



## 4.2 Objectifs du projet

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation



**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).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

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

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a) et b), 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a) et 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 de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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 type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/>	

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<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 type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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 type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<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 type="checkbox"/>	
	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 type="checkbox"/>	

	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 type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input 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 :

**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) :**

### 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.

### 8. Annexes

#### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
<b>1</b>	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input type="checkbox"/>
<b>2</b>	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 type="checkbox"/>
<b>3</b>	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 type="checkbox"/>
<b>4</b>	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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 type="checkbox"/>
<b>5</b>	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 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 type="checkbox"/>
<b>6</b>	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 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

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

le,

Signature





## EIFFAGE IMMOBILIER

Projet sis au 64 rue Charles Schmidt à Saint-Ouen (93)

### **Demande d'examen au cas par cas**

Rapport

Réf : CICEIF212273 / RICEIF01157

CLBT/CH

07/09/2021



## EIFFAGE IMMOBILIER

Projet sis au 64 rue Charles Schmidt à Saint-Ouen (93)

Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	07/09/2021	01	C. BOUTILLON 	C.HUMBERT 	C.HUMBERT 

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICEIF212273 / RICEIF01157
Numéro d'affaire :	A51508
Domaine technique :	DR01
Mots clé du thésaurus	ETUDE D'IMPACT DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

BURGEAP Agence Ile-de-France • 143 avenue de Verdun – 92442 Issy-les-Moulineaux Cedex  
 Tél : 01.46.10.25.70 • Fax : 01.46.10.25.64 • burgeap.paris@groupeginger.com

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
1.1	Le contexte règlementaire.....	5
1.2	Situation et historique du projet .....	5
	Présentation du document.....	6
<b>2.</b>	<b>Annexes obligatoires.....</b>	<b>8</b>
	Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage .....	8
	Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet.....	8
	Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords .....	9
	Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet.....	21
	Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site .....	37
	Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000.....	38
<b>3.</b>	<b>Annexes volontairement transmises .....</b>	<b>40</b>
	Annexe volontaire n° 7 : Synthèse des enjeux environnementaux du site.....	40
	3.1.1 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée.....	40
	Annexe volontaire n°8 : Étude géotechnique G2 AVP .....	62
	Annexe volontaire n°9 : Étude de pollution.....	63
	Annexe volontaire n°10 : Note acoustique .....	64
	Annexe volontaire n°11 : Pré-diagnostic chiroptères réalisé avant les démolitions historiques .....	65
	Annexe volontaire n°12 : Etude d'impact sur le trafic réalisée pour le projet de bureaux.....	66
	Annexe volontaire n°13 : Rapport diagnostic écologique réalisé avant les démolitions historiques.....	67
	Annexe volontaire n°14 : Charte chantier similaire à celle qui sera établie pour le projet de logements/commerces rue Charles Schmidt à Saint-Ouen.....	68

## FIGURES

Figure 1 :	Localisation du projet au 1/25 000 .....	8
Figure 2 :	Localisation des prises de vue du site et de ses abords.....	9
Figure 3 :	Plan masse du projet.....	24
Figure 4 :	Plans des sous-sols .....	25
Figure 5 :	Plan des rez-de-chaussées.....	26
Figure 6 :	Plan des R+1 et R+2 .....	27
Figure 7 :	Plan des R+3 et R+4 .....	28
Figure 8 :	Plan des R+5 .....	29
Figure 9 :	Plan des R+6 .....	30
Figure 10 :	Plan des R+7 .....	31
Figure 11 :	Plan des espaces paysagers .....	32
Figure 12 :	Perspective du projet (vue depuis les équipements sportifs de la rue Edouard Vaillant) .....	33
Figure 13 :	Perspective du projet (vue depuis l'impasse Edouard Vaillant) .....	34
Figure 14 :	Perspective du projet (vue depuis la rue Charles Schmidt côté périphérique) .....	35
Figure 15 :	Perspective du projet (vue depuis la rue Edouard Vaillant côté périphérique ).....	36
Figure 16 :	Plan des abords du site du projet.....	37
Figure 17 :	Repérage des sites Natura 2000 .....	39
Figure 18 :	ZNIEFF aux abords du site .....	40

Figure 19 : Périmètres de protection des monuments historiques .....	41
Figure 20 : Extrait de la carte du BRGM vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles .....	42
Figure 21 : Extrait de la carte du BRGM vis-à-vis des remontées de nappes .....	43
Figure 22 : Périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières et à la dissolution du Gypse .....	44
Figure 23 : Sites potentiellement pollués inventoriés dans la base « BASIAS » .....	46
Figure 24 : Occupation historique du site .....	47
Figure 25 : Plan d'implantation des sondages .....	48
Figure 26 : Exemples de plantes observées au sein du site .....	50
Figure 27 : cartographie des habitats du site .....	52
Figure 28 : Plan d'implantation des sondages .....	54
Figure 29 : Résultats des comptages en ligne VL et PL sur 24h .....	56
Figure 30 : Estimation du trafic moyen journalier dans la zone d'étude – Horizon actuel .....	56
Figure 31 : Résultats de comptage à l'HPM et à l'HPS .....	57
Figure 32 : Estimation du trafic dans la zone d'étude en HPM et HPS – Horizon projet .....	59
Figure 33 : Estimation du trafic moyen journalier dans la zone d'étude – Horizon projet .....	60

## PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Vue du Boulevard Périphérique depuis les abords du site .....	10
Photographie 2 : Vue du site depuis l'intersection rue Edouard Vaillant et la rue Charles Schmidt .....	10
Photographie 3 : Vue du site depuis la rue Charles Schmidt .....	11
Photographie 4 : Vue de la rue Suzanne Valadon .....	11
Photographie 5 : Vue de l'intérieur du site depuis l'intersection rue C. Schmidt / rue E. Vaillant .....	12
Photographie 6 : Vue du site depuis la rue Edouard Vaillant .....	12
Photographie 7 : Vue des équipements sportifs en face du site, rue Edouard Vaillant .....	13
Photographie 8 : Vue de la rue Edouard Vaillant .....	13
Photographie 9 : Vue sur la partie nord du site, rue Edouard Vaillant .....	14
Photographie 10 : Vue de la rue Edouard Vaillant vers le nord-ouest, depuis les abords du site .....	14
Photographie 11 : Vue de la partie nord-ouest du site, canisette .....	15
Photographie 12 : Autre vue de la limite nord-ouest du site, depuis l'entrée du Passage des Deux Sœurs depuis la rue Edouard Vaillant .....	15
Photographie 13 : Vue du passage des Deux Sœurs depuis la rue Edouard Vaillant .....	16
Photographie 14 : Vue du passage des Deux Sœurs depuis la rue Charles Schmidt .....	16
Photographie 15 : Vue du square depuis le passage des Deux Soeurs .....	17
Photographie 16 : Vue du lycée Auguste Blanqui depuis le square .....	17
Photographie 17 : Vue de la rue Charles Schmidt aux abords du square .....	18
Photographie 18 : Vue de la rue Charles Schmidt (à gauche) et de la rue Kléber (à droite) .....	18
Photographie 19 : Vue du bâtiment bâtiments depuis la rue Schmidt .....	19
Photographie 20 : Vue de la rue Charles Schmidt en direction de Paris .....	19
Photographie 21 : Vue de la rue Charles Schmidt en direction du centre de Saint-Ouen .....	20

## TABLEAUX

Tableau 1 : Extrait de l'ANNEXE à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement (en vigueur au 23/08/2021) .....	5
Tableau 2 : Caractéristiques des relevés piézométriques .....	49

## 1. Introduction

### 1.1 Le contexte réglementaire

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé.

Les projets donnant lieu à un permis de construire **peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique ou à un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement**. Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

### 1.2 Situation et historique du projet

La société EIFFAGE souhaite **réaménager un site d'environ 5 063 m<sup>2</sup> sis au 54, rue Charles Schmidt à Saint-Ouen-sur-Seine. Le projet prévoit la création de 11 645m<sup>2</sup> SDP de logements et commerces**. Au regard de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet est ainsi concerné par **la rubrique n°39**.

**Tableau 1 : Extrait de l'ANNEXE à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement (en vigueur au 23/08/2021)**

CATEGORIES de projets	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39° Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .

Le foncier du projet appartient à la Ville de Saint-Ouen sur Seine.

En 2019 Eiffage immobilier et la Ville de Saint-Ouen se sont rapprochés pour réfléchir conjointement au devenir de ces parcelles qui étaient alors occupés par des entrepôts désaffectés. Une Promesse de Vente a été négociée entre les parties sur la base d'un projet de création d'immeuble de bureaux.

Ce projet a fait l'objet d'un premier permis de construire, et d'une étude cas par cas, qui ont tous deux reçus un avis favorable.

En parallèle, les travaux engagés par la SOLIDEO dans la ZAC du Village Olympique sur les communes de Saint-Ouen et Saint-Denis ont rendu nécessaire la relocalisation d'un foyer de travailleurs migrants de l'ADEF.

Voyant le terrain du projet libre, la préfecture a proposé de l'utiliser temporairement à cet effet. Une convention cadre relative à ce processus de relocalisation-reconstruction du foyer a été signée le 5 juillet 2019 entre l'Etat, la CILl, L'ADEF, Patrimoni et la SOLIDEO. Celle-ci prévoit que « 2 immeubles à construire seront acquis en VEFA par l'ADEF auprès respectivement de la société Patrimoni et de la société Séquano avec une livraison » au plus tard au 30 juin 2022 et au 30 décembre 2022 respectivement.

Dans l'attente de l'achèvement de ces constructions, il a été conclu un protocole entre la SOLIDEO, la Ville de Saint-Ouen et Eiffage immobilier, permettant d'assurer le relogement temporaire des résidents du foyer.

C'est dans ce cadre que :

1. Début 2020 Eiffage immobilier a entrepris de démolir les entrepôts désaffectés existants sur le foncier de la Ville et pour le compte de la Ville de Saint Ouen.
2. La Solideo a ensuite fait bâtir en tant que maître d'ouvrage le foyer réalisé en Algeco qui est actuellement sur site.
3. La Solideo démontera le foyer fin 2022 / début 2023 et remettra le terrain dans son état préalable.

**Figure 1 : Bâtiment ADEF**



Actuellement le foncier appartient toujours à la Ville de Saint-Ouen, et une nouvelle promesse de vente est élaborée entre Eiffage immobilier et la Ville sur la base d'un projet de logements, objet de cette présente étude.

## Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires de la demande d'examen au cas par cas, et les éléments permettant une meilleure appréhension des enjeux associés au projet et à son contexte.

**L'annexe n°1** « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'ensemble des pièces annexes obligatoires n°2 à 6 et les pièces volontairement transmises constituent le présent document.

Celui-ci se compose de :

- **Annexes obligatoires n°2 à 6 :**
  - Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°2),
  - Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°3),
  - Une présentation du projet (annexe obligatoire n°4),
  - Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°5),
  - Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°6).

- **Annexes volontaires n°7 à 11** jointes pour une meilleure compréhension du projet :
  - Synthèse des enjeux environnementaux du site et possibles incidences du projet (annexe volontaire n°7),
  - Etude géotechnique G2 AVP (annexe volontaire n°8),
  - Etude de pollution (annexe volontaire n°9),
  - Note acoustique (annexe volontaire n°10),
  - Pré-diagnostic chiroptères (annexe volontaire n°11).

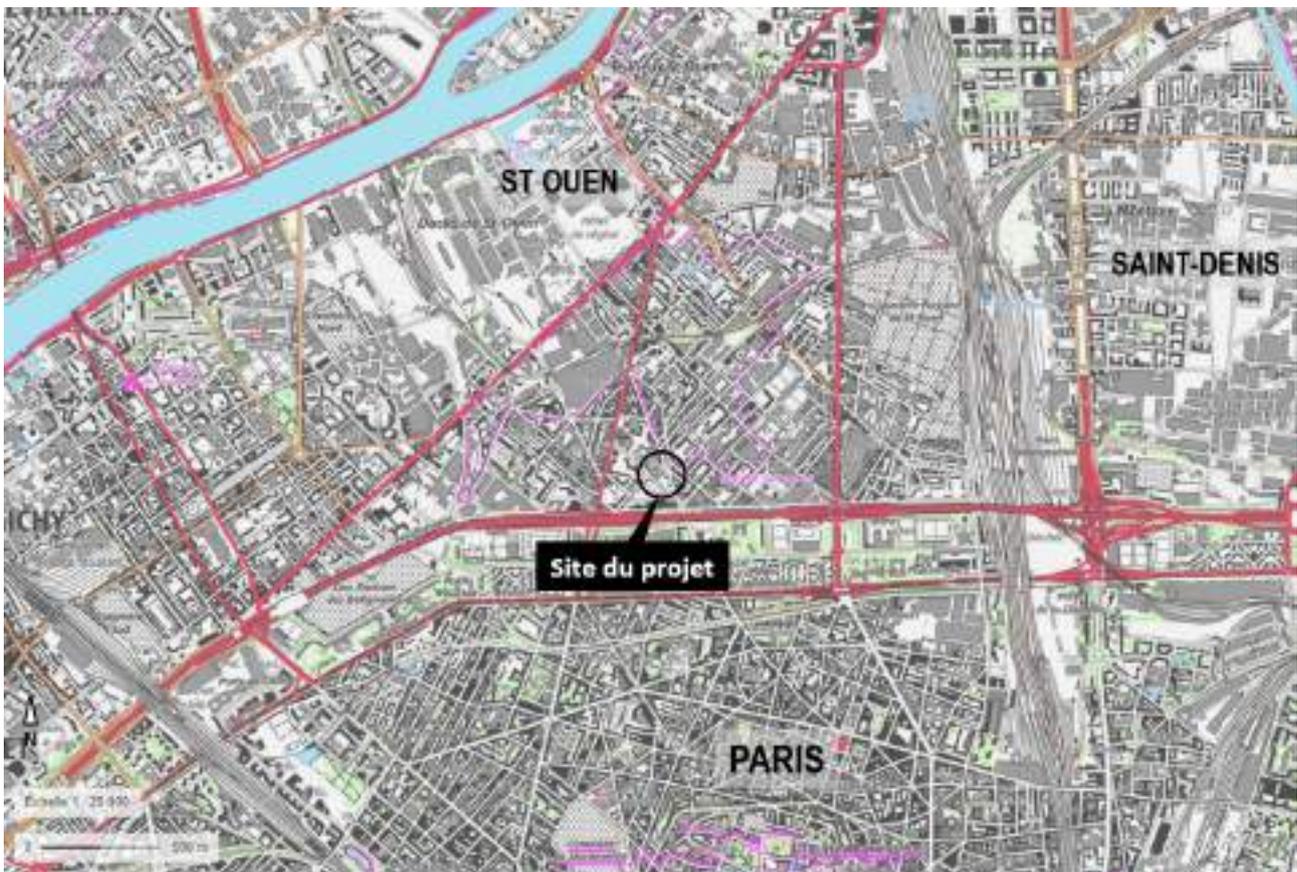
## 2. Annexes obligatoires

### Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

### Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet

Figure 2 : Localisation du projet au 1/25 000



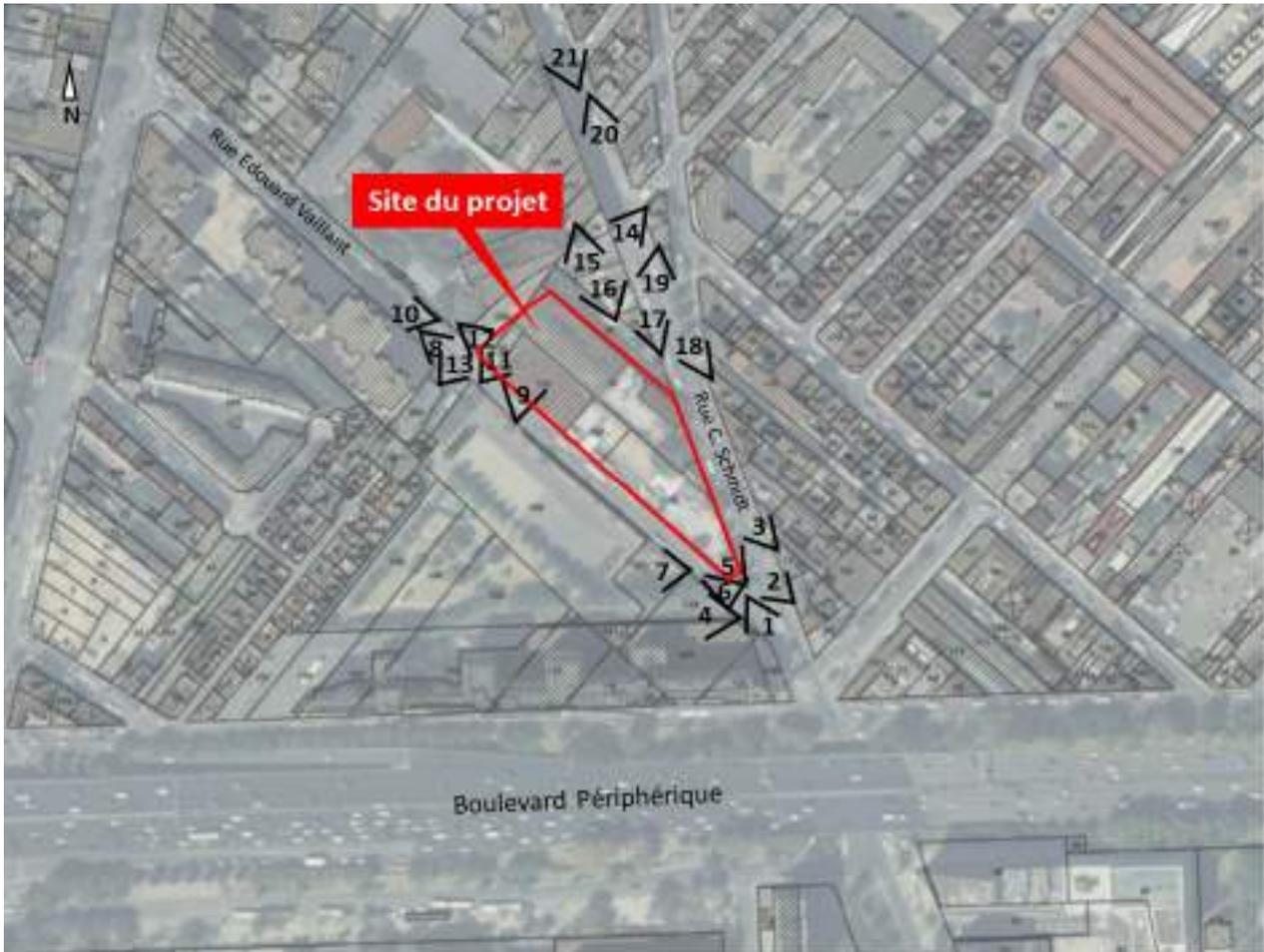
Source : élaboration à partir de fond de plan Géoportail.

### Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords

Un reportage photographique a été entrepris le **23 août 2021**.

La figure ci-après localise les prises de vue du site du projet et de ses abords, présentées au fil des pages suivantes.

**Figure 3 : Localisation des prises de vue du site et de ses abords**



Fond de plan : photo aérienne et plan cadastral Géoportail.

**Photographie 1 : Vue du Boulevard Périphérique depuis les abords du site**



**Photographie 2 : Vue du site depuis l'intersection rue Edouard Vaillant et la rue Charles Schmidt**



**Photographie 3 : Vue du site depuis la rue Charles Schmidt**



**Photographie 4 : Vue de la rue Suzanne Valadon**



**Photographie 5 : Vue de l'intérieur du site depuis l'intersection rue C. Schmidt / rue E. Vaillant**



**Photographie 6 : Vue du site depuis la rue Edouard Vaillant**



**Photographie 7 : Vue des équipements sportifs en face du site, rue Edouard Vaillant**



**Photographie 8 : Vue de la rue Edouard Vaillant**



**Photographie 9 : Vue sur la partie nord du site, rue Edouard Vaillant**



**Photographie 10 : Vue de la rue Edouard Vaillant vers le nord-ouest, depuis les abords du site**



**Photographie 11 : Vue de la partie nord-ouest du site, canisette**



**Photographie 12 : Autre vue de la limite nord-ouest du site, depuis l'entrée du Passage des Deux Sœurs depuis la rue Edouard Vaillant**



**Photographie 13 : Vue du passage des Deux Sœurs depuis la rue Edouard Vaillant**



**Photographie 14 : Vue du passage des Deux Sœurs depuis la rue Charles Schmidt**



**Photographie 15 : Vue du square depuis le passage des Deux Soeurs**



**Photographie 16 : Vue du lycée Auguste Blanqui depuis le square**



**Photographie 17 : Vue de la rue Charles Schmidt aux abords du square**



**Photographie 18 : Vue de la rue Charles Schmidt (à gauche) et de la rue Kléber (à droite)**



**Photographie 19 : Vue du bâtiment bâtiments depuis la rue Schmidt**



**Photographie 20 : Vue de la rue Charles Schmidt en direction de Paris**



**Photographie 21 : Vue de la rue Charles Schmidt en direction du centre de Saint-Ouen**



## Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

### ► Programme

La parcelle du projet comprend le terrain occupé actuellement par le foyer et son parking, la canisette adjacente ainsi qu'une partie du passage des 2 sœurs.

La démolition du foyer et la suppression des enrobés seront réalisés par la SOLIDEO.

Le projet prévoit la construction d'un immeuble de logements, avec deux commerces en rez-de-chaussée. L'un donnant sur la rue Charles Schmidt, le second à l'angle de la rue Charles Schmidt et de la rue Edouard Vaillant.

Le programme totalisera **11 645 m<sup>2</sup> de SDP** (Surface De Plancher), répartie comme suit :

- 11 207 m<sup>2</sup> de SDP dédiée à des logements (34 sociaux, 124 accessions),
- 438 m<sup>2</sup> de SDP dédiée à des commerces (restaurant et vente).

### ► Parti architectural

Le projet prévoit la réalisation de 3 bâtiments disposés sur la longueur de la parcelle et dans un même alignement. Un premier bâtiment à l'angle des rues Charles Schmidt et Edouard Vaillant en R+7 et les autres en R+6. Les toitures terrasses seront végétalisées mais inaccessibles.

Le projet proposera des espaces extérieurs (terrasses) pour la très grande majorité des logements à partir du R+1. L'alternance des terrasses soit en surplomb soit en retrait de la façade viendra rythmer les façades des bâtiments.

Le projet étant implanté à l'angle de deux rues, la volumétrie du bâtiment à l'angle sera raccourcie à cet endroit de la parcelle. Un commerce sera placé en rez-de-chaussée.

L'ensemble du bâtiment sera traité en béton avec parement en brique naturelle et tôle acier ondulée.

### ► Parti paysager

Afin de répondre aux besoins du PLUi et de s'inscrire en continuité de l'environnement urbain (site projet implanté entre le parc municipal Edouard Vaillant et un square communal végétalisé situé rue Charles Schmidt), un important espace vert sera implanté à rez-de-chaussée sur la parcelle autour des 3 bâtiments.

Le PLUi impose 55% d'espaces libres, 45% d'espaces libres végétalisés et 30% d'espaces de pleine terre par rapport à l'ensemble de la parcelle, à savoir 1 253.84 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés minimum dans le cadre du projet, qui s'implante sur une parcelle de 5 063 m<sup>2</sup>.

**Le projet prévoit une surface d'espaces végétalisés de 2 868 m<sup>2</sup>** au sol répartis entre des espaces verts de pleine terre et des espaces verts sur dalle) auxquelles s'ajoutent les **espaces végétalisés en toitures** ce qui permet au projet de répondre pleinement aux exigences du PLUi.

Par ailleurs, il est à noter que **le projet respecte les préconisations du règlement du PLUi concernant la « Nature en Ville »**, à savoir :

- La prise en compte des exigences concernant les toitures végétalisées (chapitre 3.3 de la partie 1 du règlement de PLUi / dispositions générales applicables à toutes les zones) et notamment :
  - Part de toiture terrasses végétalisées (min. 50% hors toitures techniques et locaux de stockage),
  - Épaisseur de la couche de substrat,
  - Etc.
- La prise en compte des exigences relatives au traitement environnemental et paysager des espaces libres (chapitre 3.2 de la partie 1 du règlement de PLUi) et notamment en termes de densité végétale

(8 unités de plantation pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces végétalisés avec minimum 1 arbre de grand développement).

En concertation avec la Ville de Saint-Ouen, les abords du projet seront intégrés dans la réflexion sur les espaces paysagers. Ainsi les plantations du square communal existant seront densifiées, et le passage des 2 sœurs sera élargi et planté tout en conservant son utilisation en tant que voie engins en cas d'incendie.

### ► **Planning**

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Dépôt du permis de construire : octobre 2021,
- Libération du site par SOLIDEO : mars 2023
- Opérations de démolition/démantèlement du bâtiment existant et enrobés annexes puis dépollution du site (dont investigations complémentaires) : courant 2023,
- Travaux de construction : courant 2023,
- Livraison : 2025.

### ► **Démarche environnementale**

L'opération visera la certification environnementale **NF Habitat HQE niveau très performant**.

### ► **Accès et stationnement**

L'accès principal aux parkings est prévu via la rue Edouard Vaillant. **138 places de stationnement** sont prévues dans les 2 niveaux de sous-sol, réparties comme suit :

- 133 places seront dédiées aux logements dont 81 au R-1 et 52 au R-2,
- 5 places seront dédiées au commerce au R-1.

6 places sont réservées au stationnement des personnes à mobilités réduites (4 places au R-1 et 2 places au R-2).

Un local à vélos sera disposé en R-1 avec un accès spécifique au niveau de la rampe d'accès au parking.

### ► **Travaux et démolitions**

Il s'agit d'un chantier de démolition/démantèlement du bâtiment existant et suppression des enrobés par la SOLIDEO puis construction de trois bâtiments en contexte urbain. Les emprises seront délimitées et protégées par des palissades de chantier. Les circulations des engins et camions nécessaires seront signalées de manière adéquate. Le chantier consistera en :

- Les opérations de dépollution du terrain,
- Des terrassements, excavations, nivellements pour permettre l'implantation des nouveaux bâtiments,
- La construction des nouveaux bâtiments (gros œuvre et finitions) dont infrastructures (deux niveaux de sous-sols),
- La réalisation des abords et des aménagements paysagers (projet et square).

Une « **Charte chantier à faibles nuisances** » d'EIFFAGE Immobilier sera mise en œuvre dans le cadre du chantier du projet. Elle prévoit une série de dispositions visant à maîtriser les possibles impacts environnementaux du chantier (consommations d'eau et d'énergie, nuisances sonores, pollutions

accidentelles, ...) Un exemple de charte similaire à celle qui sera respectée par le projet est jointe en annexe.

Figure 4 : Plan masse du projet



Source : Wilmotte & Associés Architectes, 01/07/2021

Figure 5 : Plans des sous-sols

SS -1



SS -2



Source : Wilmotte & Associés Architectes, 01/07/2021

Figure 6 : Plan des rez-de-chaussées



Source : Wilmotte & Associés Architectes, 01/07/2021

Figure 7 : Plan des R+1 et R+2



Source : Wilmotte & Associés Architectes, 01/07/2021

Figure 8 : Plan des R+3 et R+4



Source : Wilmotte & Associés Architectes, 01/07/2021

Figure 9 : Plan des R+5



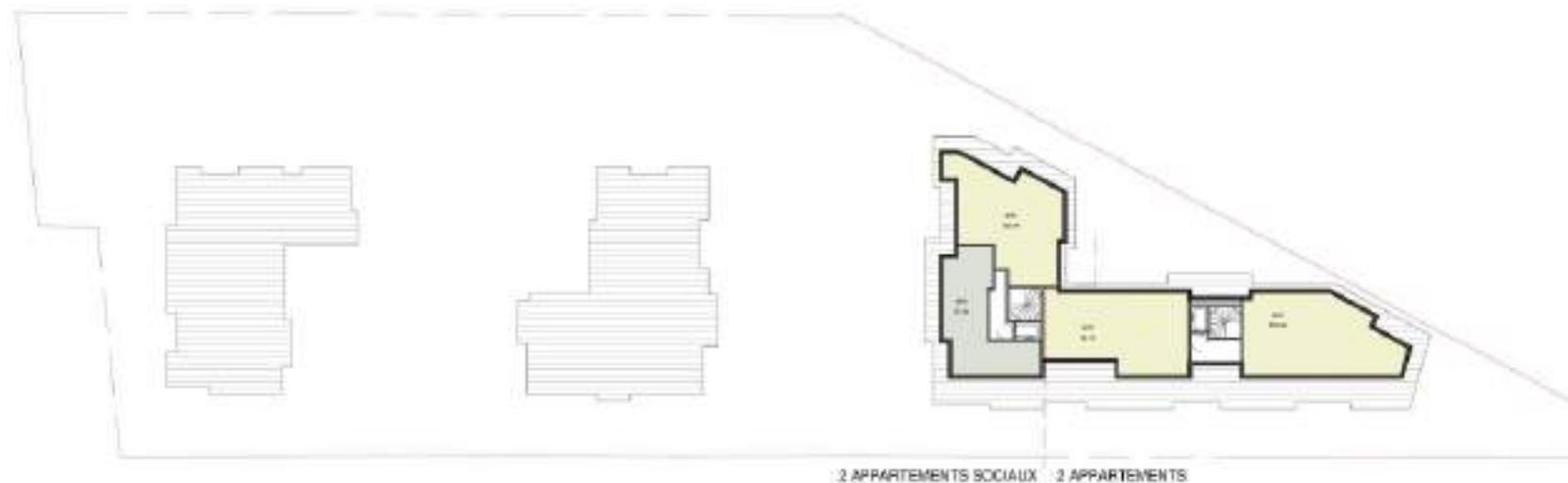
Source : Wilmotte & Associés Architectes, 01/07/2021

Figure 10 : Plan des R+6



Source : Wilmotte & Associés Architectes, 01/07/2021

Figure 11 : Plan des R+7



Source : Wilmotte & Associés Architectes, 01/07/2021

Figure 12 : Plan des espaces paysagers



Source : Urbicus, 30/08/2021

Figure 13 : Perspective du projet (vue depuis les équipements sportifs de la rue Edouard Vaillant)



Source : Wilmotte & Associés Architectes, 01/07/2021

**Figure 14 : Perspective du projet (vue depuis l'impasse Edouard Vaillant)**



Source : Wilmotte & Associés Architectes, 01/07/2021

**Figure 15 : Perspective du projet (vue depuis la rue Charles Schmidt côté périphérique)**



Source : Wilmotte & Associés Architectes, 01/07/2021

Figure 16 : Perspective du projet (vue depuis la rue Edouard Vaillant côté périphérique)



Source : Wilmotte & Associés Architectes, 01/07/2021

## Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site

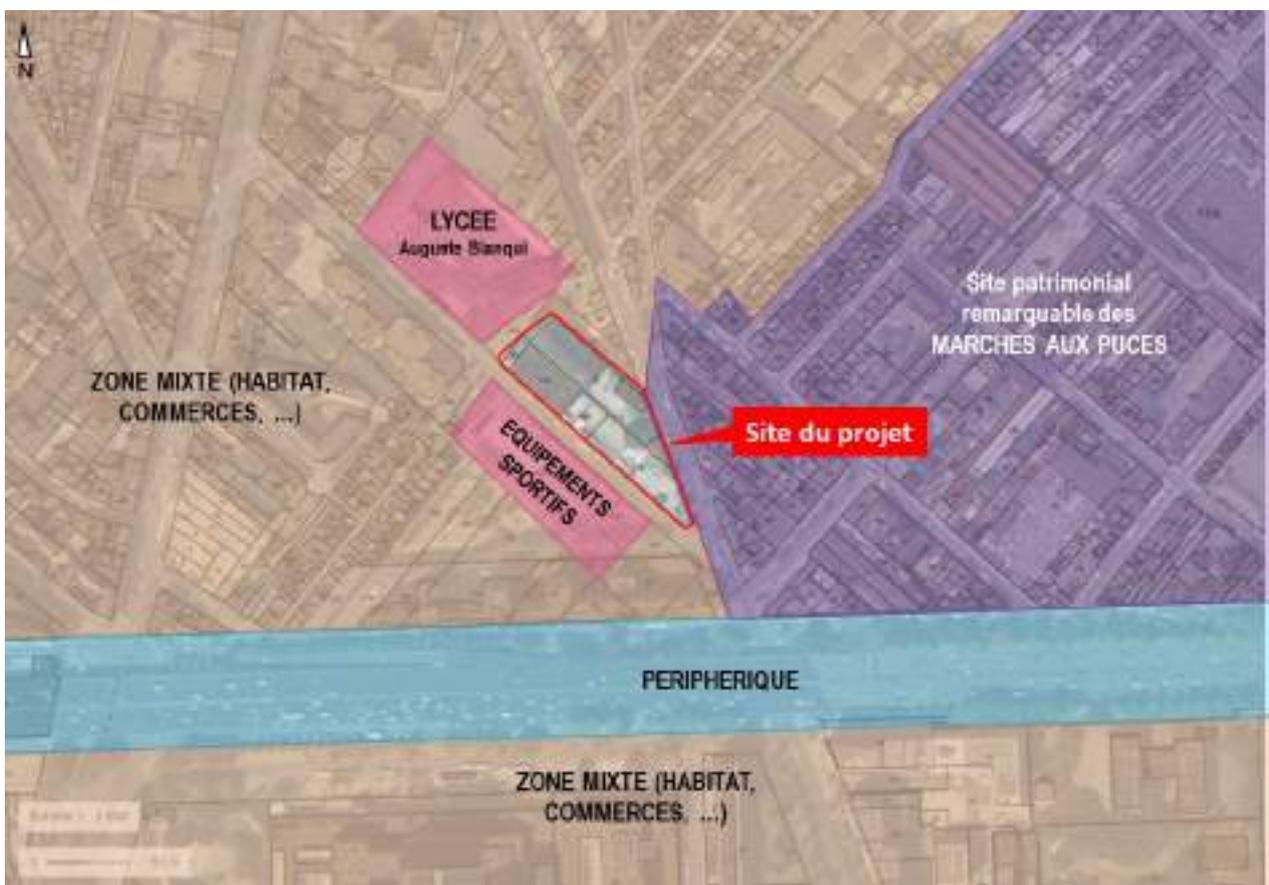
Le site, d'une surface de 5063 m<sup>2</sup>, est actuellement occupé temporairement par un bâtiment de l'ADEF.

La parcelle du projet est située entre la rue Édouard Vaillant et la rue Charles Schmidt, dans un secteur mixte d'habitat et commerces ou petites activités.

Elle est bordée, à l'est, par des bâtiments d'habitation et par le site patrimonial des marchés aux puces de Saint-Ouen, et se trouve à moins de 100 m du Boulevard Périphérique parisien. Au nord, se trouve le Lycée Auguste Blanqui, au sud-ouest, une petite aire d'équipements sportifs (terrains de basket, ...), au sud-est un hôtel et puis le Boulevard Périphérique.

Ces différents éléments sont localisés sur la figure ci-après.

**Figure 17 : Plan des abords du site du projet**



Source : élaboration à partir de fond de plan Géoportail.

## Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000

Le réseau « Natura 2000 » s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé du dispositif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau, mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

L'opération ne se situe pas sur ou en bordure de sites NATURA 2000.

La carte en page suivante présente les entités du réseau NATURA 2000 les plus proches du site.

Il s'agit de la ZPS « **Sites de Seine-Saint-Denis** » (code : FR1112013), dont les entités les plus proches du site (le Parc départemental de l'île Saint-Denis) se trouvent à environ **4,7 km de distance de l'emplacement du projet**.

Ces espaces protégés accueillent une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain.

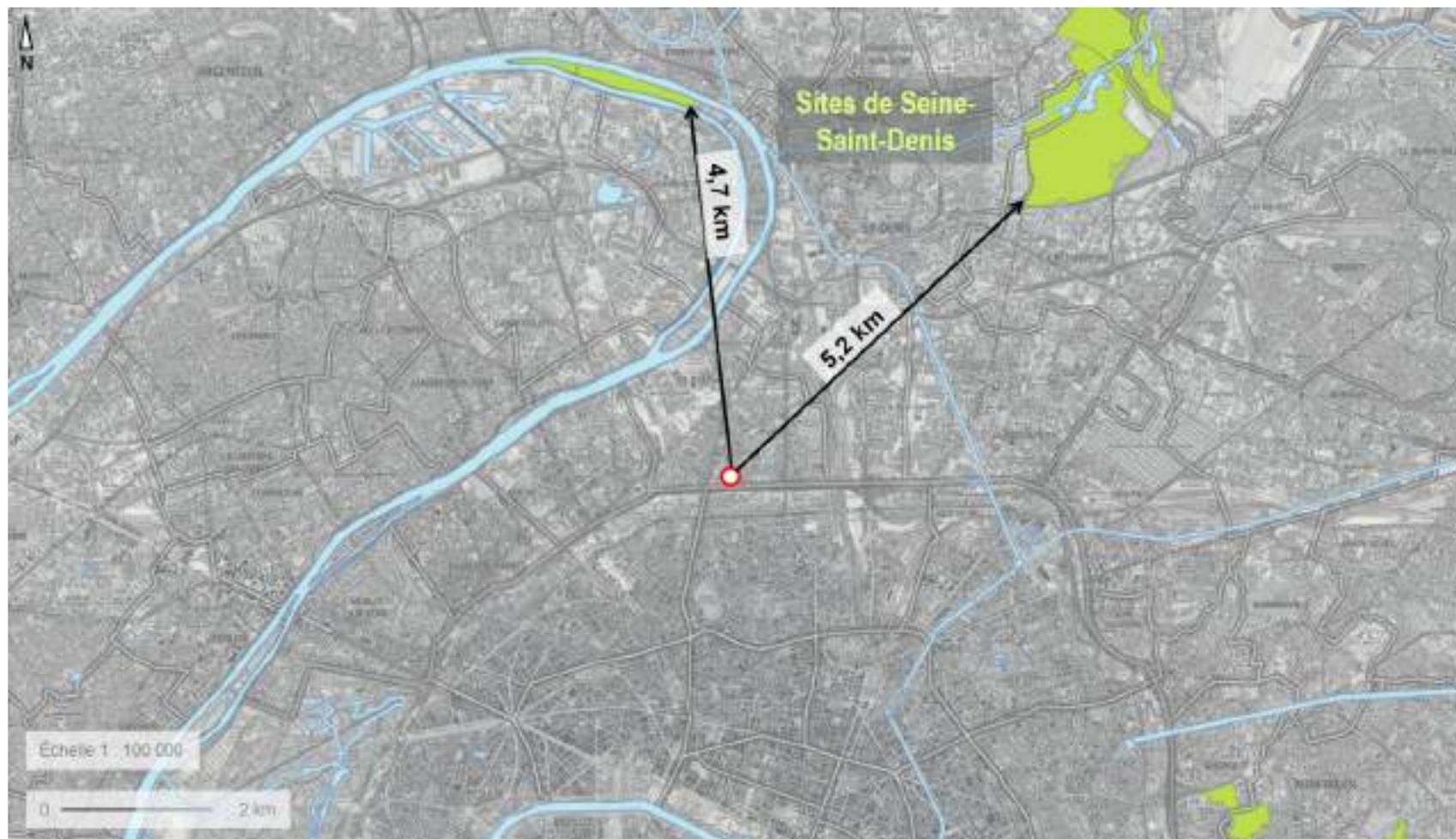
Onze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département Seine-Saint-Denis, et quatre de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore et le Pic noir.

**D'un point de vue fonctionnel, il n'existe aucune connexion hydraulique ni écologique entre ces sites Natura 2000 et le site du projet.**

**Les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique sont négligeables, compte tenu du milieu urbanisé dans lequel le projet s'insère et de la distance importante des sites Natura 2000 (soit plus que 4 km).**

**Ainsi, il n'est pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par la Directive européenne, sa modification n'induit aucune incidence sur les intérêts visés par celle-ci.**

Figure 18 : Repérage des sites Natura 2000



Source : élaboration à partir de fond de plan Géoportail.

### 3. Annexes volontairement transmises

#### Annexe volontaire n° 7 : Synthèse des enjeux environnementaux du site

Cette annexe présente une synthèse des enjeux environnementaux du site, et des extraits des conclusions de différentes études réalisées dans le cadre d'un précédent projet daté de 2020 et pour lequel il était prévu la réalisation d'un bâtiment de bureaux avec commerces en rez-de-chaussée.

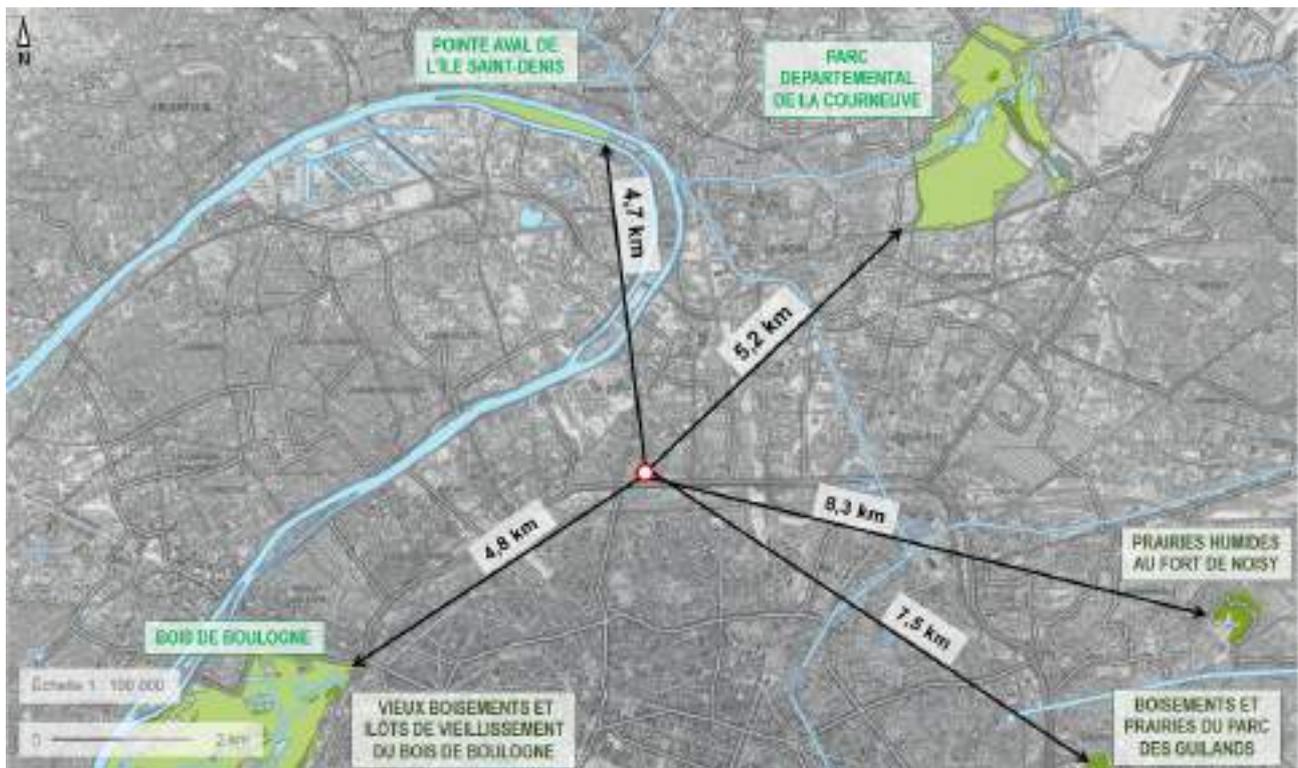
Même si le projet s'oriente désormais vers la réalisation de logements, les études réalisées sont présentées afin de compléter certaines affirmations mentionnées dans le CERFA sur l'état des lieux.

#### 3.1.1 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

##### 3.1.1.1 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Les ZNIEFF les plus proches du site sont la ZNIEFF de type 2 « Pointe aval de L'île-Saint-Denis » à 4,7 km de distance et la ZNIEFF de type 1 « Vieux boisements et îlots de vieillissement du Bois de Boulogne », à 4,8 km de distance.

Figure 19 : ZNIEFF aux abords du site



Source : élaboration à partir de fond de plan Géoportail.

### 3.1.1.2 Protections du patrimoine (bien inscrit au patrimoine mondial, monument historique, site patrimonial remarquable, site inscrit ou classé)

**Le site n'est compris dans aucun périmètre de protection du patrimoine.**

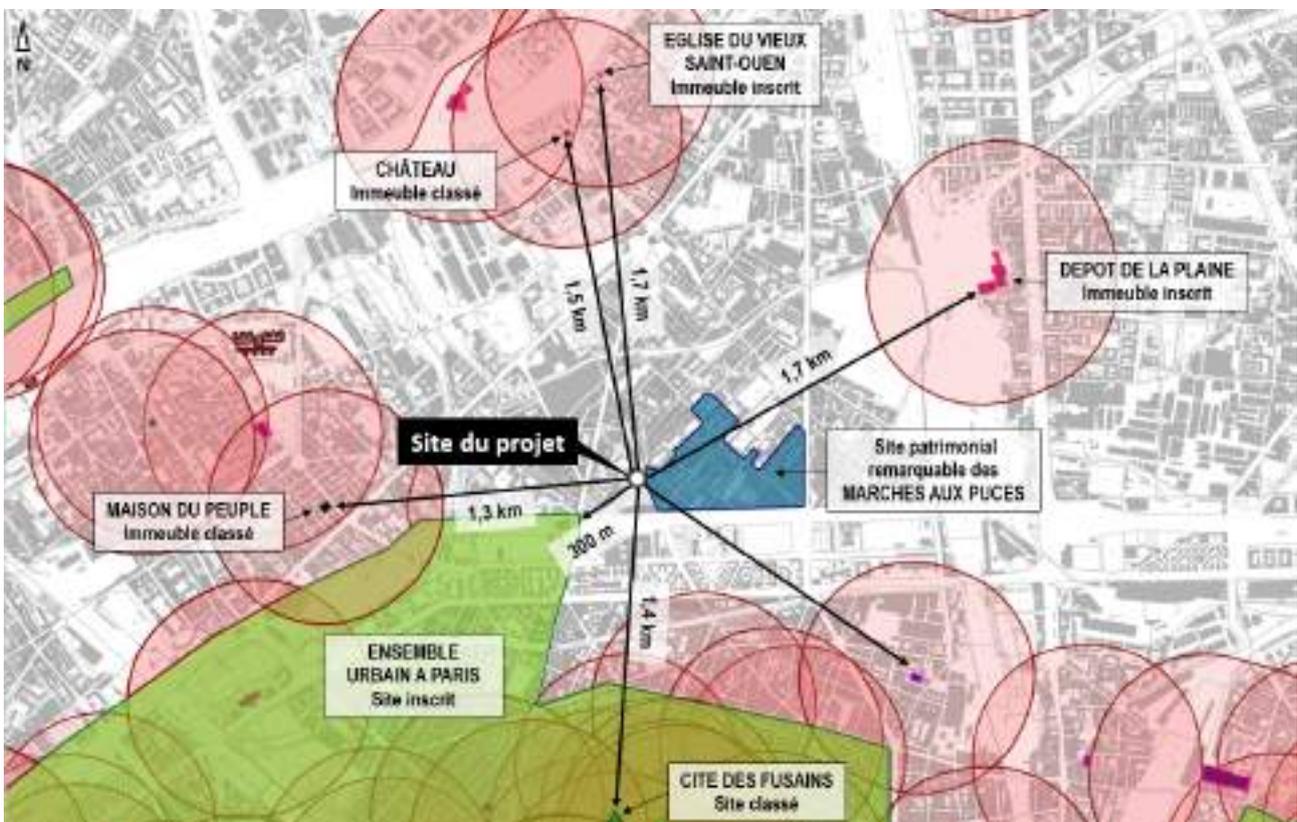
Il se localise toutefois à proximité immédiate du site patrimonial remarquable des Marchés aux Puces de Saint-Ouen.

L'immeuble classé le plus proche se trouve à 1,3 km et l'immeuble inscrit le plus proche se trouve à 1,7 km de distance.

Le site inscrit le plus proche est l'« Ensemble urbain à Paris », localisé à environ 300 m de distance du site du projet.

Le site classé le plus proche est la « Cité des Fusains », localisé à environ 1,4 km au sud du site du projet.

**Figure 20 : Périmètres de protection des monuments historiques**



Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>

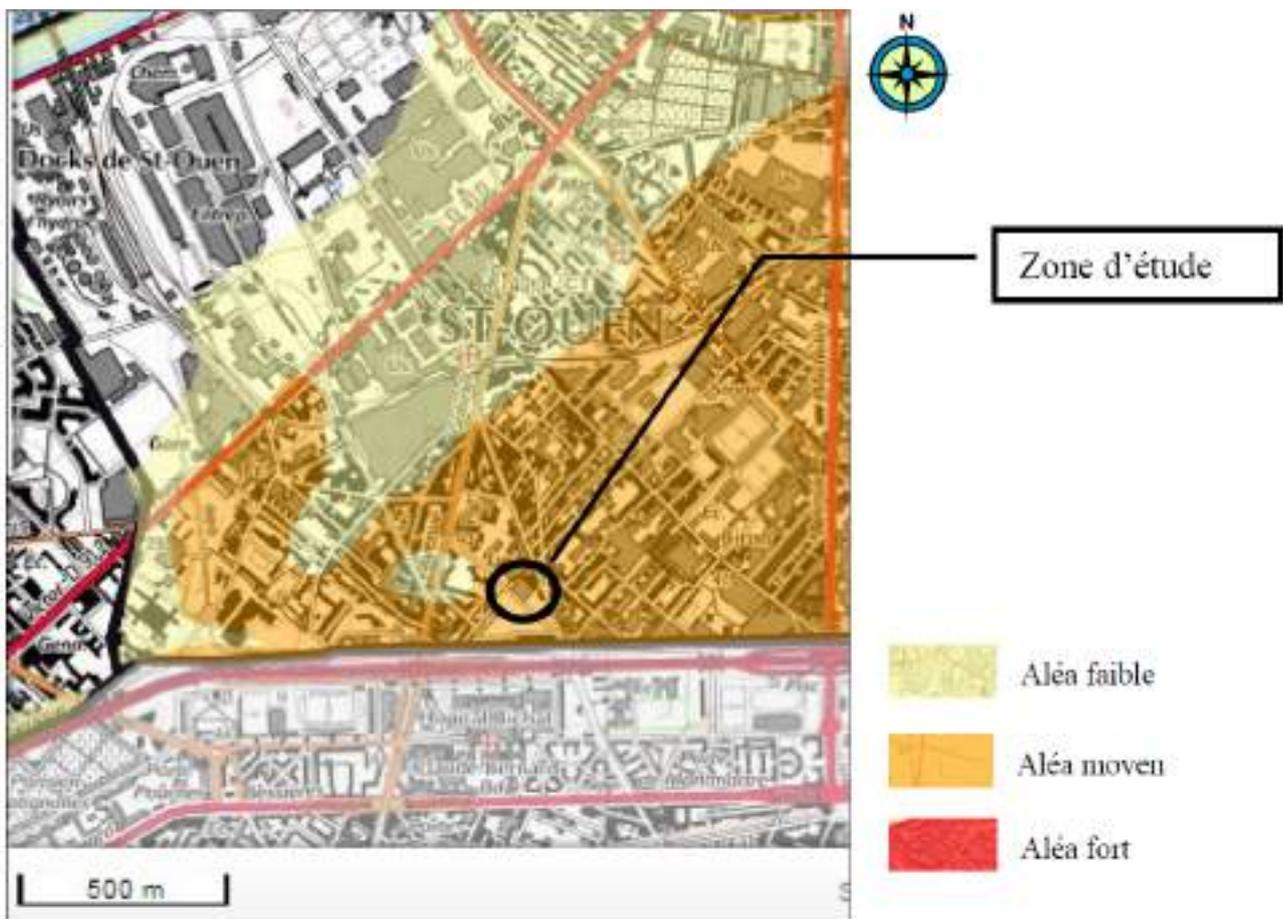
### 3.1.1.3 Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ou Technologiques (PPRT)

#### ► Risque lié au retrait-gonflement des argiles

Source : Étude géotechnique de conception (G2 AVP), GEOLIA, 25/03/2020

D'après les données du BRGM, le site est en zone d'**aléa moyen vis-à-vis des phénomènes de retrait-gonflement** qui affectent les matériaux argileux. Cette contrainte sera prise en compte dans les études géotechniques de conception.

Figure 21 : Extrait de la carte du BRGM vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles



Source : Étude géotechnique de conception (G2 AVP), GEOLIA, 25/03/2020

#### ► Risque lié aux remontées de nappe

Source : Étude géotechnique de conception (G2 AVP), GEOLIA, 25/03/2020

D'après les données du BRGM, le site est localisé dans une zone de sensibilité forte quant au risque d'inondation par remontée de nappe.

Néanmoins, compte tenu des données issues des investigations géotechniques effectuées par GEOLIA, l'aléa lié à l'inondation par remontée de nappe est réévalué à **faible** (cf. explications dans le paragraphe en page suivante).

Figure 22 : Extrait de la carte du BRGM vis-à-vis des remontées de nappes



Source : Étude géotechnique de conception (G2 AVP), GEOLIA, 25/03/2020

Lors des études menées par GEOLIA en février-mars 2020, **deux piézomètres** (Pz2 et Pz5) ont été mis en œuvre jusqu'à 12 m de profondeur.

Les relevés à disposition à ce jour, réalisés le 04/03/2020, ont mesuré **la nappe vers 10/11 m de profondeur** (soit aux alentours de 29 NGF). D'après des études réalisées dans le secteur, la nappe se situerait en période normale vers 13 m de profondeur, soit vers 26/27 NGF en septembre 2016.

**Ainsi, la nappe ne devrait pas interférer avec le projet.**

Le niveau relevé correspond au niveau de la nappe circulant au sein des marno-calcaires de Saint-Ouen, susceptible de varier de manière saisonnière, en relation avec la pluviométrie.

Néanmoins, des accumulations et circulations d'eau aléatoires sont susceptibles de se produire au sein des terrains de couverture à la faveur de passages plus perméables, et au niveau des interfaces lithologiques, notamment en période climatique humide.

**En phase provisoire, des moyens de pompage pourraient ainsi s'avérer nécessaires** pour capter les eaux météoriques et/ou les circulations d'eau pouvant s'accumuler en fond de fouille. Si nécessaire, le fond de fouille sera dressé avec de légères pentes afin de diriger les eaux vers les points de pompage. Le dispositif de pompage nécessitera alors un raccordement à un exutoire efficace.

**En phase définitive, il n'est pas nécessaire de prévoir un cuvelage pour les sous-sols enterrés non nobles.**

Cependant, afin d'isoler les parties enterrées de toute venue d'eau, un drainage périphérique raccordé au réseau EP sera réalisé. Ce drainage servira uniquement à recueillir et évacuer les eaux d'infiltration. Il fera l'objet d'une demande d'autorisation au titre de l'article 33 du règlement d'assainissement du département 93.

La protection des éventuels locaux nobles vis-à-vis de l'eau dépendra du choix du Maître d'Ouvrage.

► **Risque lié à la dissolution du Gypse et à la présence d'anciennes carrières**

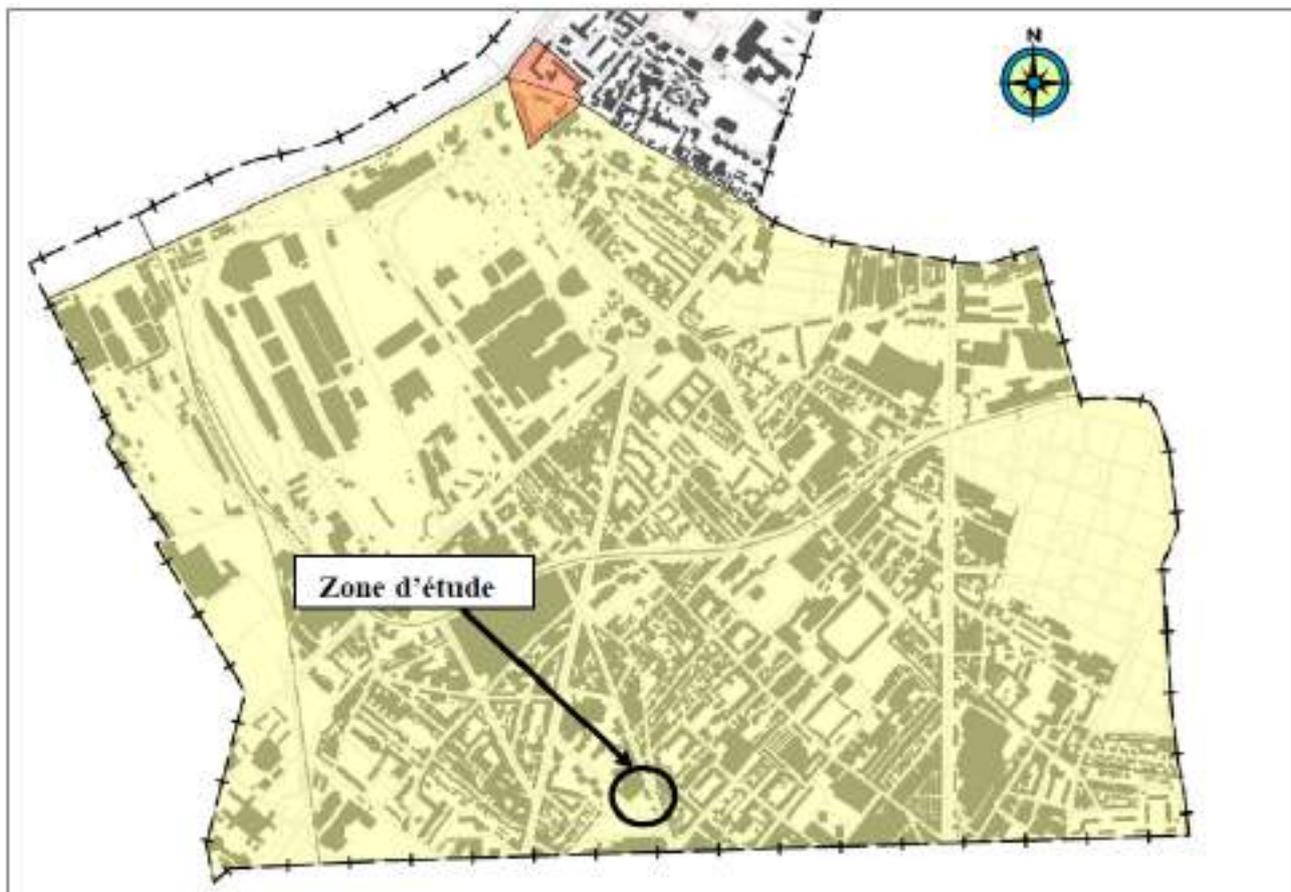
Source : Étude géotechnique de conception (G2 AVP), GEOLIA, 25/03/2020

Le site est localisé dans le périmètre à risque de dissolution du Gypse antéludien défini par arrêté préfectoral.

D'après la carte des aléas de présence d'anciennes carrières (projet de la DDE93), le terrain est localisé en dehors des zones d'anciennes exploitations souterraines ou à ciel ouvert recensées à Saint-Ouen. Sur les investigations réalisées par GEOLIA, seul un des sondages a mis en évidence un passage décomprimé entre 40 et 43 m de profondeur.

**En l'état, il n'est pas nécessaire de prévoir des travaux d'injection de mise en sécurité. Toutefois, il est prévu dans la suite des études de réaliser des sondages complémentaires, afin de valider ces conclusions.**

**Figure 23 : Périmètre de risque lié à la présence d'anciennes carrières et à la dissolution du Gypse**



**Légende :**

- Zone d'anciennes carrières
- Zone de dissolution des poches de gypse antéludien
- Limite communale
- Courbe de niveau

Source : Étude géotechnique de conception (G2 AVP), GEOLIA, 25/03/2020 – DDE93

### 3.1.1.4 Sites et sols pollués

#### ► **Diagnostiques amiante et plomb avant démolition des bâtiments historiquement présents**

Source : Diagnostic plomb avant travaux, CONTEX, 19/02/2020.

Source : Pré-rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition, CONTEX, 19/02/2020.

Un **diagnostic de repérage du plomb** a été réalisé au droit des bâtiments présents sur le site en février 2020. A l'époque, il s'agissait de baraques de chantier et quelques locaux maçonnés : deux bâtiments dédiés à un ancien concessionnaire automobile, un ancien entrepôt implanté le long de la rue Edouard Vaillant, un ancien café/bar implanté le long de la rue Charles Schmidt.

Ces constructions sont présentes depuis le milieu du XIXe siècle. Ces bâtiments ne constituent pas un tissu urbain cohérent, de larges espaces sont présents entre les constructions qui sont de faible hauteur. Le bâtiment d'entrepôt situé le long de la rue Édouard Vaillant dispose d'une juxtaposition de toitures en pente renforçant le côté industriel de la parcelle.

Les investigations avaient mis en évidence la présence de plomb dans plusieurs parties des bâtiments, et notamment dans : des fenêtres et huisseries, des portails, des poteaux, de la charpente, ...

Des **diagnostics de repérage de l'amiante** ont été réalisés au droit des bâtiments présents sur le site en mars 2020. Ces investigations ont mis en évidence l'absence d'amiante au sein des bâtiments investigués.

Des diagnostics complémentaires ont été menés, avant la démolition des locaux non accessibles lors de la visite.

**Les démolitions et le traitement des déchets correspondants ont eu lieu conformément à la réglementation.**

**Afin de limiter la taille du dossier, déjà importante, les Diagnostiques Techniques des bâtiments ne sont pas annexés au rapport. Ils sont toutefois disponibles et pourront être communiqués si besoin.**

**L'annexe volontaire 15 précise les volumes évacués.**

► **Sites recensés dans les bases de données BASIAS et BASOL**

Un site BASIAS est recensé (parcelle 29) au droit de la zone d'étude et correspond à une activité de garage.

**Figure 24 : Sites potentiellement pollués inventoriés dans la base « BASIAS »**



Source : www.georisques.gouv.fr

► **Étude de pollution : Diagnostic environnemental initial**

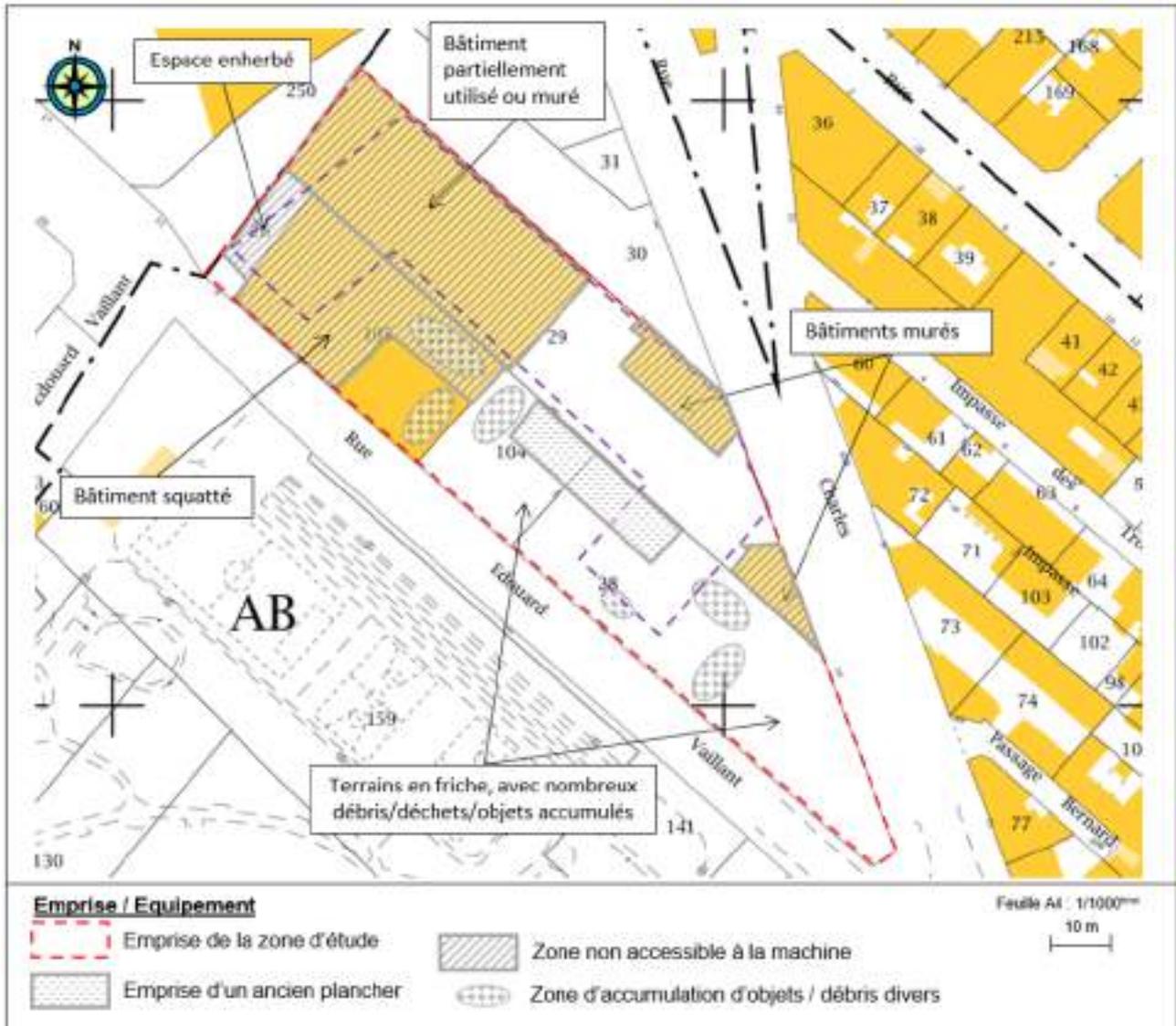
Source : Diagnostic environnemental initial (INFOS / DIAG), GEOLIA, 3 avril 2020

Dans le cadre de cette étude, GEOLIA a effectué :

- Une recherche historique et documentaire,
- Une visite de site (le 21 janvier 2020),
- Un programme d'investigations.

Malgré l'importante accumulation d'objets au droit du site, aucune source potentielle de pollution n'a été repérée ou indiquée lors de la **visite de site**. Le hangar de la parcelle 29, soit 20 % du site, n'a pas pu être visité ce qui représente la principale incertitude sur l'état des milieux. De plus, l'usage passé peut être la source de pollutions plus ou moins significatives. Ces études complémentaires ne pourront être menées qu'après le départ du foyer de migrant, soit au lancement des études détaillées du projet.

Figure 25 : Occupation historique du site

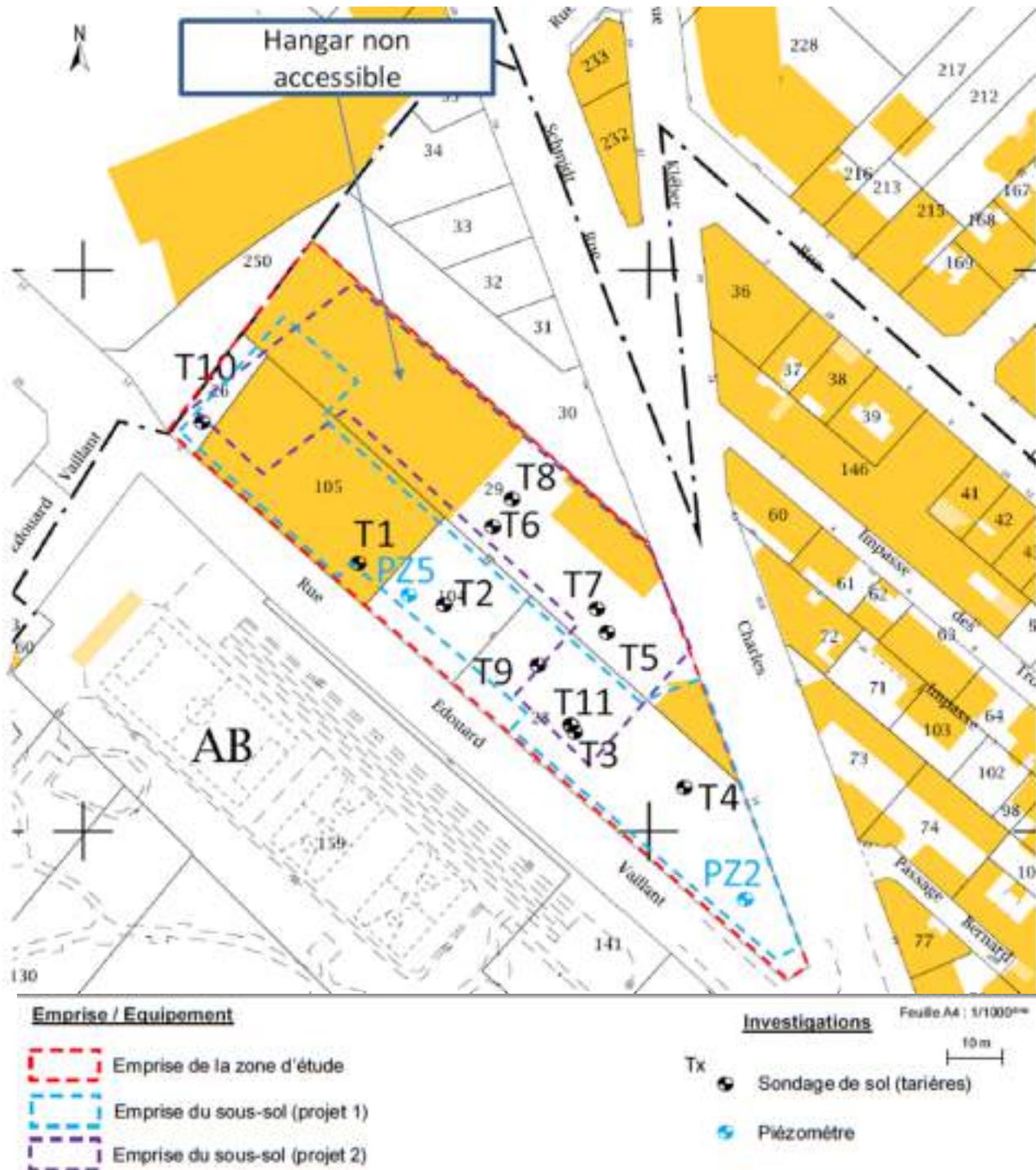


Source : Diagnostic environnemental initial (INFOS / DIAG), GEOLIA, 3 avril 2020

En dehors du hangar, afin de caractériser les éventuels remblais et les matériaux qui seront excavés dans le cadre du projet, des **investigations sur les sols** ont été réalisées dans les zones accessibles, sur la base de 11 sondages à 1,2, 4 et 7 m de profondeur, réalisés le 18/02/2020 et le 25/02/2020.

Les sondages prévus au droit du hangar de la parcelle 29 (hangar ayant abrité une activité de garage) n'ont pas pu être réalisés, ils le seront prochainement.

Figure 26 : Plan d'implantation des sondages



Source : Diagnostic environnemental initial (INFOS / DIAG), GEOLIA, 3 avril 2020

Les résultats ont montré la présence de remblais superficiels impactés et l'absence d'anomalie notable dans les terrains sous-jacents.

Notamment, les analyses ont mis en évidence :

- Des polluants pouvant comporter un **risque sanitaire** pour les futurs usagers :
  - La présence de métaux sur brut et sur lixiviat dans les remblais,

- La présence d'impacts en COHV, PCB dans les remblais,
- La présence d'anomalie HCT et de HAP dans les remblais ;
- Des polluants impliquant des **évacuations en filières spécifiques** :
  - Antimoine et mercure lixiviable dans les remblais,
  - COT lixiviable, Fraction soluble / sulfates, fluorures dans les remblais,
  - Impact en PCB et COHV dans les remblais.

En raison de la **vulnérabilité de la nappe** et de la présence de sites industriels au voisinage de la zone d'étude, des investigations ont été menées sur la base de deux piézomètres à 18 m implantés dans les zones accessibles (amont hydraulique de l'ancien garage). Les prélèvements des eaux souterraines ont été effectués les 04 et 09 mars 2020.

**Les investigations n'ont pas montré d'anomalie notable.** Néanmoins, l'aval hydraulique n'a pas pu être caractérisé (zone du hangar).

**Tableau 2 : Caractéristiques des relevés piézométriques**

Piézomètre	Cote piézomètre (NGF)	Niveau eau avant purge(m)	Cote niveau d'eau avant purge (NGF)	Niveau eau après purge(m)	Volume pompé (L)	Aspect
PZ2	40,6	11,52	29,08	11,87	15	Eau légèrement sableuse, avec odeur d'HCT
PZ5	39,5	10,28	29,22	10,25	70	Eau légèrement sableuse

Source : Diagnostic environnemental initial (INFOS / DIAG), GEOLIA, 3 avril 2020

À l'issue des investigations partielles, les risques identifiés sont liés à l'ingestion de sols impactés au droit des jardins sur pleine terre. La zone non investiguée de la parcelle 29 peut induire des risques supplémentaires (à préciser en fonction des sources potentielles de pollution, et de la caractérisation des milieux).

**D'après les résultats de l'étude de pollution, il apparaît que les remblais sont impactés et que certaines concentrations mesurées dépassent les seuils ISDI. Les remblais à évacuer hors site devront être orientés en filière spécifique. Les remblais pollués laissés sur site au droit des espaces verts en pleine terre devront être remplacés par de la terre saine en épaisseur suffisante, afin d'éviter tout risque lié à l'ingestion.**

**Les résultats des analyses des eaux souterraines indiquent l'absence d'anomalie significative.**

**Des investigations des sols complémentaires devront être réalisées afin de vérifier la qualité des sols, notamment au droit de l'ancien hangar de la parcelle 29, qui n'a pas pu être investiguée.**

**Pour plus de détails, se référer à l'annexe n°9.**

### 3.1.1.5 Biodiversité

#### ► Enjeux post-démolitions des bâtiments historiquement présents sur le site

Source : BURGEAP, visite du site du 15 janvier 2020

Le site se trouve en milieu urbain, et est partiellement occupé par des bâtiments. Toutefois la parcelle, abandonnée depuis plusieurs années, a été en partie recolonisée par la végétation.

La flore qu'on peut y observer appartient à une végétation pionnière, qui a envahi les espaces ouverts du site. Il s'agit d'espaces encombrés par des déchets divers : mobilier usagé, emballages et bâches, gravats, tuyaux, palettes en bois, morceaux de béton, etc.

Cet habitat accueille des espèces très communes et quelques arbres jeunes à très jeunes, dont le développement a commencé très probablement lors de l'abandon du site.

Compte tenu des habitats présents, largement anthropisés et rudéralisés, le site ne présente pas d'intérêt écologique notable.

**Figure 27 : Exemples de plantes observées au sein du site**



### ► Pré-diagnostic chiroptères post-démolitions des bâtiments historiquement présents sur le site

Source : Pré-diagnostic chiroptères, Service Qualité Environnement – Pôle Réglementation Environnementale & Biodiversité, Eiffage Immobilier, 21 avril 2020

Un passage a été réalisé sur site le 21/04/2020 dans le but de statuer sur la pertinence de faire intervenir un expert chiroptérologue avant l'abattage d'arbres ou la démolition des bâtiments. La période printanière est en effet favorable à la découverte de gîtes temporaires pour les chiroptères avant la période de mise à bas estivale.

L'objectif était donc de recenser les habitats potentiels et favorables pour les chiroptères, via la recherche de cavités / fissures / décollement d'écorce / traces ou indices de présences / individus / gîtes dans toitures ou/combles.

Le site est bordé par deux routes à proximité de la sortie du périphérique de la porte de St-Ouen. Les nuisances et vibrations pouvant être provoquées par la circulation peuvent limiter l'attrait du site pour un gîte temporaire. Cependant, la rue Édouard Vaillant à sens unique, peu fréquentée, ainsi que la présence de jardin et d'autres alignements d'espaces verts à proximité directe peuvent contrebalancer cette faiblesse.

Les photos prises lors de la visite et les réflexions sur le potentiel d'accueil du site sont détaillées dans l'**annexe n°11**.

**Il est apparu non nécessaire d'exiger le passage d'un chiroptérologue pour des études plus poussées. Le contexte du site n'était pas favorable à la présence de chiroptère, en raison de :**

- **Aucune trace historique de présence de chiroptère observée,**
- **Zones d'ombres accentuées quasiment inexistantes au sein du bâti,**
- **Imperméabilité de certains bâtiments avec l'extérieur,**
- **Structures et façades non propices à la formation de cavités,**
- **Une mosaïque d'espace naturel (zone de chasse) assez faible autour du site.**

**Pour plus de détails, se référer à l'annexe n°11.**

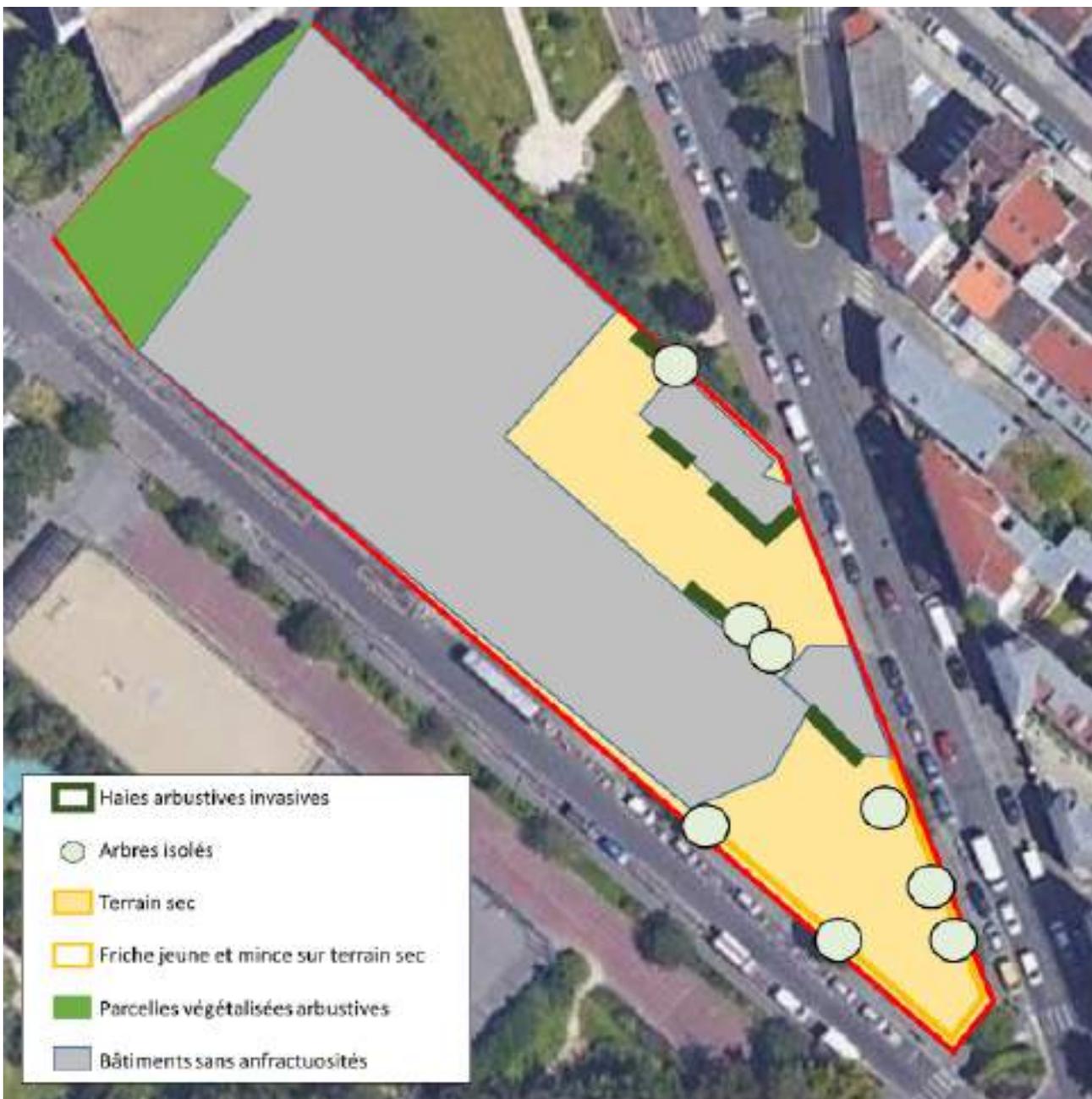
► **Rapport diagnostic écologique post-démolitions des bâtiments historiquement présents sur le site**

Source : Rapport diagnostic écologique BREEAM/HQE, ETAMINE, 26 mai 2020

Dans le cadre des certifications BREEAM NC 2016 et HQE initialement envisagées pour le bâtiment à usage de bureaux, Etamine a établi un diagnostic écologique intégrant une visite de site réalisé le 22 mai 2020 et sur des recherches bibliographiques, dont voici le résumé.

Le terrain accueille des **habitats dont l'intérêt écologique est jugé comme « faible »** : bâtiments sans anfractuosités, parcelles végétalisées arbustives de faible surface, terrain sec et friche herbacée jeune et mince sur terrain sec (espaces très remaniés), haies arbustives invasives, arbres isolés (ailanthes).

**Figure 28 : cartographie des habitats du site**



Source : Rapport diagnostic écologique BREEAM/HQE, ETAMINE, 26 mai 2020

**Au vu des différentes observations réalisées sur la parcelle, il était apparu que la valeur écologique des différents habitats était faible voire très faible.**

**Cela est notamment dû aux éléments suivants :**

- Faible surface végétalisée**
- Faible qualité écologique des espaces verts présents**
- Forte présence d'espèces invasives**
- Terrain remanié par de multiples interventions, laissant peu de place à un équilibre écologique**

**Plusieurs propositions d'aménagement en faveur de la biodiversité sont actuellement à l'étude dans le cadre des certifications NF Habitat HQE.**

**Pour plus de détails, se référer à l'annexe n°13.**

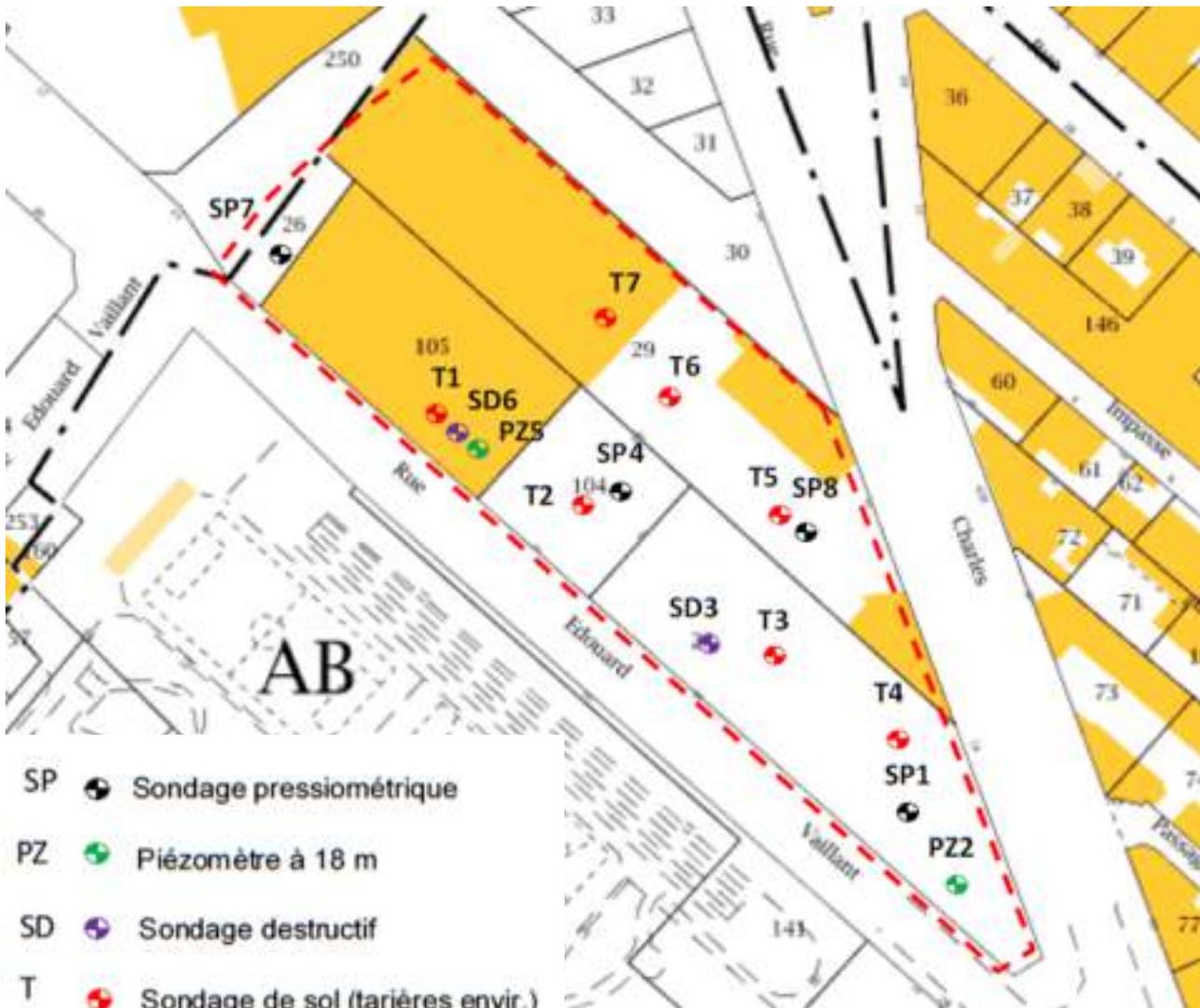
### 3.1.1.6 Caractéristiques géotechniques

Source : Étude géotechnique de conception (G2 AVP), GEOLIA, 25/03/2020

Dans le cadre de sa mission géotechnique, GEOLIA a procédé aux investigations suivantes, qui ont eu lieu du 24 février au 6 mars 2020 :

- 4 sondages pressiométriques dont 2 descendus à 10 m (SP4 et SP8) et 2 descendus à 20 m de profondeur (SP1 et SP7),
- 46 essais pressiométriques répartis dans les sondages précédents,
- le prolongement en sondage destructif simple des 4 sondages jusqu'à 50 m de profondeur,
- 2 sondages destructifs descendus à 50 m de profondeur (SD3 et SD6),
- 11 sondages à la tarière descendus entre 4 m et 7 m de profondeur (T1 à T11),
- 2 piézomètres descendus vers 18 m de profondeur (repérés Pz2 et Pz5).

Figure 29 : Plan d'implantation des sondages



Source : Étude géotechnique de conception (G2 AVP), GEOLIA, 25/03/2020

Au droit des sondages, ont été rencontrées les **formations géologiques** suivantes :

- Des remblais, jusqu'à 0,5 à 1,5 m de profondeur en moyenne,
- Des marnes sableuses, jusqu'à 11 à 13 m de profondeur,
- Des marno-calcaires, jusqu'à 19 à 22 m de profondeur,
- Des sables sains et compacts, jusqu'à 33 à 35 m de profondeur,
- Des marno-calcaires à partir d'environ 33 - 35 m de profondeur et jusqu'à la base des sondages les plus profonds, arrêtés vers 50 m de profondeur,

Au regard des contraintes du sous-sol, GEOLIA considère que le projet envisagé pourrait être fondé par l'intermédiaire de **fondations superficielles de type semelles filantes ou isolées**, qui devront être ancrées d'au moins 0,5 m dans les marnes sableuses en place. Elles seront descendues vers 3,5/4 m.

En cas de surépaisseurs de remblais, des approfondissements de l'assise des fondations sont à prévoir avec un rattrapage en gros béton.

**L'étude géotechnique G2 - AVP précédemment réalisée a mis en évidence les caractéristiques du sous-sol, et définit des techniques de fondations à mettre en œuvre dans le cadre du projet.**

**Pour plus de détails, se référer à l'annexe n°8.**

### 3.1.1.7 Déplacements / trafics

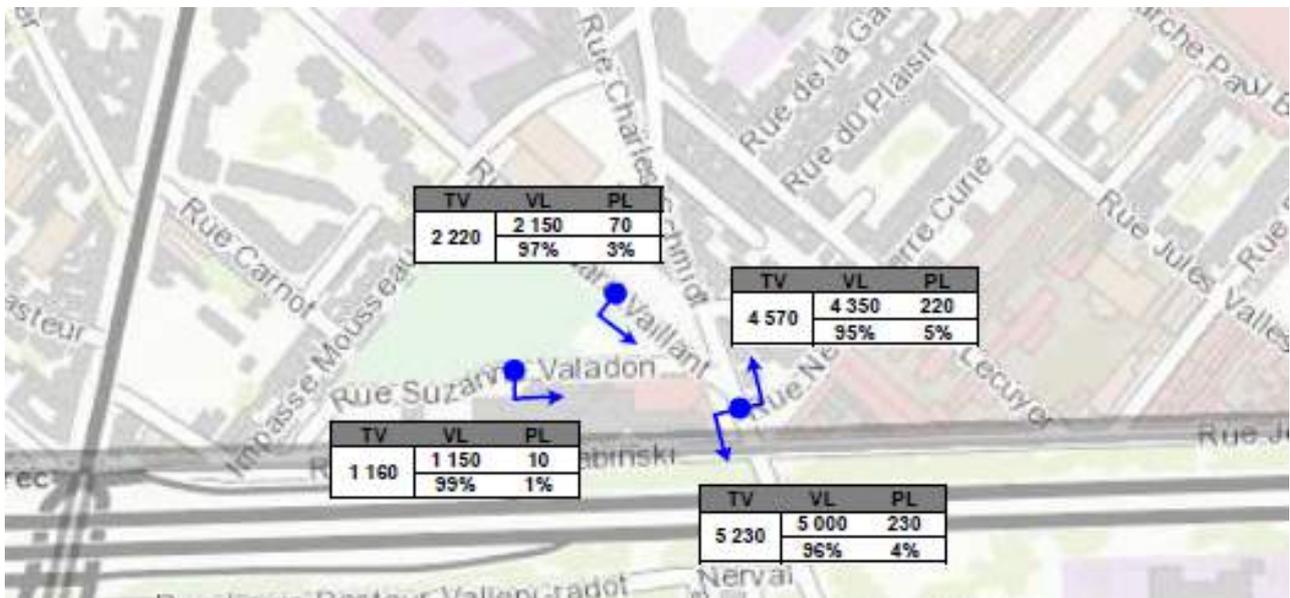
Source : Etude d'impact sur le trafic, CDVIA, 28 janvier 2020

Une analyse de l'impact du projet immobilier sur la circulation dans la commune de Saint-Ouen avait été menée par CDVIA dans le cadre du projet de bureaux. Les résultats de cette étude sont présentés afin d'exposer l'état des lieux du trafic sur le secteur notamment et donner une indication sur les trafics qui avaient été envisagés à l'époque.

Voici le résumé de l'étude.

Des comptages ont été faits sur 24h au niveau des 2 carrefours limitrophes du site, le mardi 07 janvier 2020.

**Figure 30 : Résultats des comptages en ligne VL et PL sur 24h**



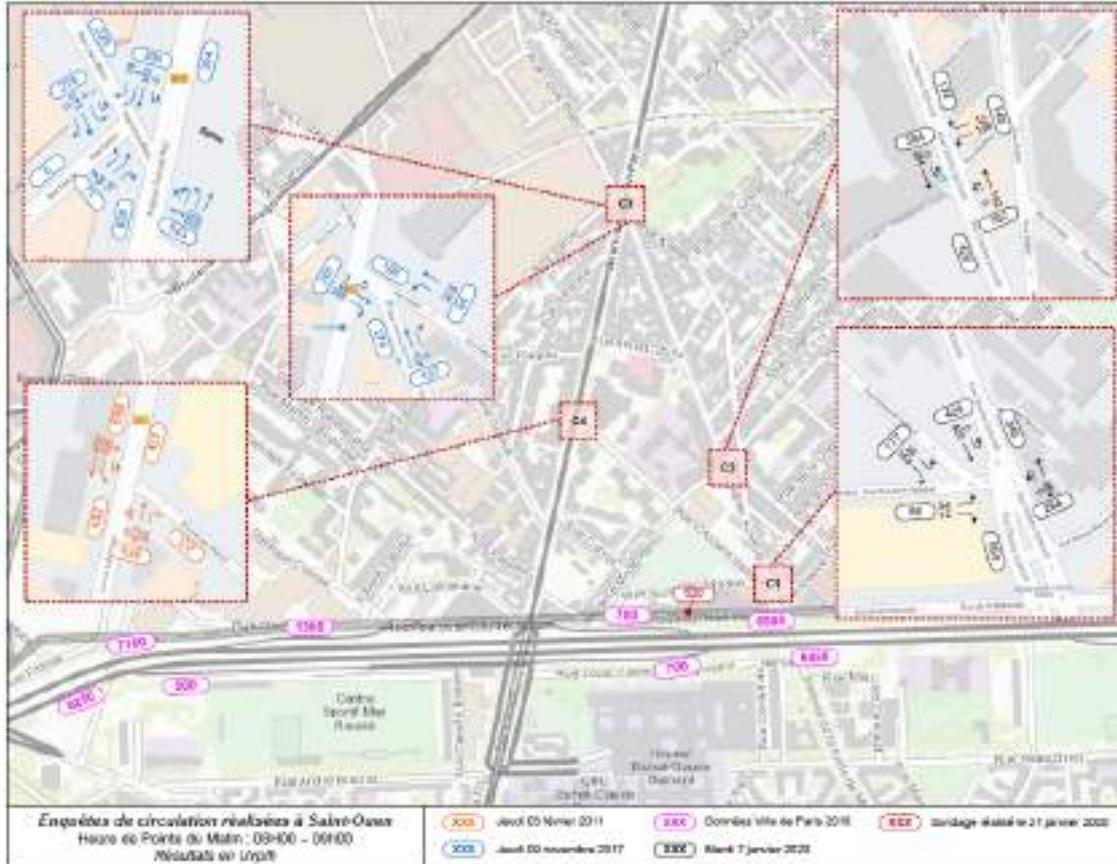
**Figure 31 : Estimation du trafic moyen journalier dans la zone d'étude – Horizon actuel**

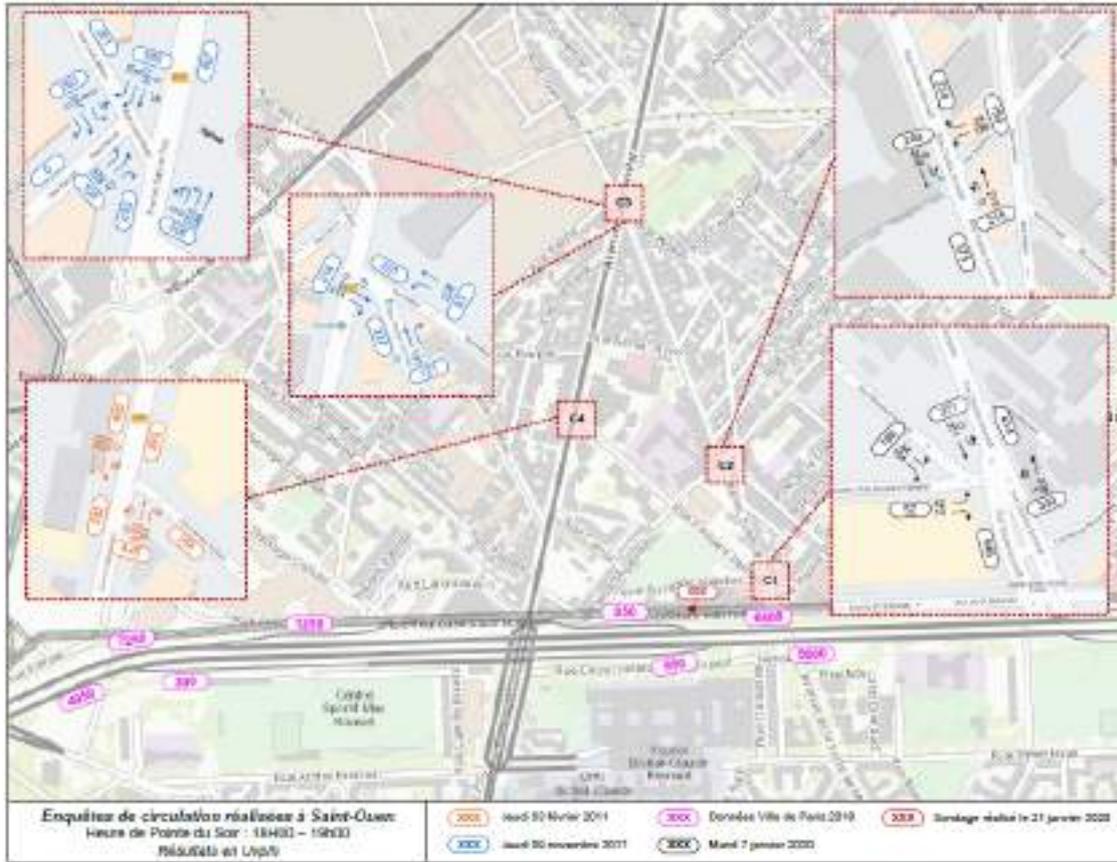


Source : Etude d'impact sur le trafic, CDVIA, 28 janvier 2020

Des comptages directionnels ont été relevés le mardi 07 janvier 2020 à l'Heure de Pointe du Matin (HPM) et à l'Heure de Pointe du Soir (HPS).

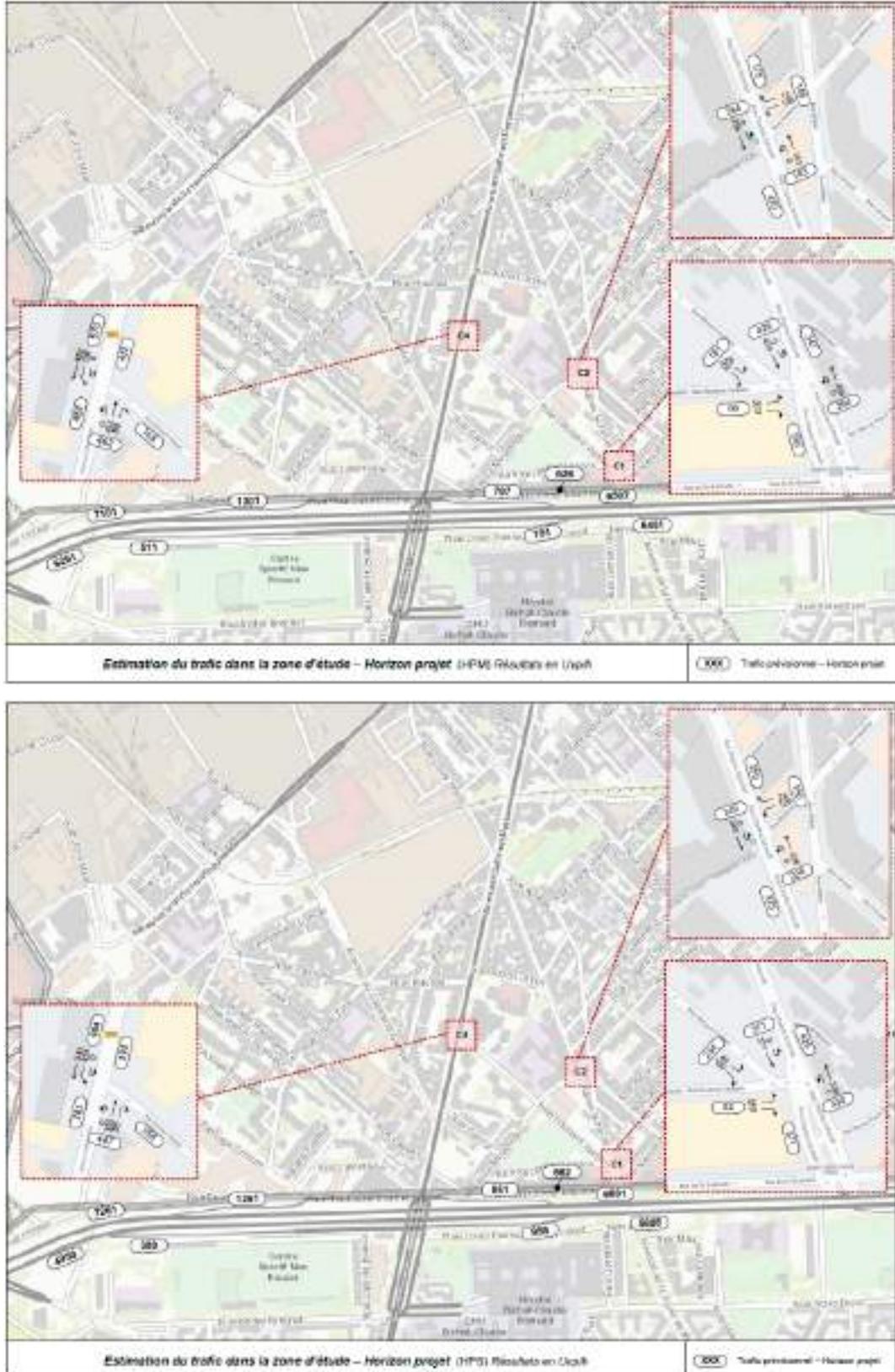
**Figure 32 : Résultats de comptage à l'HPM et à l'HPS**



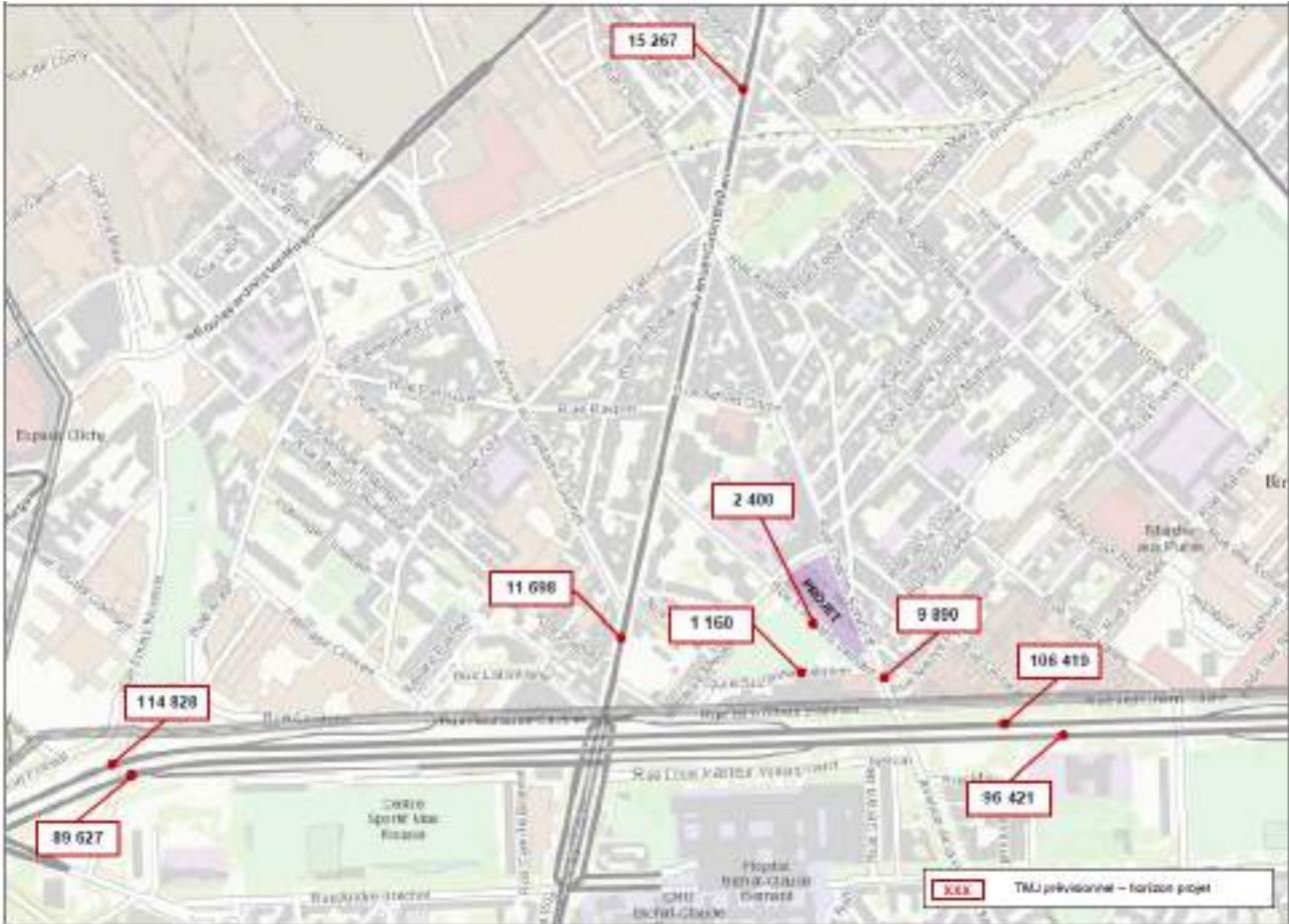


Selon les hypothèses prises en compte, le projet générera un TMJ (Trafic Moyen Journalier) d'environ 180 à 200 véh/j. Pour l'estimer, on considère un aller et un retour pour chaque emploi.

**Figure 33 : Estimation du trafic dans la zone d'étude en HPM et HPS – Horizon projet**



**Figure 34 : Estimation du trafic moyen journalier dans la zone d'étude – Horizon projet**



Source : Etude d'impact sur le trafic, CDVIA, 28 janvier 2020

L'analyse de l'impact du projet de bureaux sur la circulation à court et long terme a montré que les flux générés étaient modérés, comparés au trafic moyen journalier observé dans le secteur.

En effet, le TMJ généré par le projet et qui viendra s'ajouter au trafic actuel est de l'ordre de 180 à 200 véh/j sur un secteur où l'on relève par exemple plus de 11 600 véh/j sur l'Avenue Gabriel Péri, 9 800 véh/j sur la rue Charles Schmidt et 2 200 véh/j sur la rue Edouard Vaillant.

L'augmentation du trafic estimée sur la rue Edouard Vaillant (accès principal du projet) est de l'ordre de 8%.

Ces résultats sont indicatifs pour le projet à dominante logements et commerces en rez-de-chaussée.

Pour plus de détails, se référer à l'annexe n°12.

### 3.1.1.8 Nuisances sonores

Source : « Analyse acoustique en phase PC », ACOUSTIQUE VIVIÉ & ASSOCIÉS, 24 avril 2020

Le site du projet est concerné par le bruit des axes routiers suivants :

- **Boulevard Périphérique** : classée en catégorie 1, situé à 86 m au sud de la parcelle,
- **Rue Charles Schmidt** : classée en catégorie 5, en limite de la parcelle.

**Sur la base de ces classements acoustiques des voies de la zone et des distances relatives par rapport au projet, des isolements acoustiques des façades seront à respecter.**

Notamment :

- Façade Pointe :
  - Boulevard Périphérique : isolement 37 dB avec effet de masque de -5 dB, soit 32 dB,
  - Rue Charles Schmidt : 30 dB,
  - Avenue Gabriel Péri : non concerné,
  - Soit isolement **DnTA,tr = 34 dB global**.
- Façade rue Charles Schmidt :
  - Boulevard Périphérique : isolement 34 à 35 dB selon éloignement avec effet de masque -9 dB, soit 25-26 dB,
  - Rue Charles Schmidt : non concerné (>10m jardin),
  - Soit isolement **DnTA,tr = 30 dB global**.
- Façade rue Édouard Vaillant :
  - Boulevard Périphérique : isolement 34 à 35 dB selon éloignement avec effet de masque -9 dB, soit 25-26 dB,
  - Avenue Gabriel Peri : 25-26 dB avec effet de masque,
  - Soit isolement **DnTA,tr = 30 dB global**.

*NOTA : ce dimensionnement tient compte du bâtiment IBIS-Monoprix (angle rue Charles Schmidt et rue Dr Babinski), constituant un écran acoustique important pour la parcelle du projet.*

**Pour plus de détails, se référer à l'annexe n°10.**

## **Annexe volontaire n°8 : Étude géotechnique G2 AVP**

Étude géotechnique de conception (G2 AVP)

GEOLIA

25/03/2020

Cette annexe contient 57 pages.

## **Annexe volontaire n°9 : Étude de pollution**

Diagnostic environnemental initial (INFOS / DIAG)

GEOLIA

03 avril 2020

Cette annexe comporte 192 pages.

## **Annexe volontaire n°10 : Note acoustique**

Analyse acoustique en phase PC

ACOUSTIQUE VIVIÉ & ASSOCIÉS

24 avril 2020

Cette annexe comporte 3 pages.

## **Annexe volontaire n°11 : Pré-diagnostic chiroptères réalisé avant les démolitions historiques**

Service Qualité Environnement – Pôle Réglementation Environnementale & Biodiversité, Eiffage Immobilier  
21 avril 2020

Cette annexe comporte 8 pages.

## **Annexe volontaire n°12 : Etude d'impact sur le trafic réalisée pour le projet de bureaux**

CDVIA

28 janvier 2020

Cette annexe comporte 37 pages.

L'étude avait conclu à un impact modéré du projet de bureaux sur la circulation à court et long terme comparés au trafic moyen journalier observé dans le secteur.

L'augmentation du trafic estimée sur la rue Edouard Vaillant (accès principal du projet) aurait été de l'ordre de 8%.

Les prévisions trafic n'en seront que réduites avec un projet de logements.

## **Annexe volontaire n°13 : Rapport diagnostic écologique réalisé avant les démolitions historiques**

Rapport diagnostic écologique BREEAM/HQE

ETAMINE

26 mai 2020

Cette annexe comporte 48 pages.

**Annexe volontaire n°14 : Charte chantier similaire à celle qui sera établie pour le projet de logements/commerces rue Charles Schmidt à Saint-Ouen**

Charte chantier

Eiffage

Cette annexe comporte 30 pages.

## **Annexe volontaire n°15 : Bilan des évacuations liées aux démolitions**

Cette annexe comporte 3 pages.

Les travaux de démolitions préalables ont été effectués en 2020 par l'entreprise Doyere. Cette annexe présente le tableau de suivi des déchets transmis par l'entreprise.