

# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

## Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

Projet de construction d'un ensemble immobilier à destination de logement à NEUILLY-PLAISANCE (93)

### 2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

#### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

BOKOBZA Olivier - Directeur Général

RCS / SIRET

4 4 1 0 5 2 7 3 5 0 0 0 3 8

Forme juridique

Société par Actions Simplifiée (SAS)

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

### 3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Catégorie n°39	Création d'une Surface de Planchers (SdP) de 12 000 m <sup>2</sup> environ (cf. annexe 4) sur une emprise foncière globale d'un peu moins de 7 500 m <sup>2</sup> (cf. annexe 7)

### 4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Situé dans la partie Sud du territoire de la commune de NEUILLY-PLAISANCE (93), à proximité de la limite communale avec NEUILLY-SUR-MARNE (93), le terrain du projet objet de la présente demande, d'une superficie de 7 495 m<sup>2</sup>, presque entièrement imperméabilisé et partiellement construit, est localisé à l'angle formé par l'avenue du Maréchal Foch (D30) et du boulevard Ferdinand Buisson (cf. annexes 2 et 3).

Présenté en détail dans l'annexe 4, le projet consiste, après démolition du bâti existant (cf. annexe 5), en la construction d'un ensemble immobilier composé de 2 bâtiments distincts édifiés en R+3+C et R+3+A et dans lequel seront développés environ 12 000 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers (SdP) pour la réalisation de 144 logements en accession et 120 logements en Résidence pour Jeunes Actifs (RJA).

L'ensemble immobilier disposera également d'un niveau de sous-sol dans lequel seront aménagées 175 places de stationnement automobile. L'accès à ces places de stationnement et leur sortie s'organisent depuis l'avenue du Maréchal Foch au nord.

## 4.2 Objectifs du projet

Comme l'indique le PLU de NEUILLY-PLAISANCE, ayant d'ailleurs fait l'objet d'une évaluation environnementale, la question de la structuration et de l'intensification de l'avenue du Maréchal Foch (D30), axe principal de desserte est-ouest de la commune tient une place importante dans l'organisation future de la commune. Les principaux objectifs fixés par le PLU concernant la séquence est de cet axe, en bordure duquel est localisé le projet objet de la présente demande, sont : - d'une part, de valoriser et renforcer l'entrée de ville depuis la commune voisine de NEUILLY-SUR-MARNE par l'émergence d'un front bâti structuré et qualitatif tout en préservant la perspective offerte par l'avenue du Maréchal Foch en direction de la Place J. Mermoz située au coeur du territoire communal ; - et, d'autre part, de profiter du renouvellement de ce secteur pour développer les espaces végétalisés permettant ainsi de confirmer l'identité végétale de NEUILLY-PLAISANCE.

Le projet tient compte également dans sa programmation des objectifs du document d'urbanisme local en matière mixité sociale et d'adaptation de l'offre résidentielle aux besoins de la population (réalisation dans la même opération de 144 logements en accession et 120 logements en RJA), d'intensification urbaine (développement d'immeubles avec une densité raisonnée et aux formes architecturales moins consommatrices d'espaces), de déplacements (offre de stationnement automobile limitée participant à la réduction de la part modale de la voiture).

Présenté dans l'annexe 4, le projet conçu par la maîtrise d'oeuvre respecte l'ensemble de ces objectifs.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

A ce stade d'avancement des études en matière de définition et d'organisation du chantier, le délai prévisionnel de réalisation des travaux nécessaires à la réalisation du projet est de 27 mois environ (démolition comprise). Ce délai comprend les phases suivantes :

- une première phase d'une durée de 3 mois environ durant laquelle seront réalisées les opérations de curage, de désamiantage, de démolition des bâtiments existants et de purge de leurs fondations ;
- une seconde phase d'une durée de 24 mois de travaux durant laquelle seront réalisées les travaux nécessaires au terrassement (y compris les opérations de dépollution des sols), aux fondations et au Gros-Oeuvre, à la mise hors d'eau / hors d'air (clos-couvert) et à l'intervention des différents Corps d'Etat Techniques et Architecturaux.

Dans ce cadre, la livraison du projet est envisagée au 1er trimestre de l'année 2024.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier composé de 2 bâtiments distincts, édifiés dans le respect des épannelages des immeubles collectifs avoisinants en R+3+C et R+3+A, implantés en léger retrait de l'avenue du Maréchal Foch (D30) et de la rue Raymond Louviot. Les futurs occupants du projet pourront profiter d'une superficie d'espaces verts communs et privés représentant au moins 35 % de la surface globale du terrain.

Le stationnement des automobiles est essentiellement assuré dans le niveau de sous-sols de l'ensemble immobilier (d'une capacité de 175 places). L'accès à ces places de stationnement s'organise depuis l'avenue du Maréchal Foch (D30) au nord.

Les futurs occupants du projet bénéficieront de la proximité de différents moyens de transports en commun dans ce secteur, et dont l'offre globale sera encore enrichie d'ici à 2030 avec le développement de la nouvelle gare « Val de Fontenay » qui outre la desserte actuelle des lignes A et E du RER, sera alors accessible via la ligne 15 Est du Grand Paris Express, la ligne 1 du métro prolongée depuis son terminus actuel à VINCENNES et par la ligne T1 du tramway prolongée depuis son terminus actuel à BOBIGNY (cf. annexe 5).

#### 4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Dossier de demande de permis de construire valant permis de démolir

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie globale du terrain d'assiette :	7 495 m <sup>2</sup>
Surface de Planchers (SdP) totale :	environ 12 000 m <sup>2</sup>
Nombre de logements en accession :	144 logements
Nombre de logements de la Résidence Jeunes Actifs (RJA) :	120 logements
Gabarit maximum de l'ensemble immobilier projeté en superstructure :	R+3+C / R+3+A
Nombre de niveaux en infrastructure :	1 niveau
Nombre total de places de stationnement automobile (infrastructure) :	175

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

130-138 avenue du  
Maréchal FOCH  
93360 NEUILLY-PLAISANCE

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 4 8° 51' 32 "N Lat. 0 2° 31' 03 "E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé dans un secteur faisant l'objet d'une Z.N.I.E.F.F. La zone la plus proche du site, dénommée "Coteaux et Plateau d'Avron", est localisée à environ 0,8 km (à vol d'oiseau) de ce dernier, au nord (cf. annexe 8).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cf. annexe 8 pour plus de précisions
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cf. annexe 8 pour plus de précisions
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le territoire de la commune de NEUILLY-PLAISANCE est concerné par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (PPBE). Des précisions concernant chacun de ces plans sont fournies dans l'annexe 9. Elles montrent en particulier que le site n'est pas localisé dans une des zones de dépassement des valeurs réglementaires de bruit identifiées dans ce secteur et son environnement.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une description précise du positionnement du site du projet par rapport à ces différents éléments figure dans l'annexe 10.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne fait pas partie d'une zone humide délimitée. Par ailleurs, il n'est localisé dans aucune des enveloppes d'alerte potentiellement humide définies en région Ile-de-France. Des précisions concernant ce sujet sont fournies dans l'annexe 11.

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de NEUILLY-PLAISANCE est concernée par le PPR Inondation de la Marne approuvé le 15/11/2010 et le PPR Mouvements de Terrain prescrit le 22/12/2004 concernant les risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières ou au phénomène de dissolution d'horizons gypseux et les risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Des précisions concernant l'exposition du site aux différents risques naturels, technologiques et industriels sont fournies dans l'annexe 14.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet n'est localisé ni dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS), ni dans un site BASOL (cf. annexe 12). Cependant, il est localisé sur un terrain sur lequel est enregistré un site BASIAS (dont l'activité a néanmoins cessé, le site étant inoccupé). Des reconnaissances réalisées en 2012 ont montré que le site était impacté localement par des hydrocarbures en lien avec son exploitation passée (cf. annexe 12, §. C). De nouvelles investigations permettront de valider ces données.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé dans une des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) du bassin Seine-Normandie listées à l'article R.211-71 du Code de l'Environnement, à savoir la Z.R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (cf. annexe 13). Le projet objet du présent dossier ne prévoit aucun prélèvement dans ces nappes.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est localisé dans aucun Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) lié à l'un des captages d'eau destinés à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle identifiés dans le secteur. Des précisions concernant ces éléments sont présentées dans l'annexe 13.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Inscrit. Des précisions concernant la localisation du site du projet objet du présent dossier par rapport aux diverses protections environnementales et patrimoniales sont fournies dans les annexes 8 et 10.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site objet de la présente étude est relativement éloigné des différents sites du réseau NATURA 2000 les plus proches. Localisé à environ 800 m au Nord (à vol d'oiseau), le "Plateau d'Avron" est l'entité du site NATURA 2000 le plus proche à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR 1112013) (cf. annexe 6).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Classé. Des précisions concernant la localisation du site du projet objet du présent dossier par rapport aux protections environnementales et patrimoniales sont fournies dans les annexes 8 et 10.

## 6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

### 6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Au regard des caractéristiques du projet et des données disponibles sur le positionnement de la nappe, les travaux menés hors période de crue de la Marne devraient pouvoir être réalisés hors d'eau. Des pompages localisés pourraient néanmoins ponctuellement s'avérer nécessaires lors de périodes défavorables durant le chantier. En phase définitive, un cuvelage de la partie la plus basse du niveau de sous-sol sera réalisé. La structure et les fondations seront conçues pour résister à la sous-pression susceptible de se produire en cas de remontée de la nappe (cf. précisions dans l'annexe 14).
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Si un cuvelage est prévu pour la partie la plus basse du niveau de sous-sol, ce dispositif n'est pas nécessaire pour la partie la plus haute. Cette dernière sera traitée avec un plancher porté par les fondations, comprenant des événements pour laisser pénétrer les eaux uniquement lors de crue exceptionnelle (cf. précisions dans l'annexe 14).
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation du projet nécessite, après démolition des bâtiments existants et évacuation des déchets en résultant (compris l'enrobé recouvrant l'essentiel du site aujourd'hui), de procéder à des travaux d'excavation pour permettre la réalisation du niveau de sous-sol prévu (sachant que le site actuel comprend déjà un niveau de sous-sol). Le volume de terres à évacuer du site sera défini ultérieurement en tenant compte notamment du volume final de terres polluées à prendre en considération (cf. premiers résultats dans l'annexe 12).
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est consommateur de matériaux de construction. Toutefois, il n'est pas consommateur de ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les extraits du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France figurant en annexe 15 montrent que le site n'est pas concerné par les différentes composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) et ne fait pas partie des corridors et autres éléments pour lesquels le SRCE a défini des objectifs de préservation et de restauration. Cette même annexe montre que le site ne fait pas partie des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et des espaces de biodiversité remarquable et de biodiversité ordinaire répertoriés.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme indiqué précédemment et tel qu'illustré dans l'annexe 6, le site, par ailleurs déjà urbanisé (cf. annexe 3), est relativement éloigné du site NATURA 2000 le plus proche (à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS ») : l'entité la plus proche de ce site, à savoir le "Plateau d'Avron", étant situé à une distance d'environ 0,8 km. Le projet n'aura donc aucun impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données de ce site Natura 2000.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme le montre sa description faite à travers divers annexes jointes, et en particulier l'annexe 5, le site ne compte ni espace naturel, ni espace agricole, ni espace forestier, ni espace maritime.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comme le montre l'annexe 13, le site du projet n'est concerné par aucun Plan de Prévention de Risques Technologiques (P.P.R.T.) actuellement en vigueur ni par un quelconque périmètre d'étude préalable à l'élaboration d'un tel plan. Par ailleurs, l'ICPE la plus proche, soumise à Enregistrement (pas encore en activité), est localisée à environ 300 m). S'agissant de la canalisation de gaz avenue du Maréchal Foch, le maître d'ouvrage se rapprochera de GRTgaz pour l'informer de son projet et connaître ses préconisations et/demandes particulières (cf. précisions dans l'annexe 14).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé hors des zones d'aléas et réglementaires définies par le PPRI de la Marne, hors des zones de carrières et de dissolution de gypse répertoriées et hors de la zone dans laquelle l'aléa d'exposition au risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles est le plus fort. Le site est localisé cependant dans une zone potentiellement sujette au débordement de nappe et dans une commune soumise au risque d'inondation par ruissellement. Les mesures prévues dans le projet concernant ces risques sont présentées dans l'annexe 14.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'intègre pas d'installation susceptible d'engendrer un risque sanitaire pour les futurs occupants et les occupants avoisinants. Le projet implique la réalisation de travaux de terrassement et d'excavation pouvant s'avérer éventuellement utile à l'amélioration de la qualité environnementale des sols sur un site sur lequel des activités BASIAS ont été recensées. De même, le projet nécessite la démolition des bâtiments présents, laquelle sera nécessairement précédée d'une opération de retrait des matériaux contenant de l'amiante (cf. annexe 14).
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La nature du projet implique nécessairement une demande en matière de déplacement qui viendra se substituer à celle des activités passées sur le site. Le projet bénéficiera de la facilité d'accès au site qu'offrent les différents modes de transports en commun actuels et qui sont amenés à être renforcés d'ici à 2030 (cf. annexe 5).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas l'exploitation d'installation susceptible de générer des nuisances acoustiques. Il est concerné par les secteurs de bruit liés aux voies ferrées d'une ligne de fret transitant à NEUILLY-SUR-MARNE et à la D30 classées respectivement voie de catégorie 1 et voie de catégorie 4 (cf. annexe 9). Les constructions projetées feront l'objet de mesures d'isolation acoustique en adéquation avec la réglementation (si nécessaires renforcées par rapport à celle-ci) afin de garantir le confort de leurs occupants.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas d'exploiter, dans le cadre de son fonctionnement courant, d'installations techniques bruyantes.  Le chantier nécessaire à sa réalisation sera organisé de manière à respecter les dispositions réglementaires en vigueur ayant pour objectif de limiter les nuisances acoustiques et/ou vibratoires qu'il est susceptible de générer au sein d'un milieu urbanisé.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit dans un milieu urbain dans lequel les émissions lumineuses, principalement issues de l'éclairage public, sont souvent importantes. Le projet engendrera des émissions lumineuses classiques liées essentiellement à l'éclairage des espaces extérieurs.
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas l'implantation d'installation type Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) susceptible notamment d'émettre des produits polluants et les rejeter dans l'atmosphère. En phase chantier, des mesures seront prises pour limiter les sources de pollution atmosphérique (interdiction de brûler des matériaux, arrosage des pistes de circulation pour limiter la dispersion des poussières, etc).
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet, permettant une large désimperméabilisation du site grâce aux espaces verts qu'il développe sur au moins 35 % de la surface du terrain, intégrera un dispositif en matière de gestion des eaux pluviales conforme aux dispositions réglementaires en vigueur diminuant ainsi les effets en matière de ruissellement. Il engendrera des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement existant avoisinant au moyen des raccordements à créer dans l'opération. Il n'engendrera aucun rejet dans le milieu naturel.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre nécessairement des rejets d'eaux usées liés à l'exploitation des locaux prévus dans le programme.  En raison de fuites, le stationnement des véhicules peut occasionnellement être à l'origine de dépôts d'hydrocarbures (carburants, huiles) sur le sol. Ces effluents seront dirigés vers un séparateur d'hydrocarbures avant leur rejet dans le réseau d'assainissement existant aux abords du site.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase d'exploitation, les déchets générés seront stockés dans des locaux adaptés dans le volume des bâtiments. En phase chantier, les déchets produits seront également triés et envoyés dans des filières de traitement adaptées (en particulier concernant les terres impactées ainsi que les matériaux contenant de l'amiante et du plomb déjà identifiés).



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les éléments d'information concernant le patrimoine en général sont fournis dans l'annexe 10.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

L'examen des rubriques des sites Internet des différentes autorités environnementales compétentes consacrées aux dossiers de demandes d'examen au cas par cas et aux études d'impacts montre qu'aucun des projets ainsi listés et non encore réalisés ne se situe dans les proches environs du site. Comme le montre l'annexe 16, le projet le plus proche est localisé à une distance (mesurée à vol d'oiseau) d'un peu moins de 500 m au nord du site. Il s'agit du projet de restructuration globale du lycée Polyvalent Nicolas Joseph CUGNOT situé sur la commune voisine de NEUILLY-SUR-MARNE, en bordure de la rue Louis Armand, projet pour lequel la D.R.I.E.E. Ile-de-France a finalement, par décision n°DRIEE-SDDTE-2018-146 en date du 9 juillet 2018, et sur la base du dossier de demande d'examen au cas par cas reçu complet le 4 juin 2018 (n° d'enregistrement F01118P0139), dispensé le maître d'ouvrage (le Conseil Régional d'Ile-de-France) de la réalisation d'une étude d'impact. Les travaux décrits dans cette demande prévoient la construction d'une extension du lycée actuel de 10 302 m<sup>2</sup> de SdP et la construction de 9 logements de fonction pour 1 020 m<sup>2</sup> de SdP. Selon les indications fournies dans la demande relative à ce projet, sa livraison est prévue à l'été 2022, permettant ainsi d'accueillir les élèves dans de nouveaux locaux dès la rentrée 2022-2023. Même si des déplacements supplémentaires liés à cette extension sont évidemment attendus, ceux-ci se traduiront essentiellement de la part des élèves du futur établissement en transports en commun (bus, ligne A du RER).

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Le projet permet une large désimperméabilisation du site grâce aux espaces verts qu'il développe sur au moins 35 % de la surface du terrain diminuant ainsi les effets du site en matière de ruissellement. En complément, il intègrera un dispositif en matière de gestion des eaux pluviales conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et qui sera défini dans le cadre de l'élaboration de la demande de permis de construire.

La conception des fondations et de l'infrastructure du projet (cf. annexe 14), résultant des enseignements de l'étude géotechnique réalisée par GEOLIA, prend en considération le niveau de l'aléa d'exposition au risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et permet à la fois de se prémunir du risque d'inondation en cas de remontée de la nappe et d'éviter d'impacter cette dernière. Des études préliminaires menées en amont de la démolition des bâtiments et ouvrages existants ont déjà permis d'identifier les matériaux dangereux présents (amiante, plomb) destinés à être retirés et évacués à destination des filières adaptées pour le traitement des déchets dangereux. De plus, une nouvelle étude de reconnaissance de la pollution des sols permettra prochainement de compléter les résultats d'une précédente étude réalisée sur le site (cf. annexe 12) et, in fine, d'apprécier l'étendue des terres impactées et de définir les mesures de traitement adaptées pour assurer la compatibilité sanitaire du site avec une occupation résidentielle telle que prévue par le projet.

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le site ne fait l'objet d'aucune protection au titre des espaces naturels (cf. annexes 6, 8 et 11), n'est concerné par aucune protection patrimoniale (cf. annexe 10), ne présente pas d'intérêt écologique (cf. annexe 15). Localisé hors des secteurs soumis aux risques naturels et technologiques les plus importants identifiés (cf. annexe 14), le projet contribue, conformément aux orientations du PLU et dans le respect de l'occupation résidentielle dominante dans ce secteur, à structurer l'entrée de ville Est depuis la commune voisine de NEUILLY-SUR-MARNE, par la reconversion d'un site d'activité essentiellement occupé par des surfaces imperméables utilisées pour le stationnement et la circulation de véhicules automobiles. Conçu avec pour objectif de limiter nettement les effets du ruissellement par rapport à l'existant, il ne nécessite pas, pour son fonctionnement, d'installation technique susceptible d'engendrer pollution ou nuisance. Le projet doit donc être dispensé d'évaluation environnementale.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

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

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 7 : Emprise foncière et topographie du site Annexe 8 : Z.N.I.E.F.F. et espaces naturels protégés divers Annexe 9 : Acoustique Annexe 10 : Patrimoine Annexe 11 : Zones humides Annexe 12 : Qualité environnementale des sols Annexe 13 : Eaux souterraines Annexe 14 : Risques Annexe 15 : Biodiversité Annexe 16 : Projets avoisinants recensés

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



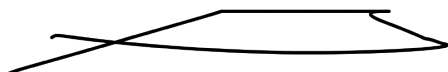
Fait à

ISSY-LES-MOULINEAUX

le,

16 Novembre 2020

Signature



# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Objet de la demande :

**Projet de construction d'un ensemble immobilier  
à destination de logement à NEUILLY-PLAISANCE (93)**



Illustration fournie à titre indicatif

Maîtrise d'Ouvrage : . BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL

Maîtrise d'Œuvre : ..... Agence GIRAT Architectes /  
Agence A26 BLM

Rédacteur du dossier : ..... URBACONSEIL

**Annexes visées par les rubriques 8.1 et 8.2 du formulaire de demande (CERFA n°14734\*03)**

à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire », objet d'un document particulier distinct

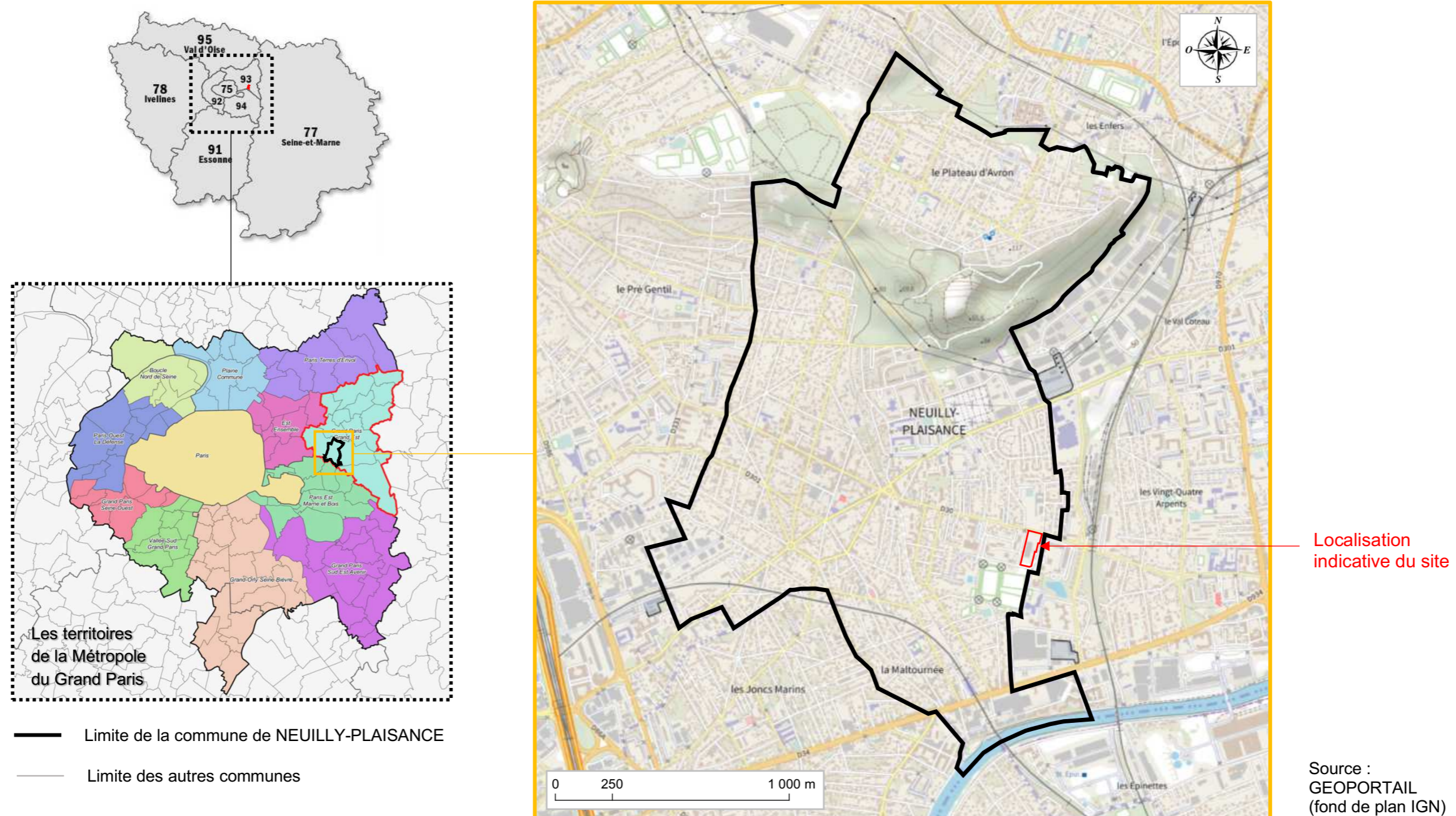
Novembre 2020

**Annexes obligatoires visées par la rubrique 8.1 du formulaire de demande**

à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée « *Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire* », objet d'un document particulier distinct

	<b>Pages</b>
<b>Annexe 2 : Plan de situation .....</b>	<b>3</b>
<b>Annexe 3 : Localisation du site du projet dans l'environnement .....</b>	<b>4</b>
3-1 - <i>Vues aériennes sur le site et ses abords</i> .....	4
3-2 - <i>Prises de vue du site depuis ses abords</i> .....	6
<b>Annexe 4 : Présentation du projet.....</b>	<b>7</b>
<b>Annexe 5 : Occupation du site et de ses abords .....</b>	<b>9</b>
<b>Annexe 6 : Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000.....</b>	<b>15</b>

## Annexe 2 - Plan de situation



Le site du projet objet du présent dossier est localisé dans la commune de NEUILLY-PLAISANCE située dans la partie sud du département de Seine-Saint-Denis (93). NEUILLY-PLAISANCE est intégrée au Territoire « Grand Paris Grand Est » (cf. carte jointe ci-avant) créé le 1<sup>er</sup> janvier 2016 au sein de la Métropole du Grand PARIS<sup>1</sup>.

En bordure nord de la Marne, NEUILLY-PLAISANCE est située à un peu moins de 6 km (à vol d'oiseau) à l'est du Boulevard Périphérique parisien. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la population municipale de NEUILLY-PLAISANCE était de 21 150 habitants, soit environ 5,3 % de la population du Territoire « Grand Paris Grand Est » (397 765 habitants, source : INSEE<sup>2</sup>), ce qui en fait la 10<sup>ème</sup> commune de ce territoire en termes de nombre d'habitants (loin derrière NOISY-LE-GRAND et ses 68 183 habitants). En termes de densité de population, NEUILLY-PLAISANCE comptait environ 6 184 habitants/km<sup>2</sup> (ce qui en fait la 6<sup>ème</sup> commune de ce territoire, le 1<sup>er</sup> rang étant occupé par LES PAVILLONS-SOUS-BOIS avec 8 206 habitants/km<sup>2</sup>).

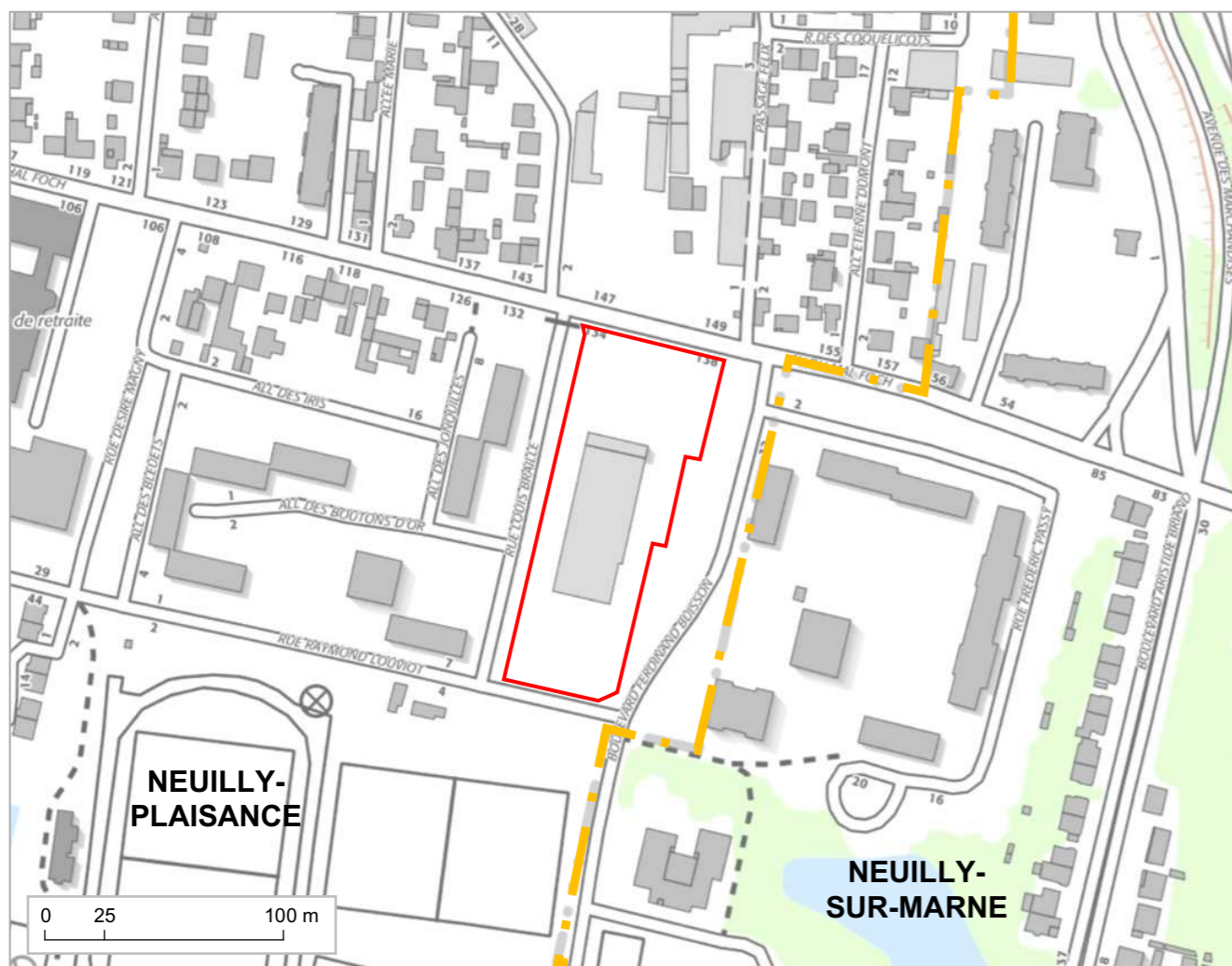
<sup>1</sup> Territoire d'une superficie globale d'environ 72 km<sup>2</sup> intégrant 14 communes de Seine-Saint-Denis : outre NEUILLY-PLAISANCE, figurent dans ce territoire les communes de CLICHY-SOUS-BOIS, COUBRON, GAGNY, GOURNAY-SUR-MARNE, LE RAINCY, LES PAVILLONS-SOUS-BOIS, LVRY-GARGAN, MONTFERMEIL, NEUILLY-SUR-MARNE, NOISY-LE-GRAND, ROSNY-SOUS-BOIS, VAUJOURS et VILLEMOMBLE.

<sup>2</sup> Données de populations légales authentifiées par décret publié au Journal Officiel au 31 décembre 2019.

### Annexe 3 - Localisation du site du projet dans l'environnement

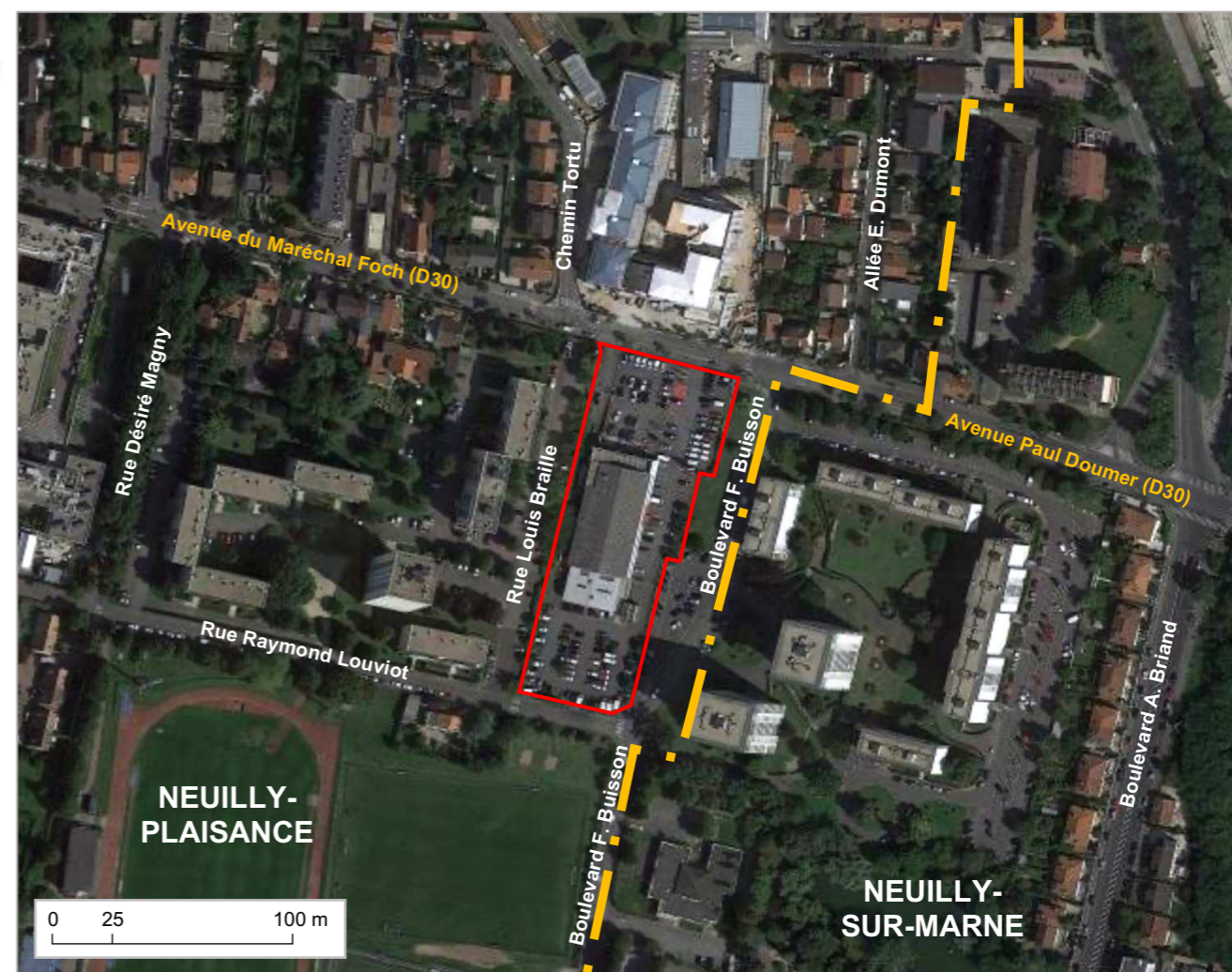
#### 3-1 - Vues aériennes sur le site et ses abords

Vue en plan



Source : GEOPORTAIL, © IGN

Vue orthophotographique



Source : GOOGLE Map (2020)

Le site est localisé dans le quart sud-est du territoire de NEUILLY-PLAISANCE, à proximité de la limite communale avec la ville de NEUILLY-SUR-MARNE également située dans le département de Seine-Saint-Denis et dans le Territoire « Grand Paris Grand Est » (cf. annexe 2).

Comme exposé plus en détail dans l'annexe 7, l'emprise foncière du site est composée de terrains localisés au 130, 136 et 138 avenue du Maréchal Foch (D30) et représente une superficie cadastrale totale de 7 495 m<sup>2</sup>.

Vues aériennes en perspective

Vue en direction du Nord



Avenue du Maréchal Foch (D30)

Localisation indicative du site

Boulevard F. Buisson

Vue en direction de l'Est



Localisation indicative du site

Avenue du Maréchal Foch (D30)

Rue R. Louviot

Vue en direction du Sud



Boulevard F. Buisson

Localisation indicative du site

Avenue du Maréchal Foch (D30)

Chemin Tortu

Vue en direction de l'Ouest



Localisation indicative du site

Avenue du Maréchal Foch (D30)

Source : Google Earth



### 3-2 - Prises de vue du site depuis ses abords

Vue sur le site et un de ses accès automobiles sur l'avenue du Maréchal Foch (D30)



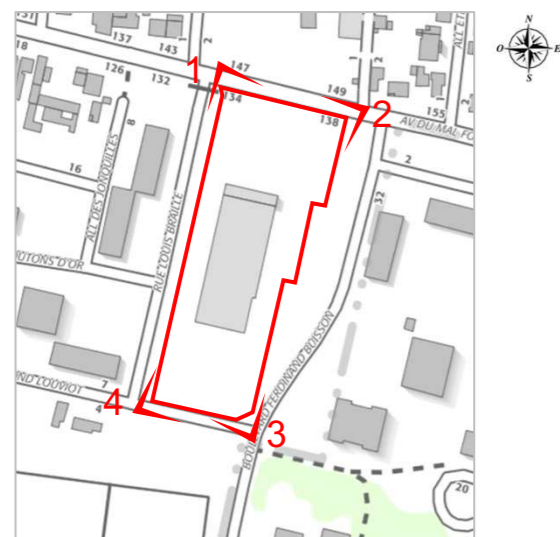
Vue sur le site et un de ses accès automobiles sur l'avenue du Maréchal Foch (D30)



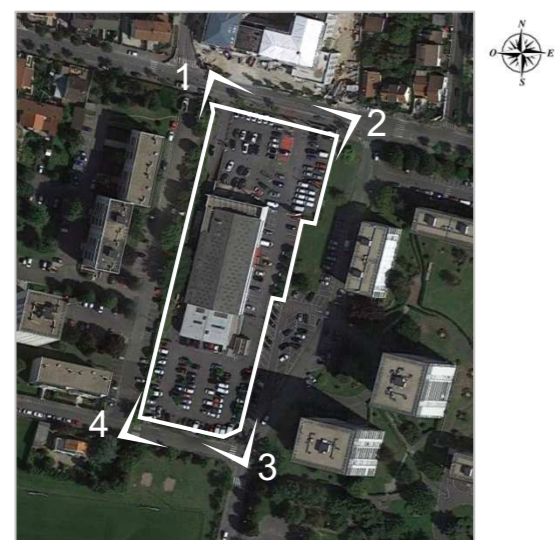
Vue sur le site depuis l'angle de la rue Raymond Louviot et le boulevard Ferdinand Buisson



Vue sur le site le long de la rue Raymond Louviot face au stade municipal



Vue en plan



Vue aérienne

Source : GOOGLE EARTH / GOOGLE STREET VIEW

## Annexe 4 - Présentation du projet

## ✓ Programme et composition en superstructure

Le projet objet de la présente demande consiste en la construction d'un ensemble immobilier résidentiel d'une Surface de Planchers (SdP) totale d'environ 12 000 m<sup>2</sup> permettant la réalisation de 264 logements (dont 144 logements en accession et 120 logements locatifs sociaux), sur une emprise foncière d'un peu moins de 7 500 m<sup>2</sup> (cf. détails fournis dans l'annexe 7) sise 130-138 avenue du Maréchal FOCH à NEUILLY-PLAISANCE (93).

Comme l'illustre le plan de masse ci-contre, cet ensemble est composé de deux bâtiments distincts édifiés sur 5 niveaux en superstructure :

- un premier bâtiment (noté A sur l'illustration jointe) édifié en R+3+Combles dans la partie nord du site, à proximité de l'avenue du Maréchal FOCH, et comportant 3 halls d'entrée ; ce bâtiment intègre :
  - une Résidence Jeunes Actifs (RJA) développant environ 2 940 m<sup>2</sup> de SdP et comportant 120 logements desservis via un hall d'entrée disposé face à l'avenue du Maréchal FOCH, ;
  - un corps de bâtiment développant environ 4 430 m<sup>2</sup> de SdP et comportant 70 logements en accession desservis via deux halls d'entrée disposés, plus en retrait de l'avenue du Maréchal FOCH, du côté du corps de bâtiment face à la rue Louis Braille (chacun de ces deux halls desservant 35 logements) ;
- un second bâtiment (noté B sur l'illustration jointe) édifié en R+3+Attique dans la partie sud du site, à proximité de la rue Raymond Louviot ; ce bâtiment développe environ 4 630 m<sup>2</sup> de SdP et comporte 74 logements accessibles via deux halls d'entrée (le hall situé plus en retrait de la rue Raymond Louviot permettra de desservir 46 logements, l'autre hall, plus proche de cette voie, permettra la desserte de 28 logements).

Plan de masse du projet



Source : Agence GIRAT Architectes

## ✓ Traitement architectural et matériaux

- **Bâtiment A** (conçu par l'Agence GIRAT Architectes)

La structure de ce bâtiment sera en béton armé. Ses façades seront en béton armé avec une isolation intérieure.

Les façades de ce bâtiment sont rythmées en séquences. Une première séquence est composée, d'un enduit en rez-de-chaussée de couleur gris soutenu formant le socle du bâtiment et d'un enduit ton pierre en étages. La seconde séquence se compose du même socle enduit en rez-de-chaussée et de plaquettes de briques en étages, les tableaux et chambranles extérieures des ouvertures sont revêtus d'enduit.

Trois corniches viennent recouper la hauteur du bâtiment pour chacune de ces séquences. La toiture de type Mansart abrite les combles. Cette toiture est revêtue d'ardoises synthétiques pour sa partie courante. Les terrassons seront réalisés en bac acier à joint debout.

- **Bâtiment B** (conçu par l'Agence A26 BLM)

La structure de ce bâtiment sera en béton armé. Ses façades seront en béton armé avec une isolation intérieure.

Le ravalement des façades sera principalement un jeu d'enduit (variations des teintes, surépaisseur, joints creux...). Les 2 halls d'entrée que comporte ce bâtiment seront marqués par un ravalement en plaquettes.

Le projet reprendra les codes de l'architecture classique avec un socle marqué par un enduit plus sombre et des bandeaux, un corps de bâtiment recouvert d'un enduit ton pierre et un attique qui se détachera grâce à un bandeau béton. La toiture terrasse sera végétalisée conformément aux dispositions prévues par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- ✓ **Infrastructure**

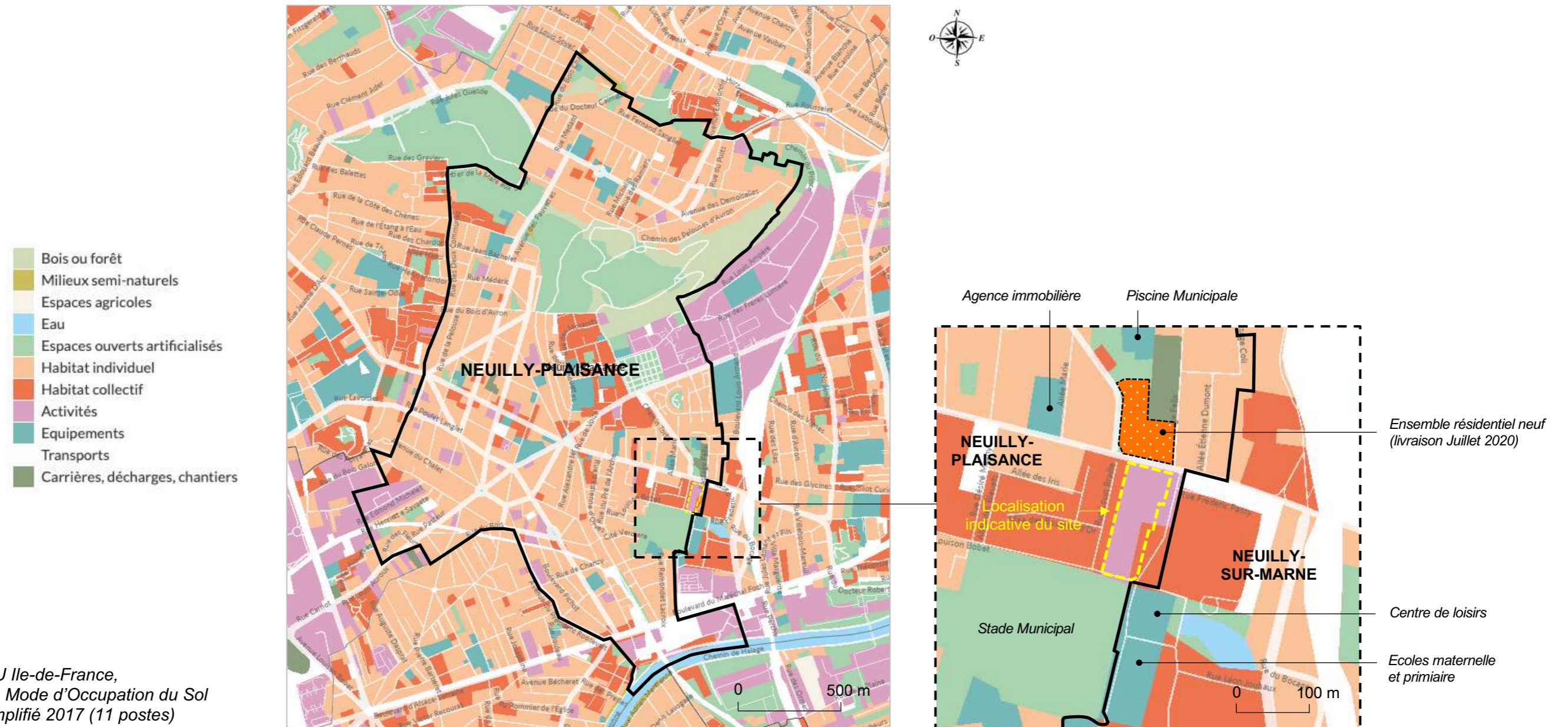
Le projet prévoit la réalisation en infrastructure, sur un niveau de sous-sol, de 175 places de stationnement automobiles. Ces places seront accessibles depuis une rampe aménagée au droit de l'avenue du Maréchal FOCH au Nord-est du site.

Outre des espaces de stationnement, les sous-sols accueilleront également les locaux dans lesquels seront mises en place les chaufferies collectives des bâtiments (chaque bâtiment disposant de sa propre chaufferie).

- ✓ **Démolition**

La réalisation de l'ensemble immobilier projeté, décrit ci-avant, implique au préalable la démolition de bâtiments d'activité occupés, il y a encore quelques mois, par une concession automobile (cf. prises de vues jointes en annexe 3).

Annexe 5 - Occupation du site et de ses abords



Source : IAU Ile-de-France, CARTOVIZ, Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) simplifié 2017 (11 postes)

L'image ci-avant est extraite de l'illustration du Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) 2017, dernière version « à jour » de l'inventaire numérique réalisée et mise à disposition par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (I.A.U.) d'Ile-de-France sur son site Internet. Cette image montre notamment que le territoire de NEUILLY-PLAISANCE est essentiellement occupé par un tissu résidentiel, majoritairement de type pavillonnaire.

Occupant de grandes emprises foncières principalement au cœur du territoire communal, l'habitat collectif est également présent de façon plus dispersée en bordure de la D30 dans sa traversée de la commune d'est, depuis NEUILLY-SUR-MARNE, en ouest, jusqu'à ROSNY-SOUS-BOIS. Comme le montre l'image agrandie jointe côté droit de l'illustration ci-avant<sup>1</sup>, l'habitat collectif constitue un mode d'occupation particulièrement présent dans le secteur du site objet du présent document, tant sur le territoire de la commune voisine de NEUILLY-SUR-MARNE que sur celui de NEUILLY-PLAISANCE où celui-ci continue son développement. En témoigne notamment la livraison récente (en Juillet 2020), en bordure de l'avenue du Maréchal Foch, face au site, d'un ensemble résidentiel de 217 logements répartis dans deux résidences<sup>2</sup> pour une Surface de Planchers (SdP) totale de 5 071 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Considérant sa date d'édition (rappel : 2017), la cartographie du Mode d'Occupation des Sols reprise de l'IAU d'Ile-de-France ne tient pas compte de certaines évolutions intervenues depuis, et notamment de cette opération immobilière. Par souci d'exhaustivité, et faire ainsi état de ces évolutions, cette cartographie, pour sa partie agrandie au niveau du secteur dans lequel se trouve le site (cf. encadré côté droit joint ci-avant), a été retouchée par l'auteur du présent document.

<sup>2</sup> Une résidence étudiante comprenant 132 logements (gestion assurée par l'association ARPEJ) et une résidence familiale comprenant 85 logements locatifs conventionnés (gestion locative assurée par l'agence locative Vilogia Paris-Est).

Objet de plusieurs protections environnementales (cf. annexes 6 et 8), le parc des Coteaux d'Avron, lequel s'étend sur une superficie d'environ 31 ha dans la partie nord de la commune, constitue la principale composante des différents espaces verts que compte NEUILLY-PLAISANCE. Présents directement au sud du site objet du présent dossier, les terrains du Stade Municipal constituent une part non négligeable des espaces verts de la commune. Occupant une superficie globale d'environ 6 ha le long de la rue Raymond Louviot et le boulevard Ferdinand Buisson, cet équipement comprend en particulier trois terrains de football en herbe, dont un bordé par une piste d'athlétisme, un terrain multiports (hand-ball, basket-ball), quatre courts de tennis extérieurs ainsi qu'une salle de sports. Dans le quartier, ces équipements de sports sont complétés par la piscine municipale sise 2 bis chemin Tortu à environ 150 m au nord du site. D'autres équipements sont également présents au sud du site, face au stade municipal, sur le territoire de la commune voisine de NEUILLY-SUR-MARNE. Parmi eux figurent le Centre de Loisirs Léo Lagrange et les écoles maternelle Arc-en-Ciel et primaire Jules Verne.

Les activités, catégorie dans laquelle s'inscrit l'occupation actuelle du site selon les modes d'occupation des sols pris en compte par l'IAU Ile-de-France dans sa cartographie, sont complètement absentes de ce secteur.

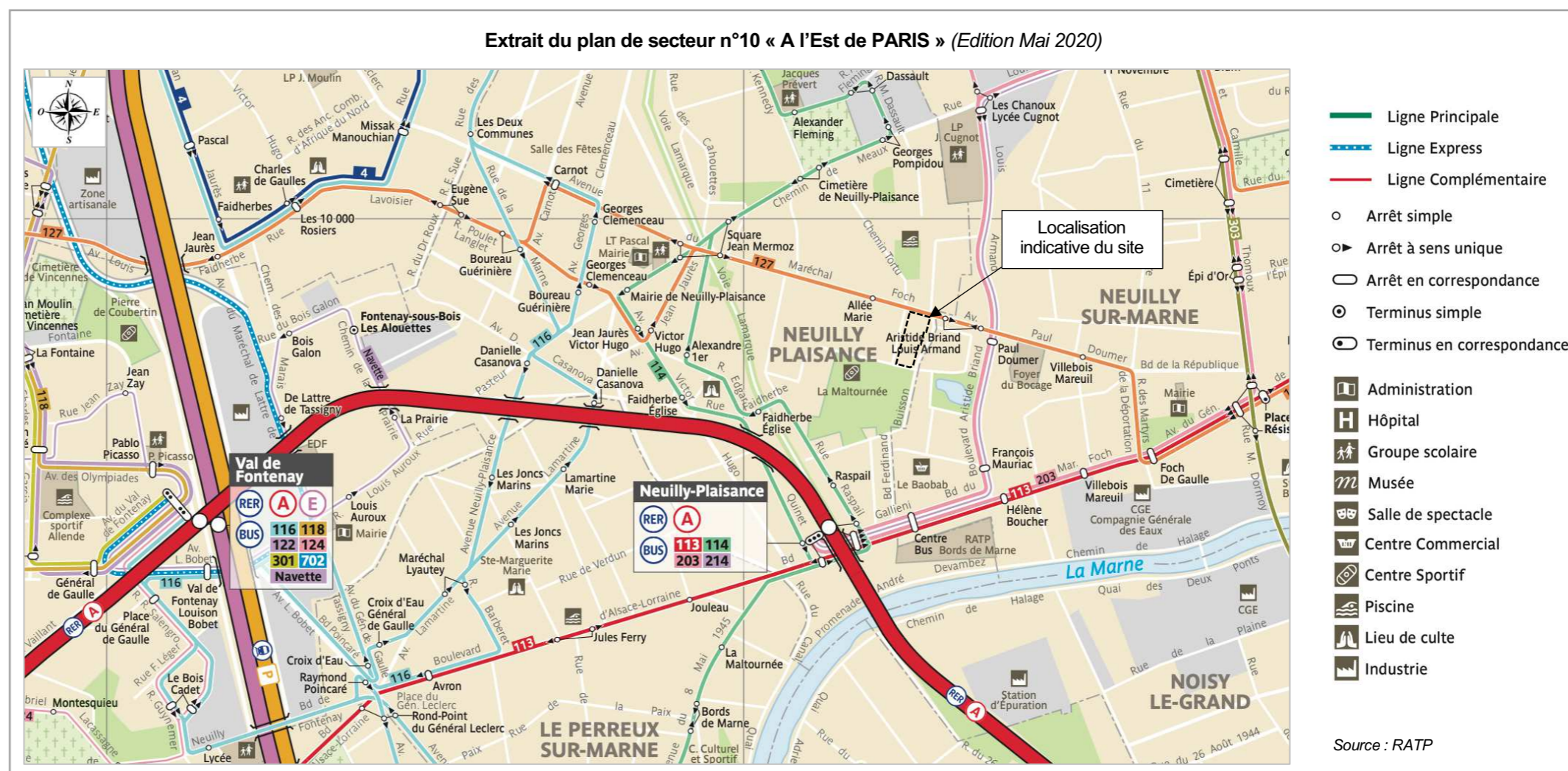
En termes de déplacement, la configuration des voies du secteur dans lequel se trouve le site permet aux piétons une circulation aisée en 10 mn environ jusqu'à la gare NEUILLY-PLAISANCE desservie par la ligne A du RER.

Ce secteur est également desservi par plusieurs lignes de bus du réseau RATP dont certaines permettent un rabattement jusqu'à cette gare. C'est ainsi le cas des lignes suivantes accessibles depuis l'arrêt « Paul Doumer » situé boulevard Aristide Briand sur le territoire de la commune voisine de NEUILLY-SUR-MARNE, à une distance d'environ 250 m :

- la ligne n°203 assurant la liaison « Neuilly-Plaisance RER / Neuilly-sur-Marne Ile-de-France » ;
- la ligne n°214 assurant la liaison « Neuilly-Plaisance RER / Gagny Roger Salengro ».

L'avenue du Maréchal Foch (D30) qui borde le site au nord est également desservie par la ligne de bus n°127 assurant la liaison « Neuilly-sur-Marne Place de la Résistance / Montreuil Croix de Chavaux », permettant notamment de rejoindre l'arrêt « Mairie de Montreuil » desservi par la ligne 9 du métro. Deux arrêts de cette ligne sont situés à environ 100 m du site : l'arrêt « Allée Marie » à l'ouest et l'arrêt « Aristide Briand - Louis Armand » à l'est (sur le territoire de NEUILLY-SUR-MARNE).

A l'horizon 2030, la desserte en transports en commun de cette partie sud de NEUILLY-PLAISANCE sera encore accrue avec la mise en service de la ligne 15 Est du Grand Paris Express et le développement de la nouvelle gare Val de Fontenay qui s'inscrira au cœur d'un pôle multimodal de transport desservi également les lignes A et E du RER (comme actuellement) mais aussi par la ligne 1 du métro prolongée depuis son terminus actuel à VINCENNES (mise en service prévue en 2030) et par la ligne T1 du tramway prolongée depuis son terminus actuel à BOBIGNY (mise en service prévue en 2027).

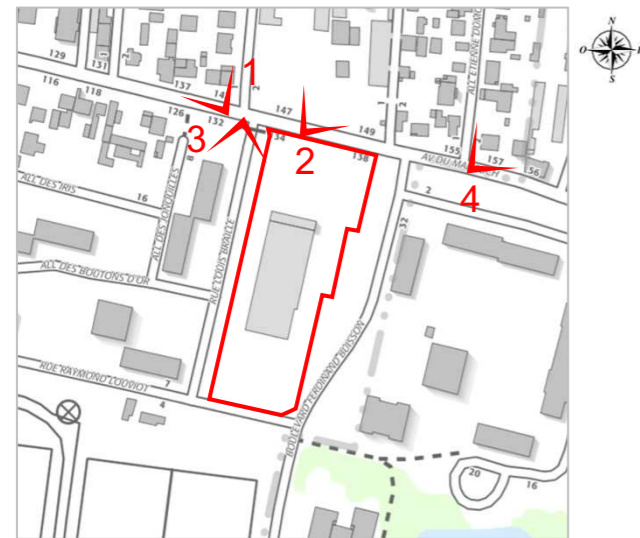


Prises de vue des environs du site (1/2)

Vue sur le tissu pavillonnaire en bordure de l'avenue du Maréchal FOCH (D30) au nord-ouest du site



Vue sur l'ensemble résidentiel livré en Juillet 2020 en bordure de l'avenue du Maréchal FOCH (D30) au nord du site

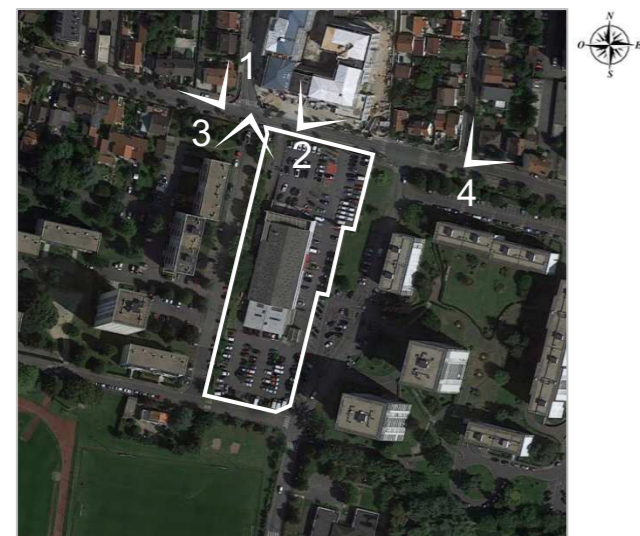


Vue en plan

Vue sur la Résidence Le Pré de l'Arche depuis l'avenue du Maréchal FOCH (D30) à l'ouest du site



Vue sur le tissu pavillonnaire en bordure de l'avenue du Maréchal FOCH (D30) au nord-est du site



Vue aérienne

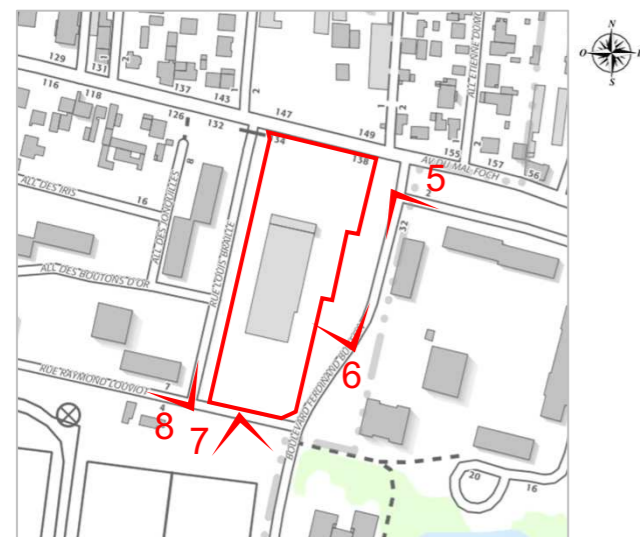
Source : GOOGLE EARTH / GOOGLE STREET VIEW

**Prises de vue des environs du site (2/2)**

**Vue sur le tissu d'habitat collectif en bordure du Boulevard F. Buisson à l'ouest du site**



**Vue sur les espaces de stationnement en bordure du Boulevard F. Buisson à l'ouest du site**

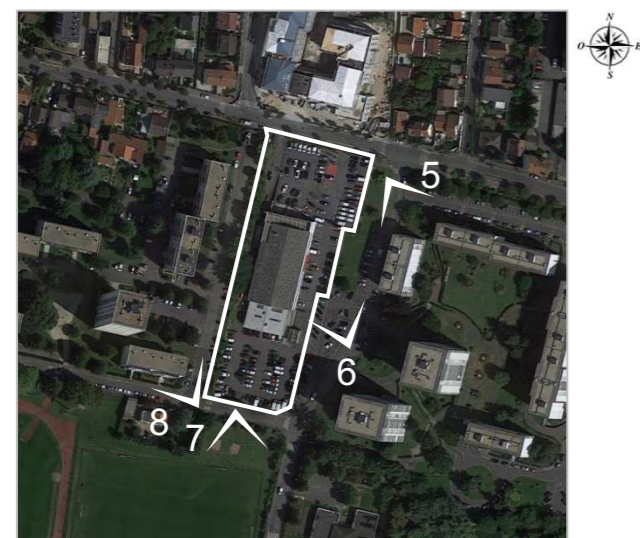


**Vue en plan**

**Vue sur le stade municipal situé à l'angle du Boulevard F. Buisson et de la rue R. Louvriot au sud du site**



**Vue sur la Résidence Le Pré de l'Arche depuis la rue R. Louvriot à l'ouest du site**



**Vue aérienne**

Source : GOOGLE EARTH / GOOGLE STREET VIEW

Le site actuel est occupé dans sa quasi-totalité par des surfaces imperméables, qu'il s'agisse :

- de la superficie représentée par l'emprise du bâtiment principal, environ 1 690 m<sup>2</sup>, à laquelle il convient de rajouter environ 40 m<sup>2</sup> pour un local annexe située à l'angle sud-est du bâtiment principal et abritant une aire de lavage des véhicules, soit un total d'environ 1 730 m<sup>2</sup> (représentant environ 23 % de la superficie totale du site) ;
- de la superficie totale des enrobés servant au stationnement des véhicules et à leur circulation, environ 5 300 m<sup>2</sup> (représentant environ 71 % de la superficie totale du site).

Finalement, les espaces « verts » du site (composées essentiellement de quelques bandes enherbées bordant les limites ouest, nord et est) ne représentent qu'environ 450 m<sup>2</sup> (soit à peine 6 % de la superficie totale du site).

Le site ne comprend par ailleurs que quelques arbres disposés le long de la bordure ouest du terrain ainsi qu'au milieu des emplacements de stationnement localisés dans la partie sud du site.

Encore exploités il y a encore quelques mois, par une concession automobile, le site et les divers locaux qui l'occupent ne sont plus en activité aujourd'hui (cf. prises de vues depuis l'intérieur du site jointes page suivante).

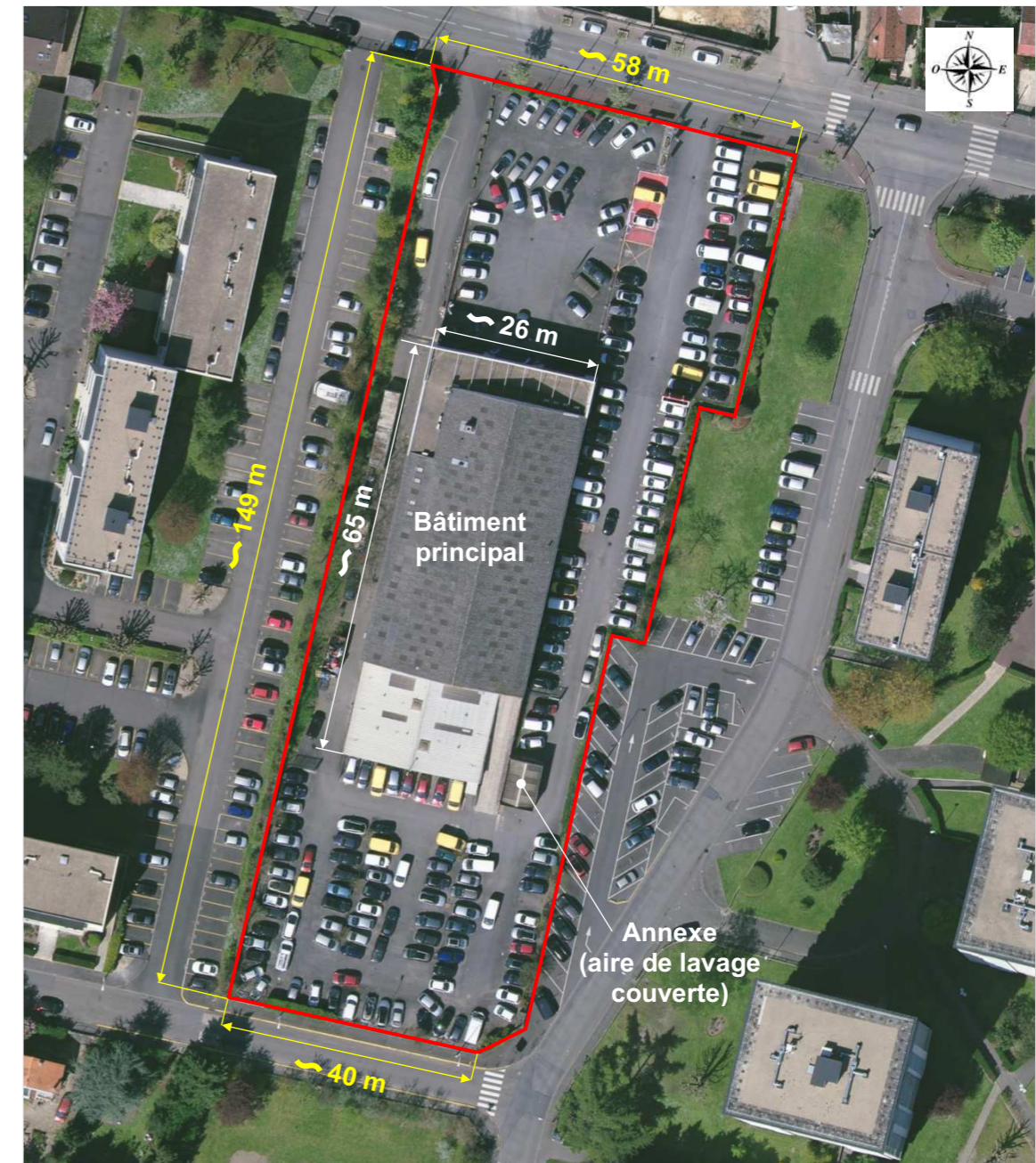
Le bâtiment principal est composé (côté avenue du Maréchal FOCH) :

- d'un niveau R+1 partiel, occupé précédemment par des surfaces de rangement et des espaces de bureaux ;
- d'un rez-de-chaussée haut partiel, occupé précédemment par des espaces de bureaux ;
- d'un rez-de-chaussée bas, occupé précédemment par quelques espaces de bureaux ainsi que par l'ancien showroom ;
- d'un niveau entresol autrefois occupé par des locaux de vestiaires ;
- d'un niveau de sous-sol utilisés auparavant notamment pour les ateliers d'entretien et de réparation de véhicules.

Les caractéristiques du bâtiment principal en matière de structure et de mode d'assemblage sont les suivants :

- une structure porteuse composée de poteaux-poutres en béton armé et d'une charpente métallique ;
- un plancher composé d'une dalle de béton armé et d'un plancher collaborant ;
- un remplissage en parpaings pleins ;
- une couverture composée en partie d'une charpente métallique ou d'une charpente en bois, recouvertes de plaques ondulées en fibrociment ou d'acier simple.

Vue aérienne sur le site



Source : GEOPORTAIL (prise de vue datant de 2018, donnée la plus récente mise à disposition sur ce site Internet)



**Prises de vue depuis l'intérieur du site**  
(prises de vue réalisées en Octobre 2020)

1 - Vue depuis l'avenue du Maréchal FOCH



2 - Vue sur la rampe de sortie du bâtiment Principal sur la partie arrière du site (avec l'aire couverte de lavage des véhicules sur le côté)



3 - Vue sur la façade est du bâtiment principal et sur une partie du site ayant servi d'espace de stationnement et de circulation



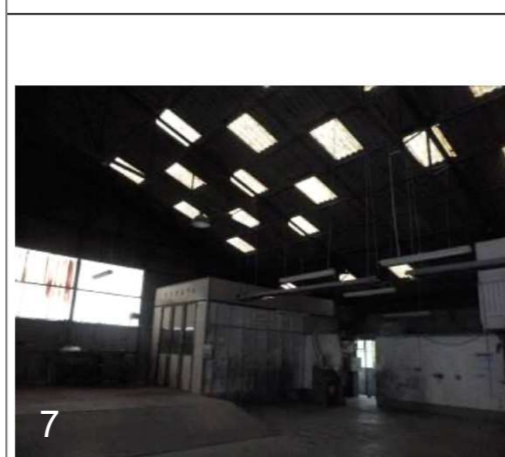
4 - Vue intérieure sur l'ancien show-room



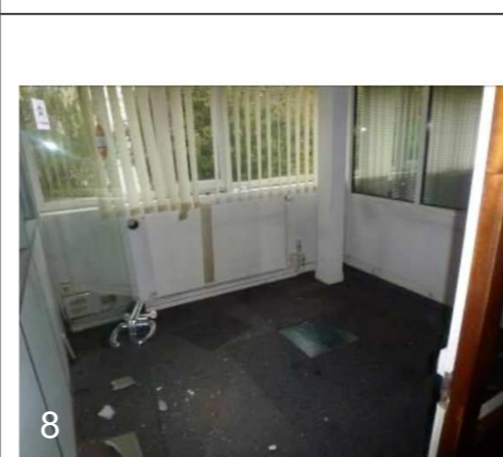
5 - Vue intérieure sur l'ancien accès de la clientèle face à l'avenue du Maréchal FOCH



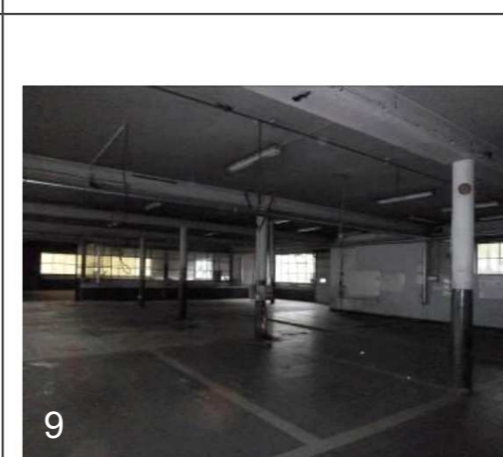
6 - Vue intérieure sur les anciens ateliers



7 - Vue intérieure sur un ancien local de bureau

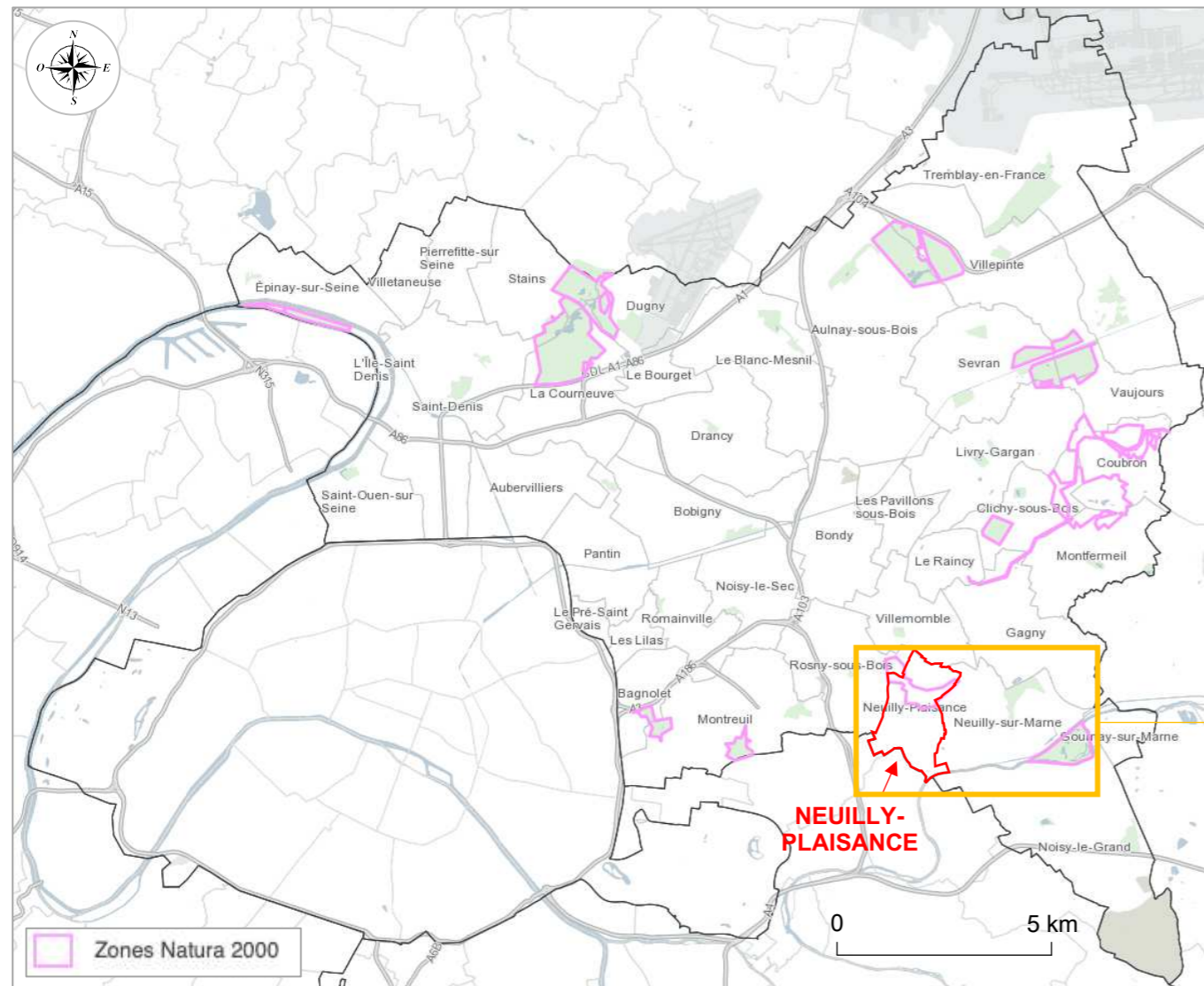


8 - Vue intérieure sur les anciens ateliers

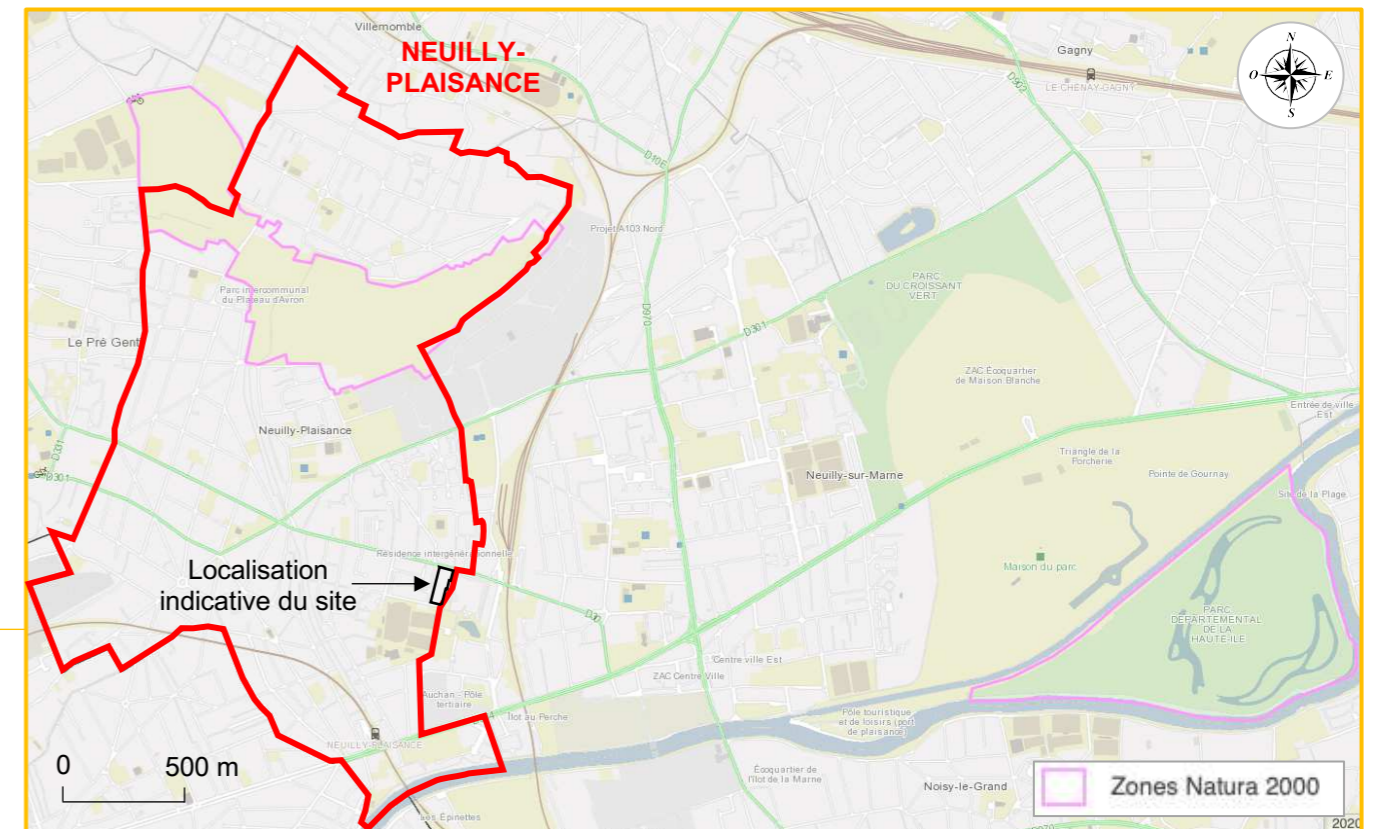


Source :  
Rapport de Diagnostic Déchets issus  
de la Déconstruction, BEDOC 30/10/2020

## Annexe 6 - Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000

Zone de Protection Spéciale (ZPS)<sup>3</sup> « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR 1112013)

## Zoom au niveau de NEUILLY-PLAISANCE et de ses environs



Source : GEOPORTAIL 93

Comme le montre l'illustration ci-avant côté gauche, le territoire du département de Seine-Saint-Denis est concerné par la Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR1112013) laquelle est composée de 15 entités réparties sur 20 communes. Selon les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (I.N.P.N.), l'ensemble de cette Z.P.S. couvre une superficie d'environ 1 157 hectares (soit environ 4,9 % du territoire de la Seine-Saint-Denis). Composée en grande partie de parcs paysagers et de forêts, cette Z.P.S. est un des seuls sites européen entièrement intégré au sein d'une zone urbaine dense.

L'illustration ci-avant côté droit montre que le site objet du présent dossier n'est localisé dans aucune des entités composant cette Z.P.S. Les sites les plus proches répertoriés au sein de cette zone sont :

- le « Plateau d'Avron » localisé à une distance minimale d'environ 800 m mesurée à vol d'oiseau au nord du site et occupant une superficie globale d'un peu plus de 65 ha répartie sur une partie des territoires de NEUILLY-PLAISANCE et de la commune voisine de ROSNY-SOUS-BOIS (93),
- et le « Parc départemental de la Haute-Île » localisé à une distance minimale d'environ 2 000 m mesurée à vol d'oiseau à l'est du site et qui s'étend sur environ 65 hectares sur le territoire de la commune de NEUILLY-SUR-MARNE (93).

<sup>3</sup> Zone de Protection Spéciale (ZPS) : Site Natura 2000 sélectionné par la France au titre de la directive « Oiseaux » dans l'objectif de mettre en place des mesures de protection des oiseaux et de leurs habitats. / Site d'Importance Communautaire (SIC) : ces sites sont sélectionnés, sur la base des propositions des Etats membres, par la Commission Européenne pour intégrer le réseau Natura 2000 en application de la directive « Habitats, faune, flore » et sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêtés ministériels.