

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 immobilier 42-48 rue de Picpus à Paris XII

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

SAS PARIS PICPUS

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

François BERTRAND, Directeur Général d'EMERIGE RESIDENTIEL

RCS / SIRET

8 4 4 6 5 3 3 4 5 0 0 0 2 3

Forme juridique

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.))
39. a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ²	<p>Surface de plancher : 26 105 m²</p> <p>Projet concerné par les rubriques IOTA suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.1.1.0 - 2.1.5.0

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

L'opération immobilière rue Picpus prévoit la construction d'un ensemble de logements, bureaux, commerces et l'implantation d'une crèche :

- Environ 17 326 m² de logements ;
- Environ 4 725 m² de bureaux (rue Picpus), environ 1 372 m² de commerces qui se concentreront sur les RDC, R-1 et R+1
- Environ 480 m² de crèche en RDC ;

- 68 places voitures et 63 places deux roues qui seront rattachées uniquement aux futurs logements.

Aménagement d'une place et d'un jardin privatif mais ouvert au public.

Le programme prévoit environ 2968 m² de surfaces végétalisées réparties en toitures terrasses et en rez-de-chaussée (sur dalle) et environ 3915 m² de pleine terre. Le projet comprend la démolition du garage existant en 1 seule phase. La halle d'exposition actuellement en place sur site (au niveau de la station essence) est conservée (plot bureaux). Elle sera démontée (phase démolition) et remontée lors des travaux de construction.

4.2 Objectifs du projet

La ville de Paris, pour répondre aux objectifs fixés au PLU, développe sur son territoire des projets mixtes qui nécessitent une action de maîtrise foncière préalable. Les objectifs de la Ville de Paris correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'EPFIF. En conséquence, ces deux entités ont convenu de s'associer pour conduire sur le moyen terme une politique foncière.

C'est dans ce contexte que l'EPFIF a acquis les parcelles, objet de ladite demande, parcelles identifiées préalablement par la ville pour répondre aux objectifs. En effet, une partie du terrain est grevée d'un emplacement réservé à la réalisation de logements (dont du logement social) et pour totalité par la zone de déficit en logement social (30 %). Compte tenu de ce précède, la société EMERIGE résidentiel et l'EPFIF ont signé une promesse de vente ayant pour objet la réalisation d'un projet de construction répondant aux règles et objectifs du PLU.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

La halle d'exposition actuellement en place sur le site (au niveau de la station essence) est conservée, sur laquelle sera édifiée le plot bureaux. Pour sa bonne intégration, la halle sera démontée en phase démolition et remontée lors des travaux de construction.

Une méthodologie des travaux de démolition et un cahier des charges des travaux de dépollution ont été rédigés.

Une charte de chantier vert sera imposée aux entreprises de travaux afin de limiter les incidences sur l'environnement (nuisances sonores, gestion des eaux pluviales, plan de circulation, etc...).

En termes de planning, il est prévu :

- premier et 2ème trimestre 2022, déménagement du garage;
- 3ème et 4ème trimestre 2022 : dépollution du site.

Puis en 2023, la démolition de l'existant est programmée pour une construction de 2023 à 2025 (livraison).

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet accueillera un ensemble immobilier à usage de logements et de bureaux. Le projet offrira de nouveaux commerces en rez de chaussée à destination des étudiants et des habitants du quartier pour pallier au déficit au regard des besoins actuels.

Le projet aura un impact positif sur l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales puisqu'il prévoit entre autres la création de 3915 m² d'espaces de pleine terre qui permettront de réduire les volumes d'eau rejetés au réseau.

Rappelons que le site existant est totalement imperméabilisé (10 350 m² aujourd'hui contre 6435 m² avec le projet).

La place et le jardin seront végétalisés et arborés afin d'offrir un cadre paysager agréable et favoriser la biodiversité urbaine aux futurs résidents et riverains du projet.

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).

Le projet fera l'objet d'un permis de construire valant démolition.

Le projet sera soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour les rubriques 1.1.1.0 et 2.1.5.0.

L'architecte des Bâtiments de France a été consulté dans le cadre des projets précédents.

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface globale du projet	10 350 m ²
Surface de plancher	26 105 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

42-48 rue Picpus
75012 PARIS

Coordonnées géographiques¹

Long. 02° 17' 15 " 331 Lat. 48° 51' 45 " 810

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 ?

¹ 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"/>	La ZNIEFF la plus proche se localise à 1,8 km à l'Est du site d'étude et il s'agit de la ZNIEFF de type II "Bois de Vincennes".
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"/>	
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"/>	
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"/>	PPBE Paris 2019-2024. Avenue de Saint-Mandé au Nord classée en catégorie 4 (niveau de référence de jour entre 65 et 70 d(B)A et entre 60 et 65 d(B)A de nuit).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans les périmètres de protection de 11 Monuments Historiques (MH).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est situé en dehors des zones inscrites au Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) qui a été révisé et approuvé le 19 avril 2007. La ville de Paris ne possède pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cf. Annexe 7 et l'annexe A : le plan de gestion d'AECOM mis à jour en octobre 2021.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zone de Répartition des eaux (ZRE) de la nappe de l'Albien, eaux souterraines.
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"/>	L'eau potable dans le XII ^{ème} arrondissement de Paris provient de la Seine et de la Marne.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est localisé à 75 m au Sud du site inscrit "Ensemble urbain à Paris".
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site le plus proche se trouve à plus de 2,7 km, il s'agit de la ZPS "Sites de Seine Saint Denis - FR1112013).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit aucun rabattement de nappe ni de prélèvement d'eau lors des travaux. La nappe d'eau se situe à environ 20 m/TN à une douzaine de mètres sous le niveau R-2. Le projet est soumis à déclaration permettant de détailler les incidences sur la ressource en eau et sur les mesures dans le cadre des travaux et en phase exploitation.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'importants volumes de terres seront excavés pour les besoins du projet (un niveau de rez-de-jardin et un niveau R-2) de l'ordre de 29 659 m³. Un plan de gestion incluant une étude historique, un diagnostic de qualité du sous-sol et une Analyse des Risques Résiduels (ARR) prédictive a été réalisée par AECOM. Les investigations ont permis de caractériser le site et affiner la connaissance des filières potentielles pour l'élimination des terres excavées pour les besoins du projet (cf. Annexe 7 - annexe A).
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Environ 624 m² de remblais pour les toitures végétalisées et environ 1525 m² de remblais pour les espaces de pleine terre.
Milieu naturel	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"/>	Le site ne présente pas d'intérêt écologique particulier. La diversité avifaunistique est très faible et est composée d'espèces très communes
	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"/>	

	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"/>	Le projet se situe en zone urbaine et il s'agit d'un projet de reconversion du site.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ville n'est pas concernée par un PPRT. En revanche le site existant est occupé par une ICPE (garage Nation) : 1432/2/b (déclaration) - stockage en réservoir manufacturé de liquides inflammables ; 1434/1/b (déclaration) : atelier de réparation. Les ICPE actuelles sont déclassées lors de la cessation d'activité prévue. Le site est actuellement classé BASIAS.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site n'est pas concerné par le risque mouvement de terrain ni par le risque inondation, et il est situé en zone de sismicité de niveau 1 (risque très faible).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	La présence de terres polluées sur le site est avérée. Un plan de gestion a été fait par AECOM. En conclusion: "les niveaux de risques calculés à la fois pour les effets à seuil et les effets sans seuils sont inférieurs aux valeurs de référence définies. A l'issue des travaux de réhabilitation et de terrassement, l'état environnemental du site sera compatible avec l'usage futur (logements, bureaux, crèches), dans la configuration envisagée par le projet (sans contrainte d'un point de vue sanitaire). cf. Annexe 7, plan de gestion AECOM.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit le transfert des activités du garage Nation vers d'autres sites mais également de nouveaux trafics domicile-travail du fait de la programmation de bureaux. Le projet prévoit de privilégier les modes actifs et notamment la proximité des transports en commun.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet pourra engendrer de nouvelles sources de bruit liées principalement au déroulement du chantier. Une charte de chantier vert sera rendue contractuelle aux entreprises de travaux. Le projet se situant en zone très urbanisée, le site est concerné par les nuisances sonores urbaines classique (trafic, travaux, etc). Le principal enjeu concerne la crèche, qui se trouve au Sud du projet au sein de la zone la plus préservée sur le plan acoustique.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site est impacté par la qualité de l'air et les rejets polluants issus des activités urbaines et du trafic routier.</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Sauf éventuellement en phase chantier.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Aucun éclairage vers le ciel n'est prévu (pollution lumineuse limitée). Les surfaces commerciales et les bureaux seront éteints la nuit, conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le site est concerné par les émissions lumineuses liées aux zones urbanisées.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Les rejets dans l'air liés à la phase chantier sont non significatifs et des mesures seront mises en place pour les éviter ou les réduire.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet engendre potentiellement une modification de l'écoulement des eaux du fait des nouveaux aménagements. La gestion des eaux pluviales devra être gérée au sein de la parcelle. Toutefois, le projet augmente les surfaces perméables par la création de plusieurs espaces verts sur dalle et de 3 915 m² de pleine terre, par rapport au site existant qui est totalement imperméabilisé. Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau traitera particulièrement de cette thématique (cf. annexe G : notice de gestion des eaux pluviales, Innovation fluide).</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet ne modifie pas la gestion des eaux usées sur les terrains concernés. Les eaux usées seront rejetées au réseau existant.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La phase chantier engendra la production de 29 659 m³ de déblais qui seront envoyés dans les filières spécialisées adaptées (cf.annexe 07 - annexe A : plan de gestion AECOM).</p> <p>Une charte de chantier vert sera imposée aux entreprises de travaux (gestion des déchets, tri sélectif, nuisances sonores, ...).</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet a été soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) lors du premier dépôt de cas par cas.
	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"/>	Création de nouveaux logements, et implantation de nouveaux commerces de bureaux et d'une crèche en lieu et place du garage Nation dont les activités seront transférées. Réhabilitation de la maison bourgeoise en logement. Amélioration du paysage urbain avec traitement paysager en espaces ouverts (placette et cour intérieure), augmentation de la perméabilité des sols par rapport à l'existant et création d'espaces verts et de toitures végétalisées.

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) :

Voir dossier d'accompagnement en annexe 7 et ses annexes associées.

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 de projet présente des enjeux importants sur les thématiques suivantes : qualité des sols (avec pollution des sols avérée), ressource en eau et gestion des eaux en phase travaux et en phase d'exploitation, patrimoine architectural du fait de la présence de 11 périmètres de protection des MH autour du site. Ces questions environnementales ont été anticipées et évaluées en amont avec notamment la mise en place effective d'un plan de gestion pour la dépollution du site et la gestion des sols en phase exploitation et la mise en route du dossier de déclaration. Nous estimons à ce titre qu'étant donné que les forts enjeux environnementaux ont été traités spécifiquement, il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<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

Dossier d'accompagnement au formulaire CERFA 1473*03 comprenant entre autres les éléments demandés pour les annexes obligatoire 2, 3, 5 et 6.

Annexes supplémentaires :

- Annexe A: plan de gestion AECOM octobre 2021
- Annexe B: Cahier des charges et limites de prestations concernant les travaux de dépollution, indice 7, octobre 2021
- Annexe C : Travaux avant entrée en jouissance, indice 3, octobre 2021
- Annexe D : Dispense de l'Autorité environnementale sur le premier dossier cas par cas, décembre 2018
- Annexe E : Dispense de l'Autorité environnementale sur le second dossier cas par cas, août 2019
- Annexe F : Pré-diagnostic écologique, EODD, juillet 2019
- Annexe G : Note technique de gestion des eaux pluviales, Innovation Fluides, Indice D, octobre 2021

9. Engagement et signature

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



Fait à

Paris

le,

19 octobre 2021

Signature

SAS PARIS PICPUS
121 avenue de Malakoff – 75116 Paris
S.A.S. au Capital de 5.000 euros
844 653 345 R.C.S. Paris
Tél. : 01.47.03.48.53 – Fax : 01.40.20.06.84



PROJET IMMOBILIER 42-48 RUE DE PICPUS À PARIS 12^E

Dossier d'accompagnement au formulaire CERFA
14734*03

Octobre 2021

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DU PROJET	6
1.1 PRESENTATION ET LOCALISATION DU PROJET	6
1.2 OCCUPATION DU SOL	9
1.3 PHOTOGRAPHIES DU SITE	10
1.4 DESCRIPTION DU PROJET	14
1.4.1 Objectifs du projet	14
1.4.2 Evolution du projet et préoccupations environnementales	14
1.4.3 Plans	18
2. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL SYNTHETIQUE	23
2.1 PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARIS	23
2.2 LE MILIEU PHYSIQUE	24
2.2.1 Le contexte géomorphologique	24
2.2.2 La géologie et la nature des sols	25
2.2.3 L'hydrogéologie	27
2.3 LES MILIEUX NATURELS	29
2.3.1 Espaces protégés	29
2.3.2 Espaces patrimoniaux	33
2.3.3 Biodiversité	33
2.3.4 Fonctionnalités écologiques	33
2.4 LE CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL	36
2.4.1 Contexte paysager local	36
2.4.2 Le patrimoine historique ou archéologique	36
2.5 LES RISQUES NATURELS, SANITAIRES ET LIES AUX ACTIVITES HUMAINES	40
2.5.1 Les risques naturels	40
2.5.2 Les risques technologiques majeurs	42
2.5.3 Les sites et sols pollués	43
2.5.4 Les nuisances sonores	46
3. EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES	50
3.1 PHASE CHANTIER	50
3.1.1 Descriptif des travaux de démolition et de construction	50
3.1.2 Charte de chantier vert	50
3.1.3 Pollution des sols : gestion du risque sanitaire	50
3.1.4 Protection de la ressource en eau	52
3.1.5 Déplacements	53
3.1.6 Patrimoine architectural	53
3.2 PHASE EXPLOITATION	53
3.2.1 Pollution des sols : gestion du risque sanitaire	53
3.2.2 Protection de la ressource en eau	56
3.2.3 Nuisances sonores	56

3.2.4	Label et certification Energetique	57
4.	AUTOEVALUATION	58
5.	ANNEXES	59

Annexe A : Investigation environnementales, estimation des surcoûts et plan de gestion d'AECOM - mis à jour en octobre 2021

Annexe B : Cahier des charges et limites de prestations concernant les travaux de dépollution – 2021

Annexe C : Travaux avant entrée en jouissance – 2021

Annexe D : Avis de l'AE de 2018

Annexe E : Avis de l'AE de 2019

Annexe F : Pré diagnostic écologique par EODD – 2019

Annexe G : Notice hydraulique par Innovation fluides – mise à jour octobre 2021

TABLE DES ILLUSTRATIONS

FIGURE 1 : LOCALISATION DU SECTEUR DE PROJET SUR LA COMMUNE DE PARIS – 1/25000 (SOURCE : GEOPORTAIL)	6
FIGURE 2 : PLAN DE SITUATION – PLAN IGN 1/25 000 (SOURCE : GEOPORTAIL)	7
FIGURE 3 : PLAN IGN 1/5 000 (SOURCE : GEOPORTAIL)	8
FIGURE 4 : OCCUPATION DU SOL (SOURCE : IAU OCCUPATION DU SOL 2012)	9
FIGURE 5 : LOCALISATION DES PRISES DE VUES – PHOTO AERIENNE (SOURCE : GEOPORTAIL)	10
FIGURE 6 : PRISES DE VUE	13
FIGURE 7 : ÉVOLUTION DE LA DENSITE PAR RAPPORT A L'ETAT INITIAL ET AUX PROJETS PREVUS (SOURCE : EMERIGE)	16
FIGURE 8 VUE DEPUIS LA RUE PICPUS (SOURCE : EMERIGE)	17
FIGURE 9 : PLAN MASSE (SOURCE : HARDEL LE BIHAN / OCTOBRE 2021)	18
FIGURE 10 : PLAN R+1 (SOURCE : HARDEL LE BIHAN / OCTOBRE 2021)	19
FIGURE 11 : PLAN DU RDC (SOURCE : HARDEL LE BIHAN / OCTOBRE 2021)	20
FIGURE 12 : PERSPECTIVE DU PROJET VUE D'EN HAUT (SOURCE : EMERIGE – 2021)	21
FIGURE 13 : PLAN DU R-1 ET R-2 (HARDEL LE BIHAN – OCTOBRE 2021)	22
FIGURE 14 : ZONAGE DU PLU DE PARIS AUX ABORDS DU PROJET	23
FIGURE 15 : TOPOGRAPHIE GENERALE DE LA ZONE	24
FIGURE 16 : TOPOGRAPHIE AU DROIT DU SITE D'ETUDE	25
FIGURE 17 : CARTE GEOLOGIQUE AU 1/50 000 AU DROIT DU PROJET	26
FIGURE 18 : CARTE GEOLOGIQUE AU 1/5000 AU DROIT DU PROJET	26
FIGURE 19 : LOCALISATION DU PIEZOMETRE	27
FIGURE 20 : EXTRAIT DE LA CARTE HYDROGEOLOGIQUE DU BASSIN DE PARIS	28
FIGURE 21 : LOCALISATION DES PUIITS ET FONTAINES PUBLIQUES SUR LE DEPARTEMENT PARISIEN.	29
FIGURE 22 : LOCALISATION DES SITES NATURA 2000	31
FIGURE 23 : LOCALISATION DES APPB	32
FIGURE 24 : LOCALISATION DES ZNIEFF DE TYPE I	34
FIGURE 25 : LOCALISATION DES ZNIEFF DE TYPE II	35
FIGURE 26 : LOCALISATION DES MONUMENTS HISTORIQUES ET LEURS PERIMETRES DES ABORDS (500 M)	37
FIGURE 27 : LOCALISATION DES SITES INSCRITS ET CLASSES	38
FIGURE 28 : LOCALISATION DES IMMEUBLES CLASSES OU INSCRITS A PROXIMITE DU SITE D'ETUDE	39
FIGURE 29 : ZONE IMPACTEE PAR LES PHEC (DDRM PARIS)	41
FIGURE 30 : CARTE DES ZONES DE CARRIERES ET DE DISSOLUTION DU GYPSE A PARIS	42
FIGURE 31 : ICPE PRESENTES DANS LE XIIIE ARRONDISSEMENT DE PARIS	43
FIGURE 32 : LOCALISATION DES SITES BASIAS VIS-A-VIS DU SITE D'ETUDE	44
FIGURE 33 : HISTORIQUE DES ACTIVITES INDUSTRIELLES SUR LE SITE D'ETUDE (SOURCE : GEORISQUES - BASIAS)	44
FIGURE 34 : LOCALISATION DES SONDAGES (AECOM, 2018)	45
FIGURE 35 : CARTE DEPARTEMENTALE DU BRUIT ROUTIER (LDEN, JOUR/SOIR/NUIT)	47
FIGURE 36 : CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES DE PARIS DATANT DE 2000	48
FIGURE 37 : SECTEUR AFFECTE PAR LE BRUIT SUR LE SITE D'ETUDE	49
FIGURE 38 : ESTIMATION DES VOLUMES DE TERRES A EXCAVER SELON LES FILIERES D'ELIMINATION – ZONE SUD (AECOM, 2021)	51
FIGURE 39 : ESTIMATION DES VOLUMES DE TERRES A EXCAVER SELON LES FILIERES D'ELIMINATION – ZONE NORD (AECOM, 2021)	51

INTRODUCTION

Le présent document d'accompagnement au formulaire CERFA 14734*03 est relatif au projet de construction de logements, commerces et crèche en lieu et place du Garage Nation, à Paris XIIe. Il vise à préciser les enjeux environnementaux présents sur la zone concernée et de présenter les impacts potentiels du projet et les premières mesures mises en œuvre.

Ce projet a déjà fait l'objet de demande d'examen au cas par cas présentée le 07 novembre 2018 et le 4 juillet 2019. Celle-ci a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 11 décembre 2018, précisant qu'il n'y avait pas lieu de soumettre le projet à étude d'impact (cf. annexe D et E : Décision de l'Autorité Environnementale du 11 décembre 2018 et du 8 août 2019).

Toutefois, le projet a évolué au niveau de la programmation. De plus la société EMERIGE Résidentiel, initialement maître d'ouvrage de l'opération, a créé la SAS Paris Picpus qui est la nouvelle maîtrise d'ouvrage du projet.

Dans un souci de conformité avec la réglementation, la maîtrise d'ouvrage souhaite déposer une nouvelle demande d'examen au cas par cas.

1. PRESENTATION DU PROJET

1.1 PRESENTATION ET LOCALISATION DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage du projet :

SAS PARIS PICPUS
121 avenue Malakoff
75116 Paris

Le projet immobilier de logements, commerces, bureaux et crèche, porté en maîtrise d'ouvrage par la SAS PARIS PICPUS, se situe dans le XIIe arrondissement de Paris (75012). L'opération se situe au 42 - 48 rue PICPUS, à deux pas de Nation et face à l'Université « la Sorbonne Nouvelle ». Elle est composée des parcelles cadastrées section CH numéros 5, 13, 19, et 20 et a une contenance totale de 10 350 m².

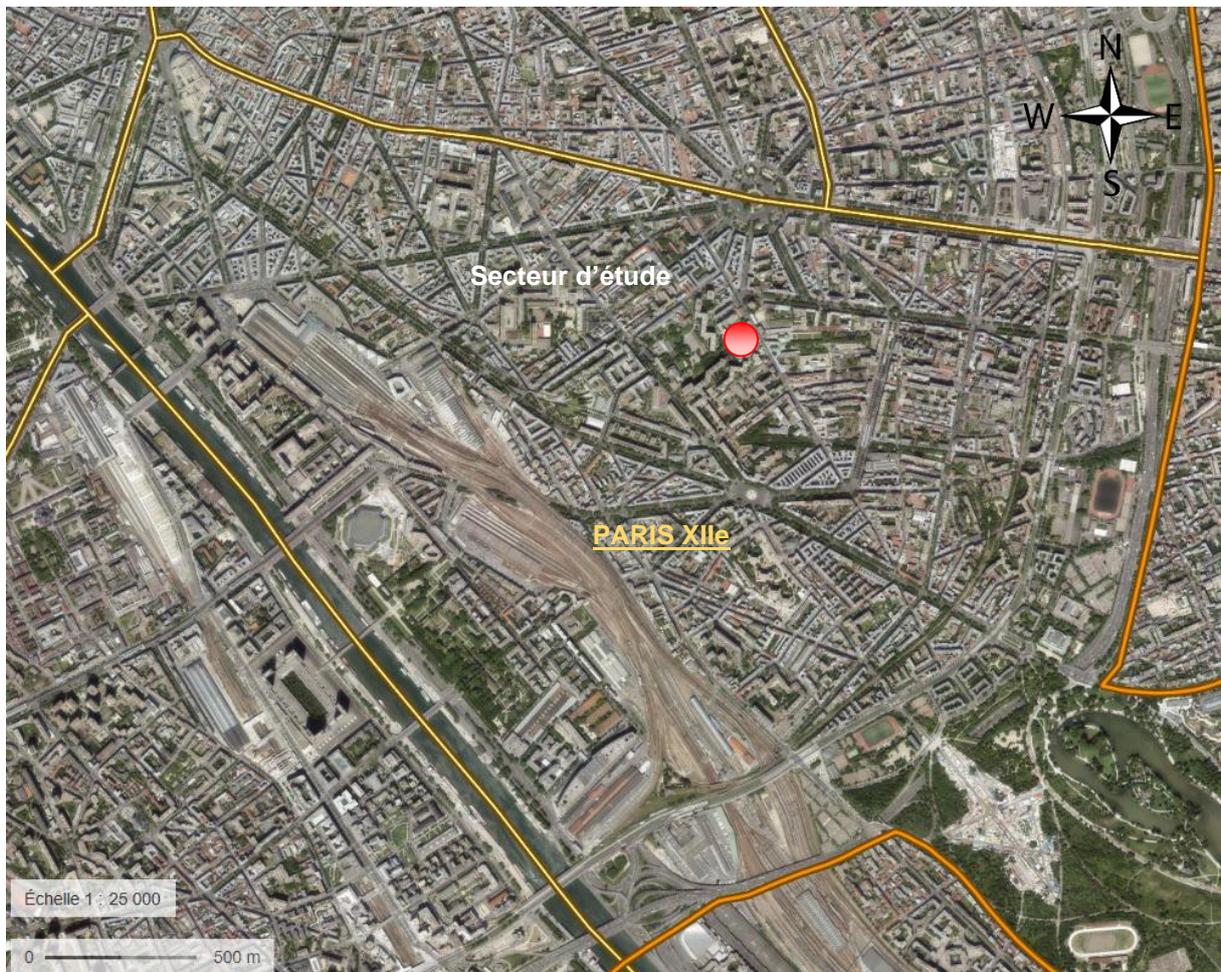


Figure 1 : Localisation du secteur de projet sur la commune de Paris – 1/25000 (source : géoportail)

Ce projet s'insère dans un cadre extrêmement urbanisé.

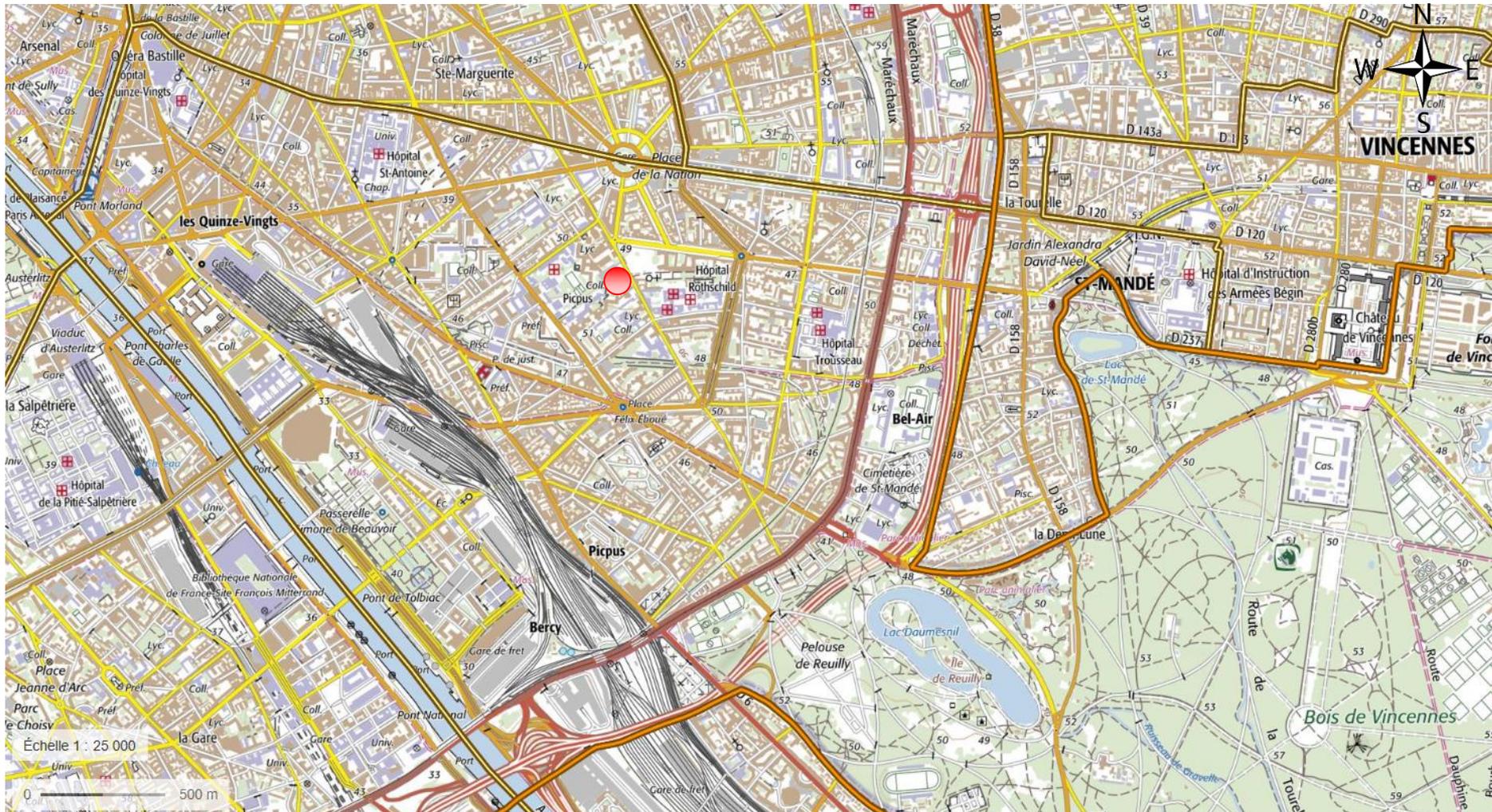


Figure 2 : Plan de situation – Plan IGN 1/25 000 (source : Géoportail)

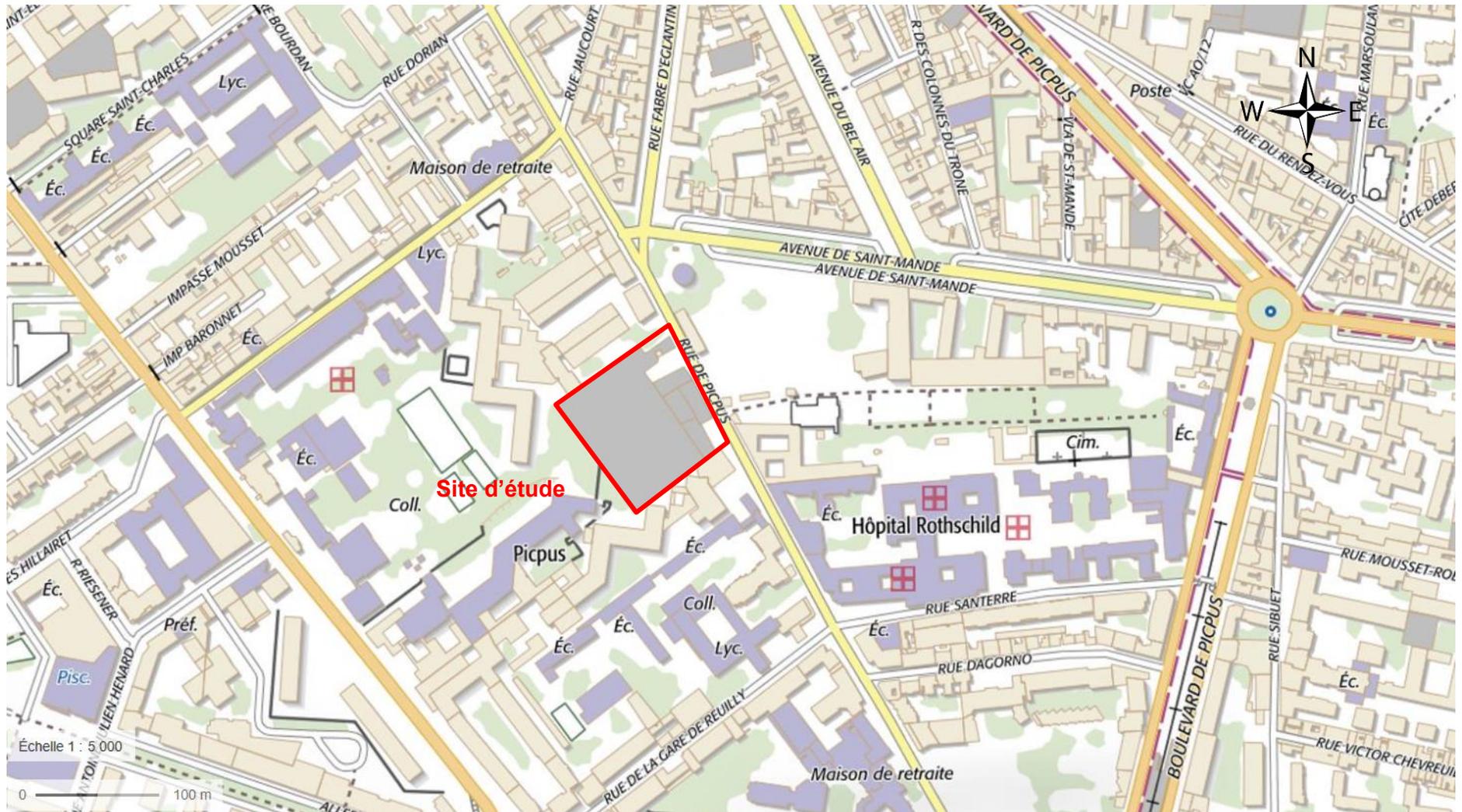


Figure 3 : Plan IGN 1/5 000 (source : Géoportail)

1.2 OCCUPATION DU SOL

Le secteur de projet est actuellement occupé par un garage et une concession automobile ainsi que par une maison bourgeoise non occupée. La carte suivante présente les abords du projet.

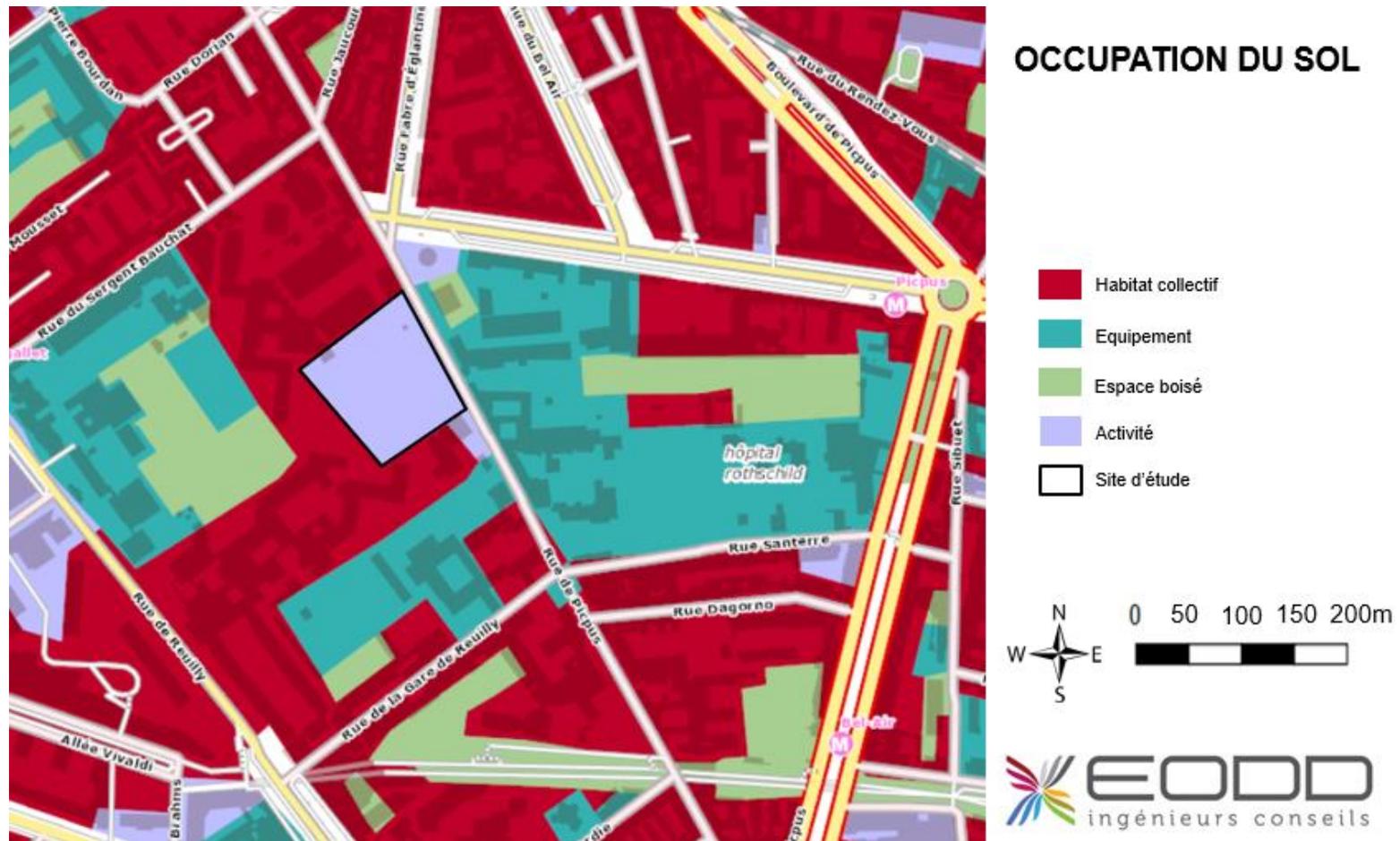


Figure 4 : Occupation du sol (source : IAU Occupation du sol 2012)

1.3 PHOTOGRAPHIES DU SITE

Les photos proviennent de Google Street (octobre 2018)



Figure 5 : Localisation des prises de vues – Photo aérienne (source : Géoportail)







Figure 6 : Prises de vue

1.4 DESCRIPTION DU PROJET

1.4.1 OBJECTIFS DU PROJET

La Ville de Paris, pour répondre aux objectifs fixés au PLU, développe sur son territoire des projets mixtes qui nécessitent une action de maîtrise foncière préalable. Les objectifs de la Ville de Paris correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'EPFIF. En conséquence, ces deux entités ont convenu de s'associer pour conduire sur le moyen terme une politique foncière. C'est dans ce contexte que l'EPFIF a acquis les parcelles, objet de ladite demande, parcelles identifiées préalablement par la ville pour répondre aux objectifs. En effet, une partie du terrain est grevée d'un emplacement réservé à la réalisation de logements (dont du logement social LS 60/60) et pour totalité par la zone de déficit en logement social (30%). Compte tenu de ce qui précède, la société EMERIGE Résidentiel et l'EPFIF ont signé une promesse de vente ayant pour objet de réaliser un projet de construction répondant aux règles et objectifs du PLU.

Le projet a également pour objectif de répondre aux besoins de l'université en cours de construction face au projet, qui accueillera à terme plus de 6000 étudiants (placettes, logements), ainsi qu'aux besoins du quartier.

1.4.2 EVOLUTION DU PROJET ET PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

Le présent projet a fait l'objet d'une première demande d'examen au cas par cas en novembre 2018 ainsi que d'une 2^{ème} demande suite à une modification du projet en date de juillet 2019. Ces deux dépôts ont reçu un avis de dispense de réaliser une évaluation environnementale par l'Autorité Environnementale.

Toutefois, depuis cette date, le projet a évolué dans sa programmation et son contenu.

PROGRAMMATION URBAINE INITIALE DE 2018

Sur une parcelle de 10 350 m², le projet prévoyait environ 31 817 m² de SDP répartis de la manière suivante :

- Environ 26 045 m² de logements ;
- Environ 5 772 m² de commerces et d'activités utilisés en partie pour le maintien de la concession automobile présente actuellement sur le site. Environ 120 places de parking rattachées à la concession automobile ;
- Au R-3, environ 86 places créées et rattachées aux futurs logements ;
- Aménagement d'une placette et d'une cour intérieure ;
- Réhabilitation de la maison bourgeoise en plusieurs logements.

Le programme prévoyait environ 3 101 m² de surfaces végétalisées réparties en toitures terrasses et en rez-de-chaussée (sur dalle) et environ 2 569 m² de pleine terre.

A terme, le projet comprenait la démolition du garage existant, en phases successives, en fonction de la réalisation du projet.

PROGRAMMATION URBAINE DE 2019

Sur une parcelle de 10 350 m², le projet prévoit environ 29 880 m² répartis de la manière suivante :

- Environ 21 380 m² de logements (7 815 m² de SDP logements libres et 13 565 m² de logements sociaux)
- Environ 4 500 m² de bureaux localisés sur la partie avant de l'opération, au droit de la Rue Picpus
- Environ 3 500 m² de commerces qui se concentreront sur les RDC, R-1 et pour partie R+1, répartis de la manière suivante :
 - 1 315 m² de commerces de proximité sur les RDC, R-1 et ponctuellement sur le R+1
 - 1 630 m² de fitness répartis en rez-de-jardin (R-1) avec une entrée en rez-de-chaussée
 - 555 m² réservés à l'implantation d'un tiers-lieu à destination des étudiants et des habitants du quartier. Cet espace sera situé dans la maison bourgeoise à réhabiliter au droit de la rue Picpus
- Environ 500 m² de crèche en rdc
- 80 places de parking au R-2 qui seront rattachées pour grande partie aux futurs logements en accession. Une quinzaine de place seront attribuées aux bureaux.
- Aménagement d'une placette et d'une cour intérieure

Le programme prévoit environ 2 095,5 m² de surfaces végétalisées réparties en toitures terrasses et en rez-de-chaussée (sur dalle) et environ 3 419 m² de pleine terre.

A terme, le projet comprend la démolition du garage existant. Cette dernière se fera en une seule phase, tout comme la construction du projet. Par ailleurs, la halle d'exposition actuellement en place sur site (au niveau de la station essence) est conservée, sur laquelle sera édifiée le plot bureaux. Pour sa bonne intégration, la halle sera démontée en phase démolition et remontée lors des travaux de construction.

PROGRAMMATION URBAINE DE 2021

Sur une parcelle de 10 350 m², le projet prévoit environ 26 105 m² de SDP réparties de la manière suivante :

- Environ 17 326 m² de logements : social accession, social Paris habitat et social démembré ;
- Environ 4 725 m² de bureaux localisés sur la partie avant de l'opération, au droit de la Rue Picpus ;
- Environ 1 372 m² de commerces qui se concentreront sur les RDC, R-1 et R+1 ;
- 480 m² de crèche soit environ 45 berceaux en RDC ;
- Une salle de sport/commerces d'environ 1900 m² ;
- Un tiers lieux de 300 m² dans la maison Marani en lien avec l'université et le quartier ;
- 68 places de voitures et 63 places deux roues qui seront rattachées uniquement aux futurs logements en accession ;
- Aménagement d'une place (960 m² végétalisée) et d'un jardin paysagé privatif ouvert au public en cœur d'îlot (1890 m²) et de petits jardins d'agrément (2400 m²).

Le programme prévoit environ 3 915 m² de pleine terre et environ 2968 m² de surfaces végétalisées. Une dédensification de 3 909 m² de SDP depuis le permis retiré soit moins 13%.

A terme, le projet comprend la démolition du garage existant. Cette dernière se fera en une seule phase, tout comme la construction du projet. Par ailleurs, la halle d'exposition actuellement en place sur site (au niveau de la station essence) est conservée, sur laquelle sera édifiée le plot bureaux. Pour sa bonne intégration, la halle sera démontée en phase démolition et remontée lors des travaux de construction.

L'évolution du projet intègre l'ensemble des enjeux mis en évidence par les différentes études menées dans le cadre de la conception du projet :

- Afin de limiter les mouvements de terre pollués, pouvant donner lieu à la volatilisation des polluants dans l'air, le projet a été revu en 2019 afin de supprimer un niveau de sous-sol, limitant ainsi le volume de terre à excaver. Le Plan de gestion du risque sanitaire et des sols pollués a été mis à jour en prenant en compte les évolutions du projet (AECOM, octobre 2021 - installation d'une crèche et compatibilité avec l'état du site, suppression d'un niveau de sous-sol pour les parkings, intégration de la nouvelle programmation de bureaux – Annexe A).
- De même, dans un contexte de changement climatique pouvant engendrer des épisodes de précipitation conséquents, le projet a été revu afin de limiter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux. Ainsi, les espaces verts et les surfaces imperméabilisées ont été revus. La surface de pleine terre, permettant une gestion et une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, est passée de 3 450 m² (projet de 2019) à 3 915 m² (projet actuel), soit 38% de la parcelle (cf. illustration ci-dessous). Ces aménagements permettront également d'augmenter la capacité d'accueil de la biodiversité à l'échelle du projet. La note technique de gestion des eaux pluviales a été mise à jour en octobre 2021 (Annexe G).

Évolution de la densité

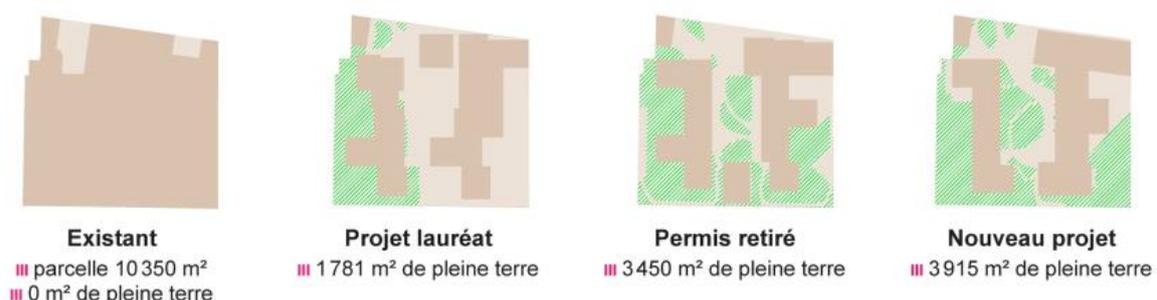


Figure 7 : Evolution de la densité par rapport à l'état initial et aux projets prévus (source : EMERIGE)

Le projet souhaite mettre l'environnement au cœur de son projet et met donc en avant une construction minimisant l'emploi du béton et son empreinte carbone via :

- Modes constructifs éco-responsables ;

- Conservation des existants : revalorisation de la halle Schweitzer et rénovation de la maison Marani ;
- Utilisation de matériaux biosourcés : menuiseries extérieures en bois, bardage bois, isolant biosourcé.

Quelques perspectives du projet :



Figure 8 Vue depuis la rue Picpus (source : EMERIGE)

En termes de gestion des eaux pluviales, le projet prévoit les principes suivants :

- Abattement des eaux en terrasse par surfaces végétalisées ;
- Abattement des eaux en rez-de-chaussée par surfaces végétalisées ;
- Abattement des eaux en rez-de-chaussée par pleine terre.

1.4.3 PLANS



Figure 9 : Plan masse (source : HARDEL LE BIHAN / octobre 2021)



Figure 12 : Perspective du projet vue d'en haut (source : EMERIGE – 2021)

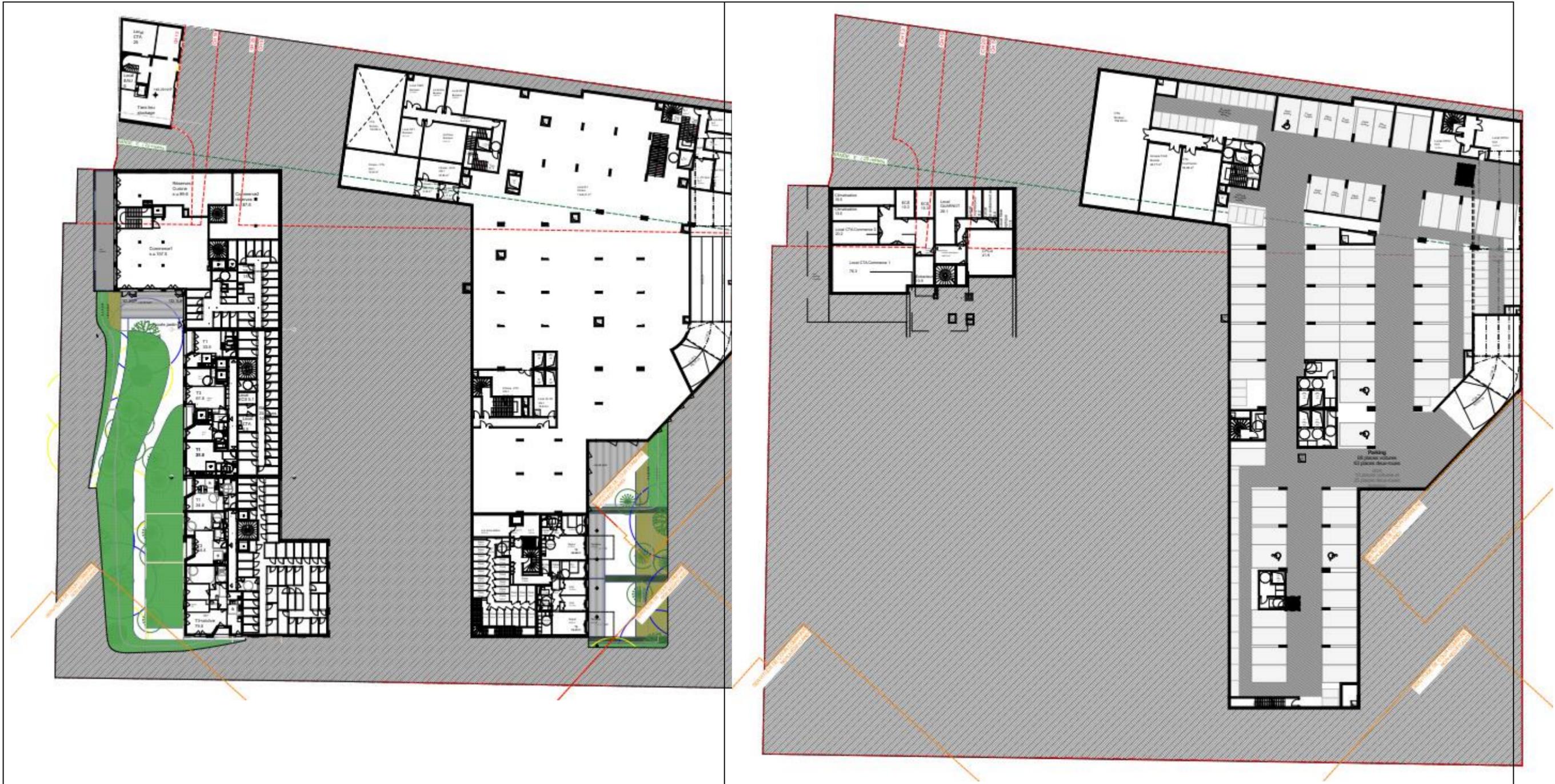


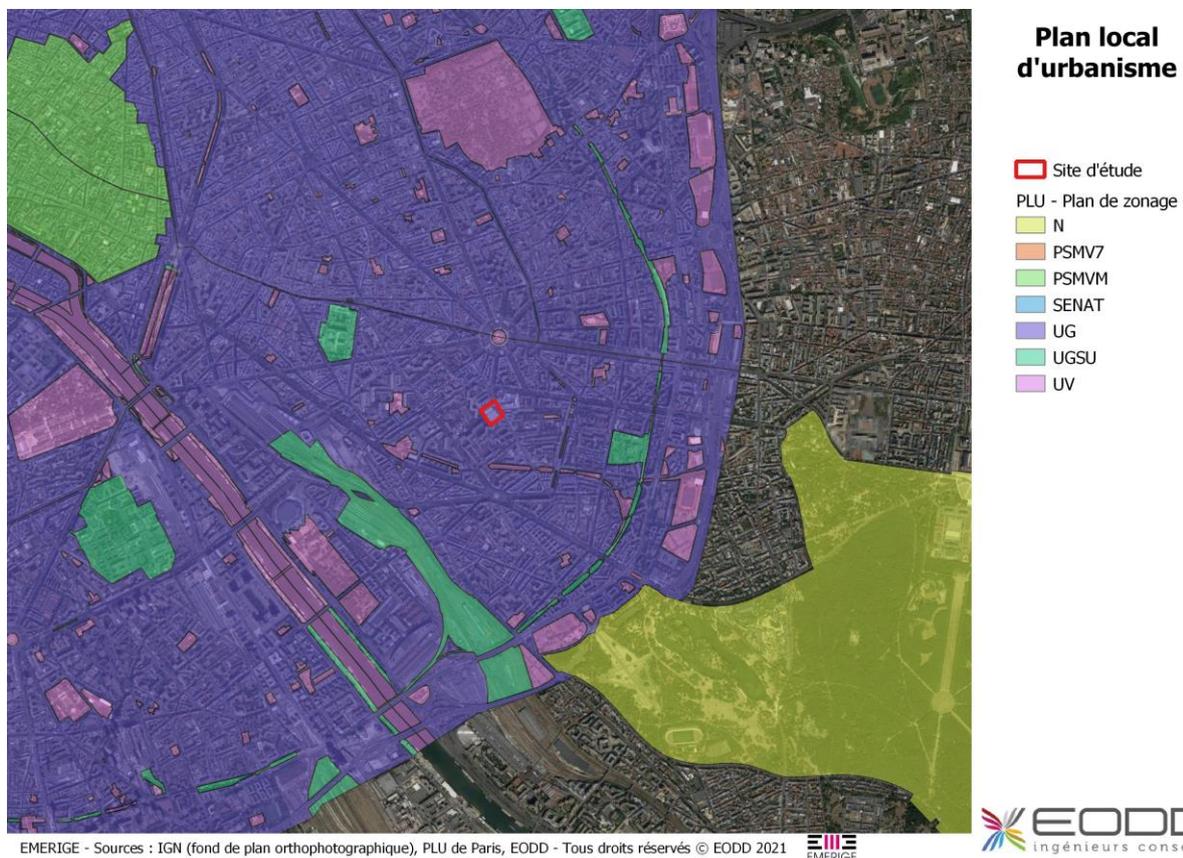
Figure 13 : Plan du R-1 et R-2 (HARDEL LE BIHAN – octobre 2021)

2. DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL SYNTHETIQUE

2.1 PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARIS

Le droit des sols sur le territoire parisien est régi par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU de Paris, dont l'élaboration a été engagée les 22 et 23 octobre 2001, a été approuvé par le Conseil de Paris les 12 et 13 juin 2006 et rendu opposable le 1er septembre 2006. Il a depuis fait l'objet de nombreuses modifications et révisions. Une révision du PLU de Paris a été prescrite le 15,16 et 17 décembre 2020.

Le secteur de projet est identifié en zone UG (Urbanisation générale) au plan de zonage du PLU de Paris. Ce zonage couvre la majeure partie du territoire parisien en dehors des Bois de Boulogne et de Vincennes.



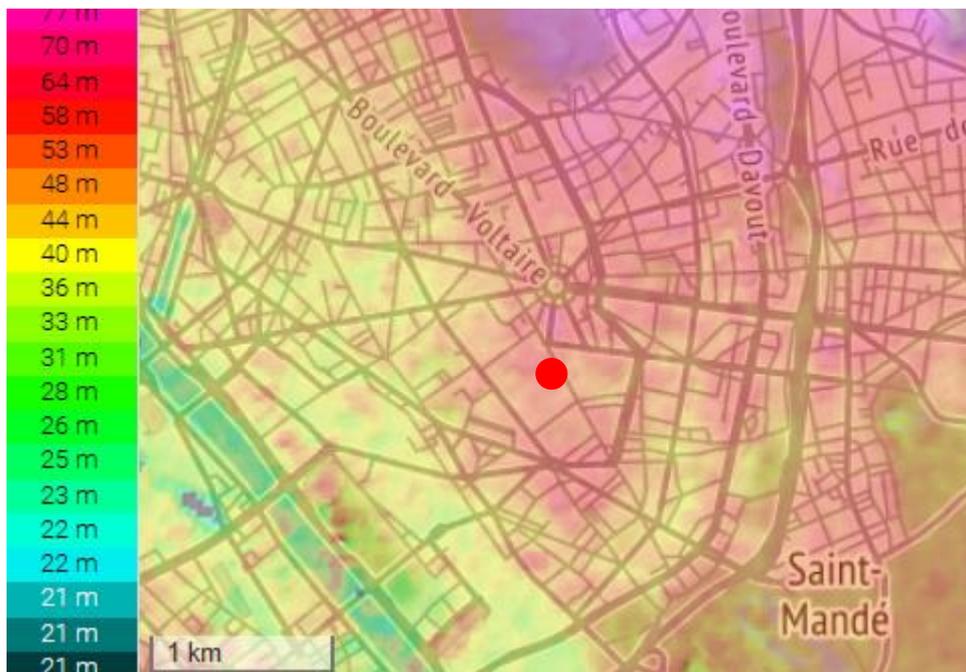
Sources : PLU de Paris

Figure 14 : Zonage du PLU de Paris aux abords du projet

2.2 LE MILIEU PHYSIQUE

2.2.1 LE CONTEXTE GEOMORPHOLOGIQUE

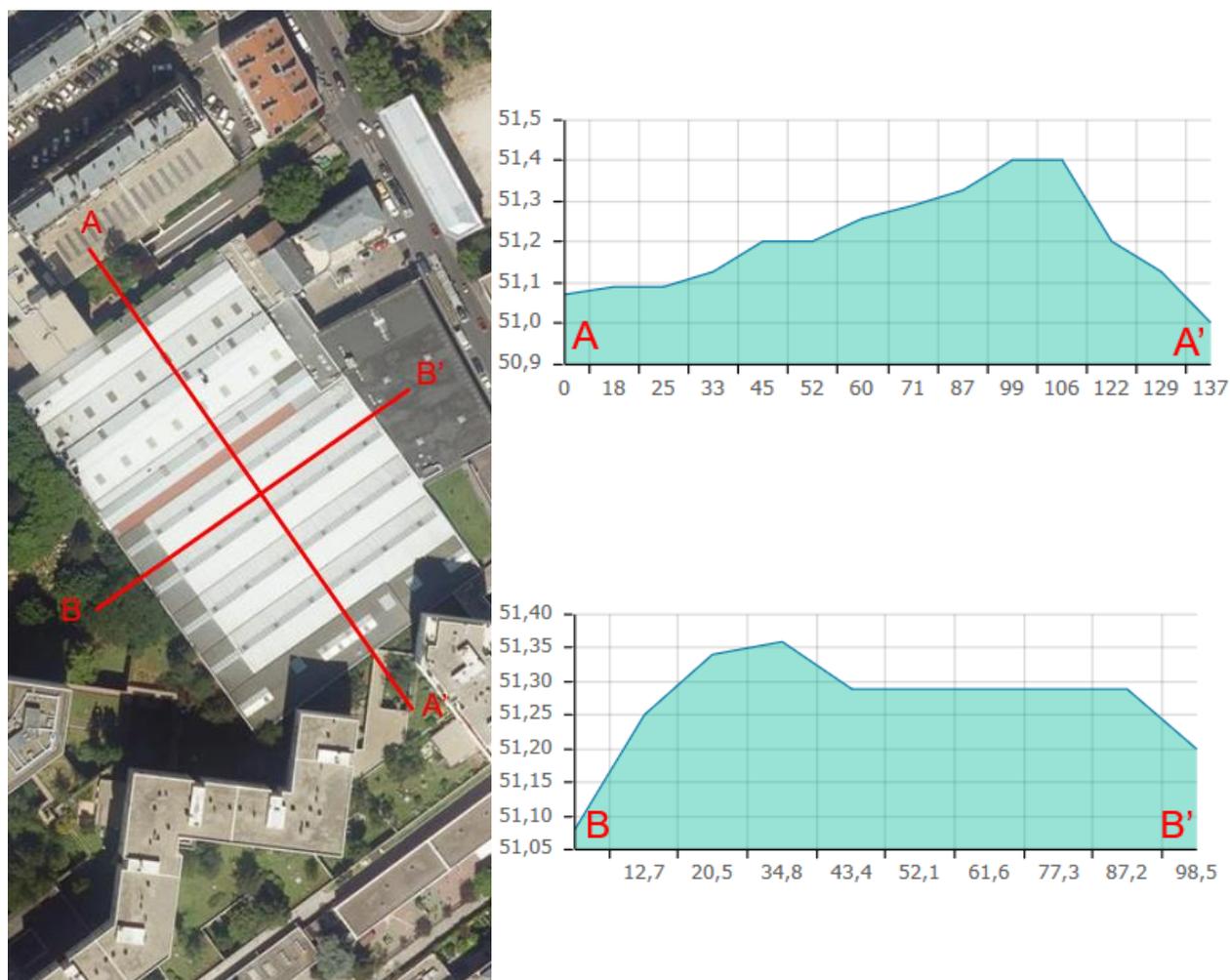
Le relief du Sud-Est Parisien s'inscrit dans le contexte du bassin parisien, avec des pentes relativement peu marquées descendant vers les quais de Seine depuis Vincennes.



Source : topographic-map

Figure 15 : Topographie générale de la zone

Au niveau du secteur d'étude le relief est peu marqué, avec des pentes de l'ordre de 1%. L'altitude moyenne se situe aux alentours de 50 m.



Source : géoportail

Figure 16 : Topographie au droit du site d'étude

Le secteur de projet se situe à environ 51,2 mètres d'altitude et est relativement plat.

2.2.2 LA GÉOLOGIE ET LA NATURE DES SOLS

Sources : étude géotechnique G2 AVP (Soler, avril 2018) ; BRGM

Cadre géologique sur le secteur du projet

Le terrain se trouve en limite d'extension des terrasses alluviales de la Seine, à environ 1,5 km du fleuve.

D'après la carte géologique au 1/50.000 de Paris, la suite lithologique attendue est la suivante :

- Alluvions anciennes de la Seine (Fy) ;
- Calcaire de Ducy (e6b) ;
- Calcaire de Saint Ouen (e6d).

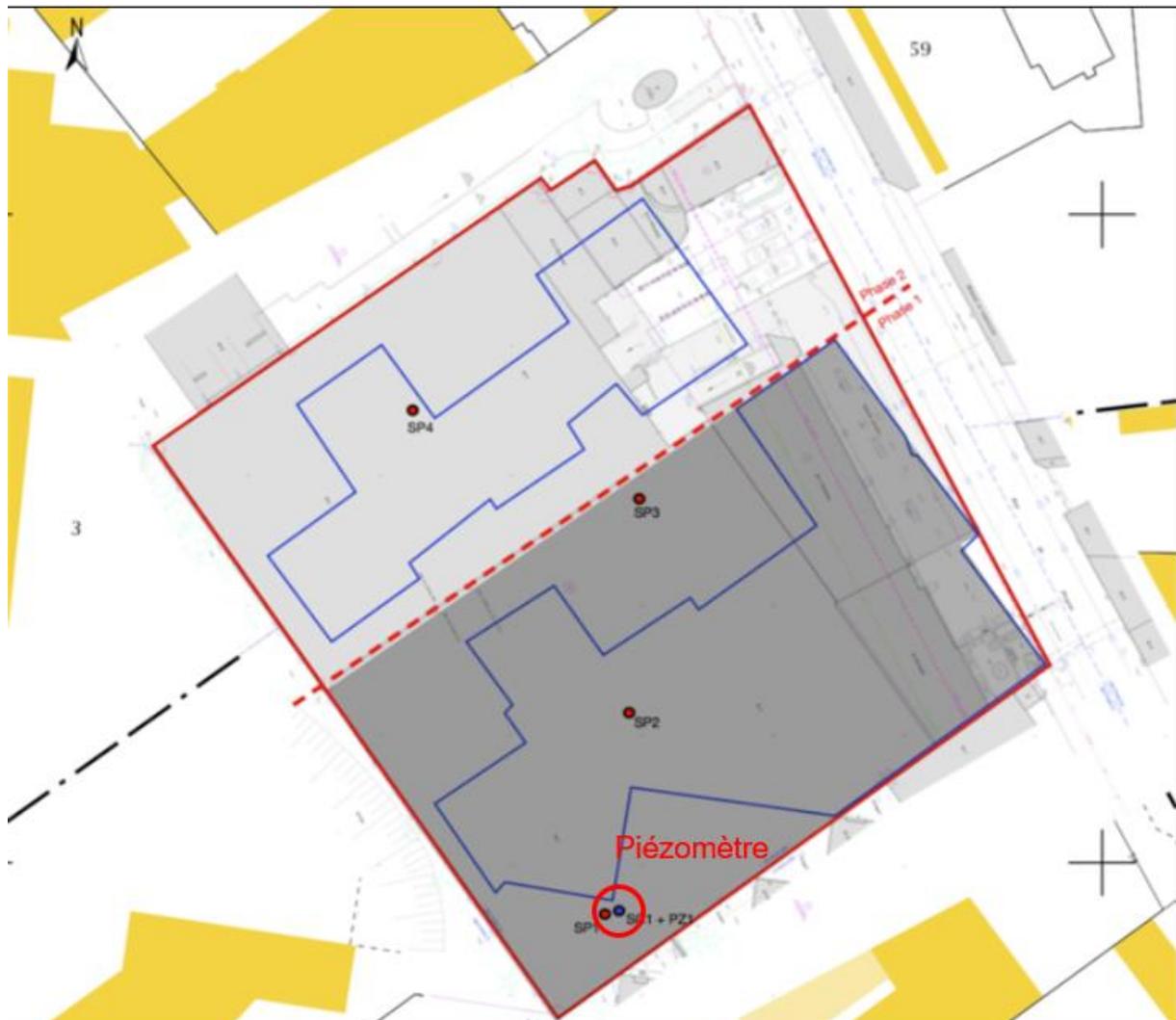
- entre 5 à 10 m : Marno-Calcaires de Saint-Ouen ;
- entre 10 et 20 m : Sables de Beauchamp ;
- à partir de 20 mètres : Marnes et Caillasses.

2.2.3 L'HYDROGÉOLOGIE

Sources : *Etude géotechnique (Soler, avril 2018) ; Plan de gestion (AECOM, octobre 2021)*

Sur la base de la carte hydrogéologique de Paris, la nappe phréatique est attendue au droit du site à la base des sables de Beauchamp, vers 20 mètres de profondeur. Son sens d'écoulement est orienté vers la Seine, soit vers le Nord-Ouest.

Lors de l'étude géotechnique menée par Soler en avril 2018, un piézomètre a été installé dans le sondage SC1, à une profondeur de 12 m.

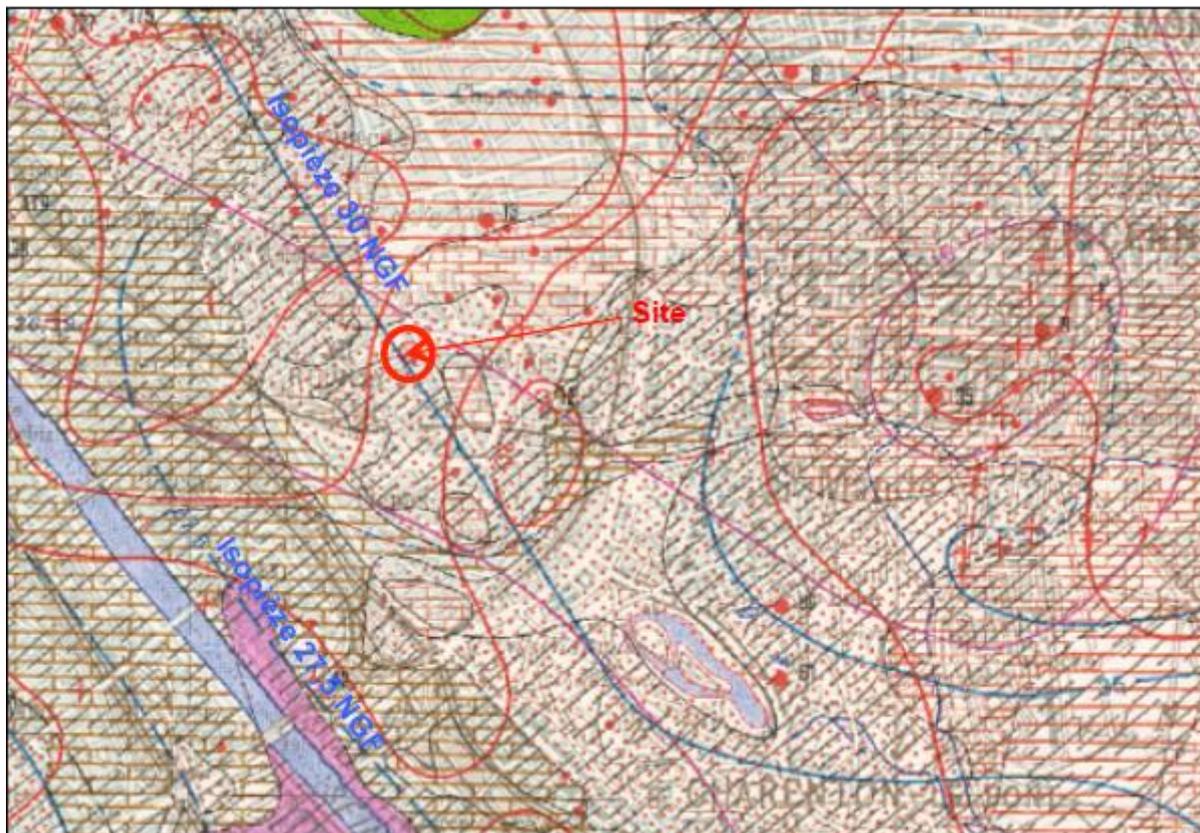


Source : *Etude géotechnique (Soler, avril 2018)*

Figure 19 : Localisation du piézomètre

Le piézomètre était sec lors du relevé effectué en fin de chantier.

A priori, la nappe devrait donc être présente à une douzaine de mètres sous le R-2. Des écoulements anarchiques liés à des eaux de ruissellement et d'infiltration peuvent toutefois exister au sein des remblais de surface et des alluvions, et sont directement tributaires des conditions et aléas climatiques.



Source : Etude géotechnique (AXIS Holding, avril 2018)

Figure 20 : Extrait de la carte hydrogéologique du bassin de Paris

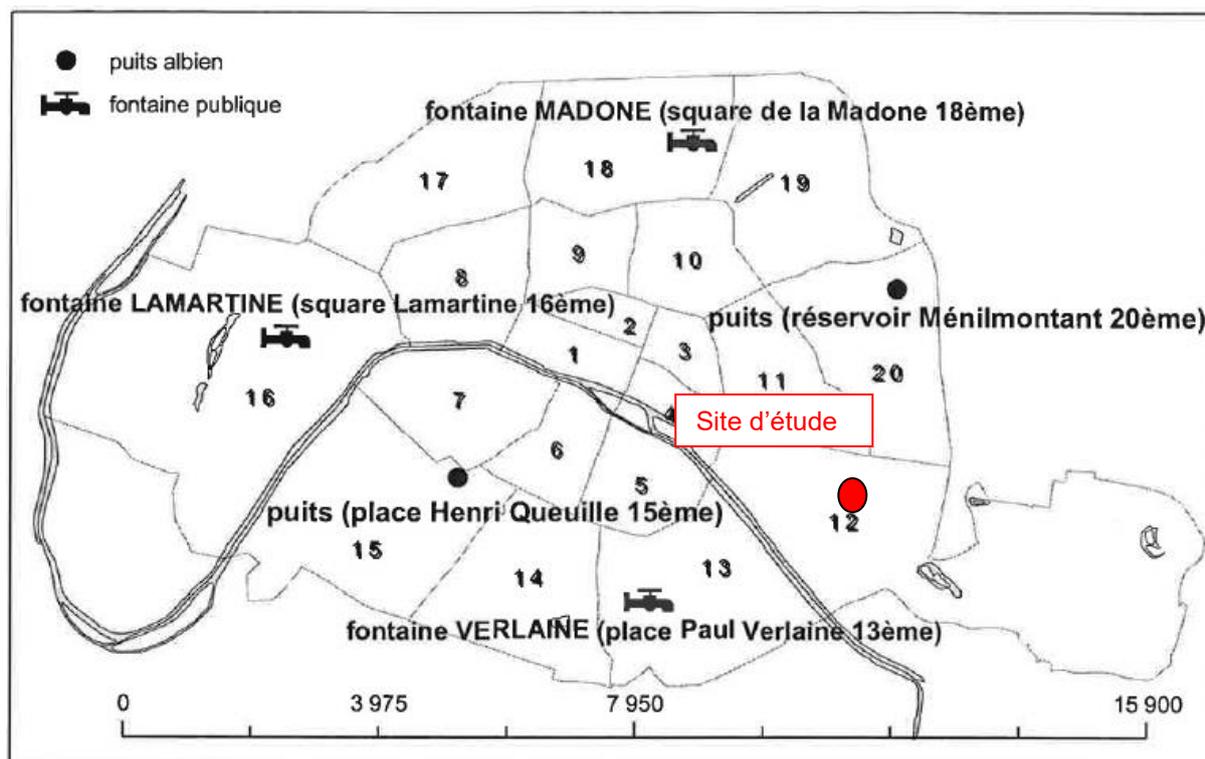
Les captages AEP situés sur le département de Paris puisent tous dans la nappe de l'Albien. Cette nappe, située à 600 m de profondeur, est naturellement protégée. Il n'existe donc pas de périmètres de protection rapprochés ou éloignés. Seules les installations (fontaines publiques) constituent le périmètre de protection immédiat.

D'après l'ARS 75, le secteur d'étude n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable.

Sur la base de données de la BSS (consultée en juillet 2021), aucun ouvrage utilisé pour l'Alimentation en Eau potable n'est recensé dans un rayon de 2 km autour du site. Les ouvrages (identifiés comme utilisés pour l'exploitation de la ressource en eau) situés dans un rayon de 2 km autour du site sont les suivants :

Référence BSS	Profondeur (m)	Usage	Distance au site (m)	Orientation
01837B0383/F	39	Eau industrielle	630	Est
01837B0012/F	39,9	Eau industrielle	680	Est
BSS000PBFM	56,7	Eau domestique	860	Nord

On peut donc constater que l'ouvrage le plus proche est situé à plus de 600 m à l'Est du site, en position amont et donc non vulnérable. Son usage est industriel, considéré comme non sensible.



Source : ARS 75

Figure 21 : Localisation des puits et fontaines publiques sur le département parisien.

En l'absence d'ouvrage sensible situé à proximité du site et comme il n'a pas été identifié de puits sollicitant la nappe phréatique en aval supposé du site, la sensibilité du site est considérée comme faible.

2.3 LES MILIEUX NATURELS

Situé dans un contexte très anthropisé, **le secteur de projet n'est pas concerné par des zones naturelles patrimoniales ou protégées**. Quelques-unes sont tout de même présentes dans un rayon de 10 km autour du projet.

2.3.1 ESPACES PROTÉGÉS

Les espaces protégés (Natura 2000, APPB, Réserves naturelles et nationales, Parc régional, etc.) situés à moins de 10 km du secteur de projet sont les suivants :

- Zone de Protection Spéciale « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR1112013) à 2,7 km ;
- APPB « Glacis de Noisy-le-Sec » (FR3800418) à 5,7 km ;
- APPB « Iles de la Marne de la boucle de Saint-Maur » (FR3800716) à 9,6 km ;
- APPB « Mares du plateau d'Avron » (FR3800006) à 9,0 km ;
- APPB « Alisiers du plateau d'Avron » (FR3800007) à 9,7 km.

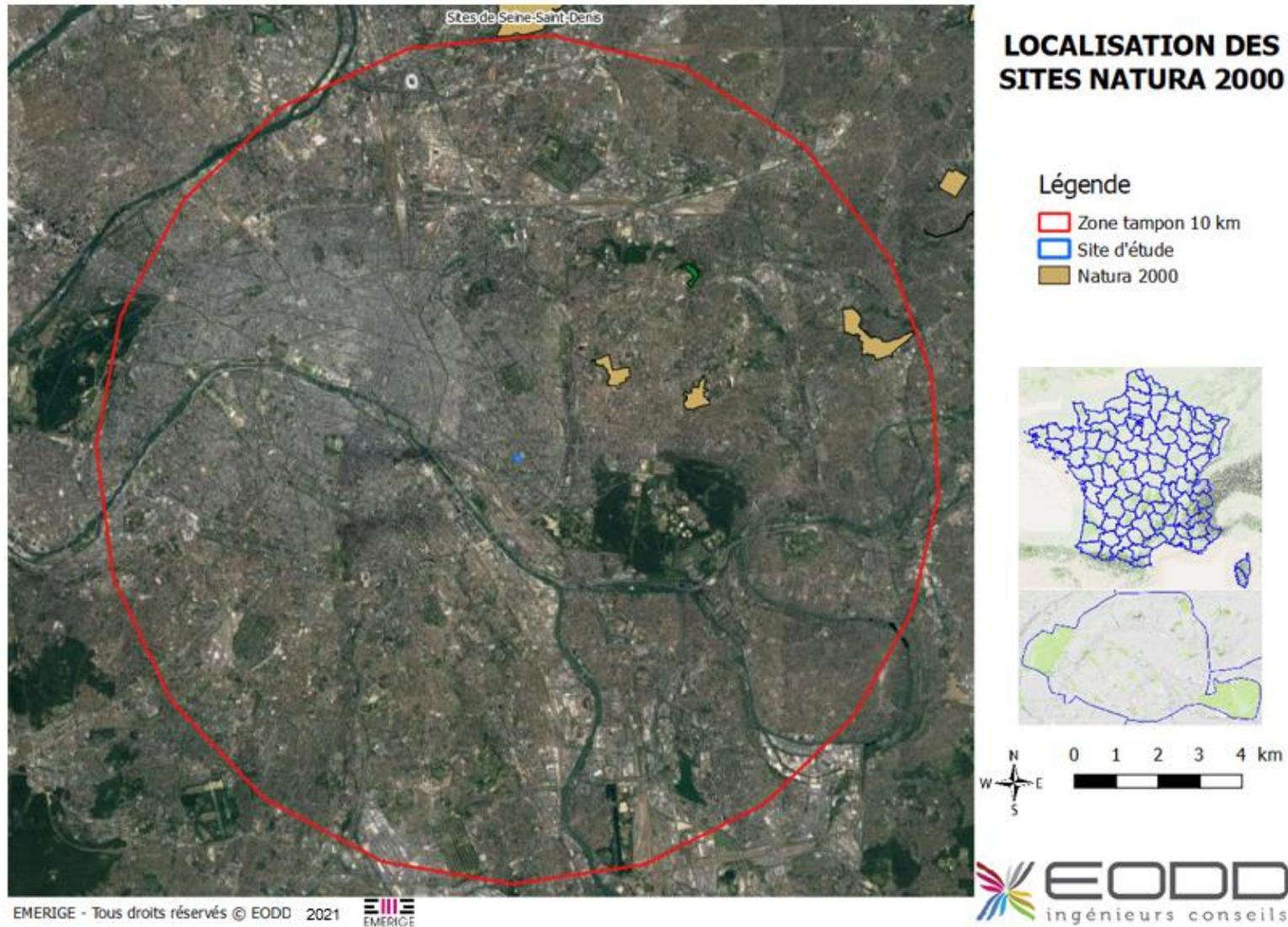


Figure 22 : Localisation des sites Natura 2000

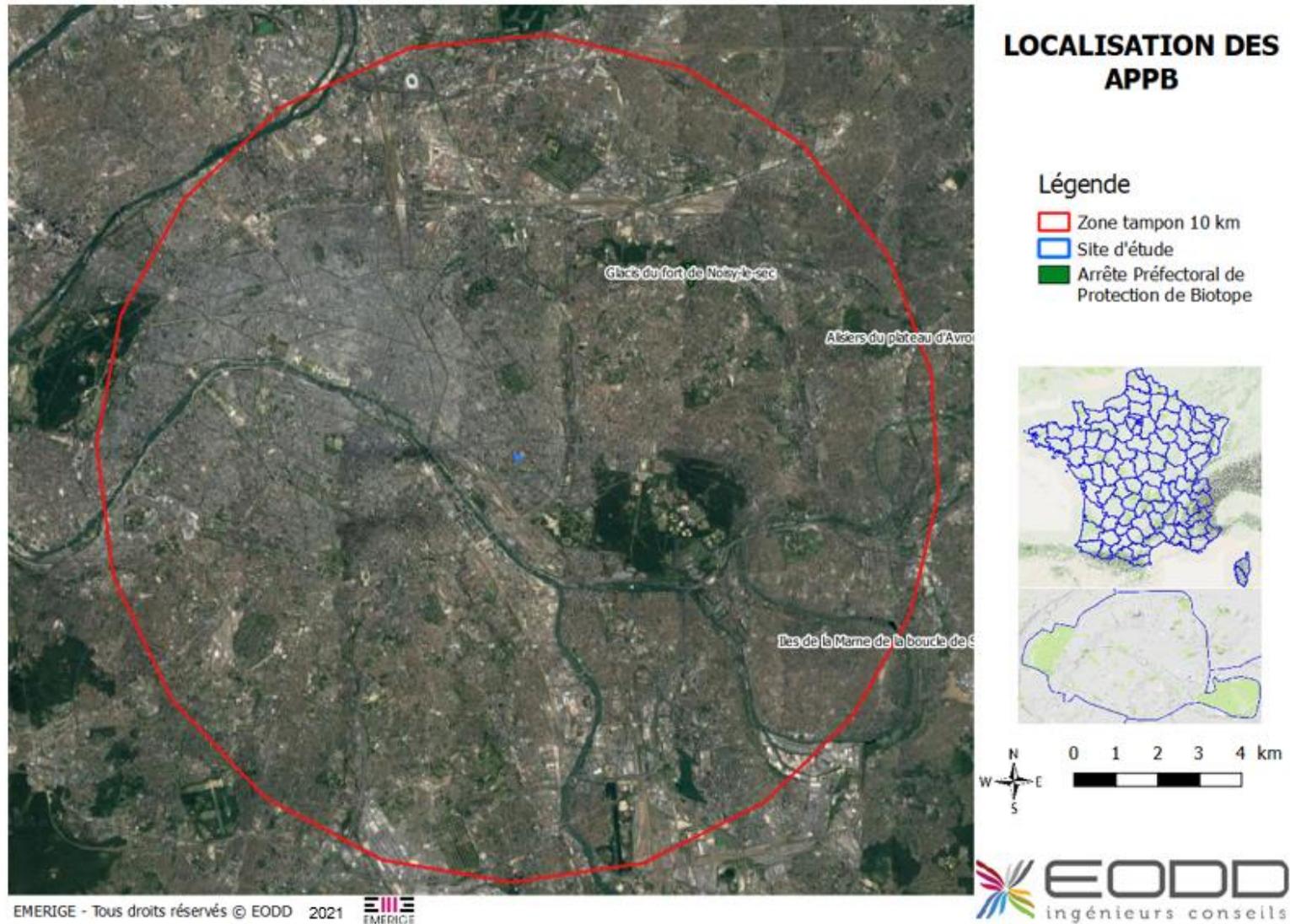


Figure 23 : Localisation des APPB

2.3.2 ESPACES PATRIMONIAUX

Les espaces d'inventaires patrimoniaux situés à moins de 10 km du secteur de projet sont les suivants :

ZNIEFF de type I :

- Coteaux et plateau d'Arvon (110001754) – 8,5 km ;
- Vieux boisements et îlots de vieillissement du bois de Boulogne (110020422) – 9,8 km ;
- Les îles de la marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fosses (110020461) – 8,8 km ;
- Parc des Beaumonts (110020465) – 4,1 km ;
- Prairies humides au fort de Noisy (110020470) - 5,7 km ;
- Prairies et friches au parc des lilas (110030006) – 6,7 km ;
- Boisements et prairies du parc des Guilands (110030007) – 2,7 km ;
- Friche de la " bonne eau " à Villiers-sur-Marne (110030010) – 9,6 km ;
- Friches du lac de Creteil (110030011) – 8,8 km.

ZNIEFF de type II :

- Bois de Boulogne (110001696) – 9,8 km ;
- Bois de Vincennes (110001701) – 1,8 km ;
- Parc des Lilas (110030001) – 6,7 km.

2.3.3 BIODIVERSITÉ

Le site d'étude est localisé au cœur du XII^e arrondissement de Paris, dans un cadre extrêmement urbanisé. Les potentialités d'accueil pour la biodiversité sont extrêmement faibles. Les espèces présentes sont essentiellement des espèces communes des zones urbaines. La valeur écologique et patrimoniale du secteur d'étude est faible. Toutefois, les quelques espaces verts situés à l'Ouest du site d'étude ainsi que le parc de Vincennes situé au Sud-Est constituent des zones refuge pour la biodiversité. **Un pré-diagnostic écologique du site a été réalisé avec un passage sur site le 3 décembre 2018. Il est disponible en annexe F.**

2.3.4 FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES

Aucun corridor écologique n'est identifié au droit et à proximité du site d'étude.

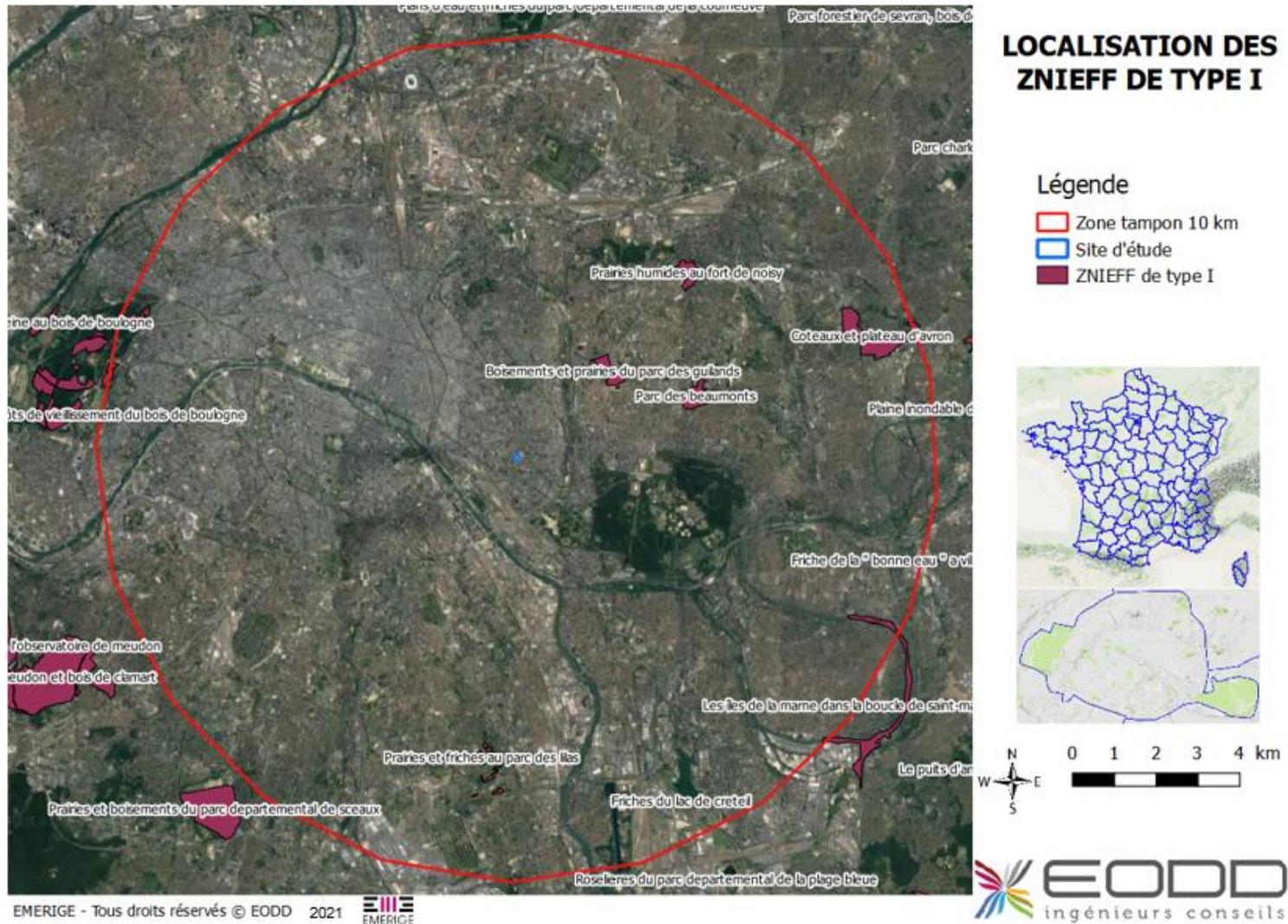


Figure 24 : Localisation des ZNIEFF de type I

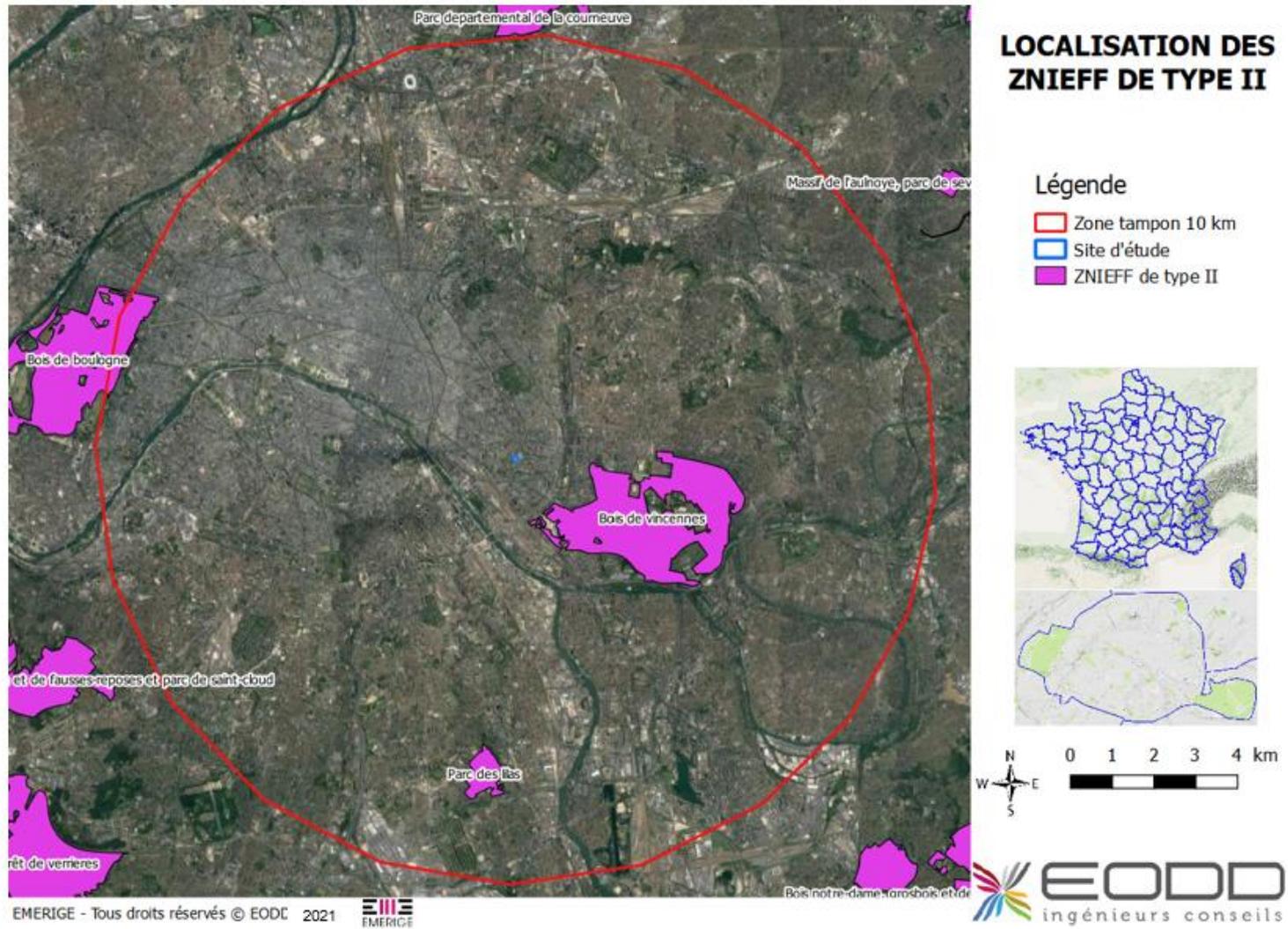


Figure 25 : Localisation des ZNIEFF de type II

2.4 LE CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL

2.4.1 CONTEXTE PAYSAGER LOCAL

Le grand paysage est, à l'échelle du Sud-Est parisien, essentiellement marqué par la rencontre entre la Seine et la Marne et par la boucle formée par la Marne. La topographie plane des lieux et le continuum bâti de la ville de Paris ne permettent pas d'avoir un recul visuel par rapport au site de la ville, sauf depuis les berges du fleuve et celles de la Marne. Le pont Nation offre des perspectives sur l'île Saint-Louis et le cœur de la capitale.

Au niveau du site d'étude le paysage est essentiellement urbain. Seule l'avenue Daumesnil offre une percée visuelle vers le Bois de Vincennes et son écrin de verdure.

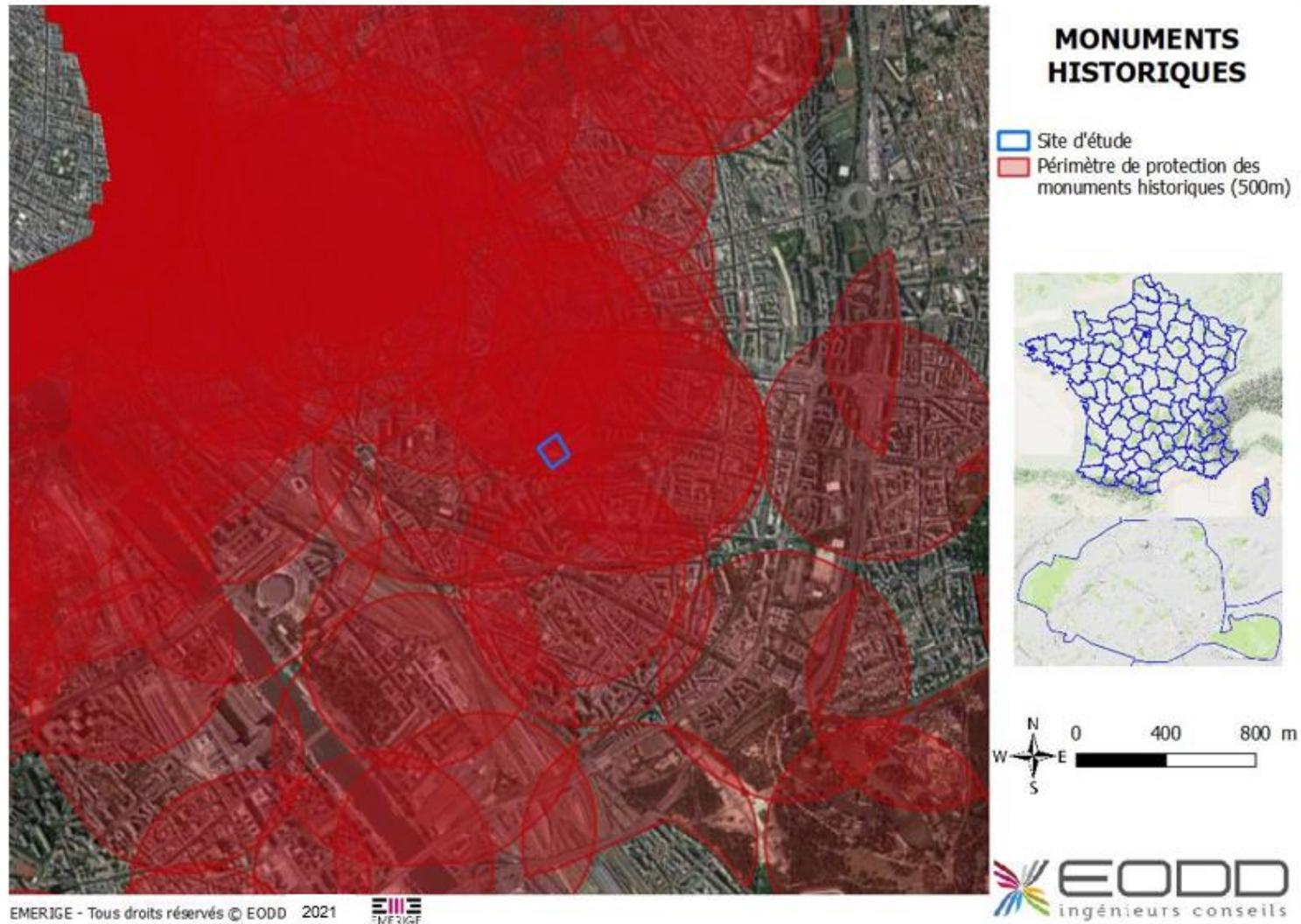
2.4.2 LE PATRIMOINE HISTORIQUE OU ARCHÉOLOGIQUE

Source : atlas des patrimoines

1782 monuments historiques sont recensés sur la commune Paris. Un périmètre des abords de 500 m est délimité autour de ces édifices afin de les protéger.

Le site d'étude intersecte le périmètre de protection de 11 monuments historiques :

- Barrière du Trône (Paris XIe) ;
- Barrière du Trône (Paris XIIe) ;
- Immeubles rue des immeubles industriels ;
- Fondation Eugène Napoléon (Sol et mur de clôture) ;
- Métropolitain, station Daumesnil ;
- Métropolitain, station Nation (ligne 6) ;
- Métropolitain, station Nation (ligne 2) ;
- Métropolitain, station Picpus ;
- Pavillon de chasse du duc de Guise ;
- Ecole Saint-Michel de Picpus (Chapelle) ;
- Couvent des chanoinesses de Picpus.



Source : Atlas des patrimoines

Figure 26 : Localisation des Monuments Historiques et leurs périmètres des abords (500 m)

Le site d'étude est localisé à proximité du site inscrit « Ensemble urbain à Paris » et à proximité de nombreux immeubles inscrits ou classés.

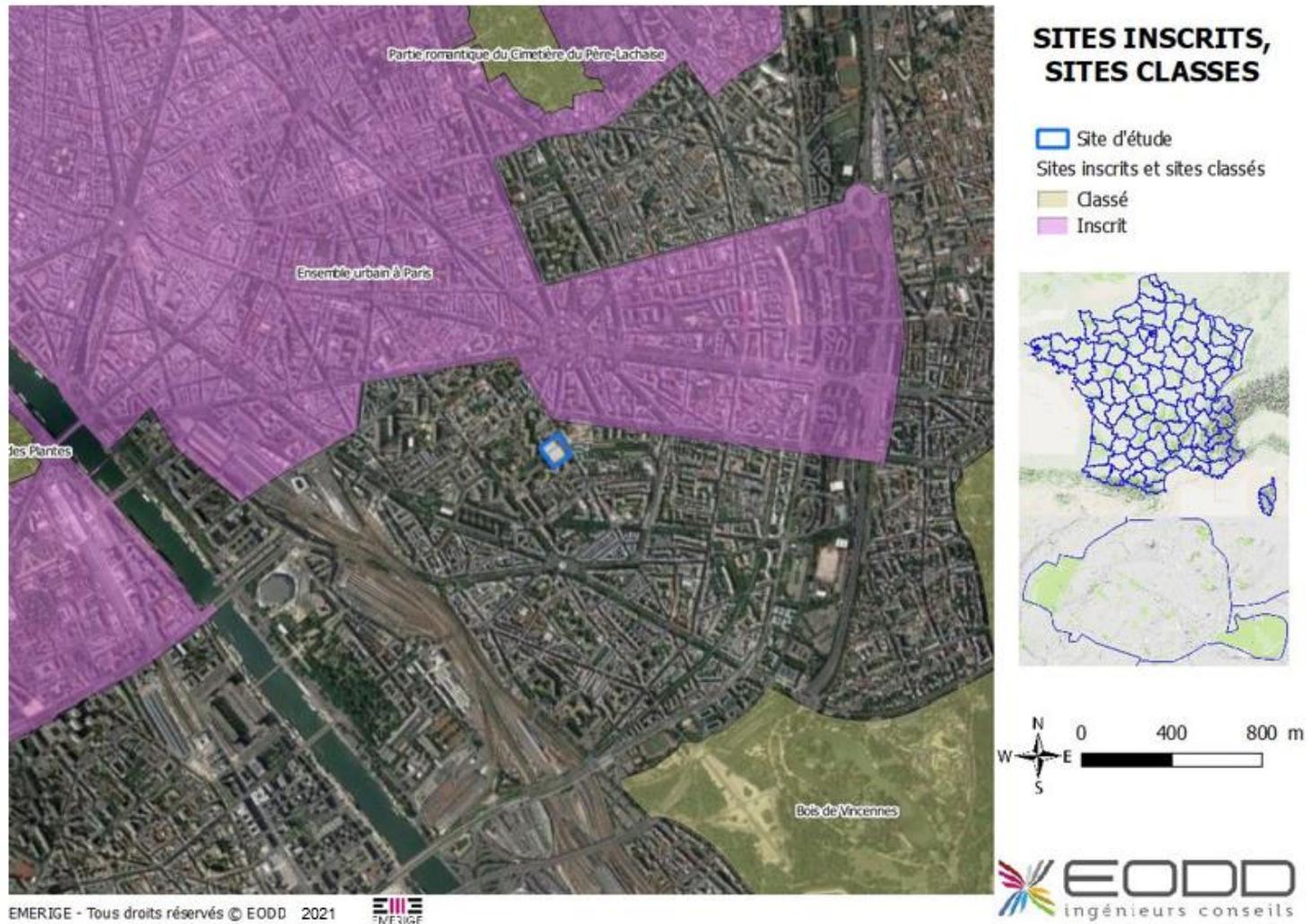


Figure 27 : Localisation des sites inscrits et classés

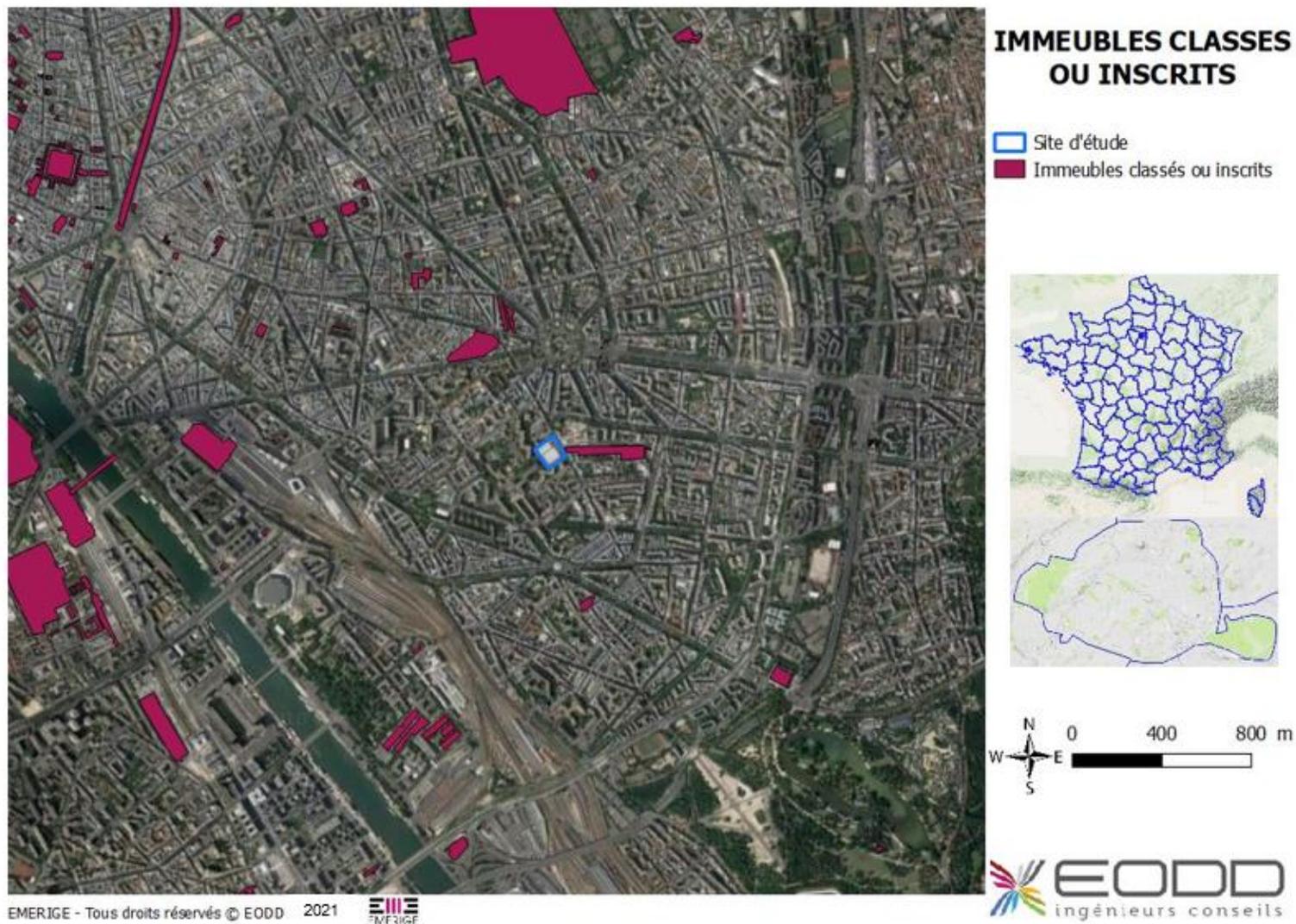


Figure 28 : Localisation des immeubles classés ou inscrits à proximité du site d'étude

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

Aucun site classé ou inscrit au titre des monuments historiques ne se situe sur le périmètre d'étude, en revanche le site du projet intersecte le périmètre de protection de 11 monuments historiques.

2.5 LES RISQUES NATURELS, SANITAIRES ET LIES AUX ACTIVITES HUMAINES

2.5.1 LES RISQUES NATURELS

Sources : DDRM Paris, géorisques

D'après le DDRM, la commune est soumise seulement aux risques naturels suivants :

- Le **risque d'inondation** ;
- Le **risque mouvement de terrain** ;
- Le **risque sismique**.

La commune est couverte par un risque très faible concernant le risque sismique (zone de sismicité de niveau 1).

➤ **Le risque inondation**

La ville de Paris est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) révisé et approuvé le 19/04/2007.

Les plus importantes crues de l'histoire parisienne sont celles de 1658 et 1910 ayant atteint respectivement 8,96 m et 8,62 m à l'échelle du pont d'Austerlitz. Les crues de la Seine sont dites à cinétique lente. Pour atteindre le niveau d'une crue type 1910, il faut en moyenne 10 à 15 jours, voire plus pour redescendre. La période critique s'étend de novembre à mars, et particulièrement entre décembre et février. Les zones impactées par les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) sont représentées sur la carte ci-après.

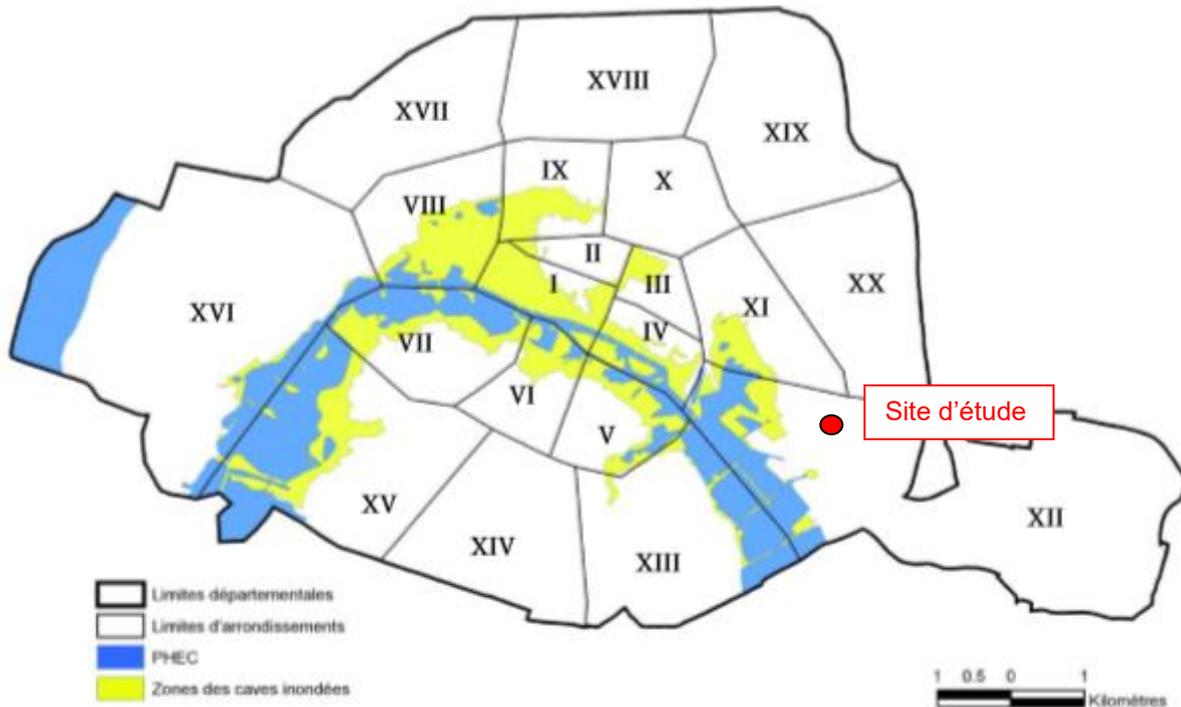


Figure 29 : Zone impactée par les PHEC (DDRM Paris)

Le XII^e arrondissement est concerné par ce zonage uniquement en limite Sud et Ouest, par conséquent le site d'étude n'est pas soumis au risque inondation.

Seule une partie de la commune est couverte par le risque inondation, il s'agit des secteurs de bords de Seine. **Toutefois, le secteur d'étude se situe en dehors des zones inondables.**

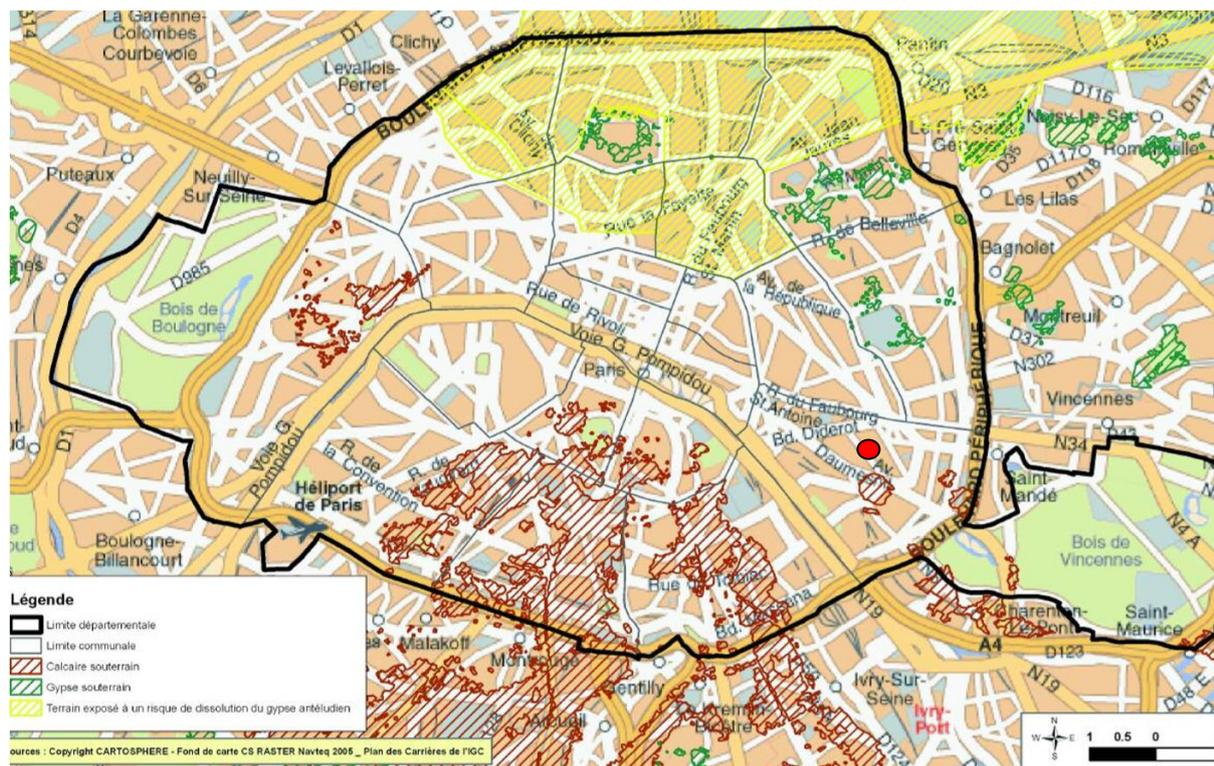
➤ **Le risque de mouvement de terrain**

Le risque de mouvement de terrain comprend trois types de risques :

- Retrait-gonflement des argiles,
- Carrières souterraines,
- Dissolution du gypse.

A Paris, il existe plusieurs types de roches dont l'exploitation a donné naissance à des cavités souterraines. On trouve notamment du calcaire grossier et du gypse, sensibles à l'apparition de fontis. Il s'agit de mouvements, en général, rapides et discontinus. Les zones de dissolution de gypse antéludien, phénomène naturel, peuvent être également à l'origine des mouvements rapides et discontinus. La localisation des anciennes carrières souterraines connues et la zone de dissolution du gypse dans le département de Paris sont présentées sur la carte ci-dessous.

Le site d'étude n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain.



Source : DDRM Paris

Figure 30 : Carte des zones de carrières et de dissolution du Gypse à Paris

Le site d'étude n'est pas couvert par le risque inondation, ni par le risque mouvement de terrain.

2.5.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Sources : ICPE, DDRM Paris

Nom établissement	Code postal	Commune	Département	Régime en vigueur	Statut SEVESO
CPCU	75012	PARIS 12E Arrondissement	PARIS	Autorisation	Non Seveso
LAVERDURE	75012	PARIS 12E Arrondissement	PARIS	Inconnu	Non Seveso
SNCF MINISTERE ECONOMIE, FINANCES, INDUSTRIE	75012	PARIS 12E Arrondissement	PARIS	Autorisation	Non Seveso
VINCI immobilier Property Management	75012	PARIS 12E Arrondissement	PARIS	Enregistremen t	Non Seveso
SAS SIMONE OPERA BASTILLE (i3129)	75012	PARIS 12E Arrondissement	PARIS	Autorisation Enregistremen t	Non Seveso
ECOLE BOULLE (i5140)	75012	PARIS 12E Arrondissement	PARIS	t Enregistremen	Non Seveso
LAFARGE BETON	75012	PARIS 12E Arrondissement	PARIS	t	Non Seveso

TELMMA Property group	75012	PARIS 12E Arrondissement	PARIS	Inconnu	Non Seveso
SAS Bercy Lumière c/o Sefal Property	75012	PARIS 12E Arrondissement	PARIS	Enregistrem t	Non Seveso
MUSEUM D'HISTOIRE NATURELLE- CHRYSALIS	75012	PARIS 12E Arrondissement	PARIS	Inconnu	Non Seveso
PARC ZOOLOGIQUE DE PARIS MNHN	75012	PARIS 12E Arrondissement	PARIS	Inconnu	Non Seveso

Source : Géorisques - ICPE

Figure 31 : ICPE présentes dans le XIIe arrondissement de Paris

Un total de 13 ICPE sont recensées dans le XIIe arrondissement de Paris. Aucune d'entre elles n'est classée SEVESO.

Aucune ICPE n'est identifiée au droit du Garage Nation localisé au sein du site d'étude. Notons qu'un retrait de ces ICPE a été réalisé suite à la notification de cessation de garage mais une demande a été formulée pour qu'elles soient toujours d'actualité. En effet, la cessation d'activité est décalée en décembre 2022.

Pour rappel, les ICPE enregistrées sur le site (au nom de GARAGE NATION) sont :

- 1432/2/b (déclaration) - Stockage en réservoirs manufacturés de liquides inflammables ;
- 1434/1/b (déclaration) : Liquides inflammables, liquides ;
- 2930/1/b (déclaration) : atelier de réparation.

Ces 3 ICPE seront déclassées avec la cessation d'activité en phase définitive du projet soit en décembre 2022.

Le XIIe arrondissement est également concerné par le **transport de matières dangereuses**, risque lié à la présence des voies routières (boulevard périphérique), ferroviaire et fluvial avec la Seine et la Marne.

2.5.3 LES SITES ET SOLS POLLUÉS

▪ Sites BASIAS et BASOL

La base de données BASOL ne recense aucun site ou sol pollué au sein du XIIe arrondissement. La base de données BASIAS recense, quant à elle, 2 sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) à moins de 100m du site d'étude. Le site identifié comme GARAGE NATION (IDF7507094) est localisé sur le site d'étude.



Source : Géorisques - BASIAS

Figure 32 : Localisation des sites BASIAS vis-à-vis du site d'étude

N° activité	Libellé activité	Date début (*)	Date fin(*)	Importance
1	Commerce et réparation d'automobiles et de motos	26/05/1932	01/01/2005	Autorisation
2	Garages, ateliers, mécanique et soudure	02/08/1962		Déclaration
3	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	02/08/1962		Déclaration
4	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)	15/02/1993		Déclaration
5	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	15/02/1993		Déclaration

Figure 33 : Historique des activités industrielles sur le site d'étude (source : Géorisques - BASIAS)

Un site BASIAS est localisé sur le site d'étude.

- **Etat de la pollution des sols sur le secteur de projet**

Une étude de la pollution des sols sur le site a été menée par AECOM en mai 2018.

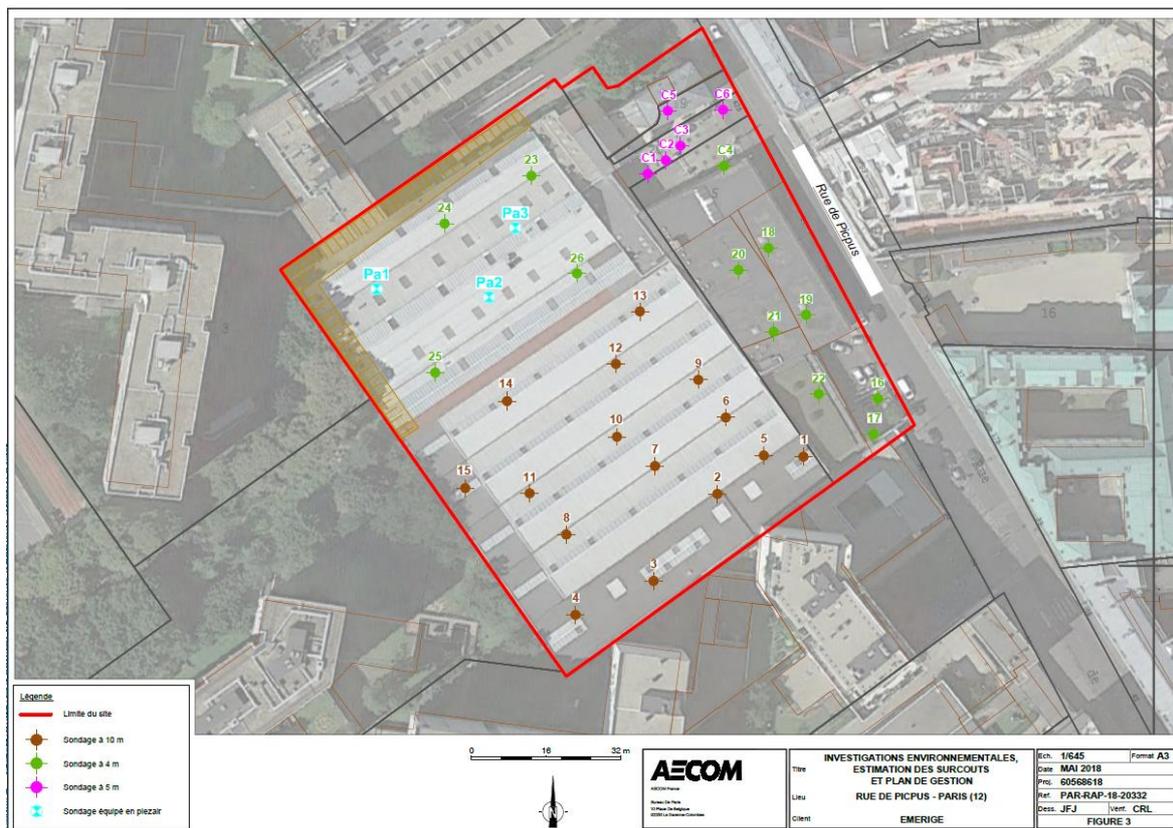


Figure 34 : Localisation des sondages (AECOM, 2018)

Les investigations ont compris la réalisation de 32 sondages entre 4 et 10 m de profondeur, l'installation de 3 piézomètres à 2 m de profondeur ainsi que le prélèvement et l'analyse en laboratoire de 96 échantillons de sol et de 3 échantillons de gaz des sols.

La position des sondages est illustrée sur la figure précédente.

Les principaux résultats des investigations montrent :

- la présence d'un impact (28 mg/kg) par hydrocarbures légers (BTEX) au niveau des sables d'une cuve (sondage C3), cohérent avec les observations de terrain. Des traces de xylènes (0,07 mg/kg) sont par ailleurs détectées en S3 (0-3) (localisé au niveau du hall d'exposition) ;
- la présence d'un impact par HAP en S13 (230 mg/kg). Les HAP sont par ailleurs détectés en plusieurs points à des teneurs jugées non significatives (maximum de 2,6 mg/kg pour la somme des HAP), à l'exception des points C2 et C3 réalisés dans la zone des cuves (teneurs respectives de 43 et 5,2 mg/kg pour la somme des HAP) ;
- la détection ponctuelle de PCB en 2 points (S17 et C5), à des teneurs jugées non significatives (maximum de 130 µg/kg pour la somme des 7 PCB congénères en C5) ;
- la présence de teneurs élevées en certains métaux lourds (mercure, plomb, zinc), principalement dans les remblais ;
- l'absence de concentrations significatives dans • les gaz des sols (détection de PCE).
- Le mercure n'a pas été détecté ;
- des valeurs de fraction soluble fréquemment (près de la moitié des échantillons) supérieures au seuil d'acceptation en ISDI7, dans les remblais mais aussi dans les sols sous-jacents (sables comme marnes ponctuellement). Ces valeurs de fraction soluble sont systématiquement dues à plus de 50% par des sulfates lixiviables ;

- des valeurs de sulfates dans l'éluat supérieures au seuil d'acceptation en ISDI sur plus de 60% des échantillons testés. Environ 20% de ces dépassements ne se traduisent pas par un dépassement du seuil d'acceptation en ISDI pour la fraction soluble, rendant ces terres acceptables en ISDI (sous réserve de la conformité des autres paramètres) ;
- des concentrations en antimoine et mercure ponctuellement supérieures au seuil d'acceptation en ISDI (sondages S23/0-3, S26/0-3 et Pa2).

Ces résultats ne mettent pas en évidence d'impact significatif lié aux activités du GARAGE NATION, à l'exception de l'impact par hydrocarbures au niveau des cuves (sondage C3), probablement restreint à la fosse maçonnée. Cet impact devra être curé dans le cadre de l'enlèvement des cuves. Même s'il n'est pas délimité à ce stade, il peut être estimé grossièrement de l'ordre de 10 à 20 m³ dans le cadre d'une approche maximaliste.

Un plan de gestion a été proposé par AECOM pour dépolluer le site.

Le sol du site d'étude présente des pollutions principalement par **les métaux et les hydrocarbures**.
Un plan de gestion a été proposé par AECOM (cf. Annexe A).

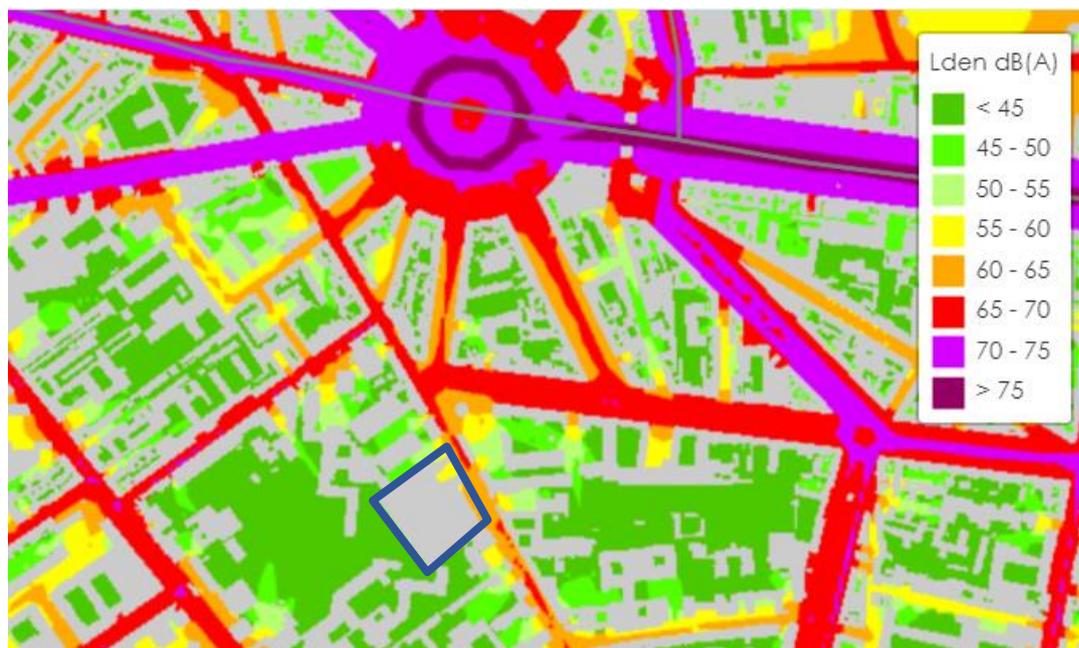
2.5.4 LES NUISANCES SONORES

Sources : DRIEE Ile-de-France, PLU de Paris

- **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement**

Un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'agglomération de Paris a été approuvé en décembre 2019. Il définit pour les 5 années à venir, les actions à venir en matière de lutte contre les nuisances sonores.

D'après la carte départementale du bruit routier (en Lden – jour/soir/nuit) issue du PPBE, le site d'étude se situe en dessous du seuil réglementaire de 50-60 dB. Toutefois, la rue picpus génère des nuisances sonores autour de 60 à 75 dB.



Source : Bruitparif

Figure 35 : Carte départementale du bruit routier (Lden, jour/soir/nuit)

Aucune particularité n'est relevée dans le PPBE de l'agglomération parisienne concernant le site d'étude.

▪ Classement des infrastructures de transports terrestres

Le classement sonore des infrastructures de transport définit des zones théoriques affectées par le bruit de part et d'autre des axes de circulation à forte fréquentation. La préfecture de Paris renseigne sur les niveaux sonores théoriquement ressenties aux abords des axes routiers et ferroviaires situés à proximité du secteur d'étude.

Seuls sont pris en compte les axes qui répondent aux critères suivants :

Voies	Trafic
Routières	> 5000 véhicules/jour
Ferroviaires	> 50 trains/jour
Site propre de transport et les lignes ferroviaires urbaines	>100 autobus ou trains

Les axes sont ensuite classés par catégorie grâce aux critères qui suivent :

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

Source : Préfecture de Paris

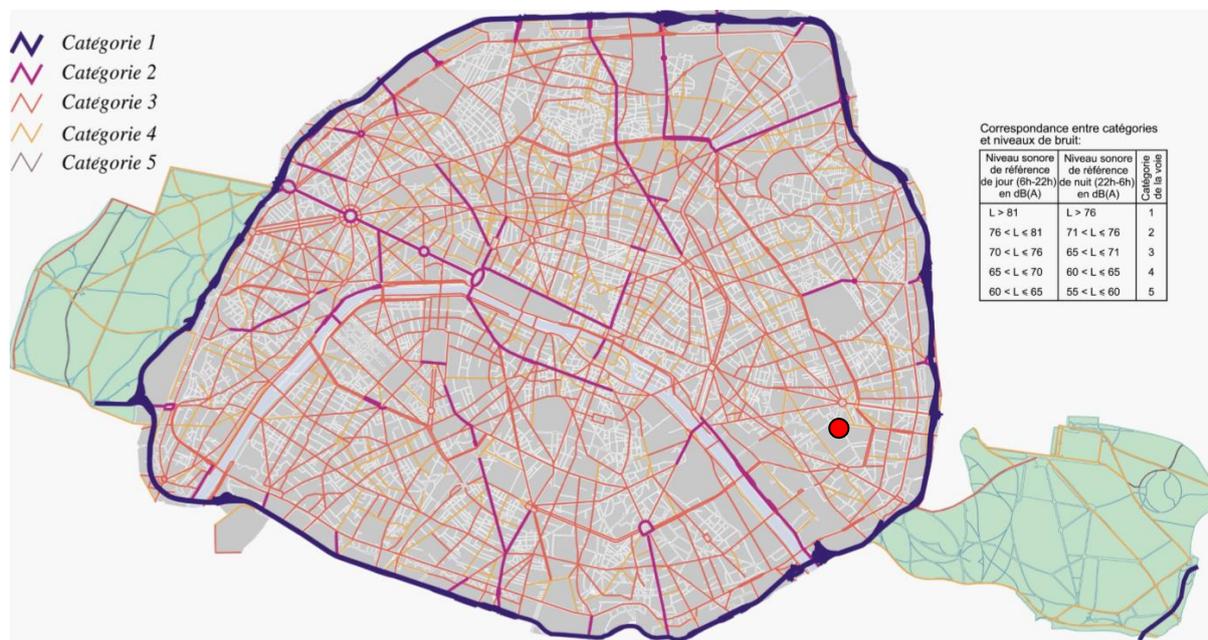
Tableau 1 : Classement sonore des infrastructures de transport

La révision du classement sonore du réseau routier de la ville de Paris est en cours depuis 2019. Le classement sonore du réseau routier datant de 2000 est celui en vigueur sur la ville de Paris.

Le site se localise au cœur du tissu urbain de Paris, ainsi, les transports routiers sont très présents et participent donc de manière majoritaire à l'ambiance sonore du secteur.

Le classement sonore des infrastructures terrestres de Paris recense **un axe bruyant** dans l'environnement du site de projet :

- **En catégorie 4** : l'avenue de Saint-Mandé entre la rue de Picpus et le Boulevard de Picpus
- L'arrêté du 30 mai 1996 s'applique notamment pour les futurs bâtiments en zone d'influence de ces infrastructures (isolement minimal prescrit).



Source : PLU de Paris

Figure 36 : Classement sonore des infrastructures routières de Paris datant de 2000

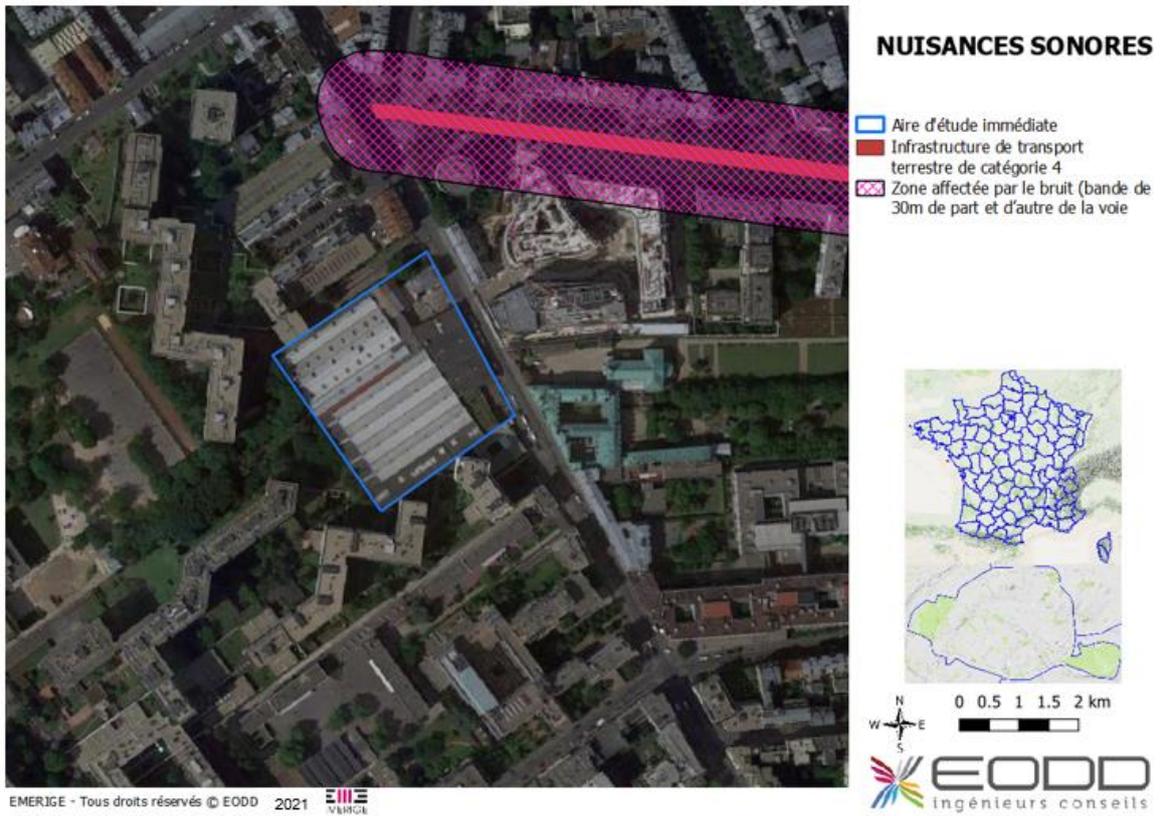


Figure 37 : Secteur affecté par le bruit sur le site d'étude

L'ambiance sonore du secteur est essentiellement influencée par le **trafic de l'avenue de Saint-Mandé**. Le site d'étude n'est pas concerné par la zone de 30 m affectée par le bruit de cette avenue.

3. EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES

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

3.1 PHASE CHANTIER

3.1.1 DESCRIPTIF DES TRAVAUX DE DÉMOLITION ET DE CONSTRUCTION

La phase travaux est précédée d'une conception cadrée et organisée. Des réunions hebdomadaires sont organisées avec l'architecte en chef et les BET. Une étape de diagnostic du site a été réalisée avec notamment une étude historique et réglementaire du site, une étude de pollution des sols accompagnée d'un plan de gestion et d'une Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (décembre 2018.), une méthodologie des travaux de démolition, une étude géotechnique de conception (avril 2018).

Les travaux de démolition et de dépollution sont envisagés en une seule phase d'une période de 8 mois. La phase de construction est envisagée également en une seule phase d'une période de 24 mois environ. Par ailleurs, la halle d'exposition actuellement en place sur site (au niveau de la station essence) est conservée, sur laquelle sera édifiée le plot bureaux. Pour sa bonne intégration, la halle sera démontée en phase démolition et remontée lors des travaux de construction.

Une méthodologie des travaux de démolition et un cahier des charges des travaux de dépollution ont été rédigés.

Le descriptif des travaux est détaillé dans **les annexes B et C de ce présent dossier**.

Le projet nécessitera l'apport de terres végétales notamment pour le jardin privatif au cœur de l'ilot.

3.1.2 CHARTE DE CHANTIER VERT

La mise en œuvre d'une charte de chantier vert permettra de limiter les incidences en phase travaux. Cette charte abordera les enjeux environnementaux généraux (nuisances sonores, plan de circulation, émissions de poussières, gestion des eaux de ruissellement, patrimoine, déchets, etc.) et ceux plus spécifiquement liés à l'opération (pollution des sols). Celle-ci sera rendue contractuelle aux entreprises de travaux.

3.1.3 POLLUTION DES SOLS : GESTION DU RISQUE SANITAIRE

Un cahier des charges et limites de prestation concernant les travaux de dépollution a été réalisé suite au plan de gestion d'AECOM en octobre 2021, ce document est joint en annexe B.

Les travaux nécessiteront un terrassement du terrain existant et notamment le décaissement de 29 659 m³ de terre. Les travaux de déblais et de remblais seront nécessaires pour la réalisation des bâtiments et induiront temporairement des amas de terres et d'autres matériaux sur site.

Les matériaux présentant des anomalies (pollution) devront faire l'objet de mesures spécifiques au niveau de leur gestion et devront être éliminés dans des centres de stockage spécialisés (orientation vers les filières adaptées ISDND / ISDD).

Les modalités de gestion de la pollution présente sur le site d'étude sont détaillées dans le plan de gestion réalisé et mis à jour par AECOM en octobre 2021 et présenté en annexe A.

Etant donnée la nature des terres rencontrées, il n'est pas prévu de traitement de la pollution sur le site. Tous les travaux de dépollution seront réalisés dans le cadre des travaux de terrassement à l'exception de la pollution organique liée à l'activité du garage (10 à 20 m³ situés autour de la cuve connue ainsi que celles qui pourraient être découvertes). Cet impact ponctuel en hydrocarbure fera l'objet d'une évacuation par le prestataire en charge de la démolition lors des travaux de dépose de la cuve et de sa fosse maçonnée.

Les travaux de dépollution seront réalisés concomitamment aux travaux de terrassement et se matérialiseront par une mise en centre de stockage/traitement spécifique des terres.

La découverte fortuite de pollution sera traitée selon la même méthodologie que la pollution déjà investiguée.

En fonction des caractéristiques et des niveaux de pollution, les terres excavées seront évacuées vers des filières de traitement adaptées. Le détail des volumes excavés par zone et par filière est présenté ci-dessous :

	Volume en place (en m ³)
Total ISDI	9 919
Total Comblement de carrière	9 735
Total ISDI à seuils rehaussés	768

Figure 38 : Estimation des volumes de terres à excaver selon les filières d'élimination – zone Sud (AECOM, 2021)

	Volume en place (en m ³)
Total Comblement de carrière	6 245
Total ISDND	2 992

Figure 39 : Estimation des volumes de terres à excaver selon les filières d'élimination – zone Nord (AECOM, 2021)

Pour l'estimation des volumes à terrasser, le site a été divisé en deux parties :

- zone sud du site, sur une grande partie de laquelle un sous-sol va être créé sur 1 à 2 niveaux à usage de logements, caves et fitness pour le 1er niveau (ou rez-de-jardin), parkings et caves pour le 2^{ème} niveau,, c'est-à-dire que le terrain va être excavé sur 4 à 7,5 mètres d'épaisseur par rapport à la cote actuelle du site (autour de +49,50 m NGF9), soit une cote de

fin de terrassement de l'ordre de 42,00 à 45,50 m NGF. L'emprise ainsi terrassée a été estimée de l'ordre de 3 150 m² (inclus rez-de-jardin, hors talus) ;

- zone nord du site, sur laquelle un niveau de sous-sol (futur rez-de-jardin) à usage résidentiel va être réalisé au droit du futur bâtiment (excavation considérée sur 4 mètres d'épaisseur, soit une cote de fond de fouille aux alentours de 45,50 m NGF), approfondi sur un niveau (superficie de l'ordre de 280 m²) pour réaliser des locaux techniques. Le 1er niveau ainsi créé sera occupé par un commerce et des logements débouchant sur des jardins. L'emprise terrassée jusqu'à 4 mètres de profondeur (correspondant au rez-de-jardin) a été estimée de l'ordre de 2 000 m² (hors talus)

Un cahier des charges pour la dépollution du site a été rédigé (ANNEXE B).

3.1.4 PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Les risques de pollution des eaux souterraines pendant la phase travaux seront le déversement chronique ou accidentel de produits polluants et/ou toxiques dont les origines seront les suivantes :

- le lessivage des aires d'élaboration des bétons,
- les pertes de laitiers de ciment,
- le déversement de produits polluants (huiles, hydrocarbures, etc.) lié à des mauvaises conditions de stockage ou à une utilisation inadaptée, une défaillance du matériel ou se produisant pendant les opérations de ravitaillement, d'entretien ou de vidange des engins,
- une fuite accidentelle ou un rejet accidentel (lors du ravitaillement) de produit dangereux,
- un accident d'engins ou de camions ou le déversement accidentel lors des transports,
- les déchets pouvant générer lors d'un stockage prolongé sur site, des lixiviats.

Afin de **lutter contre les éventuelles nuisances liées à la phase chantier**, plusieurs mesures seront prises :

- Conformément à la réglementation, il sera interdit de déverser des hydrocarbures, d'huile ou de lubrifiant dans les eaux souterraines et superficielles. Ils seront collectés par un **récupérateur agréé pour leur recyclage** ;
- Les **engins de chantier** qui seront en conformité avec les normes actuelles et en bon état d'entretien, seront régulièrement contrôlés ;
- L'**aire de stationnement des engins** sera aménagée pour permettre de capturer une éventuelle fuite d'hydrocarbures ;
- En cas de constat de déversement accidentel, un **bac étanche mobile** sera systématiquement utilisé pour piéger les éventuelles égouttures d'hydrocarbures ;
- En cas de constat de déversement accidentel sur le sol, les **matériaux souillés** seront immédiatement enlevés et évacués par une entreprise agréée qui en assurera le traitement ou le stockage ;
- Un **kit anti-pollution** (produits absorbants) sera présent en permanence sur le chantier.

D'après l'étude géotechnique, la nappe se trouve actuellement aux alentours de 30 m NGF, 19 m sous le niveau du sol actuel. Le projet prévoit deux niveaux de sous-sol (sur une partie du terrain), qui nécessite de creuser sur une profondeur d'environ 6 m. Les fondations seront donc établies à une altitude de l'ordre de 43 m NGF, soit 13 m au-dessus de la nappe. Compte tenu du contexte géologique relativement imperméable, **l'impact sur la nappe est considéré comme non significatif.**

Dans le cadre de l'évaluation des impacts sur la ressource en eau, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera réalisé (rubriques 1.1.1.0 et 2.1.5.0).

3.1.5 DÉPLACEMENTS

Lors du chantier, la circulation sur les voies adjacentes pourra être ponctuellement et localement perturbée par l'entrée et la sortie des engins de chantier sur le site du projet (amenée et repli de matériel, évacuation des remblais, livraison de matière première, etc.).

Les effets ne seront que temporaires et limités. Les installations de chantier ne déborderont pas sur les voies publiques, les perturbations ne seront qu'à l'entrée et à la sortie des véhicules sur la parcelle.

Une communication sera faite en amont des travaux afin d'informer les riverains sur les travaux à venir dans le cadre du projet.

3.1.6 PATRIMOINE ARCHITECTURAL

L'Architecte des Bâtiments de France a été consulté une première fois dans le cadre du projet afin de prendre en compte son avis sur la qualité architecturale du projet et d'améliorer les formes urbaines et architecturales le cas échéant, avant le dépôt du permis de construire. L'ABF sera de nouveau consulté lors du dépôt du permis de construire.

3.2 PHASE EXPLOITATION

3.2.1 POLLUTION DES SOLS : GESTION DU RISQUE SANITAIRE

Un plan de gestion a été réalisé et mis à jour par AECOM en octobre 2021, il est présenté en ANNEXE A.

Sources de pollution

Les investigations environnementales menées à ce jour ont montré les éléments suivants :

- dans les sols :
 - un impact en BTEX au niveau des sablons d'une cuve enterrée, avec une concentration de 28 mg/kg entre 3 et 5 m de profondeur (sondage C3). Il est à noter que ce sondage a présenté une couleur noirâtre et une odeur d'hydrocarbures à cette profondeur, corrélées à une teneur en HCT C10-C40 de 300 mg/kg. Ce point de sondage a probablement été réalisé dans la fosse maçonnée au sein de laquelle reposent les cuves et il a été supposé que l'extension verticale de l'impact s'arrête à la fosse maçonnée ;
 - un impact en HAP au droit du sondage S13, avec une teneur de 230 mg/kg entre 0 et 3 m de profondeur (teneur en naphtalène de 13 mg/kg). Une teneur significative a également été mise en évidence au droit du sondage C2 entre 0 et 3 m de profondeur (43 mg/kg). Au-delà de 3 m de profondeur, les teneurs en HAP mesurées n'excèdent pas 1,1 mg/kg au droit de ces deux points ;
 - des teneurs élevées en mercure, plomb et zinc, avec des teneurs maximales respectives de 350 mg/kg (échantillon Pa2/0-3), 10 000 mg/kg (échantillon S26/0-3) et 1 600 mg/kg (échantillon S26/0-3) ;

- dans les gaz du sol : l'absence de détection des composés recherchés (HCT C5-C16, BTEX, COHV et mercure), à l'exception du PCE au droit des piézaires Pa2 et Pa3 (concentrations respectives de 0,072 et 0,077 mg/m³).

Enjeux à protéger

Conformément à la méthodologie française de gestion des sites et sols pollués, ce paragraphe présente les récepteurs potentiels susceptibles d'être affectés directement ou indirectement par les zones sources de pollution. Compte tenu des résultats des investigations dans les sols (impacts localisés et délimités entre 0 et 5 m de profondeur) et du contexte géologique et hydrogéologique du site (nappe des Sables de Beauchamp identifiée à 20 m de profondeur et surmontée par des marnes relativement imperméables), **aucune voie de transfert en lien avec l'état environnemental du site vers l'extérieur de celui-ci n'a été considérée. Par conséquent, seuls les enjeux à protéger au droit du site ont été pris en compte et évalués dans le présent document.**

Pour rappel, le projet d'aménagement envisagé comprend :

- au droit de la zone sud : des immeubles à vocation résidentielle (R-1 et étages supérieurs), de bureaux (en rez-de-chaussée et étages, côté rue de Picpus, en partie sud-est), de commerces (en rez-de-chaussée, R-1 et R+1 avec entrée du fitness au rez-de-chaussée) et de crèche (en rez-de-chaussée). Des caves sont prévues en R-1 ainsi que des parkings en R-2 ;
- au droit de la zone nord : un immeuble à vocation résidentielle avec la présence de logements en rez-de-jardin (correspondant à un niveau R-1 par rapport à la cote de surface de terrain actuelle) et de commerces en rez-de-chaussée mais aussi en R-1 et R+1 et un R-2 partiel pour les locaux techniques.

Considérant les usages futurs retenus pour le site, les personnes qui pourront potentiellement être exposées sont :

- Les futurs résidents des logements, population constituée d'adultes et d'enfants ;
- Les futurs employés des bureaux, commerces et centre de fitness, population constituée d'adultes ;
- Les futurs usagers (enfants) de la crèche située en zone Sud, au droit de deux niveaux de sous-sols.

Ces populations constituent des enjeux à protéger.

Il convient de préciser que les personnes autres que les résidents des logements et les employés fréquentant les commerces sont également des enjeux à protéger. Elles n'ont toutefois pas été considérées dans l'étude d'AECOM. En effet, leur exposition peut être considérée comme négligeable par rapport à l'exposition des résidents ou des employés, du fait d'une fréquentation occasionnelle conduisant à des durées d'exposition bien inférieures.

Voies de transfert et d'exposition

Les milieux de transfert identifiés au droit du site sont les sols et les gaz du sol.

Il convient de rappeler que, dans le cadre de la présente étude, les eaux souterraines de la nappe des Sables de Beauchamp ne sont pas retenues comme milieu de transfert. En effet, compte tenu de sa profondeur (environ 20 m par rapport à la surface du sol) et du contexte géologique et

hydrogéologique du site (la nappe étant surmontée par des marnes relativement imperméables), la volatilisation d'éventuels composés présents dans cette nappe est en effet limitée.

Par ailleurs, le projet d'aménagement d'EMERIGE ne prévoyant pas l'utilisation des eaux souterraines au droit du site pour tous les usages (industriels, alimentaires, domestiques, ...), le contact direct avec l'eau de la nappe, via notamment l'ingestion et le contact cutané, n'est pas une voie de transfert jugée pertinente.

Au regard de l'aménagement futur du site, des zones sources et des enjeux à protéger identifiés, la seule voie de transfert potentielle associée considérée est la volatilisation des composés volatils présents dans les sols et/ou identifiés dans les gaz du sol, ainsi que leur migration par diffusion vers la surface, puis dilution dans l'air ambiant. La voie potentielle d'exposition associée est l'inhalation de vapeurs provenant du sous-sol par les futurs résidents, usagers et employés du site, à l'intérieur et à l'extérieur de bâtiments. En revanche, les voies de transfert suivantes n'ont pas été jugées pertinentes en première approche :

- au regard des dispositions prévues par le projet d'aménagement :
 - le contact direct des futurs usagers du site avec les sols en surface et l'envol de particules de sol sous l'effet du vent. En effet, les sols seront essentiellement recouverts par des bâtiments et pour les zones non recouvertes (jardins privés de logements par exemple), le projet prévoit l'apport de terre végétale saine sur une épaisseur minimale d'environ 30 cm pour les aménagements paysagers et les jardins privés ;
 - le transfert des composés identifiés dans les sols vers les racines des plantes potagères (légumes et fruits) ainsi que des arbres fruitiers. Cependant, les risques associés à ces deux voies de transfert ont été évalués dans le cadre de l'étude des incertitudes associées à l'ARR.
- la migration éventuelle des composés présents dans les sols par perméation vers des canalisations d'alimentation en eau potable (dispositions constructives particulières) au droit du site.

Une **Analyse des Risques Résiduels** (ARR) prédictive a été réalisée en évaluant de manière quantitative l'exposition résidentielle par inhalation de vapeurs à l'intérieur des futurs bâtiments. Dans le cadre de l'évaluation des incertitudes, le cas hypothétique d'un aménagement des jardins sans apport de terre végétale au niveau du rez-de-jardin a aussi été étudié (prise en compte du contact direct possible avec les terrains en place et cultures potagères et fruitières sur ces terrains). Sur la base des investigations menées en avril 2018 et tenant compte des travaux de terrassement envisagés, **les niveaux de risques calculés à la fois pour les effets à seuil et les effets sans seuil sont inférieurs aux valeurs de référence définies à ce jour.**

Ainsi, à l'issue des travaux de réhabilitation et de terrassement, l'état environnemental du site **sera compatible avec l'usage futur (logements, bureaux, crèche, fitness et commerces)**, dans la configuration envisagée par le projet d'aménagement (**sans contrainte particulière d'aménagement d'un point de vue sanitaire ; en particulier absence de nécessité d'un recouvrement des sols en place ou d'apport de terre végétale au droit des futurs jardins**). L'ARR prédictive a été réalisée sur la base des données disponibles. Le programme d'investigations a été défini de manière proportionnée aux enjeux attendus de manière à ce que les incertitudes associées soient considérées

comme acceptables. Cependant, la découverte d'une zone polluée non identifiée jusqu'ici ne peut être totalement exclue. Dans ce cas, cette pollution devra être caractérisée et les mesures de gestion (dépollution, servitudes éventuelles) devront être mises à jour en tant que de besoin.

3.2.2 PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Une note de gestion des eaux pluviales a été mise à jour par Innovation fluides en octobre 2021.

Le projet aura un impact positif sur l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux de pluie puisqu'il prévoit entre autres la création de 3 915 m² de pleine terre et 2 968 m² de surfaces végétalisées sur toitures et en rez-de-chaussée sur dalle, qui permettront de réduire les volumes d'eau rejetés dans le réseau. En effet, le projet tel que dessiné permet une rétention des eaux de toitures, une infiltration pour partie dans les espaces verts créés et le rejet des excédents dans le réseau public.

Rappelons que le site existant est totalement imperméabilisé.

L'abattement à réaliser est le suivant :

- 100 % de la pluie de 8 mm : $10\,350\text{ m}^2 \times 8\text{ mm} = 82,8\text{ m}^3$,
- 55 % de la pluie de 16 mm, soit 8,8 mm : $10\,350\text{ m}^2 \times 16\text{ mm} \times 0,55 = 91,08\text{ m}^3$ si la suppression totale de la pluie de 8 mm n'est pas techniquement réalisable.

Une partie de la parcelle étant étanchée ou en surface minérale près de la voirie, il ne peut pas être réalisé l'abattement total des premiers 8 mm. Il sera donc réalisé un abattement de 55% de la pluie de 16 mm.

Les surfaces végétalisées en terrasse et en rez-de-chaussée seront capables d'abattre les 16 premiers mm d'eau de pluie.

Les eaux des surfaces étanchées et des surfaces minérales seront ramenées dans la mesure du possible vers la pleine-terre afin d'abattre les premiers millimètres d'eau de pluie

3.2.3 NUISANCES SONORES

L'avenue de Saint-Mandé, située au Nord du site d'étude, est classée comme infrastructure de transport terrestre bruyante de niveau 4. La préfecture de Paris indique qu'une bande de 30 m de part et d'autre de cet axe routier est soumise aux nuisances sonores en provenance de cet axe routier.

Le site d'étude n'est pas concerné par cette zone.

Du fait de la présence d'une crèche au sein du projet, les nuisances sonores en phase exploitation représentent un enjeu majeur.

La crèche étant localisée au rez-de-chaussée du bâtiment B (partie sud du périmètre opérationnel), elle est éloignée du bruit routier sur l'avenue de Saint-Mandé. De plus, le bâtiment A jouera le rôle d'écran sonore, permettant à la crèche de bénéficier d'un environnement sonore préservé.

Seule l'actuelle maison bourgeoise peut être affectée par les nuisances sonores en provenance du bruit routier. Ce lieu étant destiné à accueillir des commerces ainsi qu'un tiers lieu à destination des étudiants, l'enjeu relatif aux nuisances sonores est considéré comme **non significatif**.

3.2.4 LABEL ET CERTIFICATION ENERGETIQUE

Le projet vise un niveau d'exigence en termes énergétiques via la volonté de mettre d'exemplarité environnementale. En effet, le projet a pour objectif :

- Excellente performance énergétique anticipant les exigences de la RE 2020 ;
- Exemplarité Carbone par le choix de matériaux à faible impact et un maximum biosourcés ;
- Très importante diminution de l'artificialisation des sols ;
- Réintégration de biodiversité.

Ceci se traduit par la mise en place de label et certification en fonction de la typologie des bâtiments :

- Tertiaire : label E+C- et produits biosourcés ;
- Logement social : label E+C- (niveau E3C1), HQE habitat et BEPOS Effinergie 2017 ;
- Logement en accession : label E+C- (niveau E2C1).

Afin de limiter les effets d'Îlot de Chaleur Urbain (ICU), les façades seront de couleurs claires, la distance entre les bâtiments en cœur d'îlot est augmentée pour favoriser l'ouverture vers le ciel. Les toitures végétalisées auront une épaisseur de substrat maximisée allant de 20 à 80 cm.

4. AUTOEVALUATION

Le site du projet présente des enjeux importants sur les thématiques suivantes : qualité des sols (avec une pollution des sols avérée mais compatible avec les usages futurs), ressource en eau et gestion des eaux en phase travaux et en phase d'exploitation, patrimoine architectural du fait de la présence de 11 périmètres de protection des monuments historiques autour du site.

Ces questions environnementales ont été anticipées et évaluées en amont avec notamment la mise en place effective d'un plan de gestion pour la dépollution du site et la gestion des sols en phase exploitation, la mise en route du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, la consultation de l'ABF sur les questions architecturales et paysagères du projet.

Nous estimons à ce titre, qu'étant donné que les forts enjeux environnementaux ont été traités spécifiquement, il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'impact. De plus, le projet a été modifié avec une surface passant de 26 000 m² en 2021 contre 29 900 m² en 2019.

5. ANNEXES

Annexe A : Investigation environnementales, estimation des surcoûts et plan de gestion d'AECOM - mis à jour en octobre 2021

Annexe B : Cahier des charges et limites de prestations concernant les travaux de dépollution – 2021

Annexe C : Travaux avant entrée en jouissance – 2021

Annexe D : Avis de l'AE de 2018

Annexe E : Avis de l'AE de 2019

Annexe F : Pré diagnostic écologique par EODD – 2019

Annexe G : Notice hydraulique par Innovation fluides – mise à jour octobre 2021