ci-dessus.

De ce fait, le projet est compatible avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

- **Compatibilité avec le SAGE**

Le projet s'inscrit au sein du périmètre du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé depuis le 28/01/2020.

SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer

Le projet peut être concerné par :

Enjeu 1 : Gestion quantitative	
C : Gestion (quantitative et qualitative) des eaux pluviales	
Disposition	Solutions apportées
EP.1-2 - Principes et objectifs de gestion des eaux pluviales dans le cadre de projets d'aménagement	Le projet prévoit un système de gestion des pluviales par stockage avec un rejet régulé au réseau pour une pluie d'occurrence 30 ans. Les pluies courantes (10 mm) seront abattues à la parcelle. Des toitures terrasses végétalisées et des espaces verts (pleine terre et sur dalle) sont privilégiés. Toutefois, l'infiltration n'est pas réalisable à cause des contraintes de place d'espace vert de pleine terre (potentielles zones d'infiltrations) qui doivent être éloignées d'au moins 5 m des bâtiments et fondations. De plus le résultat de l'essai d'infiltration révèle une aptitude d'infiltration faible

Tableau 8 : Tableau des enjeux et objectifs du SAGE concernés par le projet

Le projet n'est pas directement concerné par les autres dispositions du PAGD du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, et les autres articles de son règlement, et il reste compatible avec les dispositions et conforme avec les articles présentés ci-dessus.

De ce fait, le projet est conforme avec la réglementation du SAGE et compatible avec son PAGD.

- **Compatibilité avec les périmètres de protection de captage en eau potable**

Le projet ne se situe dans aucun périmètre de protection de captage d'eau potable (source : ARS).

- **Conformité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations**

La commune de Drancy ne se situe pas en zone inondable, ainsi le site d'étude n'est pas concerné par ce risque.

- **Compatibilité avec le PGRI 2022-2027 (Plan de Gestion des Risques Inondations)**

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 4 mars 2022 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel.

Il fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Les 4 grands objectifs sont les suivants :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire la vulnérabilité ;
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Le projet peut être concerné par :

Objectif 1 – Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité	
Sous-objectif 1.E : Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales	
Disposition	Solution
Disposition 1.E.3 – Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagements	Le projet est conçu de manière à abattre les 10 mm de pluie courante à la parcelle par l'intermédiaire des espaces verts (sur dalle et pleine terre) et des toitures terrasses végétalisées. Une gestion pour une occurrence trentennale est envisagée au droit du projet par l'intermédiaire d'un ouvrage enterré avec un rejet régulé au réseau. L'infiltration n'est pas réalisable à cause des contraintes de place d'espace vert de pleine terre éloignées d'au moins 5 m des bâtiments et fondations. De plus le résultat de l'essai d'infiltration révèle une aptitude d'infiltration faible

Tableau des objectifs et dispositions du PGRI concernés par le projet (source : extrait DLE)

Le projet reste compatible avec les objectifs et dispositions du PGRI.

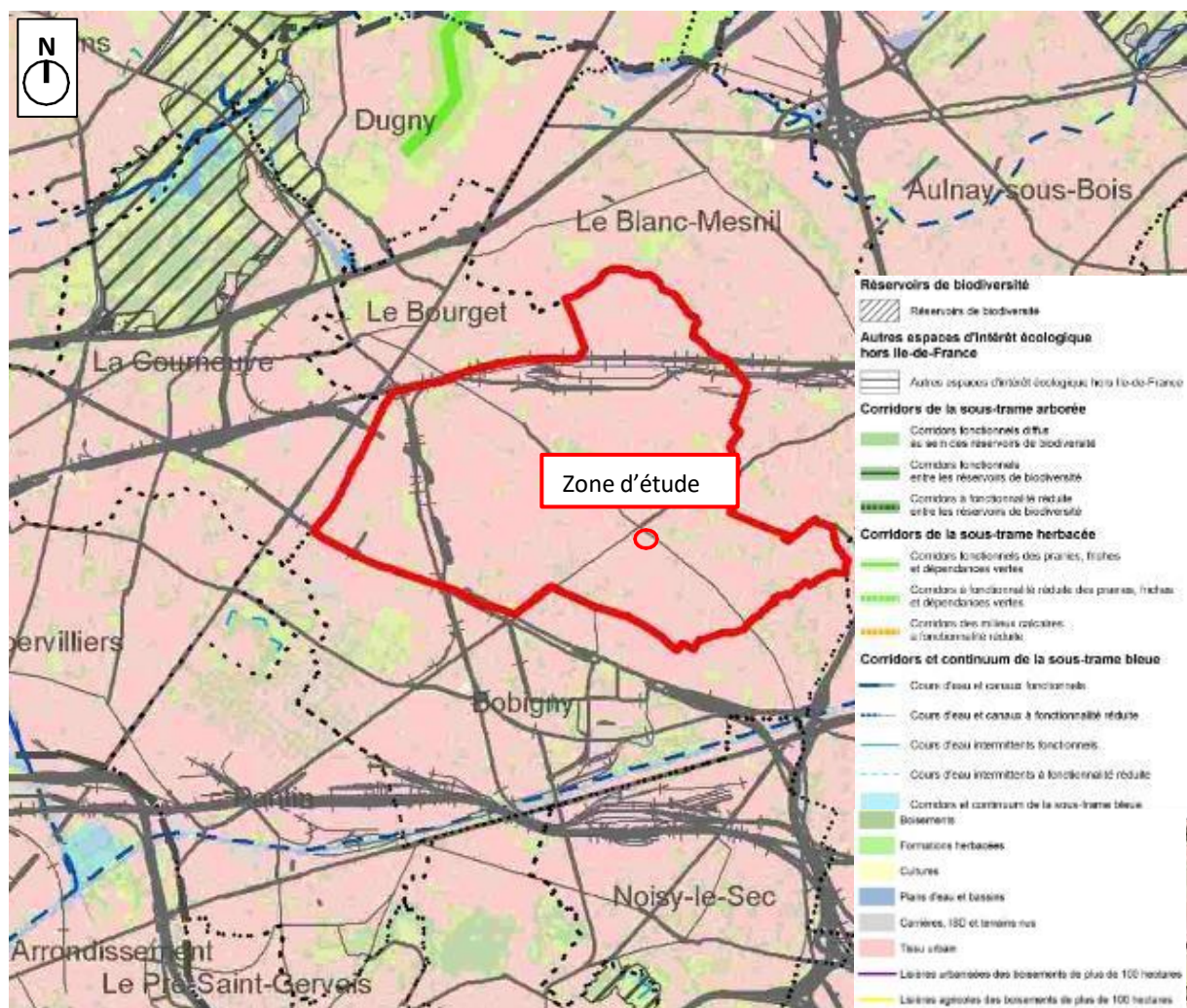
- **Compatibilité avec le SRCE de l'Ile de France**

La fragmentation des milieux naturels et leur destruction, notamment par l'artificialisation des sols et des cours d'eau sont parmi les premières cause de perte de la biodiversité. La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer ce phénomène tout en prenant en compte les activités humaines.

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé d'espaces naturels terrestres et aquatiques en relation les uns avec les autres nommés « continuités écologiques ». Elle doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie (nourriture, repos, reproduction, migration, etc.). Les continuités écologiques sont elles-mêmes constituées de « réservoirs de biodiversité », correspondent à des espaces naturels de taille suffisante ayant un rôle écologique reconnu, qui sont reliés entre eux par des « corridors écologiques ».

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), co-élaboré par l'État et le conseil régional, est le volet régional de la trame verte et bleue.

La carte de composantes vertes et bleues du SCRE permet de localiser le site au sein d'une zone de « tissu urbain ».



Le projet se situe actuellement en zone urbanisée. Ainsi, l'occupation des sols restera inchangée et le projet reste donc compatible avec le SCRE IDF.

◆ Effets et mesures sur la pollution des sols

Il n'est pas recensé de sites BASIAS, BASOL, SIS et d'ICPE au sein du périmètre du projet. Il est néanmoins à noter que le site de projet est situé sur un ancien site BASIAS.

Actuellement, le terrain est sans usage mais il a été occupé par un garage/concessionnaire automobile entre 1957 et 2025 (activités classées ICPE). **Il s'emblerait qu'aucune information relative à une cessation ou un déclassé de ces activités n'a été fournie à ce jour.**

D'après les investigations menées sur le site de projet (voir étude pollution de SEMOFI consultable en annexe facultative), il a été mis en évidence des incertitudes relatives :

- À la présence d'une source de pollution en hydrocarbures dans les sols suite à l'identification d'une teneur de 700 mg/kg à proximité des anciennes cuves de distribution de carburant ;
- L'absence d'information sur la qualité chimique des sols au droit des autres installations non auditées ;
- L'absence d'information sur la qualité chimique des eaux souterraines et des gaz du sol.

Il a été recommandé la réalisation d'investigations pour s'affranchir des incertitudes et mieux définir l'emprise de la contamination mais également des investigations sur les milieux gaz du sol et eaux souterraines.

Les investigations et les résultats analytiques sur le site ont permis de :

- De vérifier la présence de la pollution concentrée au droit des anciennes cuves de distribution de carburant (zone ST10 et ST12) ;
- D'identifier la présence d'une pollution concentrée au droit de l'atelier (zone ST13) ;
- De caractériser la nappe et attribuer sa qualité chimique à une contamination en hydrocarbures et BTEX en lien avec les impacts sur le milieu sols des anciennes installations ;
- D'identifier un dégazage significatif des composés issus de la nappe et/ou des sols au droit des sources de pollutions concentrées.

Afin de sécuriser son projet, NEXITY devra maîtriser la gestion des pollution concentrées et le traitement de la nappe mise en évidence dans ce diagnostic.

Au regard de l'évolution de la réglementation dans le domaine des Sites et Sols Pollués, un terrain qui a accueilli une activité classée et qui fait l'objet d'un changement d'usage doit faire l'objet d'une attestation ATTES ALUR établie par un bureau d'étude certifié.

Afin de traiter ces problématiques, SÉMOFI a donc bien réalisé un Plan de Gestion ainsi qu'une attestation ALUR.

D'après l'attestation ATTES-ALUR, la liste des mesures de gestion à mettre en œuvre est la suivante :

- Le traitement des sources de pollution (Sources A, Abis et B) en hydrocarbures et BTEX dans mes sols ;
- Le traitement de la source de pollution (Source B) en hydrocarbures et BTEX dans les eaux souterraines ;
- Le recouvrement des sols au droit des espaces-verts en pleine-terre par un apport de terres végétales saines de 30 à 50 cm à usage d'agrément et de 80 cm au minimum à usage de jardins privés ;
- Les mesures de gestion des cuves au droit de l'ancienne concession automobile et du pavillon ;
- Les mesures de gestion en cas de découverte de terres souillées ou d'ouvrages enterrés pendant les travaux ;
- Le suivi, contrôle et la réception des travaux par une maîtrise d'œuvre spécialisée en SSP ;
- Gestion des déblais générés par le projet conformément à la réglementation des déchets ;
- Conservation de la mémoire.

L'attestation ALUR, consultable en annexe, définit notamment les mesures de gestion qui seront mises en œuvre par le maître d'ouvrage.

2. IMPACTS ET MESURES SUR LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

◆ Effets et mesures sur les sites Natura 2000

Le site ne se superpose pas avec le périmètre d'un site NATURA 2000.

3 zones Natura 2000 sont connues dans un rayon de 20 km autour du périmètre d'étude.

Le site le plus proche est la ZPS n° FR1112013, nommée « Sites de Seine-Saint-Denis », située à 4,82 km du périmètre d'étude. D'après l'INPN, ce site Natura 2000 se compose de plusieurs Ilots de milieux naturels ou semi-naturels retrouvés dans le département très urbanisé de la Seine-Saint-Denis. Ainsi on y retrouve des milieux créés de toute pièce comme par exemple le parc Georges-Valbon composé de reliefs, d'une vallée et de plusieurs lacs et étangs. On retrouve également des milieux plus naturels composé par exemple de boisements ou d'îles de la Seine et de la Marne.

Composé d'une mosaïque d'habitats le site est particulièrement attractif pour les oiseaux. Aussi, ce sont douze espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux qui fréquentent le site de manière plus ou moins régulière comme le Martin-Pêcheur d'Europe, la Bondrée Apivore ou le Pic noir nichant régulièrement sur le site mais aussi des espèces rares en région Ile-de-France, notamment la Buse cendrée ou la Fauvette babillarde ou encore des espèces en déclin en France comme le Râle d'eau.

Ce site se compose principalement de milieux humides et de surfaces boisées absents du périmètre d'étude. Ainsi des échanges sont peu probables entre ce site Natura 2000 et la zone d'étude.

La ZSC n°FR1100819, nommée « Bois de Vaires-sur-Marne », est située à 13,25 km du périmètre d'étude. D'après l'INPN, ce site Natura 2000 est un boisement reposant sur des alluvions anciennes de la vallée de la Marne. Certains des arbres du site atteignent les 200, voir, 300 ans. Le site est reconnu pour ces populations de Lucarne cerf-volant et de Grand Capricorne. Le Triton crêté est également présent.

Ce site se compose intégralement de surfaces boisées absentes du périmètre d'étude. Ainsi des échanges sont peu probables entre ce site Natura 2000 et la zone d'étude.

La ZPS n°FR1112003, nommée « Boucles de la Marne », est située à 17,30 km du périmètre d'étude. D'après l'INPN, ce site Natura 2000 se compose de 8 entités au sein des méandres de la Marne. Ce réseau de zones humides offre de nombreux sites favorables à l'avifaune, notamment des carrières alluvionnaires, de grandes roselières ainsi que de vastes plans d'eau. D'autres milieux sont présents, tel que des espaces boisés ainsi que des terres cultivées et des friches, le tout formant une mosaïque de milieux juxtaposés, multipliant les lisières. La distances séparant les 8 entités est raisonnable, permettant une bonne interconnexion des noyaux entre eux.

Le cortège d'oiseaux fréquentant la ZPS est important, atteignant les 252 espèces, qu'il s'agisse d'espèces nicheuse, hivernante ou migratrice. Y est retrouvé pas moins de 10 espèces inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux, dont le Blongios nain, la Gorgebleue à miroir ou encore le Martin-pêcheur d'Europe. Les secteurs boisés abritent le Milan noir, la Bondrée apivore et le Faucon hobereau.

Ce site se compose principalement de milieux humides et de surfaces boisées absents du périmètre d'étude. Ainsi des échanges sont peu probables entre ce site Natura 2000 et la zone d'étude.

◆ Effets et mesures sur les autres protections réglementaires

Le site n'est compris dans aucune zone de protection réglementaire.

Il n'engendre pas de consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers

Quatre zones réglementaires se situent à moins de 10 km du projet, il s'agit de 4 APB.

Le plus proche du site d'étude est l'APB correspondant aux « Glacis Du Fort De Noisy-Le-Sec » situé à 3,14 km du site. Cet APB concerne des zones humides et mares où sont notamment retrouvés des Crapauds calamites, une espèce protégée.

L'APB « Mares du Plateau d'Avron » se situe à 5,92 km du projet. Cet APB concerne des zones humides et mares où sont retrouvées plusieurs espèces d'amphibiens protégées, notamment le Crapaud accoucheur, le Triton palmé, le Triton ponctué et le Triton crêté.

Les deux autres APB « Les Alisiers du Plateau d'Avron » et « Bois de Bernouille » se situe à 6,39 km et 8,01 km respectivement.

Ces quatre zones d'APB concernent des mares, zones humides et des bois qui sont absents du périmètre d'étude. De plus étant donné la distance séparant les APB et le périmètre d'étude, il paraît peu probable que des échanges soient effectués entre ces zones d'APB et le site d'étude.

◆ Effets et mesures sur les ZNIEFF

Aucune Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ne se trouvent à moins de 2 km du périmètre rapproché du projet. Les plus proches sont

- ▶ La ZNIEFF de type I n°110020470 nommée « Prairies humides au Fort de Noisy » se situe à 2,97 km du site d'étude. La zone est constituée de plusieurs habitats déterminants. Les pelouses alluviales et humides du Mesobromion, sur lesquelles se développe le Lotier maritime (*Lotus maritimus*), couvrent plus de la moitié de la surface du site. De plus, un réseau de mares, dont certaines constituent des habitats déterminants, favorise la reproduction régulière du Crapaud calamite (*Epidalea calamita*) depuis plusieurs années. Le site bénéficie à cet effet d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope. Outre les mares, la totalité du périmètre de la ZNIEFF constitue l'habitat terrestre de cette population de Crapaud calamite. Les pelouses et prairies du site font l'objet d'un pâturage équin, propice à la présence du Crapaud calamite. Le site abrite aussi d'autres espèces déterminantes de ZNIEFF, dont des insectes, crustacés et arachnides, ainsi que le Triton ponctué (*Lissotriton vulgaris*), observé de 1992 à 2018. Ce site est identifié comme réservoir de biodiversité dans le SRCE (données 2013).

Étant donné les milieux du périmètre d'études, les échanges entre cette ZNIEFF et la zone d'étude semblent limités pour l'ensemble des espèces présentes dans cette ZNIEFF.

- ▶ La ZNIEFF de type II n° 110020475 nommée « Parc départemental de la Courneuve » se situe à 4,20 km du site d'étude. D'après l'INPN, le site se compose d'une mosaïque d'habitats hébergeant une multitude d'espèces. Il y a les milieux aquatiques (site de reproduction du Blongios nain, du Crapaud calamite, de l'Aeshne isocèle et de l'Utriculaire citrine), les secteurs enfrichés et le "Vallon écologique". Ces deux derniers sont favorables à plusieurs insectes vulnérables dont les lépidoptères et les orthoptères. Situé en contexte urbain, le parc possède un intérêt pour l'avifaune qui est relativement intéressante au niveau régional, voire assez remarquable pour le département de la Seine-Saint-Denis (plusieurs espèces nicheuses en déclin et plusieurs espèces remarquables en migration). Il s'agit entre autres de la Bondrée apivore (migration), du Pic noir (passage en période de reproduction), du Blongios nain (nicheur régulier), du Butor étoilé (hivernage) et du Martin-pêcheur d'Europe (migration). Ces espèces sont inscrites à l'annexe I de la directive "Oiseaux". Au sein de cette ZNIEFF, trois espèces d'oiseaux présentent des enjeux: le Faucon crécerelle, l'Épervier d'Europe, le Hibou moyen-duc. Toutes ces espèces nichent sur le site. De même, la Bécassine des marais, considérée comme hivernant rare en Île-de-France, est présente en groupe sur le site.

Étant donné les milieux du périmètre d'études, les échanges entre cette ZNIEFF et la zone d'étude semblent limités pour l'ensemble des espèces présentes dans cette ZNIEFF.

- ▶ La ZNIEFF de type I n° 110020468 nommée « Plans d'eau et friches du parc départemental de la Courneuve » se situe à 4,43 km du site d'étude. Elle se superpose à la ZNIEFF de type II n° 110020475 nommée « Parc départemental de la Courneuve » (décrite au-dessus). D'après l'INPN, le site se compose d'une mosaïque d'habitats hébergeant une multitude d'espèces. De nombreux habitats humides sont présents. Ils sont le lieu

de vie et de reproduction de différentes espèces telles le Crapaud calamite, le Triton ponctué, le Blongios nain et l'Utriculaire citrine.

Etant donné les milieux du périmètre d'études, les échanges entre cette ZNIEFF et la zone d'étude semblent limités pour l'ensemble des espèces présentes dans cette ZNIEFF.

Concernant les autres ZNIEFF présentes dans un rayon de 10 km, étant donné la distance les séparant du périmètre rapproché et les habitats présents sur le site, il semble peu probable que des échanges de populations de l'entomofaune et végétales soient possibles.

◆ Effets et mesures sur les zones humides

Le site n'est pas concerné par une zone humide.

◆ Effets et mesures sur les corridors biologiques

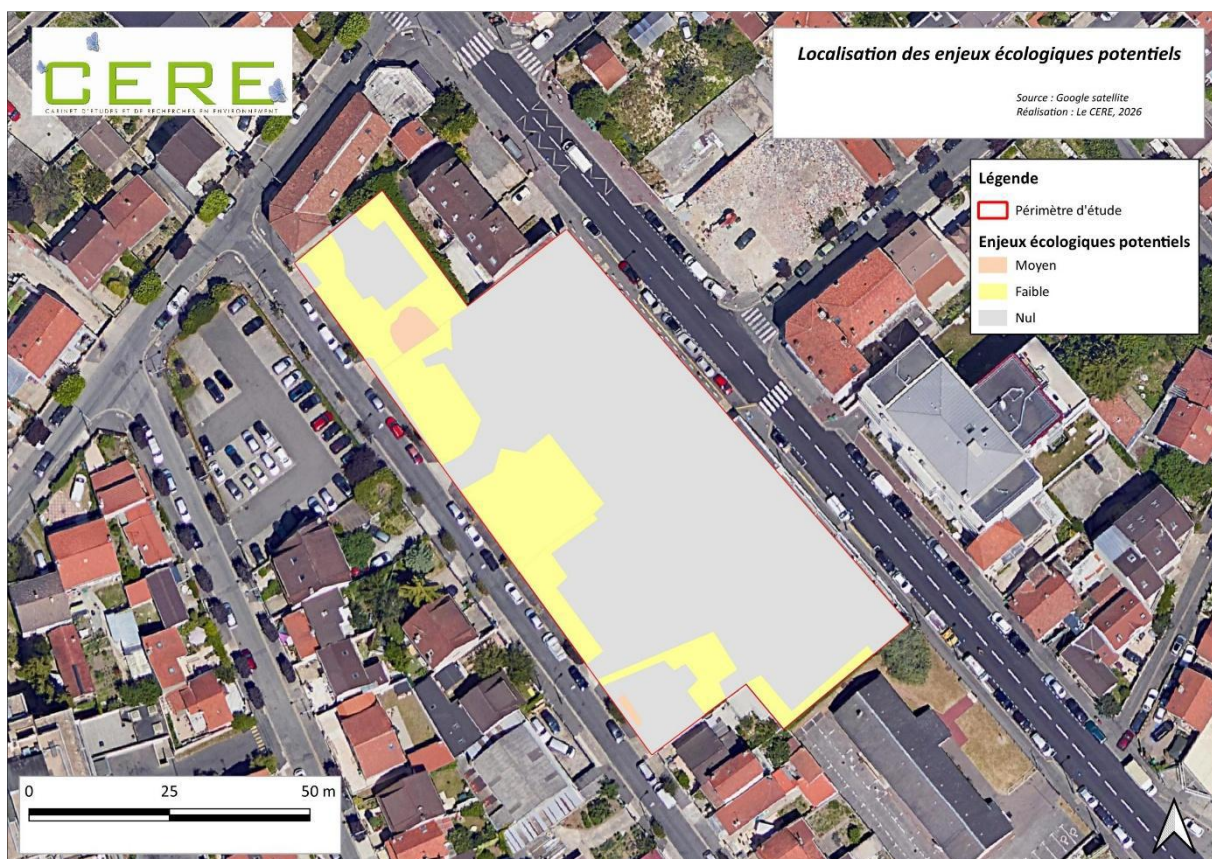
Aucun corridor biologique n'est recensé au Schéma de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France sur le secteur de projet.

◆ Effets et mesures sur la faune, la flore et les habitats

Sur le périmètre du projet, aucun secteur à enjeu fort n'a été identifié.

Sur le périmètre du projet, certaines zones de jardin domestique et de fourré présentent un enjeu moyen en raison de l'observation du Moineau domestique.

Tous les autres habitats du périmètre présentent des enjeux écologiques nuls à faibles.



Hiérarchisation des enjeux écologiques potentiels sur le périmètre d'étude (source : étude CERE)

- **Mesures proposées**

Les mesures proposées ici sont des mesures d'évitement et de réduction afin que le projet n'impacte pas les habitats, la flore et la faune de la zone d'étude.

Ces mesures visent tout d'abord à éviter la destruction d'habitat à enjeux écologiques, ainsi qu'à éviter la destruction de spécimens de la faune et de la flore situés sur et en bordure immédiate du périmètre à exploiter.

Ensuite, les mesures de réduction s'attachent à réduire les impacts du projet sur la destruction d'habitats et de spécimens et à réduire la gêne sonore et visuelle occasionnée par le projet.

- **Mesures d'évitement**

ME1 – Respect de l'emprise du projet

Respecter l'emprise permettra d'éviter d'impacter les milieux naturels et les espèces situées à proximité de la zone du projet.

Ainsi, aucune intrusion, même temporaire dans les milieux naturels riverains ne sera réalisée. Il s'agira en particulier de ne pas circuler, de ne pas stationner et de ne pas stocker de matériel ou d'engin en dehors des zones de travaux, voies de circulation et base vie.

Mesure E1			Espèces et habitats concernés
Type	Évitement	x	<u>Habitats</u> : Habitats limitrophes <u>Flore</u> : Toutes les espèces <u>Faune vertébrée</u> : Toutes les espèces <u>Faune invertébrée</u> : Toutes les espèces
	Réduction		
	Accompagnement		
Période	Travaux	x	
	Exploitation	X	
Impact évité			Destruction/altération d'habitats Dérangements Destruction d'individus de faune et de flore
Correspondance CEREMA			Mesure E2.1b

ME2 – Limiter les traitements phytosanitaires

Libérés dans l'environnement, les pesticides vont éliminer les organismes contre lesquels ils sont utilisés. Mais, la plupart de ces produits vont également toucher d'autres organismes que ceux visés au départ, de manière directe (absorption, ingestion, respiration, etc.) ou indirecte (via un autre organisme contaminé, de l'eau polluée, etc.). Les effets sur la biodiversité, et notamment la flore et la faune terrestres, sont donc indéniables.

Afin de préserver la diversité floristique et faunistique, il est recommandé de limiter autant que possible l'utilisation de produits phytosanitaires (herbicide ou insecticide) dans les futurs espaces verts.

Mesure E2			Espèces et habitats concernés
Type	Évitement	X	<u>Habitats</u> : Tous les habitats <u>Flore</u> : Toutes les espèces <u>Faune vertébrée</u> : Toutes les espèces <u>Faune invertébrée</u> : Toutes les espèces
	Réduction		
	Accompagnement		
Période	Travaux		
	Exploitation	X	
Impact évité ou réduit			Destruction/altération d'habitats Destruction d'individus de flore et de la faune remarquable
Correspondance CEREMA			Mesure E3.2a

- **Mesures de réduction**

MR 1 – Circulation des engins

Afin de réduire l'impact des engins sur les milieux naturels lors de la réalisation des travaux, les recommandations sont les suivantes :

- la circulation se fera au maximum sur les routes déjà existantes sur le périmètre d'étude
- la vitesse de déplacement des engins durant les travaux sera limitée, conformément aux règles de circulation et de sécurité instaurées sur le chantier.

Ainsi, le risque d'écrasement accidentel de la faune sera réduit, voire évité et le dérangement sonore sera aussi réduit.

Afin de limiter la pollution atmosphérique, il sera recommandé, via une sensibilisation du personnel, de couper le moteur des véhicules non utilisés ou à l'arrêt.

Mesure R1			Espèces et habitats concernés
Type	Évitement		<u>Habitats</u> : Tous les habitats <u>Flore</u> : Toute la flore <u>Faune vertébrée</u> : Toutes les espèces <u>Faune invertébrée</u> : Toutes les espèces
	Réduction	X	
	Accompagnement		
Période	Travaux	X	
	Exploitation		
Impact évité ou réduit			Destruction d'individus de la faune et de la flore Altération des habitats Dérangement/perturbation
Correspondance CEREMA			Mesure R2.1a

MR 2 – Date des travaux

Afin d'éviter et de réduire la destruction d'individus et les dérangements sonores et visuels de la faune fréquentant les milieux naturels situés sur et en bordure du projet, il est recommandé de réaliser les travaux (notamment les opérations lourdes de décapage) en dehors de la période sensible de reproduction d'un maximum d'espèces, c'est-à-dire entre octobre et mars. A minima les travaux devront commencer pendant cette période afin de créer un phénomène d'effarouchement empêchant les espèces de nicher sur la zone des travaux, et se faire en continue. Ceci permettra ainsi d'éviter toute destruction d'individu en période de reproduction.

Période de plus forte sensibilité de la faune et période d'intervention recommandée

Périodes	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Période sensible pour les insectes												
Période sensible pour l'avifaune nicheuse												
Périodes sensibles pour les chiroptères												
Période sensible pour les amphibiens												
Période recommandée :												

Période de moindre sensibilité	Faune active non reproductrice
Période de transition	Présence d'œufs et de larves de lépidoptères-orthoptères, présence de jeunes amphibiens en dispersion
Période de forte sensibilité	Léthargie hivernale, reproduction, développement des jeunes

Mesure R2			Espèces et habitats concernés
Type	Évitement		<u>Habitats</u> : Tous les habitats semi-naturels <u>Flore</u> : Non concernée <u>Faune vertébrée</u> : Toutes les espèces <u>Faune invertébrée</u> : Toutes les espèces
	Réduction	X	
	Accompagnement		
Période	Travaux	X	
	Exploitation		
Impact évité ou réduit			Destruction d'individus de faune remarquable Dérangement/perturbation Interruption de biocorridors
Correspondance CEREMA			Mesure R3.1a

MR3 –Limitation des émissions sonores

L'ensemble du chantier est susceptible d'augmenter le volume sonore à proximité du périmètre à exploiter.

Ainsi, afin de réduire le bruit des engins, un soin particulier sera porté à l'entretien du matériel et des équipements : maintien en état silencieux, gestion des pièces mal fixées, mal graissées.

	Mesure R3		Espèces et habitats concernés
Type	Évitement		<u>Habitats</u> : Tous les habitats <u>Flore</u> : Non concernée <u>Faune vertébrée</u> : Toutes les espèces <u>Faune invertébrée</u> : Toutes les espèces
	Réduction	X	
	Accompagnement		
Période	Travaux	X	
	Exploitation		
Impact évité ou réduit			Destruction d'individus de faune remarquable Dérangement/perturbation Interruption de biocorridors
Correspondance CEREMA			Mesure R2.1d

MR4– Travaux nocturnes et éclairage nocturnes

Il est préconisé de réaliser toutes les opérations d'exploitation de jour, afin de ne pas interférer avec les espèces aux moeurs nocturnes ou crépusculaires, notamment les chiroptères, les rapaces et les insectes nocturnes. Ainsi, l'éclairage, les travaux et la circulation nocturnes seront limités au début et fin de journée en période hivernale.

	Mesure R4		Espèces et habitats concernés
Type	Évitement		<u>Habitats</u> : Tous les habitats <u>Flore</u> : Non concernée <u>Faune vertébrée</u> : Oiseaux nocturnes et Chiroptères <u>Faune invertébrée</u> : Insectes nocturnes et notamment les Hétérocères
	Réduction	X	
	Accompagnement		
Période	Travaux	X	
	Exploitation	X	
Coût			0 €
Impact évité ou réduit			Dérangements/perturbation Destruction d'individus de faune remarquable Interruption de biocorridors
Correspondance CEREMA			Mesure R3.1b

MR5 - Prévention et maîtrise des pollutions aux hydrocarbures

L'effet de pollution par accident sera anticipé par la sensibilisation du personnel et par la mise en place des mesures habituelles de chantier, comme (liste non exhaustive) :

- utiliser des aires étanches mobiles sur lesquelles se feront toutes les manipulations d'approvisionnement en hydrocarbure des engins. L'écoulement des eaux de ruissellement (pollution de métaux lourds et d'hydrocarbures) de cette aire devra être maîtrisé et contrôlé ;
- stocker les produits polluants (tels que les huiles) dans des bacs étanches ;
- réaliser le lavage des engins sur des aires étanches ;
- éloigner les facteurs de risque des secteurs à enjeux ;
- mettre en place un système adapté de type kit antipollution qui permettra de récolter, en cas de fuite, l'huile, les hydrocarbures... Des kits antipollution devront être disponibles à tout moment ;
- Enlever immédiatement par un décapage la zone polluée à l'aide de petits matériels (de type pelle manuelle, ou mini pelleteuse mécanique). Le bloc de terre décapée devra être entreposé sur une zone imperméable prévue à cet effet.

	Mesure R5		Espèces et habitats concernés
Type	Évitement		<u>Habitats</u> : Tous les habitats <u>Flore</u> : Toutes les espèces <u>Faune vertébrée</u> : Toutes les espèces <u>Faune invertébrée</u> : Toutes les espèces
	Réduction	X	
	Accompagnement		
Période	Travaux	X	
	Exploitation		
Impact évité ou réduit			Destruction/altération d'habitats Destruction d'individus de faune et de flore remarquable
Correspondance CEREMA			Mesure R2.1d

MR6 - Lutte et veille des espèces exotiques envahissantes

Plusieurs espèces floristiques exotiques envahissantes ont d'ores et déjà été inventoriées sur la zone d'étude. Il est donc recommandé de mettre en place un plan de lutte pour ces espèces et un plan de veille vis-à-vis de la propagation de ces espèces (**voir liste étude et mesures CERE**).

	Mesure R6		Espèces et habitats concernés
Type	Évitement		<u>Habitat</u> : Tous les habitats <u>Flore</u> : Espèces invasives <u>Faune vertébrée</u> : non concerné <u>Faune invertébrée</u> : non concerné
	Réduction	X	
	Accompagnement		
	Suivi		
Période	Travaux	X	
	Exploitation	X	
Impact évité ou réduit			Destruction et altération des habitats
Correspondance CEREMA			R2.1f

MR7 - Aménagement écologique des espaces verts

Si le projet intègre la mise en place d'espaces verts, cette mesure a pour objectif de proposer des aménagements qui seront favorables à la biodiversité via la création d'une mosaïque d'habitats et la mise en place de mesures de gestion favorables à la biodiversité. Cet aménagement serait une réelle plus-value écologique qui sera à la fois favorable à la faune volante impactés par le projet mais également pour les insectes ainsi que la flore pour lesquels le site ne présentait pas d'enjeux important.

Afin de rendre ces espaces verts plus favorable à la biodiversité, plusieurs actions pourraient être mises en place.

Afin de rendre ces espaces verts plus favorable à la biodiversité, plusieurs actions pourraient être effectués :

- Créations de zones de prairies-pelouses par la mise en place d'une gestion différenciée
- Mise en place de milieux semi-fermés
- Utilisation de plantes indigènes pour les plantations

	Mesure MR7		Espèces et habitats concernés
Type	Évitement		<u>Habitats</u> : Tous les habitats <u>Flore</u> : Toutes les espèces <u>Faune vertébrée</u> : Toutes les espèces incluant les espèces protégées d'oiseaux <u>Faune invertébrée</u> : Toutes les espèces
	Réduction	X	
	Accompagnement		
Période	Travaux	X	
	Exploitation		
Impact concernés			Destruction/altération d'habitats, Interruption de biocorridors
Correspondance CEREMA			-

MR8 – Vérification des bâtiments avant destruction

Dans le cadre du projet, les bâtiments vont être détruits.

De ce fait, avant destruction du bâtiment, il est recommandé qu'une personne compétente en écologie vérifie l'absence de chiroptères ou de nids d'oiseaux afin d'éviter la destruction d'espèces protégées.

Ce contrôle sera réalisé en octobre, période où les chiroptères sont encore en transit et ne sont pas encore en hibernation (période sensible). Ainsi, deux cas de figure peuvent se présenter :

- Des chiroptères sont présents. Il sera alors nécessaire d'attendre, lors de leur sortie nocturne, que tous les individus soient sortis du bâtiment, pour pouvoir obstruer les ouvertures et empêcher les chiroptères d'y revenir.
- Aucun chiroptère n'est présent. Les ouvertures seront obstruées afin d'éviter que des individus s'y installent.

Dans les deux cas, l'obstruction des ouvertures lorsque qu'aucun individu n'est présent, permet au bâtiment de ne pas devenir des gîtes d'hibernation et il pourra alors être détruits sans risque plus tard dans l'année.

Mesure R8		Espèces et habitats concernés
Type	Évitement	Habitat : Habitats bordant le bâtiment à détruire Flore : Toutes les espèces limitrophes Faune vertébrée : Chiroptères Faune invertébrée : Non concernée
	Réduction	
	Accompagnement	
	Suivi	
Périod	Travaux	
	Exploitation	
Impact concerné		Destruction d'individus de faune remarquable
Correspondance CEREMA		R2.1i

MR9 : Dispositif d'aide à la recolonisation du milieu - Amélioration de la fonctionnalité de l'habitat pour les oiseaux

Peu d'oiseaux ont été observés dans le périmètre d'étude, la diversité d'espèces sur le site d'étude est actuellement assez limitée. Une mesure d'accompagnement visant à favoriser l'avifaune sur le site est donc proposée.

Ainsi, si le projet paysager prévoit notamment la mise en place d'une plantation d'arbres, cette plantation d'arbres sera accompagnée par la mise en place de milieux semi-fermés. La mise en place de milieux semi-fermés composés d'un réseau d'arbres, de buissons et de haies sur le site devrait permettre de favoriser la présence d'oiseaux et de chiroptères sur le site. De plus, un aménagement paysager connectant l'ensemble de ces milieux permettra de consolider les corridors écologiques locaux.

Les plantations seront composées de plantes indigènes et locales d'Ile de France. En effet, le choix d'espèces indigènes et locales pour les plantations permettrait de favoriser la venue d'espèces d'insectes locales. Rappelons que les insectes constituent la base alimentaire pour de nombreuses autres espèces : oiseaux, micromammifères, d'autres insectes... Ils permettent également une meilleure pollinisation des plantes (les fruits et légumes par exemple) et une meilleure dispersion des graines. Les plants d'arbustes et d'arbres indigènes à utiliser sont présentés dans le tableau suivant.

Ces aménagements seront également favorables aux chiroptères.

Mesure MR9			Espèces et habitats concernés
Type	Évitement		<u>Habitats</u> : Habitat arbustifs et arborés <u>Flore</u> : Non concernée <u>Faune vertébrée</u> : Oiseaux des milieux fermés et semi-fermés ainsi que les chiroptères. <u>Faune invertébrée</u> : Non concernée
	Réduction	X	
	Accompagnement		
Période	Travaux		
	Exploitation	X	
Impact concernés			Destruction/altération d'habitats, Interruption de biocorridors
Correspondance CEREMA			R2.1g

- **Mesures d'accompagnement**

MA1 - Sensibilisation du personnel

Pour chaque agent intervenant sur le chantier, il serait pertinent de le sensibiliser au risque d'impact environnemental pouvant être généré sur ou à proximité du périmètre exploité.

Le personnel serait également initié aux bonnes pratiques de chantier, comme par exemple couper le moteur d'un véhicule dès lors que celui-ci est à l'arrêt durant plus de 2 minutes.

Il s'agirait notamment de sensibiliser le personnel :

- à l'utilisation des dispositifs antipollution,
- aux enjeux écologiques présents sur et aux abords du site (espèces menacées),
- au risque de dispersion des végétaux exotiques invasifs,
- à la pollution des cours d'eau et des écosystèmes terrestres,
- à la circulation des espèces (biocorridors),
- à l'évitement de création de zones pièges pour la petite faune (par exemple en laissant des bidons ouverts),
- aux périodes de sensibilité des espèces (phase de reproduction).

À cet effet, les mesures d'insertion environnementales proposées dans ce rapport seront communiquées à toute entreprise intervenant sur le chantier. Le chef de chantier sera garant du respect et de la mise en oeuvre des mesures proposées.

Il est aussi possible d'organiser des journées de sensibilisation qui seront réalisées par une personne compétente en la matière, notamment un écologue habitué à cette problématique.

Mesure A1			Espèces et habitats concernés
Type	Évitement		<u>Habitats</u> : Tous les habitats <u>Flore</u> : Toutes les espèces <u>Faune vertébrée</u> : Toutes les espèces <u>Faune invertébrée</u> : Toutes les espèces
	Réduction		
	Accompagnement	X	
Période	Travaux	X	
	Exploitation		
Impact évité ou réduit			Destruction/altération d'habitats, Destruction d'individus de faune et de flore remarquable, Dérangements/perturbation.
Correspondance CEREMA			Mesure A6.2b

MA2 - Suivi de chantier

Dans le but de s'assurer de la bonne mise en place des mesures précédemment décrites, un suivi de chantier pourra être réalisé sur le site du projet.

Ce suivi sera réalisé par une personne compétente en écologie qui veillera à la bonne mise en place des mesures et conseillera les agents de chantier. Il permettra également de dresser un inventaire des espèces invasives présentes et de proposer des mesures visant à les éliminer.

Mesure A2		Espèces et habitats concernés
Type	Évitement	<u>Habitats</u> : Non concernés <u>Flore</u> : Espèces exotiques envahissantes <u>Faune vertébrée</u> : Toutes les espèces <u>Faune invertébrée</u> : Toutes les espèces
	Réduction	
	Accompagnement	
Période	Travaux	Destruction/altération d'habitats Destruction d'individus de faune et de flore remarquable Dérangements/perturbation
	Exploitation	
Impact évité ou réduit		
Correspondance CEREMA		Mesure A6.1a

Ainsi avec la mise en place des mesures d'évitement et de réduction prévues, il apparaît que le projet n'impactera pas significativement la flore et la faune du site.

• Conclusion

L'étude de la bibliographie a permis de constater l'existence d'une diversité spécifique moyenne aux alentours du site, les sites accueillant le plus d'espèces remarquables étant éloignés du périmètre du projet. Couplée à cette analyse, la visite de terrain a permis d'aboutir à une première hiérarchisation des enjeux écologiques potentiels sur la zone d'étude.

Il en ressort que le périmètre d'étude situé en milieu urbain majoritairement composé de milieux anthropiques présente principalement des enjeux écologiques potentiels nuls à faibles, en raison de la faible diversité des habitats et des espèces, du peu de ressources alimentaires et de refuges qu'offre le site. Tous ces éléments étant peu favorables au développement d'une flore et d'une faune diversifiées et remarquables.

Aussi, en tenant compte de l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction proposées, les aménagements prévus du projet ne devraient pas significativement impacter la flore et la faune du site dont une seule espèce protégée ne présentant pas de signe de cantonnement a été mise en évidence.

De plus, le projet prévoit la réalisation de larges espaces végétalisés et plantés pouvant jouer un véritable rôle de réservoir pour la biodiversité. En effet, ces espaces devraient apporter un enrichissement des espèces végétales par rapport à la pauvreté actuel du site.

◆ Effets et mesures sur le patrimoine culturel et architectural

Le site ne comprend aucun Monument Historique classé ou inscrit et n'est impacté par aucun des périmètres de protection des Monuments Historiques présents dans l'environnement du site. Il n'est pas non plus concerné par une ZPPAUP, des sites inscrits ou classés.

Le projet devrait apporter « une plus-value architecturale et urbaine » à ce secteur aujourd'hui occupé par un bâtiment à usage d'activités et voué à muter.

◆ Effets et mesures sur le paysage et les riverains

Le projet apportera une plus-value visuelle, en supprimant un bâtiment d'activité relativement vieillissant. Il créera une entité architecturale cohérente et attractive qui améliorera l'environnement du secteur, par le biais de bâtiments formant un front bâti sur la voie nouvelle.

3. IMPACTS ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS

En termes d'impact automobile, le projet prévoit la réalisation de places de stationnement réparties en sous-sol.

◆ Effets et mesures sur la circulation automobile

En phase chantier, l'acheminement des matériaux, l'évacuation des déchets et les déplacements des engins pendant les travaux pourront impacter la circulation de manière temporaire. Les itinéraires de circulation des camions sur les voies publiques seront étudiés de manière à créer le moins de perturbations possibles sur la voirie locale. Une information routière en amont des chantiers préviendra de la présence de ces derniers. Les accès à la zone de travaux seront visibles, jalonnés et réservés au personnel de chantier. En entrée de site, un lieu d'affichage sera installé permettant de réunir l'ensemble des informations récapitulatives ou informatives concernant les différentes opérations sur les sites concernés.

En phase exploitation, le gabarit des voies dans l'environnement ainsi que la création de la voie nouvelle devrait permettre de fluidifier la circulation future au sein du quartier et de supporter les flux générés par le programme, sans entraîner de dégradations majeures.

Le projet devrait entraîner une légère augmentation des flux routiers sur les voiries du secteur sans entraîner de dégradations majeures au vu des aménagements qui seront réalisés dans le cadre du projet.

◆ Effets et mesures sur les transports en commun

Les transports en commun existants notamment les tramway T1 et M, ainsi que le réseau dense de bus, devraient permettre de supporter les nouvelles populations.

Par ailleurs, la ligne 15 du Grand Paris Express, permettra d'améliorer l'offre générale sur le secteur.

4. IMPACTS ET MESURES SUR LA SANTE

◆ Effets et mesures sur le bruit

Le projet, à vocation résidentielle est d'envergure modérée.

Il n'est pas de nature à générer des nuisances sonores significatives, en dehors des périodes de chantier : impact temporaire.

Les entreprises de travaux devront respecter la réglementation acoustique et vibratoire.

En complément, une charte pourra fixer des objectifs et les moyens pour limiter les nuisances sonores.

En phase chantier, les nuisances sonores seront réduites au maximum « à la source » et des techniques de construction moins bruyantes seront choisies. Le projet, à vocation résidentielle est d'envergure modérée. Il n'est pas de nature à générer des nuisances sonores significatives, en dehors des périodes de chantier : impact temporaire. De plus, les potentielles nuisances liées aux bâtiments d'activités seront supprimées.

En phase exploitation, le projet devrait générer une très légère augmentation du niveau sonore, notamment due à l'évolution du trafic. Cette faible évolution ne devrait pas être perceptible.

Une notice acoustique des façades a été réalisée dans le cadre du projet par le bureau d'études Thermique et Acoustique ATBE. Cette étude est consultable en annexe facultative.

Les voies classées bruyantes autour du projet sont les suivantes :

- **L'avenue Jean Jaurès (D30), classée en catégorie 4.**
La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 30m.
L'opération se situe en vue directe à moins de 10m de la voie.

• **Isolements à respecter**

En application de l'arrêté du 30 Mai 1996, compte tenu du classement des voies, des distances et obstacles qui séparent le projet de ces voies, ainsi que de l'orientation des façades, les isolements de façades à respecter sont de :

- **35dB, 32dB et 30dB.** (voir schéma ci-dessous)

Repérage des isoléments des façades



Repérage des isoléments des façades (extrait notice acoustique)

- **Caractéristiques acoustiques des éléments de façade**

Le classement réglementaire des façades ne révèle pas une importante contrainte acoustique. Dans l'attente de la réalisation de l'étude acoustique des façades, qui sera faite en cours de phase DCE, il est possible d'envisager les dispositions suivantes (recommandations) :

Structure

Compte tenu du classement acoustique de 35 dB à 30 dB en façade, la structure du bâtiment peut être réalisée à l'aide d'une maçonnerie légère (type Parpaing Creux ou Brique) ou en maçonnerie lourde (type voile béton).

Menuiseries extérieures

Toutes les menuiseries pourront être de type simple fenêtre et seront composées de doubles vitrages à faible émissivité. Leur nature sera au choix de l'architecte/MOA.

Occultations

En présence de coffres de volets roulants, ceux-ci seront impérativement positionnés contre linteau sur toutes les façades.

Entrées d'air

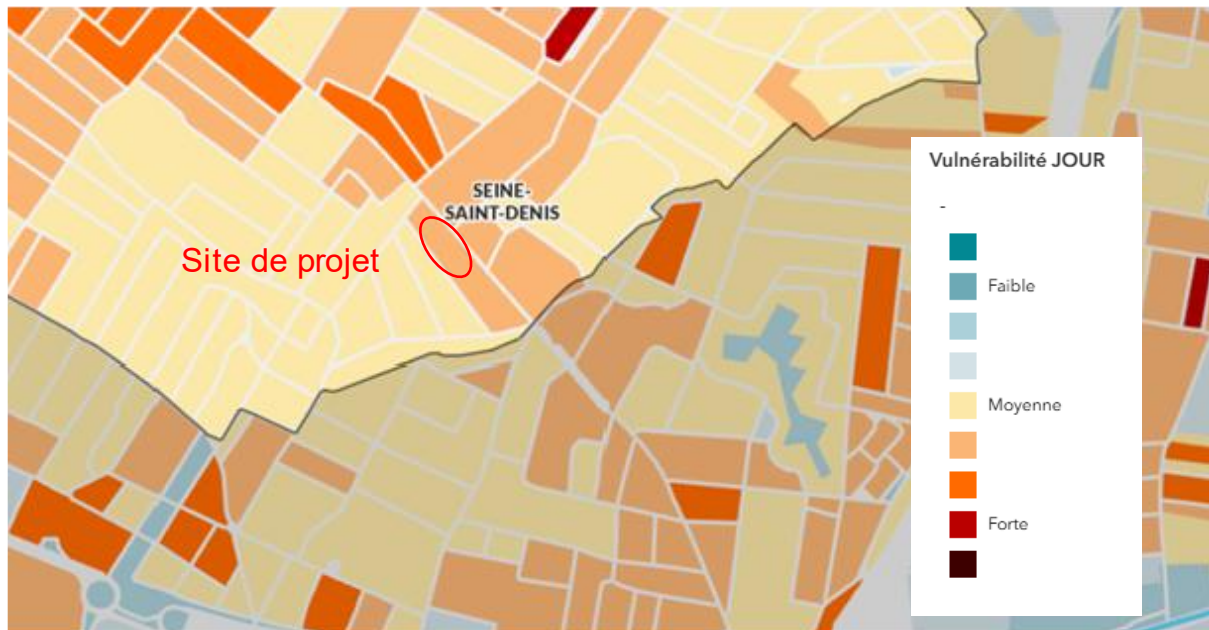
Les entrées d'air pourront être positionnées sur les traverses de menuiseries extérieures ou dans les coffres de volets roulants.

Voir la notice acoustique des façades réalisée dans le cadre du projet par le bureau d'études Thermique et Acoustique ATBE.

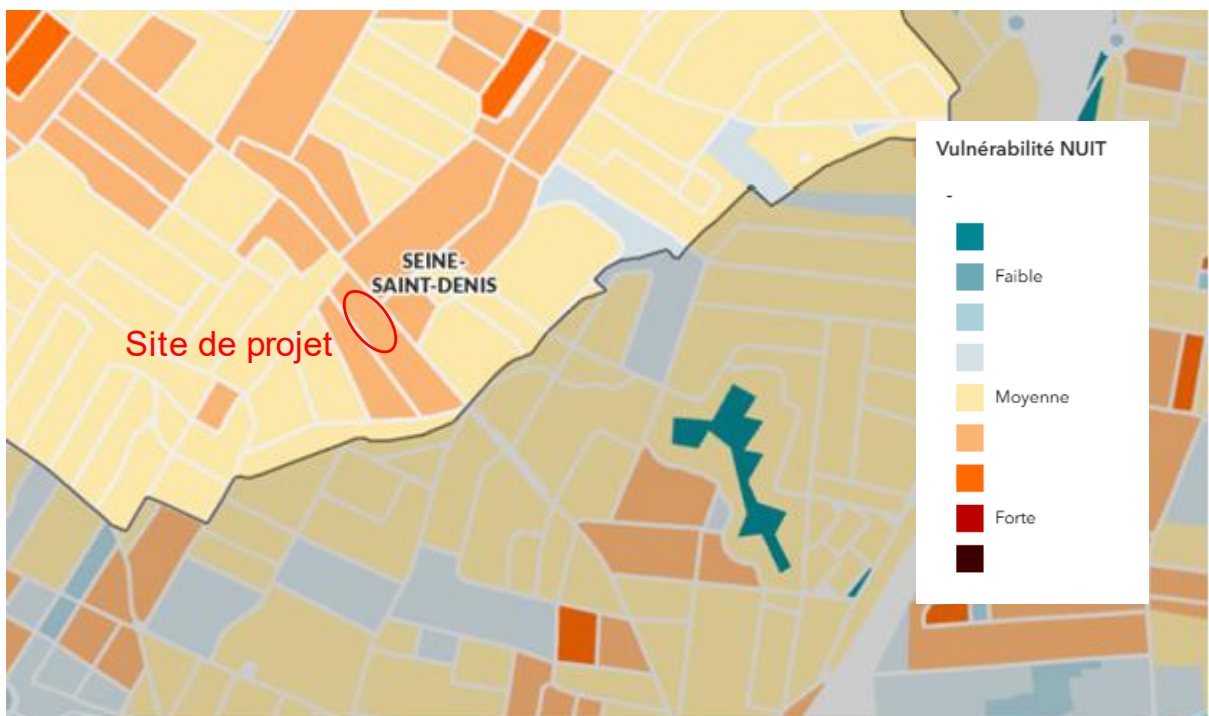
◆ Ilot de chaleur urbain (ICU)

La thermographie d'été réalisée par l'APUR permet de constater l'environnement thermique du site de projet.

Le site de projet est identifié comme un site à vulnérabilité moyenne.



Extrait carte chaleur sur la ville – Vulnérabilité nuit (Source : Institut Paris Région)



Extrait carte chaleur sur la ville – Vulnérabilité jour (Source : Institut Paris Région)

Les moyens d'action pour lutter contre les îlots de chaleur sont entre autres :

- Le choix des matériaux : opter pour des matériaux clairs et/ou réfléchissants, caractérisés par des albédos élevés permettent de réduire efficacement le phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- L'utilisation du végétal : il s'agit de la solution d'aménagement la plus intéressante pour lutter contre les îlots de chaleur urbains. En réintroduisant des espaces naturels et de la végétation en ville, cela permet d'augmenter le taux d'humidité de l'air grâce à la transpiration des plantes et également d'utiliser les eaux de ruissellement. Ainsi, les zones boisées urbaines sont 2 à 8°C plus fraîche que le reste de la ville.

Le site de projet est en quasi-totalité imperméabilisé. Le projet, compte tenu de son aménagement paysagé et de son cœur d'îlot végétalisé, devrait contribuer à la réduction du phénomène d'îlot de Chaleur Urbain par la création notamment d'un îlot de fraîcheur.

11. CONCLUSION

La présente note a établi la synthèse des principaux enjeux du projet vis-à-vis de l'environnement et de la population.

Elle démontre que l'ensemble des sujets majeurs a été abordé permettant d'évaluer les incidences que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine.

Elle démontre, soit que le projet n'induit pas d'incidences négatives, soit qu'il prévoit les mesures adéquates d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées aux enjeux du projet.

Dans ce contexte, il peut être considéré que le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé et qu'il peut ainsi être mis en œuvre sans qu'une évaluation environnementale au sens de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement ne soit requise.