



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de  
l'environnement

# 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



N° 14734\*03

*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

### 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

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

RCS / SIRET

Forme juridique

**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.))

### 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

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

Point de départ :

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

Point d'arrivée :

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

Communes traversées :

**Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**

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

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

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

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

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

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input 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"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<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°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 type="checkbox"/>
<b>5</b>	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 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

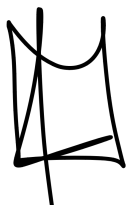
### 9. Engagement et signature

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

Fait à

le,

Signature



# SAS NOISY B2

Lot B2 de la ZAC MAILLE HORIZON NORD à  
NOISY-LE-GRAND (93)

## Demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICEIF220223 / RICEIF01225-03

CEC / CLBT / DN

22/06/2022










## SAS NOISY B2

Lot B2 de la ZAC MAILLE HORIZON NORD à NOISY-LE-GRAND (93)

Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	02/06/2022	01	C. CAIZERGUES		C. BOUTILLON		D. NEUBAUER	
Rapport	03/06/2022	02	C. CAIZERGUES					
Rapport	07/06/2022	03	C. CAIZERGUES					
Rapport	13/06/2022	04	C. CAIZERGUES					
Rapport	22/06/2022	05	C. CAIZERGUES					

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICEIF220223 / RICEIF01225-03
Numéro d'affaire :	A58961
Domaine technique :	DR01
Mots clé du thésaurus	DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE PROJET

GINGER BURGEAP Agence Ile-de-France • 143 avenue de Verdun – 92130 Issy-les-Moulineaux  
 Tél. 33 (0) 1.46.10.25.70 • Fax 33 (0) 1.46.10.25.64 • burgeap.paris@groupeginger.com

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
1.1	Le contexte réglementaire.....	5
1.2	Présentation du projet.....	5
1.3	Présentation du document.....	7
<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.....	9
	Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords.....	10
	Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet.....	18
	Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site.....	38
	Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000 ..	41
<b>3.</b>	<b>Annexes volontairement transmises .....</b>	<b>43</b>
	<b>Annexe volontaire n° 1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site .....</b>	<b>43</b>
	3.1.1 Diagnostic de l'état des milieux .....	43
	3.1.2 Investigations complémentaires sur le milieu SOL .....	46
	3.1.3 Étude hydrogéologique.....	48
	3.1.4 Étude géotechnique .....	52
	3.1.5 Acoustique.....	53
	3.1.6 Qualité de l'air .....	56
	3.1.7 Biodiversité .....	58
	3.1.8 Trafic .....	63
	3.1.9 Équipements publics .....	63
	<b>3.2 Annexe volontaire n°2 : Diagnostic de l'état des milieux .....</b>	<b>65</b>
	<b>3.3 Annexe volontaire n°3 : Étude hydrogéologique .....</b>	<b>66</b>
	<b>3.4 Annexe volontaire n°4 : Étude géotechnique.....</b>	<b>67</b>
	<b>3.5 Annexe volontaire n°5 : Notice acoustique .....</b>	<b>68</b>
	<b>3.6 Annexe volontaire n°6 : Diagnostic écologique .....</b>	<b>69</b>
	<b>3.7 Annexe volontaire n°7 : Étude d'impact de la réalisation de la ZAC Maille</b>	
	<b>Horizon Nord.....</b>	<b>70</b>
	<b>3.8 Annexe volontaire n°8 : Charte chantier à Faibles Nuisances .....</b>	<b>71</b>
	<b>3.9 Annexe volontaire n°9 : Diagnostic des zones humides .....</b>	<b>72</b>
	<b>3.10 Annexe volontaire n°9 Bis : Prospections amphibiens .....</b>	<b>73</b>
	<b>3.11 Annexe volontaire n°10 : Diagnostic complémentaire de l'état du milieu sol</b>	<b>74</b>
	<b>3.12 Annexe volontaire n°11 : Estimation des volumes et surcoûts pour la gestion</b>	
	<b>des terres excavées au droit du futur sous-sol.....</b>	<b>75</b>

## TABLEAUX

Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement .....	6
--	---

## FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000 .....	9
Figure 2 : Localisation des prises de vue du site.....	10
Figure 3 : Parcelles cadastrales concernées par le projet .....	18
Figure 4 : Plan masse du projet.....	21

Figure 5 : ZAC Maille Horizon Nord – Localisation du lot B2.....	23
Figure 6 : Insertion globale.....	24
Figure 7 : Insertion des bâtiments logements 1 et 2 – Angle Montaigne / Marco Polo .....	24
Figure 8 : Insertion du bâtiment logements 3 – Angle Marco Polo / Neuilly .....	25
Figure 9 : Insertion du bâtiment RSS – Boulevard du Mont d'Est .....	25
Figure 10 : Insertion du bâtiment Pôle Santé – Angle Mont d'Est / Montaigne.....	26
Figure 11 : Intentions de façades et matériaux – Pôle santé.....	32
Figure 12 : Intentions de façades et matériaux – Logements .....	33
Figure 13 : Espaces verts en toiture .....	34
Figure 14 : Espaces de pleine terre en rez-de-jardin et rez-de-chaussée .....	35
Figure 15 : Plan des rétentions.....	36
Figure 16 : Plan des types de surfaces.....	37
Figure 17 : Ouvrages de rétention projetés.....	37
Figure 18 : Plan des abords du site du projet.....	40
Figure 19 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000.....	42
Figure 20 : Schéma conceptuel.....	44
Figure 21 : Implantation des sondages.....	45
Figure 22 : Localisation des investigations complémentaires .....	46
Figure 23 : Niveaux piézométriques au droit du site.....	48
Figure 24 : Synthèse des niveaux d'eau estimés .....	49
Figure 25 : Implantation des ouvrages.....	50
Figure 26 : Schéma d'implantation des sondages.....	52
Figure 27 : Plan de repérage des points de mesure.....	53
Figure 28 : Objectifs d'isolement acoustique de façade DnTA,tr – du RDC au R+2.....	55
Figure 29 : Objectifs d'isolement acoustique de façade DnTA,tr – à partir du R+3 .....	55
Figure 30 : Particules PM2.5 .....	57
Figure 31 : Particules PM10.....	57
Figure 32 : NO2 .....	58
Figure 33 : Corridors écologiques.....	59
Figure 34 : Cartographie des habitats du site .....	60
Figure 35 : Cartographie des enjeux écologique du site.....	62

## PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Entrée sur une voie longeant le site, depuis la route de Neuilly.....	11
Photographie 2 : Vue du site depuis le nord .....	11
Photographie 3 : Bâtiments d'habitation à l'ouest du site et promenade Marco Polo .....	12
Photographie 4 : Voie goudronnée et stationnements en bordure ouest du site .....	12
Photographie 5 : Zone de stationnement en enrobé sur le site 1/2.....	13
Photographie 6 : Zone de stationnement en enrobé sur le site 2/2.....	13
Photographie 7 : Vue du site depuis la voie goudronnée le longeant .....	14
Photographie 8 : Stationnements sur le site et dépôts sauvages d'ordures .....	14
Photographie 9 : Angle ouest du site.....	15
Photographie 10 : Accès au site depuis l'avenue Montaigne.....	15
Photographie 11 : Stationnements au sein du site, au-delà immeuble de bureaux .....	16
Photographie 12 : Stationnements au sein du site .....	16
Photographie 13 : Boulevard du Mont d'Est.....	17
Photographie 14 : Route de Neuilly .....	17

## 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 humaine.

La législation Européenne demande alors que ces projets fassent l'objet d'une Évaluation Environnementale.

En France, cette directive européenne a été retranscrite dans les articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement selon la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et de son décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Deux textes y ont apporté des réformes :

- L'Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0181 du 5 août 2016).
- Le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0189 du 14 août 2016).

Ces textes, auxquels il faut ajouter la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, créent une réforme importante de l'évaluation environnementale des projets.

D'une manière générale, cette réforme a eu pour but principal d'achever la transposition de la directive (modifiée en 2014) 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements peuvent être soumis de façon systématique à étude d'impact ou après examen au cas par cas.

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.

Suivant le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 applicable au 1er janvier 2017 pour la procédure de demande d'examen au cas par cas et au 16 mai 2017 pour la réalisation des évaluations environnementales, **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 en page suivante** (Tableau 1. Catégorie n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement).

L'entrée de procédure est définie, en fonction de la nature et des dimensions du projet, par le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

### 1.2 Présentation du projet

La présente demande d'examen au cas par cas, préalable à l'éventuelle réalisation d'une étude d'impact, concerne le projet de construction d'un ensemble immobilier à NOISY-LE-GRAND (93)

Le **projet de l'ilot B2** est porté par la société **SAS NOISY B2**. L'opération consiste en la **construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant une Résidence de Service Senior (115 logements), un Pôle Santé, trois bâtiments comprenant 101 logements en accession, et un niveau de sous-sol à usage de parking (environ 142 places privatives). Les constructions s'élèveront jusqu'au R+6+attique+local technique.**



Le programme se développera sur une emprise de **7 630 m<sup>2</sup> de terrain constructible** et proposera environ **19 245 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)**.

Au regard de la catégorie n°39 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement présenté ci-dessous, le projet, en raison de ses caractéristiques, est soumis à la procédure d'examen au cas par cas.

**Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement**

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
<b>39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement</b>	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;</li> <li>• les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>• les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.</li> </ul>	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher (...) ou une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .  <b>Le projet prévoit la création d'un programme supérieur à 10 000 m<sup>2</sup> de SDP (= 19 245 m<sup>2</sup>) sur un terrain d'assiette de 0,7ha.</b>
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;</li> <li>• les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>• les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.</li> </ul>	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher (...) ou l'emprise au sol (...) est supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .

La demande d'examen au cas par cas fait l'objet d'une instruction par les services du Préfet de Région (DRIEAT-if), donnant lieu à une décision d'autorisation ou d'exemption d'étude d'impact pour le projet en question.

Le délai d'instruction est de 35 jours calendaires.

### 1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires mentionnées précédemment, et les éléments permettant une meilleure appréhension de la demande, et 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 :

- 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 supplémentaires jointes pour une meilleure compréhension du projet :
  - Synthèse des enjeux environnementaux du site (annexe volontaire n°1),
  - Diagnostic de l'état des milieux (annexe volontaire n°2),
  - Étude hydrogéologique (annexe volontaire n°3),
  - Étude géotechnique (annexe volontaire n°4),
  - Notice acoustique (annexe volontaire n°5),
  - Diagnostic écologique (annexe volontaire n°6),
  - Étude d'impact de la ZAC Maille Horizon Nord (annexe volontaire n°7),
  - Charte chantier à Faibles Nuisances (annexe volontaire n°8),
  - Diagnostic des zones humides (annexe volontaire n°9),
  - Compte-rendu des visites n°1 et 2 – Prospections amphibiens (annexe volontaire n°9 Bis),
  - Diagnostic complémentaire de l'état du milieu sol (annexe volontaire n°10),
  - Estimation des volumes et surcoûts pour la gestion des terres excavées au droit du futur sous-sol (annexe volontaire n°11).

## 2. Annexes obligatoires

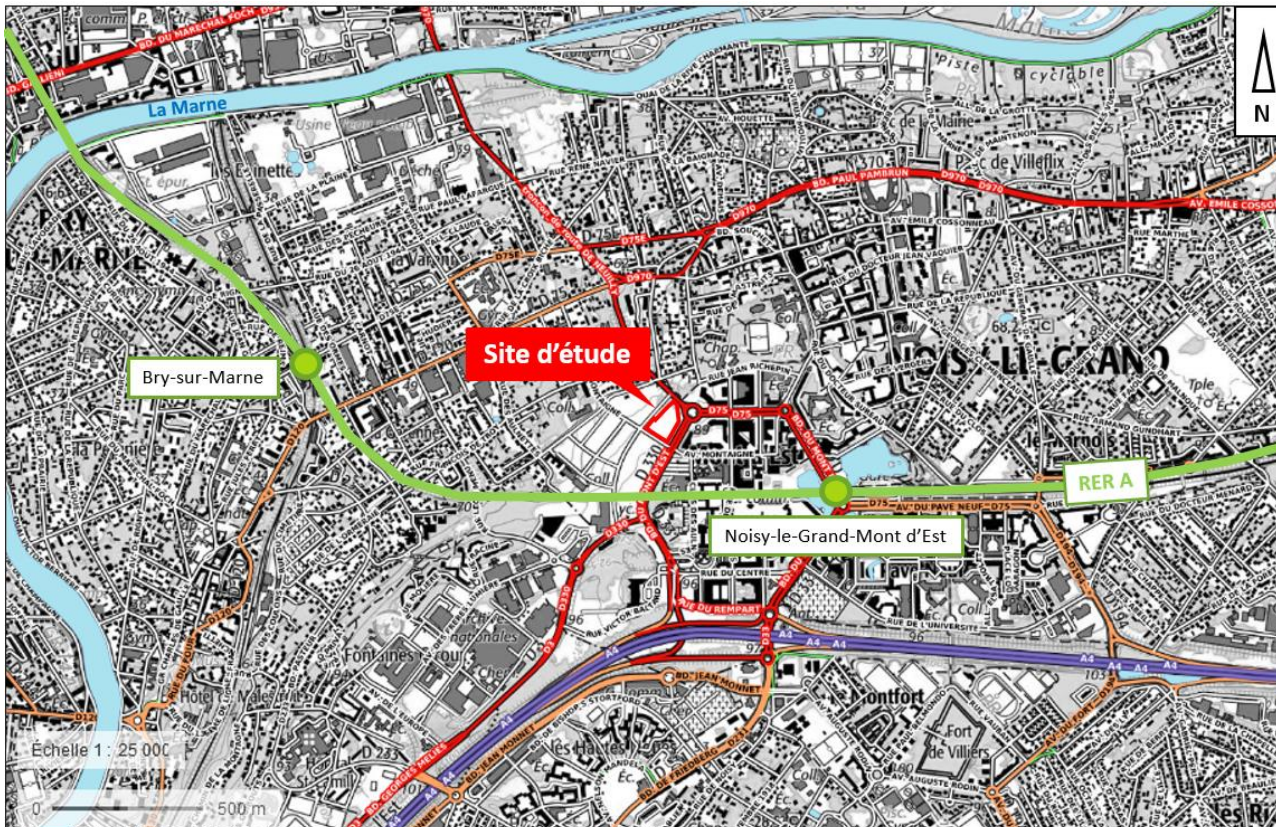
### Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

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

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

Le plan de situation est proposé ci-dessous, suivant les préconisations d'échelle définies au sein du CERFA n°14734\*03.

**Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000**



Source : fond de plan Géoportail, annotations BURGEAP

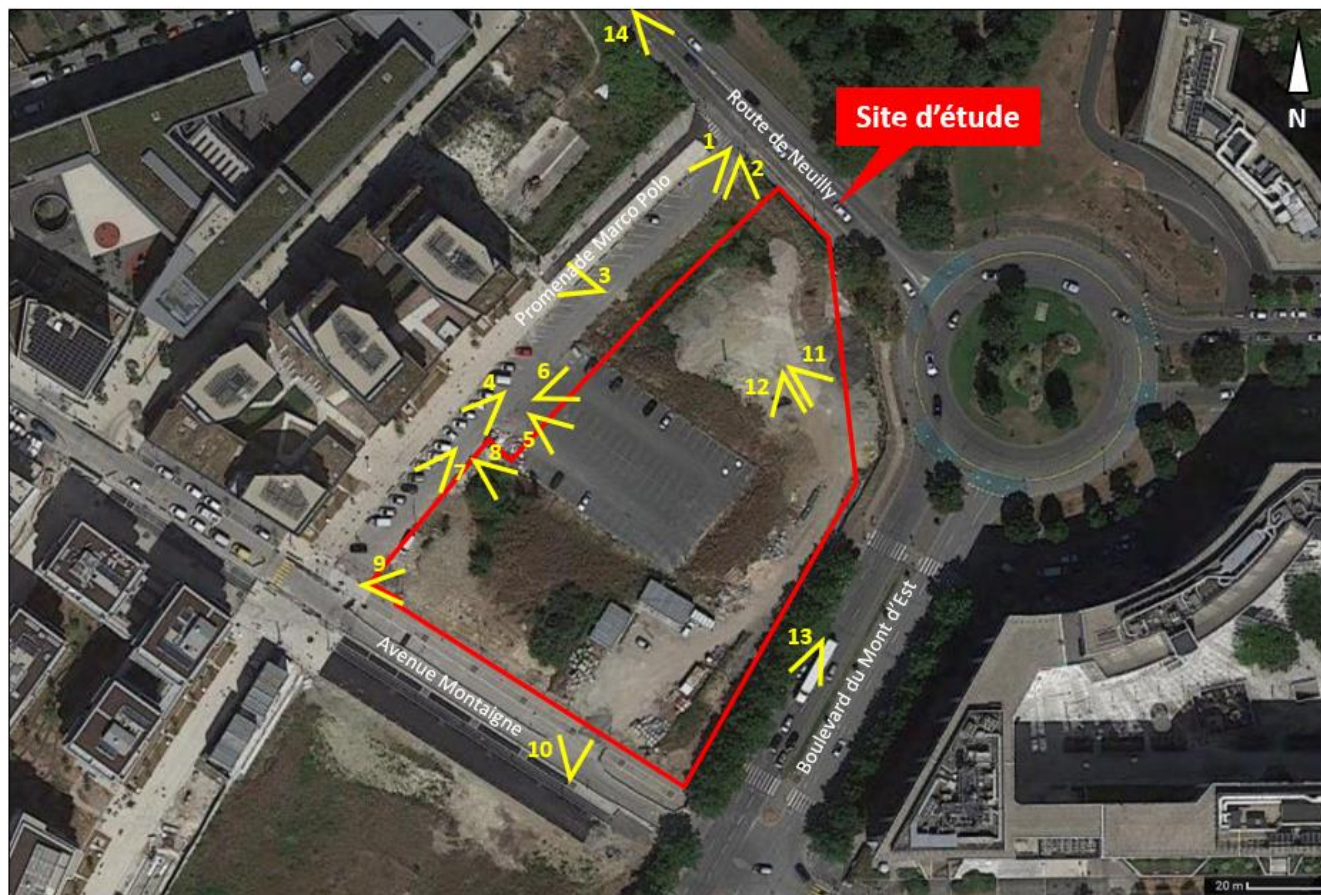


### Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords

Un repérage a été effectué sur place en **janvier 2022**.

La figure ci-après localise les prises de vue, présentées au fil des pages suivantes.

**Figure 2 : Localisation des prises de vue du site**



Fond de plan : photo aérienne Géoportail, annotations Ginger Burgeap

**Photographie 1 : Entrée sur une voie longeant le site, depuis la route de Neuilly**



**Photographie 2 : Vue du site depuis le nord**





**Photographie 3 : Bâtiments d'habitation à l'ouest du site et promenade Marco Polo**



**Photographie 4 : Voie goudronnée et stationnements en bordure ouest du site**



**Photographie 5 : Zone de stationnement en enrobé sur le site 1/2**

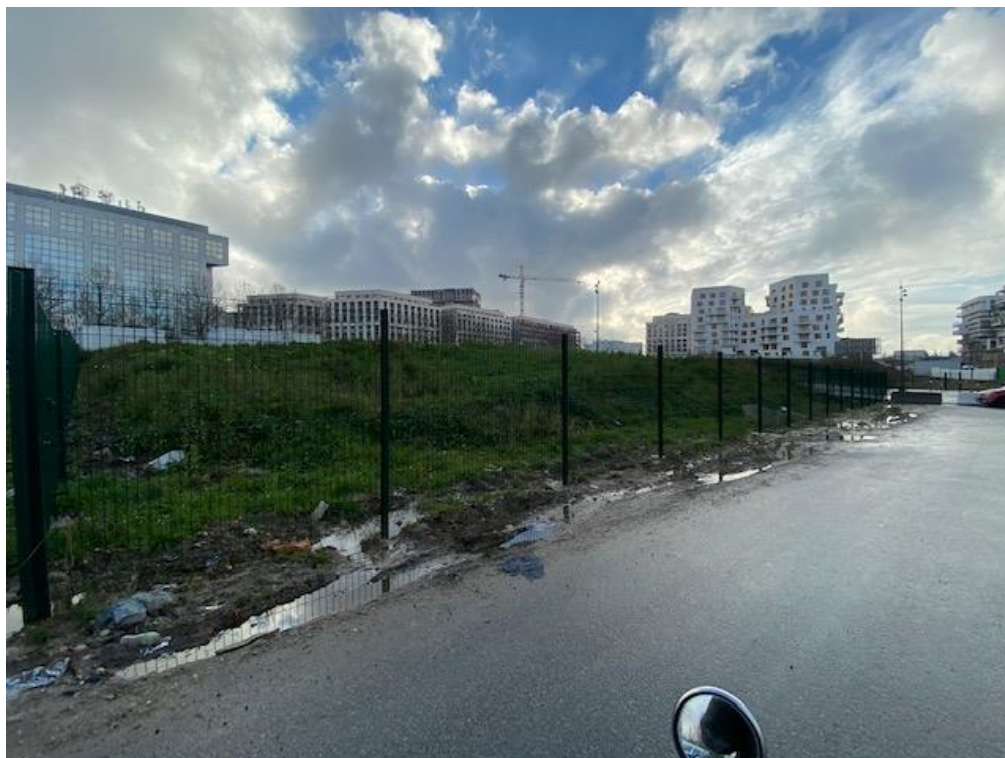


**Photographie 6 : Zone de stationnement en enrobé sur le site 2/2**





**Photographie 7 : Vue du site depuis la voie goudronnée le longeant**



**Photographie 8 : Stationnements sur le site et dépôts sauvages d'ordures**



**Photographie 9 : Angle ouest du site**



**Photographie 10 : Accès au site depuis l'avenue Montaigne**





**Photographie 11 : Stationnements au sein du site, au-delà immeuble de bureaux**



**Photographie 12 : Stationnements au sein du site**



**Photographie 13 : Boulevard du Mont d'Est**



**Photographie 14 : Route de Neuilly**



## Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

### ► Contexte

La zone d'étude est localisée au Nord-Ouest de la commune de NOISY-LE-GRAND (93), à proximité de la commune de BRY-SUR-MARNE. L'ilot B2 s'intègre au sein de la ZAC Maille Horizon Nord qui est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.

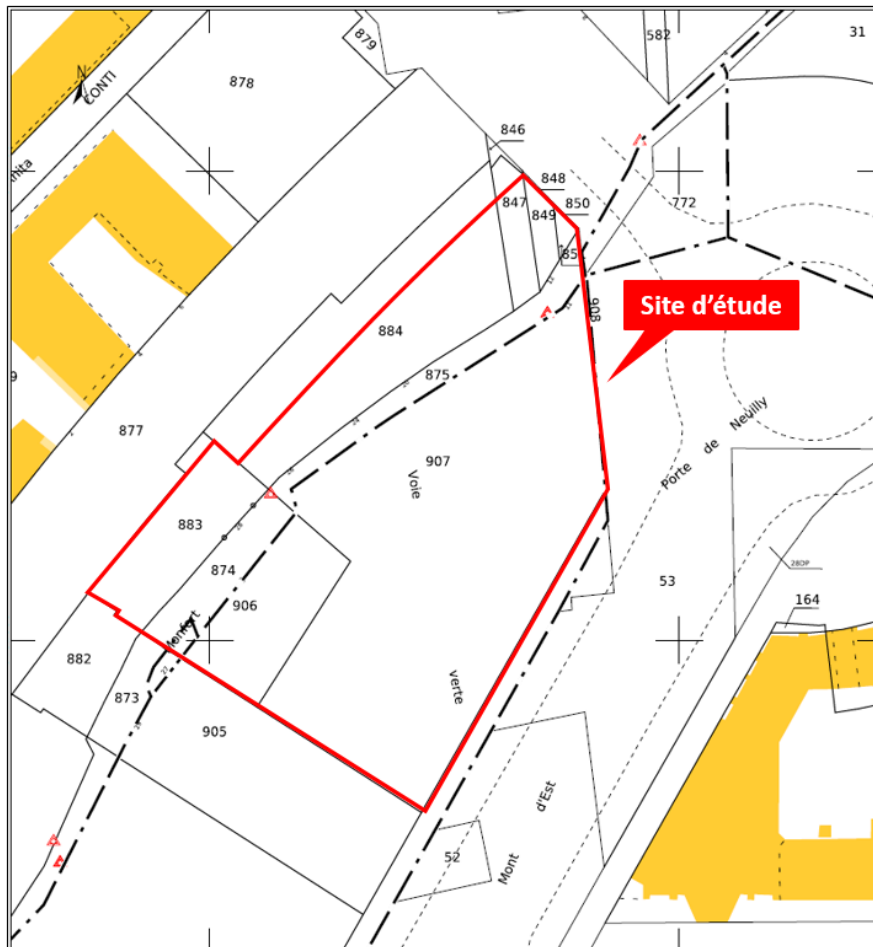
Dans un rayon de 50 m, le site d'étude est délimité par :

- au Nord, la route de Neuilly, puis des espaces verts ;
- à l'Est, le boulevard du Mont d'Est, puis des bâtiments de bureaux ;
- au Sud, l'avenue Montaigne, puis des espaces verts ;
- à l'Ouest, une voirie, puis des bâtiments de logements collectifs.

Le site est constitué de 9 parcelles cadastrales et possède une superficie d'environ 7 630 m<sup>2</sup>.

Au droit de la zone d'étude, un parking est présent en partie Ouest, une zone avec des cantonnements en partie Sud et une friche végétale sur la majorité du site. À noter la présence de plusieurs tas importants de terres sur la zone d'étude ainsi que des terrains remaniés.

**Figure 3 : Parcelles cadastrales concernées par le projet**



Source : cadastre.gouv.fr



## ► Programme

Le projet est implanté dans un quartier en pleine mutation architecturale, urbaine et paysagère. Le projet s'inscrit dans cette dynamique d'évolution globale, et viendra répondre aux différentes thématiques qui sont celles de la **ZAC Maille Horizon Nord** : insertion urbaine, dialogue et connexion avec les éléments forts du site, signal, identité architecturale, échelle urbaine et piétonne, espaces paysagers de qualité, etc...

Le projet porté par la SAS NOISY B2 correspond au lot B2 de la ZAC Maille Horizon Nord ; ce lot est l'avant dernier lot en cours de promotion, avec le lot B3. Le reste de la ZAC a été réalisé.

Le programme global de la ZAC Maille Horizon Nord prévoit la construction de **148 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)**, répartis comme suit :

- 58 000 m<sup>2</sup> SDP de logements, soit 800 logements environ ;
- 68 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux ;
- 7 500 m<sup>2</sup> SDP de commerces et services de proximité ;
- 9 000 m<sup>2</sup> SDP d'équipements publics comprenant un groupe scolaire, un établissement d'accueil du jeune enfant (EAJE) et un équipement sportif couvert ;
- 6 000 m<sup>2</sup> SDP pour la réalisation d'un complexe hôtelier.

Ce programme proposera une offre diversifiée de logements avec :

- 70% de logements en accession libre
- 30% de logements sociaux

**La surface de plancher (SDP) totale créée par l'opération du Lot B2 est d'environ 19 245 m<sup>2</sup>** sur un terrain d'emprise de 7 630 m<sup>2</sup>. Le projet s'implante sur un secteur en pente ; cette caractéristique, prise en compte à l'échelle de la ZAC, l'a également été dans le cadre de la promotion du lot B2.

Le projet prévoit la réalisation de :

- Un **ensemble de trois bâtiments de 101 logements en accession** ;
- Une **Résidence de Service Séniors** (RSS) intégrant des Services au RDC et au RDJ, dédiés aux usagers de l'immeuble et leurs invités, accessibles au public au sens de la Réglementation Incendie. Elle accueillera environ **285 personnes** ;
- Un **Pôle de Santé**, intégrant un Service d'imagerie médicale, un espace café des patients/agora des associations, un Centre de Santé, un espace prévention et bien-être, un espace collaboratif et détente, un institut de la parentalité et des espaces coworking et start-up. Le Bâtiment inclut également une surface commerciale en RDC. Le bâtiment Pôle Santé accueillera environ **673 personnes** (public + personnel).

Les bâtiments construits développeront :

- Bâtiment 1 et 2 (logements en accession) : 4 844 m<sup>2</sup> SDP soit 65 logements.
- Bâtiment 3 (logements en accession) : 2 557 m<sup>2</sup> SDP soit 36 logements.
- soit **101 logements en accession** (pour les 3 bâtiments 1, 2 et 3) pour 7 401 m<sup>2</sup> SDP. Le nombre moyen d'occupants par résidence principal à Noisy-le-Grand en 2018 est estimé à 2,42 personnes. En se basant sur ce chiffre, il est possible d'estimer que ces bâtiments accueilleront **environ 244 nouveaux résidents**.
- Bâtiment 4 (Résidence de Service Séniors) : 7 239 m<sup>2</sup> SDP soit 115 logements (dont 4 logements accession au R+6+A) ;
- Bâtiment 5 (Pôle de Santé) : 4 605 m<sup>2</sup> SDP

**Ainsi, 216 logements seront réalisés dont 115 dédiés à la Résidence de Service Séniors.**

**Au total, le site accueillera environ 1 202 personnes.**

Les constructions s'élèveront jusqu'au **R+6+attique+local technique**. L'ensemble reposera sur **un niveau de sous-sol** à usage de parkings (environ 142 places au total). Les parkings en sous-sol ne recevront pas de public au sens de la réglementation Incendie (places visiteurs / PMR < 10 places).

Le projet comprend des **espaces extérieurs de pleine terre** (2 786 m<sup>2</sup>) ainsi que la création de nombreux espaces paysagers :

- Les toitures-terrasses inaccessibles seront **végétalisées**,
- Les terrasses accessibles seront agrémentées de **jardinières**,
- Le jardin aménagé sur toutes les surfaces non construites de la parcelle, ou construites en sous-sol, sera mis en valeur par des **aménagements paysagers et plantés**, en lien avec les espaces publics des voies qui bordent la parcelle (espace ludique, potagers partagés sur bacs).

Figure 4 : Plan masse du projet

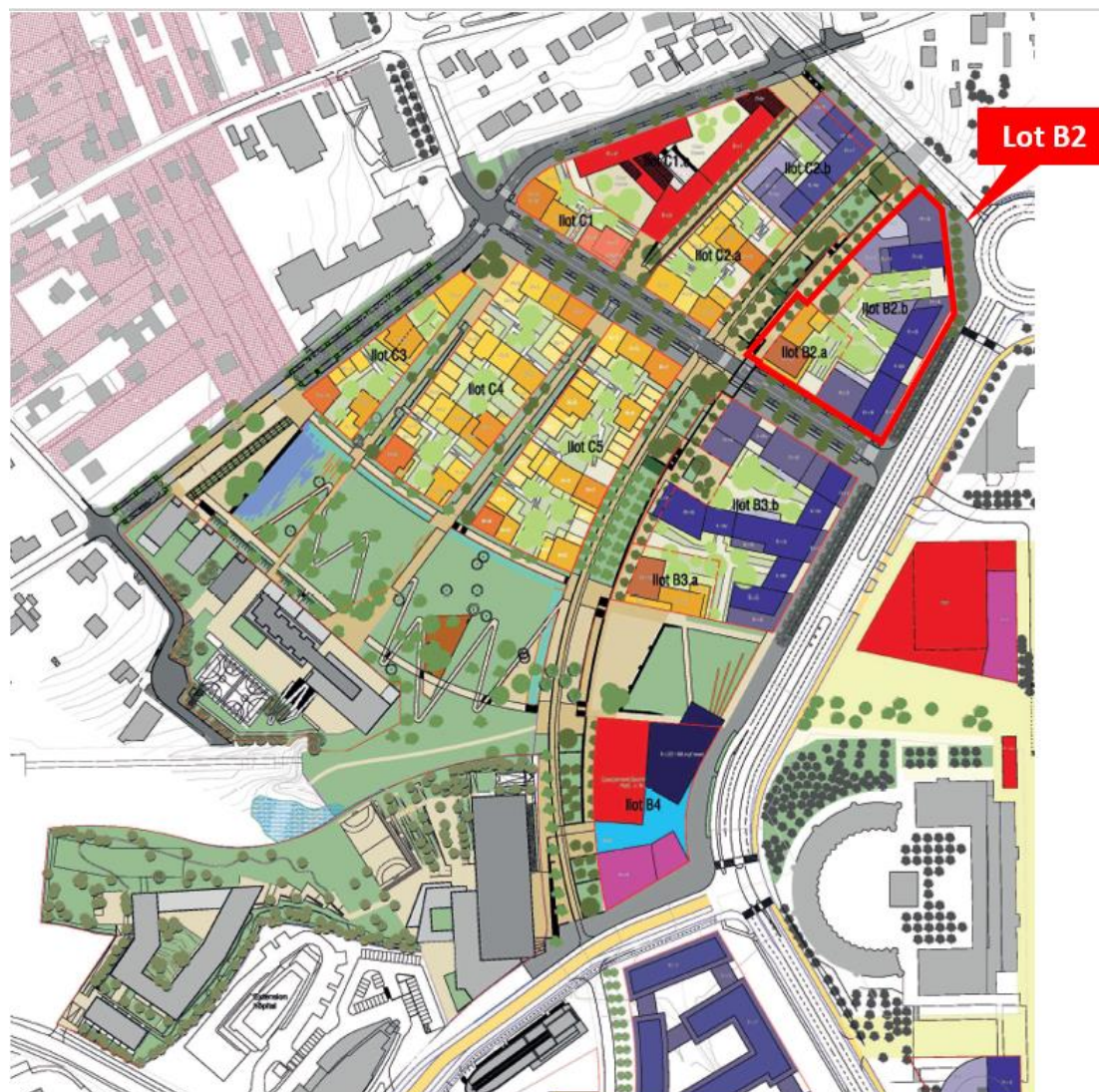


Source : SAS NOISY B2, avril 2022





**Figure 5 : ZAC Maille Horizon Nord – Localisation du lot B2**



Source : Etude d'impact de la ZAC Maille Horizon Nord, 2015



**Figure 6 : Insertion globale**



Source : SAS NOISY B2, avril 2022

**Figure 7 : Insertion des bâtiments logements 1 et 2 – Angle Montaigne / Marco Polo**



Source : SAS NOISY B2, avril 2022



**Figure 8 : Insertion du bâtiment logements 3 – Angle Marco Polo / Neuilly**



Source : SAS NOISY B2, avril 2022

**Figure 9 : Insertion du bâtiment RSS – Boulevard du Mont d'Est**



Source : SAS NOISY B2, avril 2022

**Figure 10 : Insertion du bâtiment Pôle Santé – Angle Mont d'Est / Montaigne**



Source : SAS NOISY B2, avril 2022



### ► Présentation plus détaillée du projet et de ses intentions

Le projet de développement urbain de Maille Horizon Nord doit s'inscrire pleinement dans la politique d'aménagement de la Métropole du Grand Paris. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a défini les grands objectifs de développement de la Ville :

- **Développer une ville qui répond à la diversité des besoins et aux besoins de chacun**, en assurant une évolution de l'offre de logements qui permette de répondre aux attentes et aux besoins des Noiséens, en développant les équipements publics en cohérence avec les besoins présents et futurs de la population, etc...
- **Créer une ville de référence pour la préservation de l'environnement**, en mettant en valeur les espaces naturels majeurs de la commune, en préservant et en valorisant les bords de Marne, etc...
- **Renforcer l'identité et l'attractivité de Noisy-le-Grand**, en développant les quartiers d'affaires du Mont d'Est et Maille Horizon Nord, en s'appuyant sur la dynamique générée par le lycée et le collège Internationaux.

En ce sens, les objectifs et le contenu du programme ont été révisés (sous l'impulsion et la volonté du Maire de la ville) afin d'intégrer les besoins à l'échelle du territoire dans le but de conforter le statut de Noisy-Le-Grand comme « *capitale économique* » de l'Est parisien et de devenir une ville forte de la Seine-Saint-Denis.

L'un des axes retravaillés du programme concerne la **prise en compte du vieillissement de la population**. En effet, un rapport ministériel publié en mai 2021 (<https://www.vie-publique.fr/rapport/280055-80-proposition...>) a établi un diagnostic du phénomène de vieillissement de la population en France. Notamment, dans ce rapport, les chiffres de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) indiquent qu'une croissance inédite de 49% est prévue entre 2020 et 2030 du nombre des 75-84 ans. Il est donc indispensable de mettre en place toutes les mesures nécessaires pour faciliter la vie des seniors et assurer leur bien-être. A ce titre, avec l'allongement de la durée de vie, la question du logement des personnes vieillissantes et de leur prise en charge dans les établissements collectifs (qu'elles soient valides, en perte d'autonomie ou dépendantes) devient un enjeu majeur.

Selon l'INSEE (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4308516>), « *la Seine-Saint-Denis n'échappe pas au vieillissement général et pourrait connaître, dans un avenir proche, une forte augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes (+ 30 % entre 2015 et 2030 contre + 23 % en Île-de-France)* ».

Pour ces raisons, les nouvelles intentions du programme qui se veut être un projet d'envergure à l'échelle du département doivent consister à :

- Créer de la **cohésion sociale** entre différentes typologies de population (population jeune Noiséenne, seniors, cadres, employés, etc.),
- Créer de la **mixité** pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population (création de logements et de bureaux),
- **Améliorer l'offre de soins** sur le territoire pour accompagner au mieux les seniors.

Le projet porte sur la création de 101 logements en accession libre allant jusqu'au R+6+attiques, d'une résidence service senior comprenant 115 logements de type RdC à R+6+attiques+locaux techniques, d'un pôle de santé allant jusqu'au R+5+attiques+locaux techniques, de 142 places de stationnement sur un niveau de sous-sol et d'un cœur d'îlot végétalisé accessible pour les trois destinations.

Le Pôle de santé permettra non seulement aux personnes de se soigner avec des équipements de santé, mais il abritera aussi des espaces de coworking et de bureaux dédiés à l'innovation en santé.

### ► Insertion du projet dans le territoire

La commune de Noisy-le-Grand s'étend sur 12,95 km<sup>2</sup>. Située à 12 km à l'Est de Paris, Noisy-le-Grand est le troisième pôle d'affaires d'Île-de-France grâce à la présence de nombreuses multinationales.

La zone faisant l'objet du présent projet est localisée au Nord-Ouest de la commune de Noisy-Le-Grand à proximité de la commune de Bry-sur-Marne. Dans un rayon de 50 m, la zone d'étude est délimitée par la route de Neuilly, puis des espaces verts (au Nord), le boulevard du Mont d'Est, puis des bâtiments de bureaux (à l'Est), l'avenue Montaigne, puis des espaces verts (au Sud) et une voirie, puis des bâtiments de logements collectifs (à l'Ouest).

Le site est bien desservi : il se trouve à 800 mètres de l'autoroute A4, à 500 mètres de la gare RER de Noisy-Le-Grand et à 3 kilomètres des futures lignes de métro 15 et 16 dont la livraison est prévue en 2024.

Le site est localisé dans un quartier neuf comprenant des commerces (restaurants, pharmacie, etc.) et des équipements publics (présence du lycée international à 280 mètres, et en limite du quartier d'affaire du Mont d'Est), témoignant de la qualité des infrastructures à proximité. Enfin, l'environnement direct du site est également marqué par la présence d'un parc neuf à 170 mètres et se trouve en limite d'une promenade plantée.

Le secteur de Maille Horizon Nord a été identifié comme un des sites offrant des perspectives de développement susceptibles de conforter la position du territoire en tant que premier centre d'affaires de l'Est parisien. La requalification de la ZAC Maille Horizon Nord est donc importante pour accroître l'attractivité de la ville à l'échelle du territoire, impliquant une définition rigoureuse et précise du programme. Le programme de construction de nouveaux logements et d'équipements de santé et de bureaux, s'insère dans un souhait de la ville de revitaliser et redynamiser la commune en répondant aux besoins de la population locale et à l'échelle du territoire. La finalité est d'avoir un quartier fonctionnel en réponse aux trajets domicile / travail assez pénibles. La concentration sur un même quartier d'un pôle de santé comprenant entre autres des espaces de coworking et de startups, de bureaux et de logements peut donner la possibilité à certaines personnes de pouvoir se loger à proximité de leur lieu de travail ou des transports de commun et de bénéficier des équipements nécessaires. Répondre aux besoins de mobilité et de déplacements des Noiséens et des Franciliens sous toutes leurs formes permet de proposer un programme vertueux de l'environnement. Ajouté à cela, il s'agit également d'améliorer la préservation de l'environnement pour continuer à valoriser la qualité des espaces verts à proximité.

Le site est donc un territoire particulièrement **attractif** pour les habitants actuels et futurs. Il présente, aujourd'hui de forts enjeux de développement pour la commune, aussi bien d'un point de vue économique-social qu'écologique.

### ► Indicateurs de la fragilité territoriale et de la pertinence de la programmation projetée

Après avoir connu une forte augmentation de sa population entre 2012 et 2017 (passant de 62 000 à 68 000 habitants), Noisy-Le-Grand et sa zone d'emploi sont marquées par une faible croissance démographique depuis 2017 qui ne permet pas de stimuler les activités de services. Malgré cette démographie déclinante, Noisy-Le-Grand est comme dit précédemment une ville jeune. Malheureusement, le **taux de chômage** des personnes âgées de 15 à 64 ans en 2018 s'élevait à 13,50% sur Noisy contre 8,14% pour la moyenne nationale. La **taille des ménages est relativement élevée** (2,87). Les logements d'aujourd'hui présentent les caractéristiques suivantes : des logements collectifs essentiellement, 35 % de propriétaires occupants, 40 % de locataires HLM (1 500 logements sociaux), un **taux de vacance élevé**.

A l'échelle du département, la situation est plus critique : en effet, selon une étude publiée par l'INSEE en 2021, la Seine-Saint-Denis est le deuxième département le plus pauvre de France et le premier de métropole. En 2018, le taux de pauvreté atteignait 28,4%.

Les tendances populationnelles et socio-économiques issues de l'analyse démographique faite par notre partenaire STANE sur la commune de Noisy-Le-Grand ont permis de dresser un bilan sur les ressources disponibles dans le domaine de la santé. Il s'avère que les densités en termes de médecins généralistes et d'infirmiers sur Noisy-le-Grand, sont toutes en-dessous de celles du département, de la région et de la France. Pour rappel, la densité médicale / paramédicale est le ratio qui rapporte les effectifs de médecins

(omnipraticiens, spécialistes, ...) ou de paramédicaux à la population d'un territoire donné. La part des 17 ans et plus sans médecin traitant dans la population est de 18.6 %, ce taux est supérieur à ceux du département, de la région et du national. Cette tendance s'observe également pour les 17 ans et plus en ALD (affections longue durée) et sans médecin traitant, ainsi que pour la population des 70 ans et plus sans médecin traitant.

Par ailleurs, sur la commune de Noisy-le-Grand, on dénombre 1 355 patients en moyenne par médecin généraliste. Cette valeur est largement supérieure aux taux départemental, régional et national. Le nombre de patients par infirmier est aussi supérieur aux références départementale, régionale et nationale.

Ces données chiffrées mettent en exergue un **manque de médecins généralistes**, et dans une moindre mesure d'infirmiers sur la commune de Noisy-le-Grand, **nécessitant une amélioration de l'offre de soins sur le territoire**.

### ► Stationnement

Tous les stationnements véhicules de l'opération sont prévus en R-1.

Le projet prévoit la création d'environ **142 places de stationnement**, sur 1 niveau de sous-sol, à destination des logements en accession, du Pôle de santé et de la Résidence de Service Senior.

L'accès au parking se fait depuis le bas de l'Avenue Montaigne, à l'aplomb du bâtiment 1. Le niveau du sous-sol (84.10 NGF) et le niveau de la voie à cet endroit (85.05 NGF) montrent un faible écart (< 1m).

Une rampe à double sens permet d'entrer et sortir du parking jusqu'au 1er sous-sol depuis l'Avenue Montaigne en partie basse du terrain.

Une porte basculante en serrurerie est implantée à la limite de l'espace public, et permet le contrôle des entrées par un système de télécommande et dispositif d'appel.

Le projet étant situé dans un périmètre de 500 m autour de gares (Noisy-le Grand / Mont d'Est), en application des dispositions de l'article L 151-31 du code de l'urbanisme, le nombre de stationnements a été réduit de 15% avec mise en place de 2 places dédiées aux véhicules électriques en autopartage. Il s'agira d'offrir aux résidents un **service de voitures électriques partagées** tel que de la location en boucle fermée, c'est-à-dire une restitution du véhicule qui s'effectue sur l'emplacement de départ. L'utilisateur déverrouille et restitue ensuite le véhicule de façon autonome.

**Le site est accessible via les mobilités douces (marche, vélo) et les transports en commun.** Un local vélo est implanté au RDC du pôle de santé et accessible directement depuis l'extérieur.

Des locaux 2 roues non motorisés sont répartis au RDC de chaque bâtiment de logements ainsi que du pôle santé. Le projet est situé dans un périmètre de **500 m autour de gares** (Noisy-le Grand / Mont d'Est). Une ligne de **bus** (120) dessert le site.

### ► Accès piéton

Pour les bâtiments 1 et 2, il est prévu un accès piéton principal sur la future Promenade Haute Vasco de Gama, et un accès secondaire depuis la Promenade Basse Marco Polo.

Depuis la Promenade Basse, il est prévu une grille intégrée au Mur, délimitant l'entrée ; un escalier droit extérieur ainsi qu'un ascenseur permettent de rejoindre le niveau supérieur, où sont implantés les Halls d'immeubles, sous un large porche à l'air libre. Cet accès constitue également une liaison entre le parking en sous-sol et le RDC.

Depuis la Promenade Haute, le porche est directement accessible de plain-pied, via un portillon intégré à la clôture implantée en limite de propriété.

L'accès piéton au bâtiment 3 se fait directement de plain-pied depuis la Promenade Haute ; la façade du Hall de l'immeuble est implantée légèrement en retrait de la limite de propriété, afin d'aménager une zone de transition et permettre l'accès au local vélo directement depuis l'extérieur.



Le bâtiment de la Résidence de Service Seniors est accessible au RDC depuis le Boulevard du Mont d'Est. Un Parvis extérieur et couvert est aménagé pour accompagner les usagers à la porte du Hall, depuis la limite de propriété.

L'accès piéton du Pôle de Santé se situe également sur le Boulevard du Mont d'Est, sur l'angle à l'intersection avec l'Avenue Montaigne.

### ► Planning

Voici le planning prévisionnel du projet :

- Dépôt du permis de construire : 29 avril 2022,
- Démarrage des travaux : décembre 2022,
- Livraison : 3T 2025.

### ► Démarche environnementale

Le projet s'inscrit dans une **démarche de développement durable** ; il vise l'obtention des certifications suivantes s'agissant des logements : RE2020 seuil 2025 pour les logements accession, RE2020 seuil 2022 pour la Résidence de Service Séniors et RT 2012 pour le Pôle de Santé.

**L'apport énergétique du projet sera issu de la géothermie sur sondes, en l'absence de réseau de chaleur urbain sur le secteur.** Cet approvisionnement ne sera source d'aucune nuisance sonore ou atmosphérique.

Les logements accession et la Résidence de Service Séniors répondront à la norme **NF Habitat HQE – Très Performant (6 étoiles)**.

Cette opération se veut être exemplaire en termes de performance thermique et environnementale. Cet engagement se voit complété d'une **labellisation BiodiverCity® Construction**.

Ainsi, une réflexion poussée du projet paysager pour reconstituer les habitats naturels des espèces communes en milieu urbains et ouverts, combinée à une gestion adaptée des futurs espaces verts permettra l'appropriation spontanée de la biodiversité locale.

Dans ce contexte périurbain, les espèces cibles seront essentiellement des oiseaux, chauves-souris et insectes des milieux urbains et ouverts : Mésange charbonnière, Pipistrelle commune, Insectes pollinisateurs et odonates. Certaines de ces espèces fréquentent le site et ont été précédemment observées à proximité lors des inventaires écologiques. Une **réflexion poussée du projet paysager** pour reconstituer les habitats naturels de ces espèces, combinée à une gestion adaptée des futurs espaces verts permettra l'appropriation spontanée de la biodiversité locale.

La SAS NOISY B2 prévoit donc sur le projet :

- De faire en sorte que le bâti, comme les espaces verts, puissent être des supports de biodiversité et que des aménagements favorables puissent y être intégrés ;
- De rechercher la diversification des habitats, la stratification végétale, le choix d'une palette végétale adaptée au contexte et définie en intelligence collective (attentes de la ville, rendu paysager et exigences écologiques) ;
- De mettre en œuvre les préconisations de l'écologue pour l'accueil des espèces cibles pour le projet. La performance environnementale du bâtiment passera également par sa réussite pour l'accueil de ces espèces ;
- De réduire au maximum les impacts du vitrage de l'éclairage (contribuer à la trame noire, créer une gradation de l'éclairage nocturne) sur les oiseaux ;

- De travailler avec l'écologue sur le sujet des impacts du vitrage sur les oiseaux (éviter les réflexions et les transparences inutiles qui entraînent des collisions mortelles) ;
- De valoriser les aménités écologiques présentes sur le site et qui seront créées par le projet paysager ;
- D'intégrer le concept biophilique dans leur conception, en travaillant la relation quotidienne des usagers avec la nature (espace vert en pied de bâti et jardinières sur les balcons/terrasses des logements), en interpellant, si possible, les 5 sens ;
- Prévoir des aménagements extérieurs, comme des assises naturelles, pour garantir le confort des futurs usagers, et garantir une appropriation des espaces verts. Les éléments de confort devront être finement sélectionnés pour garantir le bien-être des usagers.

La SAS NOISY B2 est accompagnée par un bureau écologue (GONDWANA) et par la LPO et prévoit sur le projet :

- De **travailler en concertation avec l'écologue du projet** sur les choix d'aménagements d'espaces verts, d'installations de biotopes artificiels (nichoirs à oiseaux, gîte à chiroptères, etc.), sur la réduction de l'impact du vitrage et de l'éclairage sur les oiseaux (rechercher des zones de noir et limiter ou faire une gradation de l'éclairage nocturne) ;
- De prêter une **attention à la biodiversité lors de la phase chantier**, avec nommant un référent biodiversité et en mettant en place les préconisations émises par l'écologue : rédaction d'une charte chantier vert avec une rubrique biodiversité, protection des zones végétalisées conservées ou situées à proximité immédiate du chantier, gestion des espèces invasives, suppression des pièges écologiques, gestion des aléas biodiversité avec l'aide de l'écologue, etc.
- De **réaliser des actions de sensibilisation des équipes travaux en amont du chantier** pour en assurer la bonne réalisation ;
- De **réaliser des échanges réguliers avec la collectivité et les riverains** pour faire découvrir la démarche biodiversité du projet, et de faire accepter le projet.

Des **ouvrages de rétention des eaux pluviales** seront installés en toiture ainsi qu'au sein des espaces verts. Des noues végétalisées permettront la collecte des eaux pluviales et favoriseront son évapotranspiration. Pour plus d'informations, se référer au paragraphe « Gestion des eaux pluviales ».

### ► Parti architectural

**Les 5 bâtiments situés sur la parcelle s'harmonisent autour d'un même registre architectural dans une bonne cohérence générale, tout en développant leur propre identité par programme.**

L'architecture offre une lecture simple et lisible des volumes, dans un registre contemporain. L'ensemble de l'opération se compose de bâtiments distincts, dont 2 sont contigus (bâtiments 1 et 2).

L'épannelage général se veut dégressif en descendant sur le Coteau.

Chaque entité développe sa propre volumétrie selon l'usage qu'elle abrite, mais garde la même philosophie : **éviter les perceptions massives et monolithiques.**

Les 3 bâtiments de logements sont édifiés sur un gabarit de **R+6+Attique maximum**, et traités selon les mêmes principes de composition générale suivants :

- Une **volumétrie simple**
- Un **épannelage** composé de différents gabarits, libérant de belles terrasses extérieures
- Un **soubassement peu marqué en volume**, mais mettant en valeur les zones d'entrée des bâtiments, par un traitement architectural différencié au droit de l'entrée et un retrait (bâtiment 3) ou une percée visuelle (bâtiment 1/2).
- Un corps de bâtiment offrant une lecture simple et homogène.

- De belles **terrasses privées largement végétalisées**, et des terrasses inaccessibles également végétalisées.

L'immeuble de la Résidence de Service Séniors développe sa propre volumétrie, organisée de manière à **maximiser les vues pour les logements sur le jardin en cœur d'îlot**, sur un gabarit R+6+Attique+local technique.

Le Pôle de Santé s'inscrit dans une volumétrie en « L » qui assoit le bâtiment et le met en valeur à l'angle des 2 voies. Les installations techniques sont organisées dans un enclos en toiture, en retrait des façades.

**Figure 11 : Intentions de façades et matériaux – Pôle santé**



Source : SAS NOISY B2, avril 2022

**Figure 12 : Intentions de façades et matériaux – Logements**



Source : SAS NOISY B2, avril 2022

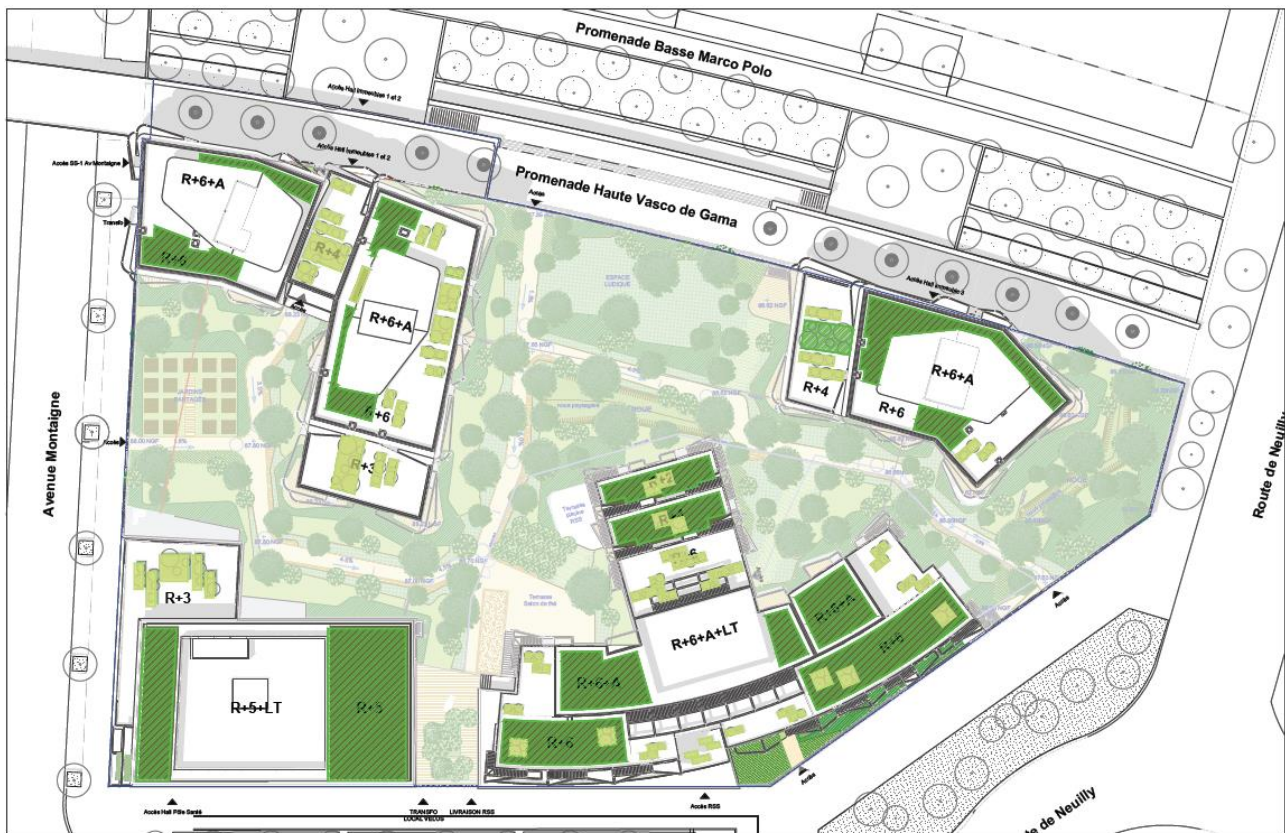
► **Parti paysager**

Le projet s'est attaché à installer un cœur d'îlot végétalisé commun aux logements, à la Résidence de Service Séniors et au Pôle de santé. Il développera **2 786 m<sup>2</sup> d'espaces verts** (soit **71 %** de la surface d'espaces libres projet) dont **1 526 m<sup>2</sup> de pleine terre**. La surface végétalisée réalisée sur dalle RDJ est prévue avec 60 cm de substrat minimum.

Toutes les toitures-terrasses sont systématiquement végétalisées dès lors que leur emprise le permet. Il est à noter que l'ensemble des terrasses inaccessibles seront équipées de dispositifs de retenue temporaire des eaux pluviales type Nidarroof sur une épaisseur de 20 cm qui permettront de maîtriser le débit de rejet des eaux pluviales avant évacuation vers le réseau public. Les **eaux pluviales seront récupérées pour l'arrosage des espaces verts** ; des **massifs drainants** seront présents au niveau des cheminements et des noues.



**Figure 13 : Espaces verts en toiture**



Source : SAS NOISY B2, mars 2022

Des chemins permettent la traversée depuis l'avenue de Neuilly jusqu'à la promenade Vasco de Gama et l'avenue Montaigne. Ils s'élargissent ponctuellement en terrasses et placettes, où des assises permettent aux résidents de se détendre. Ils sont accompagnés d'une ligne poreuse, qui recueille et **infiltre les eaux pluviales**. Ils connectent des petites polarités de rencontre des résidents : potager, assises au calme, espaces ludiques... Des chemins secondaires, en pas japonais, soulignent les perspectives ouvertes du cœur de parcelle.

La palette végétale sera choisie à hauteur **d'au moins 50% parmi les essences locales** et adaptées à chaque situation (pleine terre, dalle, terrasse).

En complément, il sera également mis en place :

- Des paillages variés, pouzzolane, écorce de pin.
- Des habitats en faveur de la faune conformément aux dispositions du CPAUPE et aux préconisations de l'écologue et de la LPO
- Des plantations refuge / abri

Le projet prévoit la plantation d'arbres de grand développement à raison de **25 unités**. L'aménagement paysager des jardins prévoit également la plantation d'arbustes, de couvre-sols et d'engazonnement. Le traitement végétal privilégie une composition utilisant les **quatre strates végétales et une majorité d'espèces indigènes**, sans espèces invasives. Les espèces plantées sont choisies en fonction de leur caractère peu allergène, non invasif, adapté au climat et de leur faible besoin en eau et en entretien, et ce dans une optique de limitation des consommations, cout d'entretien et désagréments des passants.

Des **jardins privatifs et des terrasses** animent les pieds d'immeubles, et permettent aux usagers de profiter du cœur d'ilot paysagé.



Des ouvertures seront créées dans la clôture pour permettre la circulation des animaux comme le hérisson. Les arbres et les arbustes sont un lieu de refuge pour la faune : ils apportent nourriture et abri aux oiseaux qui pourront y nidifier et s'y reproduire. Les différentes floraisons attirent aussi les papillons, abeilles et autres insectes pollinisateurs.

**Figure 14 : Espaces de pleine terre en rez-de-jardin et rez-de-chaussée**



► **Raccordement aux réseaux**

Le projet sera raccordé à l'ensemble des réseaux utiles : télécommunication, électricité, assainissement, eau potable.

► **Gestion des eaux pluviales**

Le projet se trouve dans le futur SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Cependant, l'étude géotechnique a conclu que, compte tenu des caractéristiques du sous-sol, **l'infiltration des eaux pluviales n'était pas envisageable.**

Le projet doit respecter les obligations suivantes :

- La rétention des 10 premiers mm,
- La rétention est calculée pour une pluie de période retour de 30 ans,
- Le débit de fuite est limité à 1 l/s/ha.

Le débit de rejet au réseau communal sera limité à **0,76 l/s.**

La figure suivante indique les **ouvrages de rétention** des eaux pluviales du projet.

**Figure 15 : Plan des rétentions**

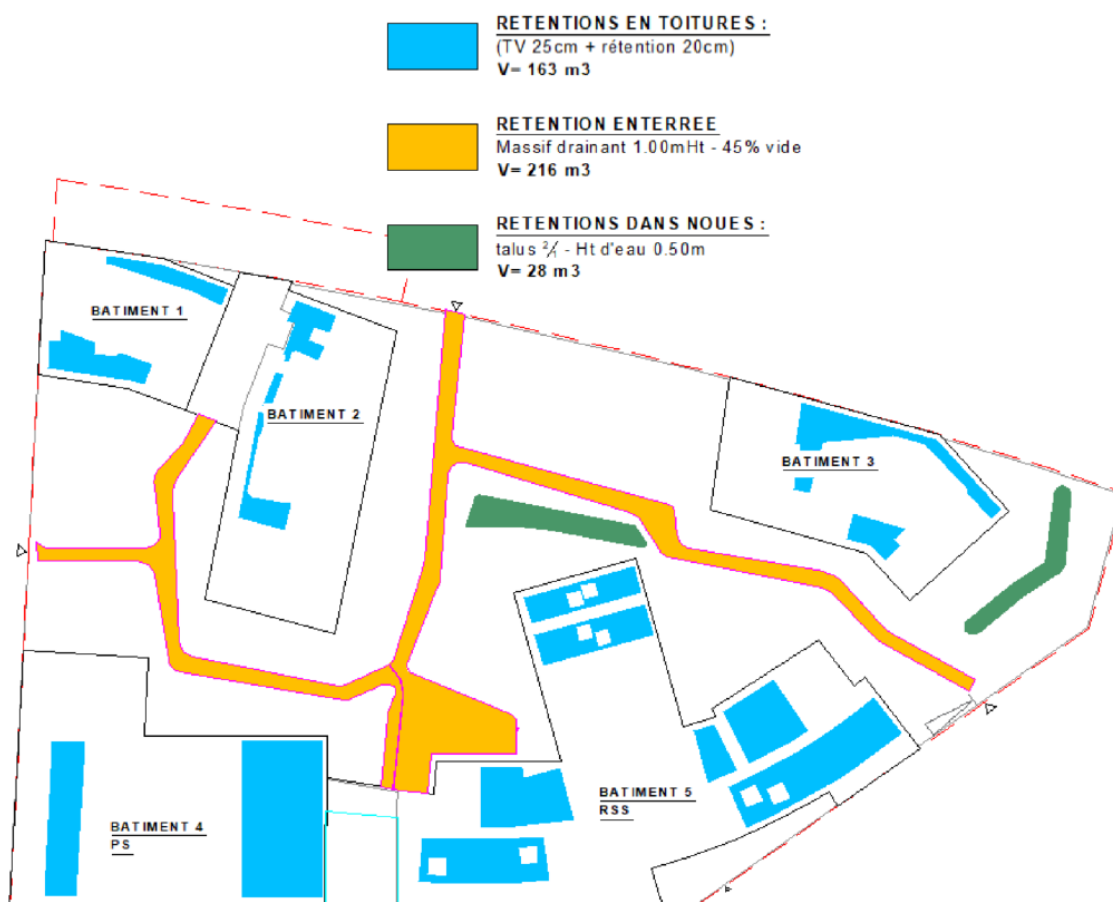


Figure 16 : Plan des types de surfaces

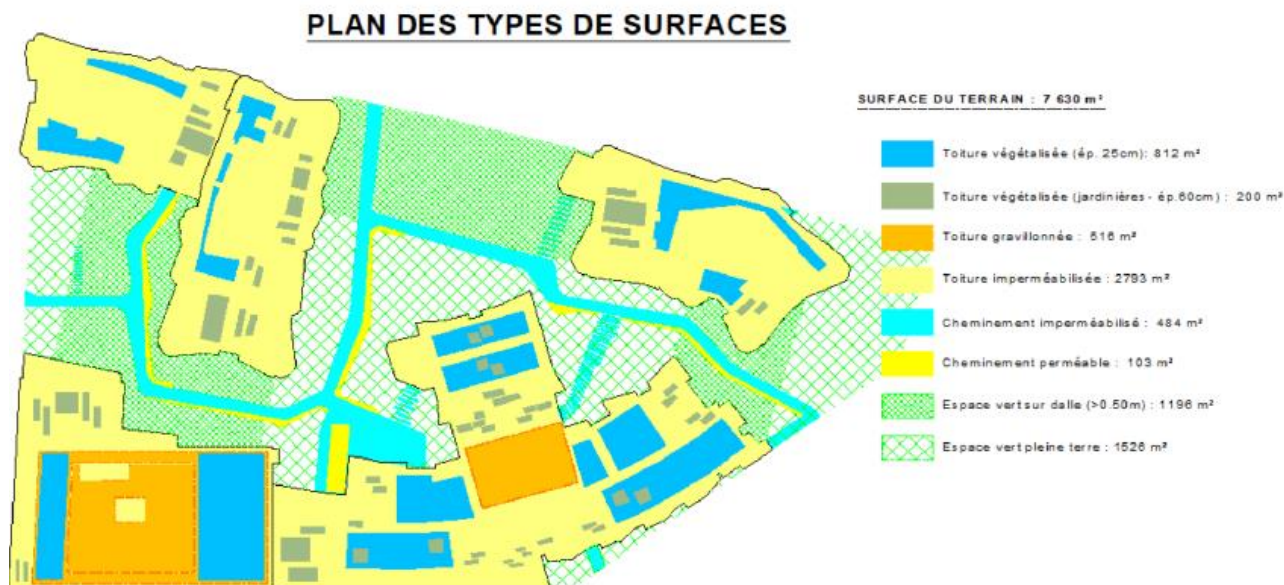


Figure 17 : Ouvrages de rétention projetés

**BASSIN VERSANT N°2**

	Long. / Nombre	Largeur /?	Profondeur / Hauteur	Périmètre	Pente Talus	Volumes	Indice de vide	Volumes Utiles	Volume calculé	différence
Rétention en Toiture	812,00 m <sup>2</sup>		0,20 m			162 m <sup>3</sup>	100%	162,4 m <sup>3</sup>		
Rétention enterrée (massif drainant)	480,00 m <sup>2</sup>		1,00 m			480 m <sup>3</sup>	45%	216,0 m <sup>3</sup>		
Noue n°1 - CENTRALE	14,2 m <sup>2</sup>		0,50 m	38,0 m	50%	17 m <sup>3</sup>	100%	16,6 m <sup>3</sup>		
Noue n°2 - EST	3,0 m <sup>2</sup>		0,50 m	40,0 m	50%	12 m <sup>3</sup>	100%	11,5 m <sup>3</sup>		
								406,5 m <sup>3</sup>	390,0 m <sup>3</sup>	16,5 m <sup>3</sup>

► **Travaux**

Il s'agit d'un **chantier de construction d'immeubles en contexte urbain**, qui suivra les étapes classiques de la phase travaux (éventuelles opérations de dépollution du terrain, terrassements, excavations, nivellements, construction de nouveaux bâtiments ...).

L'opération faisant l'objet de procédures de certifications environnementales, une **charte chantier à faibles nuisances** a été établie par SAS NOISY B2 (voir l'annexe volontaire n°8).

Le schéma général de l'opération et des visuels de présentation du projet sont proposés au fil des pages suivantes.

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

Aucune construction existante n'est présente sur le terrain. Seuls des aménagements de stationnements extérieurs sont présents et accessibles depuis la promenade Marco Polo. Le site ne présente pas de végétation particulière ni remarquable. Le terrain était initialement un parc et est devenue au fil des années une friche, en servant de terrain de stockage de déchets des projets majeurs qui ont lieu à proximité.

L'historique du site est surtout marqué par les projets d'envergure qui sont situés à proximité de la ZAC Maille Horizon Nord parmi lesquels figurent le collège et le lycée international livrés respectivement en 2014 et 2015, l'aménagement du Clos des Biches, la restructuration du Mont d'Est ou encore la requalification du quartier du pavé neuf.

Le site du projet se trouve à **environ 1 km au sud de la Marne**. Il est à proximité de la limite communale de Bry-sur-Marne.

Le site d'étude s'inscrit au sein de la ZAC Maille Horizon Nord, dans un secteur en pleine évolution caractérisé par la mixité des usages (bureaux, logements, équipements scolaires...).

Le terrain est bordé par :

- La promenade Marco Polo (promenade basse), au nord-ouest de la parcelle,
- La promenade Vasco de Gama (promenade haute prévue dans le projet d'aménagement de la ZAC et pour partie dans le cadre du présent projet), au nord-ouest de la parcelle,
- La Route de Neuilly, au nord-est de la parcelle,
- L'Avenue Montaigne, au sud-ouest de la parcelle,
- Le Boulevard du Mont d'Est, au sud-est de la parcelle.

### ► Environnement lointain :

Le site Maille Horizon Nord couvre un peu plus de 11 ha et propose, par sa configuration en coteau, un balcon sur la vallée de la Marne.

Il est bordé :

- A l'est et au nord par les grands axes du Boulevard du Mont d'Est et la Route de Neuilly délimitant le quartier d'affaire, qui présente des bâtiments tertiaires aux gabarits imposants et architectures diversifiées, aux façades principalement traitées en murs rideaux unitaires, notamment au droit du Rond-Point.
- Au nord et à l'ouest par la rue des Bas Heurts, délimitant une zone pavillonnaire à l'architecture traditionnelle.
- Au sud par le Parc du Coteau (Louis Antoine de Bougainville, créant une transition verte vers le lycée et le collège international, développant une architecture contemporaine.

La parcelle, l'îlot B2, est située au nord-est de la ZAC Maille Horizon Nord, donnant sur le rond-point de la porte de Neuilly. Les constructions récentes aux abords du site développent une architecture contemporaine et soignée.

### ► Environnement proche :

L'îlot B2, s'inscrit dans un ensemble marqué par une architecture contemporaine ; certains îlots de la ZAC MHN sont déjà construits.

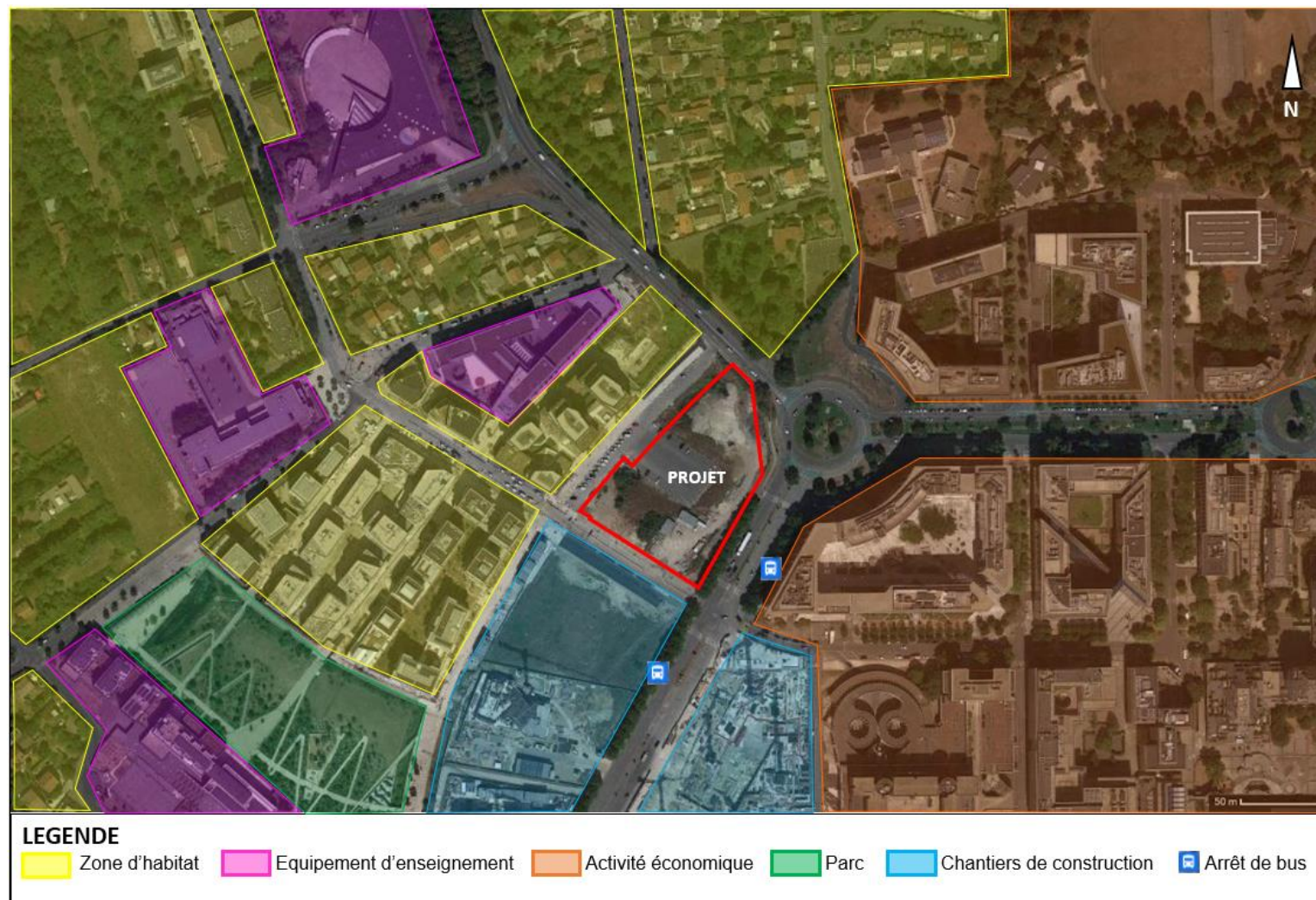
Ainsi face à la promenade Marco Polo, un ensemble d'immeubles de logements neufs propose une architecture contemporaine, offrant une lecture de volumes découpés sur un gabarit R+6 (par rapport à la voie). Les façades présentent un découpage tramé, renforcé par l'utilisation de 2 teintes contrastées.



Sur la Route de Neuilly, le terrain fait face à une zone pavillonnaire arborée. Le rond-point marquant l'angle Route de Neuilly / Boulevard du Mont d'Est est bordé par des immeubles tertiaires en R+8 à R+10. L'immeuble de bureau sur le Boulevard du Mont d'Est en vis-à-vis se prolonge sur tout le linéaire du terrain sur la voie.

Enfin, sur l'Avenue Montaigne, le terrain fait actuellement face au lot B3 actuellement en friche.

Figure 18 : Plan des abords du site du projet



Source : GINGER BURGEAP 2022, 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 sauvages 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".

La carte en page suivante présente l'entité du réseau NATURA 2000 la plus proche du site.

Il s'agit d'une entité de la ZPS « **Sites de Seine-Saint-Denis** » (code : FR1112013) qui se trouve à environ **1,3 km au nord-est de l'emplacement du projet**. Une seconde est également présente à **environ 3,3 km** au nord-ouest.

Les espaces protégés de cette ZPS accueillent une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et périurbain. Douze 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 cinq de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore, le Pic noir le Pic Mar.

La ZSC la plus proche est la « **Bois de Vaires-sur-Marne** » (code : FR1100819), localisée à **8 km à l'est** du site. Ce site est situé en grande partie dans le secteur aval du bassin versant du ruisseau du Gué de l'Aulnay à proximité de sa confluence avec la Marne. Ce dernier est à l'origine du développement d'une importante zone humide localisée dans un contexte périurbain. Le Bois de Vaires repose sur des alluvions anciennes de la vallée de la Marne.

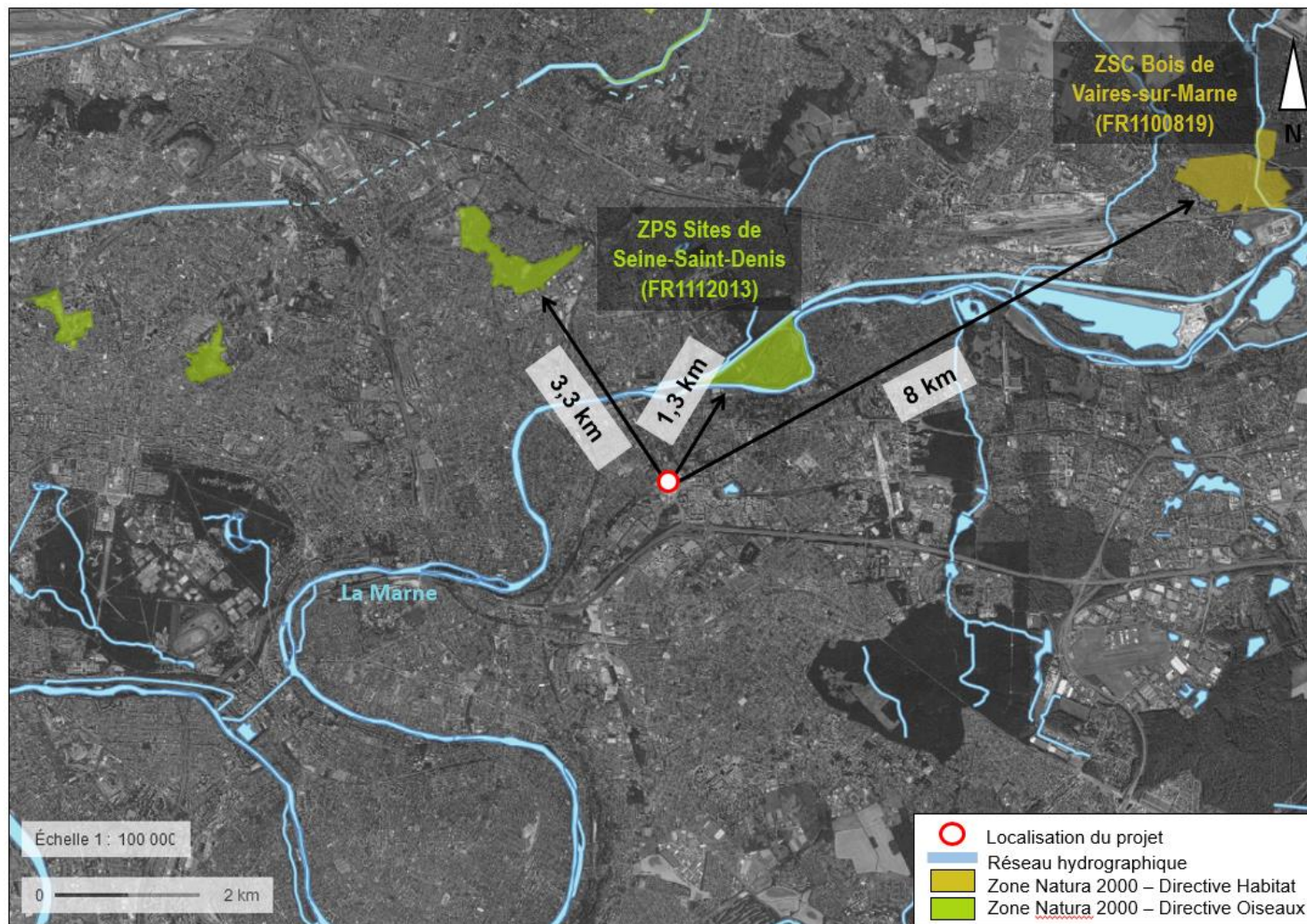
Le site du projet est localisé en contexte urbain et est occupé par une friche végétale sur la majorité du site. On y note également la présence de plusieurs tas importants de terres sur la zone d'étude ainsi que des terrains remaniés. Ainsi, le site n'est pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par les directives Oiseaux et Habitat, sa modification n'induit **aucune incidence** sur les intérêts visés par celle-ci.

D'un point de vue fonctionnel, il n'existe pas de **connexion hydraulique**, entre le site du projet et les sites Natura 2000. **Il n'existe aucune autre connexion écologique** entre ces sites Natura 2000 et le site du projet du fait de leur éloignement.

Les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique sont **faibles**, compte tenu du milieu urbanisé dans lequel le projet s'insère et de la **distance** des sites Natura 2000 (> 1 km).



Figure 19 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000



Source : Élaboration GINGER BURGEAP à partir d'un fond de plan Géoportail



### 3. Annexes volontairement transmises

#### Annexe volontaire n° 1 : 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 du projet.

##### 3.1.1 Diagnostic de l'état des milieux

Source : *Diagnostic de l'état des milieux, Soler Environnement*

La campagne de reconnaissance du site a été menée sur les sols entre le 22 février et le 02 mars 2021. Elle a consisté en la réalisation de **22 sondages** entre 1,5 et 8 mètres de profondeur (voir Figure 21).

Au cours des investigations, les formations suivantes ont été rencontrées :

- Remblais anthropiques jusqu'à 3,4 m de profondeur ;
- Marnes plus ou moins calcaires, jusqu'à 1 à 4,5 mètres de profondeur ;
- Argiles vertes jusqu'à plus de 8 mètres de profondeur.

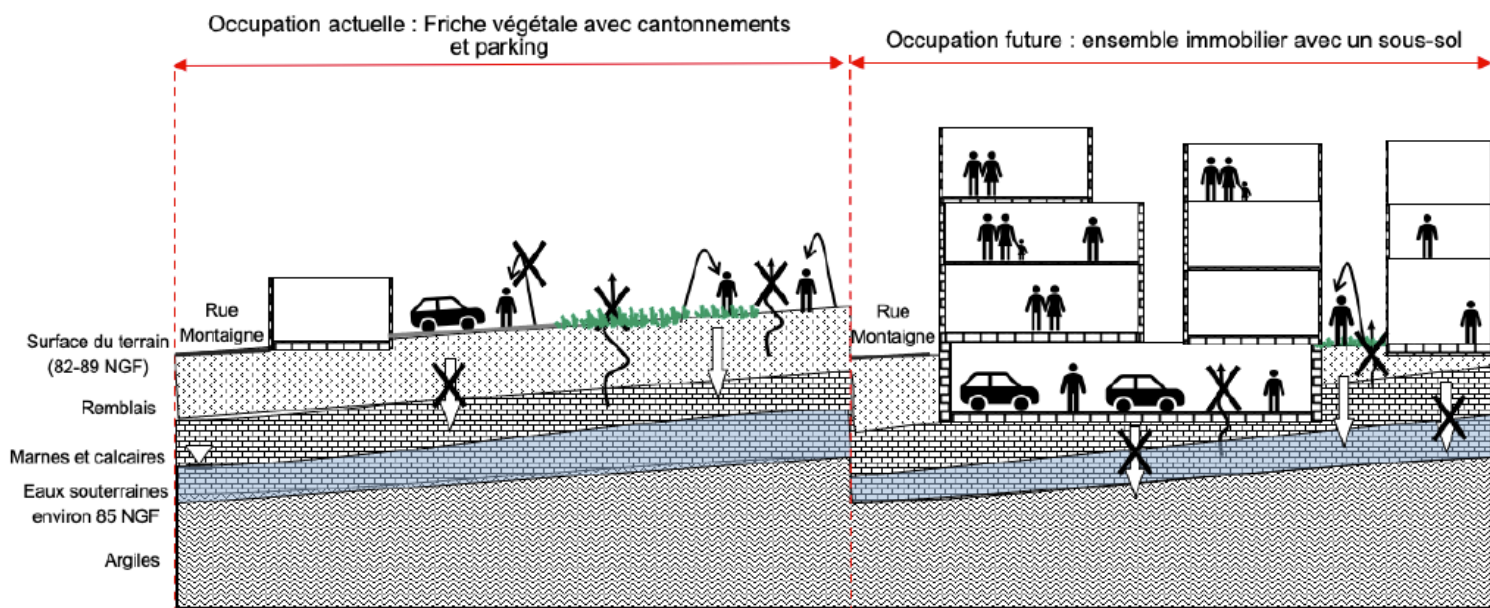
Lors des investigations, des remblais noirs ont été rencontrés sur les échantillons T7/0,6-3 ; PM10/0-2 ; T11/0,3-1,5 et T17/0-0,9. Par ailleurs, des odeurs suspectes de décomposition ont été ressenties sur les échantillons T2/0,6-3 ; T3/0-1,5 ; PM4/2-3 ; T7/0,6-3 ; PM10/0-2 ; T11/0,3-1,5 et T14/0-1,5.

Les résultats d'analyses sur les sols ont montré :

- Des **anomalies ponctuelles en métaux sur brut** (arsenic, cadmium, chrome total, cuivre, mercure, nickel, plomb et zinc), essentiellement sur l'horizon des remblais ;
- Des **teneurs ponctuelles en hydrocarbures** (HAP et hydrocarbures C10-C40) **ainsi qu'en PCB**, essentiellement sur l'horizon des remblais ;
- Des **teneurs ponctuellement supérieures aux critères d'acceptation ISDI sur lixiviat, en fraction soluble, sulfates, fluorures, nickel et antimoine**.

Le schéma conceptuel présenté ci-après permet d'illustrer les voies d'exposition possibles en fonction des voies de transfert possibles des polluants identifiés.

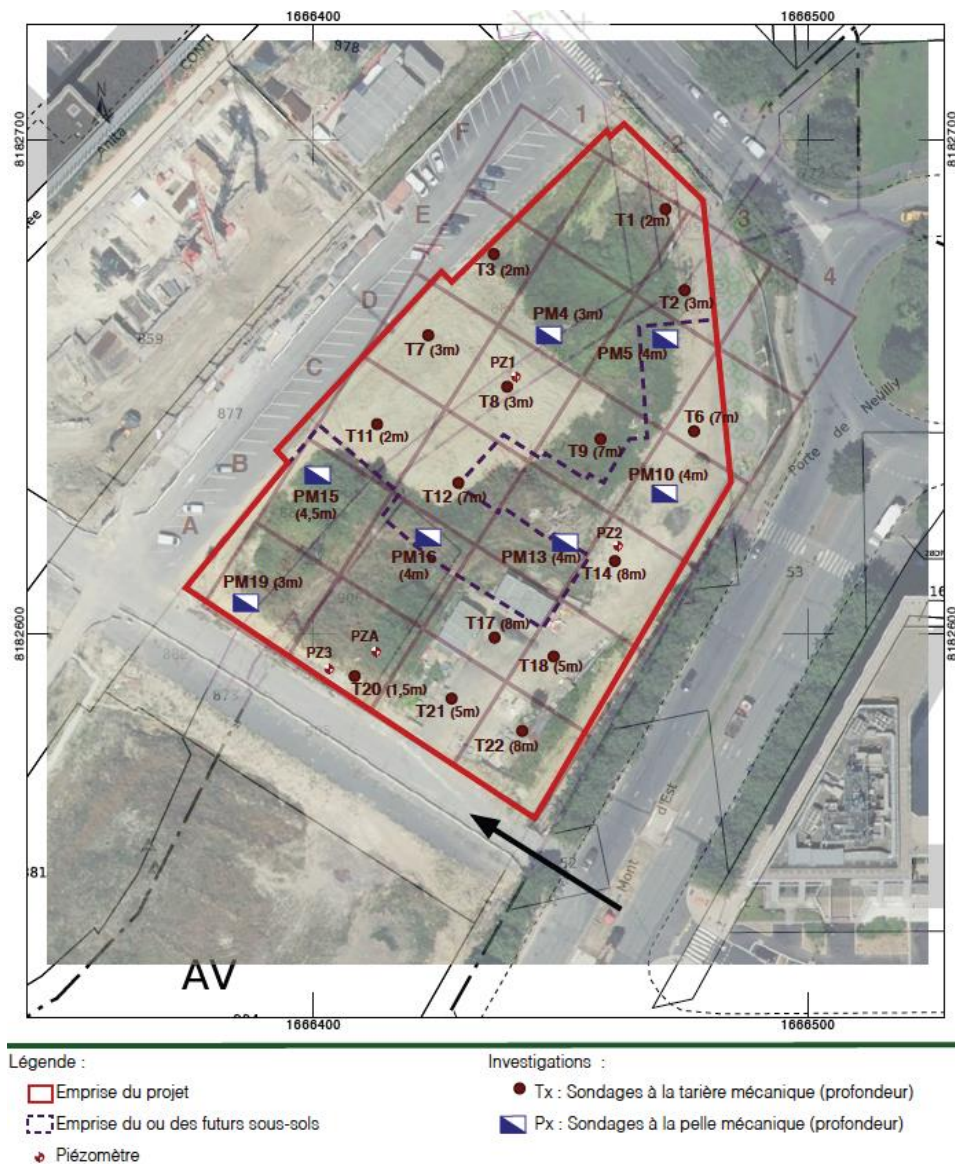
**Figure 20 : Schéma conceptuel**



Anomalies et impacts potentiels ou aménagement		Transfert de pollution		Cibles		
	Anomalies en métaux et teneurs ponctuelles en composés organiques dans les sols (remblais)		ingestion de sols / contact cutané		absence de transfert / exposition	Population
			volatilisation / inhalation de vapeurs		accumulation / inhalation de vapeurs	Eaux souterraines
	Présence ponctuelle de teneurs en HAP sur les eaux souterraines		percolation / migration vers la nappe		transfert via les eaux souterraines	

Source : Diagnostic de l'état des milieux, SOLER Environnement

**Figure 21 : Implantation des sondages**



Source : Diagnostic de l'état des milieux, SOLER Environnement

Le niveau moyen des eaux souterraines a été relevé le 26/02/2021 vers **85m NGF**. Les résultats d'analyses sur les eaux souterraines ont montré la **présence de légères teneurs en composés chlorés et en hydrocarbures (HAP)**, notamment sur l'ouvrage PZ3 localisé en limite Sud-Ouest du site.

Au niveau des futurs espaces verts, si des terres présentant des anomalies en métaux sont laissées en place, il y aura lieu d'éviter toute possibilité de contact direct prolongé avec ces terres. En accord avec la méthodologie nationale, il peut être envisagé comme simple mesure de gestion **afin d'annuler tout risque sanitaire**, la réalisation d'un **recouvrement par des terres saines (30 cm au minimum) ou par une couche minéralisée (enrobé, dalles béton...)**. Dans le cas d'apport de terres saines, un grillage avertisseur devra être mis en place afin d'assurer la mémorisation physique.



Au regard des résultats d'analyses qui ont montré la présence d'impact sur les eaux souterraines, SOLER Environnement recommande **d'interdire tout usage direct pour les eaux souterraines (alimentation en eau, irrigation...)**.

**SAS NOISY B2 s'engage à mettre en œuvre ces mesures. Les potagers seront de même hors-sol.**

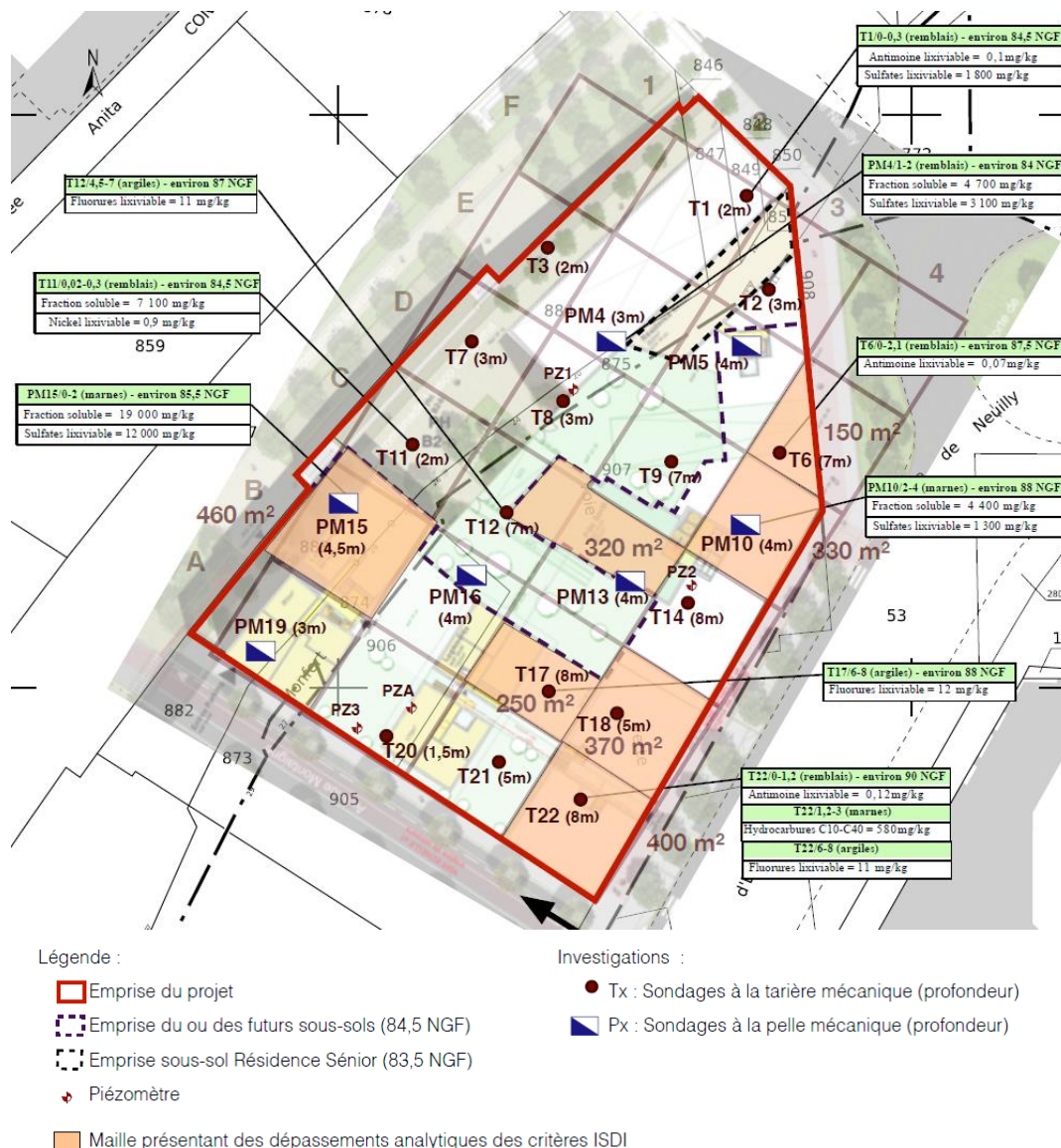
Pour plus de détails, se référer à l'annexe volontaire n°2.

### 3.1.2 Investigations complémentaires sur le milieu SOL

Source : Diagnostic complémentaire de l'état des milieux du sol + Estimation des volumes et surcoûts pour la gestion des terres excavées au droit du futur sous-sol, SOLER IDE

La campagne d'investigations complémentaires a été menée sur les sols entre le 26 avril et le 27 avril 2022. Elle a consisté en la réalisation de 8 sondages au carottier battu, entre 2 et 7 mètres de profondeur.

**Figure 22 : Localisation des investigations complémentaires**



Maillage 20 par 20 mètres

Document du 06/04/2021 - Format A4 - échelle 1 / 1 000

10m



Les résultats d'analyses sur les sols ont montré, essentiellement sur l'horizon des remblais :

- des anomalies ponctuelles en métaux sur brut (cadmium, chrome total, cuivre, mercure, nickel, plomb et zinc) ;
- des teneurs quasi-diffuses en hydrocarbures C10-C40 (entre 31 et 1 800 mg/kg) et en HAP (entre 0,38 et 14,8 mg/kg) ainsi qu'une faible teneur en PCB (0,058 mg/kg) ;
- des teneurs ponctuellement supérieures aux critères d'acceptation ISDI sur lixiviat, en fraction soluble, sulfates, fluorures et antimoine.

Le niveau moyen des eaux souterraines a été relevé le 26/02/2021 vers 85 NGF. Les résultats d'analyses sur les eaux souterraines ont montré la présence de teneurs en composés chlorés et en HAP, notamment sur l'ouvrage PZ3 localisé en limite Sud-Ouest du site.

D'une manière générale, les résultats de ces investigations permettent de confirmer les résultats d'analyses ainsi que la lithologie rencontrée lors de la première campagne de mars 2021.

Ces anomalies sont localisées **essentiellement en surface, sur l'horizon des remblais** et pourraient être attribuables à la nature même des matériaux de mauvaises qualités mis en remblais.

Au regard du contexte aléatoire et ponctuel de ces anomalies ainsi que du caractère hétérogène des remblais présents au droit du site, il peut être considéré **qu'il ne s'agit pas de pollutions concentrées** au sens de la méthodologie nationale des sols et sites pollués.

SOLER recommande d'être vigilant lors des terrassements d'aménagement, sur la possible découverte d'autres anomalies.

#### ► **Gestion du risque sanitaire**

Les résultats des analyses sur sol brut ont notamment mis en évidence la présence de métaux dans les horizons de surface à des teneurs variables, ainsi que ponctuellement des anomalies en composés organiques considérés comme faiblement volatils (hydrocarbures lourds). Au regard des teneurs mesurées sur les sols et les eaux souterraines, il peut être considéré que **le risque sanitaire lié à l'inhalation est négligeable**.

Dans les zones éventuelles du site restant en pleine terre (espaces verts), si des terres présentant des anomalies sont laissées en place, il y a lieu d'éviter toute possibilité de contact direct prolongé avec ces terres. En accord avec la méthodologie nationale, il peut être envisagé de simples mesures de gestion afin d'annuler tout risque sanitaire comme la réalisation d'un **recouvrement par des terres saines (minimum 30 cm) ou par une couche minéralisée (enrobé, dalles béton...)**.

Dans des éventuelles zones de futurs jardins privés et potagers, et afin de garantir une approche sécuritaire, il est recommandé de réaliser des **excavations d'au moins 50 cm, voir 1 m et de créer des fosses au droit de futurs arbres**. La plantation d'arbres fruitiers au droit d'un site réhabilité est déconseillée.

Dans le cas d'apport de terres saines, un grillage avertisseur devra être mis en place afin d'assurer la mémorisation physique.

De plus, il y aura lieu **d'interdire tout captage d'eau** au droit du site pour un arrosage.

En phase chantier, il y aura lieu de maîtriser les risques d'exposition aux polluants en phase travaux par le port des EPI adaptés et des mesures de protections collectives adaptées.

**SAS NOISY B2 s'engage à mettre en œuvre ces recommandations.**

**Au regard des résultats d'analyses et des mesures de gestion vouées à être mises en place, l'état des milieux est compatible avec l'usage projeté.**

### ► Gestion des terres excavées

Au regard du projet, des terres feront l'objet d'excavation pour la création de niveaux d'infrastructures (sous-sols, fondations...).

Les possibilités de réutilisation de l'ensemble des déblais sur site étant limitées, ces excès de déblais devraient faire l'objet d'une évacuation hors site. Toute possibilité de réutilisation des terres sur site, sans engendrer de risque sanitaire, permettra de limiter les volumes à évacuer en filière.

**À ce stade des études et au regard de l'emprise du sous-sol, SOLER estime que le volume de terres présentant des anomalies serait approximativement d'environ 1 600 m<sup>3</sup> à 2 100 m<sup>3</sup> de terres.**

A ce volume, environ 1 000 m<sup>3</sup> supplémentaire pourrait éventuellement faire l'objet d'un refus en filière en raison de la présence d'indice organoleptiques suspect (odeur, couleur, présence trop importante de divers débris...). La réalisation d'un criblage permettrait de limiter cet éventuel surcoût.

Ces volumes seront susceptibles d'être optimisés par la mise en concurrence des entreprises spécialisées en terrassement.

**Si les voies de valorisation ne sont pas possibles ou pertinentes d'un point de vue technique, économique ou environnemental, les déblais devront être évacués en filières de stockage.**

### ► Estimation des coûts et surcoûts

Le coût lié à la prise en charge des déblais non conformes ISDI dans le cadre du projet est estimé entre **environ 130 et 160 K€ HT** dont un surcoût compris entre environ 90 et 110 K€HT. Les risques d'exposition aux polluants en phase travaux seront maîtrisés via le port des EPI adaptés et le respect des mesures de protections collectives adaptées.

Pour plus de détails, se référer aux **annexes volontaires n°10 et n°11**.

## 3.1.3 Étude hydrogéologique

Source : Étude hydrogéologique : NPHE, débits d'exhaure et perméabilité des terrains non saturés, SOLER Environnement, avril 2021

### ► NPHE

Trois ouvrages piézométriques ont été implantés au droit du site dans le cadre des études hydrogéologiques de SOLER HYDRO (voir Figure 25). Leurs caractéristiques ainsi que les différents niveaux d'eau qui y ont été mesurés sont présentés dans les tableaux suivants :

**Figure 23 : Niveaux piézométriques au droit du site**

Ouvrage	Cote du repère (m NGF)		04/03/2021	01/04/2021	20/08/2021	27/08/2021	08/10/2021
PZ1	85,79	NP (m/TN)	1,3	1,35	1,24	1,3	1,56
		<b>NP (m NGF)</b>	<b>84,49</b>	<b>84,44</b>	<b>84,55</b>	<b>84,49</b>	<b>84,23</b>
PZ2	89,80	NP (m/TN)	sec	sec	sec	sec	sec
		<b>NP (m NGF)</b>	-	-	-	-	-
PZ3	86,95	NP (m/TN)	2,25	2,35	2,74	2,74	2,74
		<b>NP (m NGF)</b>	<b>84,70</b>	<b>84,60</b>	<b>84,21</b>	<b>84,21</b>	<b>84,21</b>

\*nivellement selon plan topographique du maître d'ouvrage – NP = Niveau Piézométrique

Source : Étude hydrogéologique SOLER Environnement, avril 2021

Au droit du site, le toit de la nappe a été mesuré entre environ **84,2 et 85,7 m NGF**, selon les relevés de mars à septembre 2021, soit une variation de 1,50 m.

La synthèse de l'estimation des niveaux des plus hautes eaux est présentée ci-après :

**Figure 24 : Synthèse des niveaux d'eau estimés**

	Remontées (m)	Cotes (m NGF)
Hauteur d'eau quasi permanent, <b>EB</b>	/	<b>84,6</b>
Hauteur d'eau basse caractéristique <b>Eh</b>	/	< 84,1
Battement Régional <b>Br</b>	0,5	85,1
Battement Local <b>BI décennal</b>	1,3	86,4
Battement Local <b>BI cinquantennal</b>	1,8	EH = 86,9
Battement Local <b>BI centennal</b>	2,1	EE = 87,2 (sub-affleurant)

Source : Étude hydrogéologique SOLER Environnement, avril 2021

D'après les différents scénarii rassemblés dans le tableau ci-dessus, en phase définitive, pour des conditions actuelles et en considérant pérennes les prélèvements par pompages existants, le niveau caractéristique (EH) est estimé à 86,9 m NGF. Le R-1 (84,9 m NGF) est donc concerné. Le niveau décennal est quant à lui estimé à 85,1 m NGF.

Toutes les parties non cuvelées devront être à minima drainées sans exception (même au-dessus du niveau caractéristique retenu).

Au regard de l'altimétrie du projet, où le niveau fini du R-1 serait fixé à 84,9 m NGF, sans arrêt des pompages industriels et hors période de crue exceptionnelle, **la réalisation du fond de fouille général** (hors cages d'ascenseurs, fosses ou approfondissements localisés) **sera concernée par un rabattement global de la nappe de 1,2 m, pour un niveau de nappe rabattue à 1,0 m sous le niveau fini du R-1.**

#### ▶ Capacité d'infiltration des terrains en place

D'après les essais, il en ressort que ces horizons présentent des perméabilités de l'ordre de 7,0.10<sup>-7</sup> m/s pour les deux lithologies.

Les relevés des niveaux d'eau réalisés au droit du site montrent une piézométrie autour de 2 m de profondeur.

D'après le guide « La ville et son assainissement – Principes, méthodes et outils pour une meilleure intégration dans le cycle de l'eau » du Ministère de l'Environnement et du Développement Durable (MEDD) – édité par le CERTU en 2003, il est recommandé de ne pas infiltrer des eaux de quelque nature que ce soit à moins d'un mètre du Niveau des Plus Hautes Eaux dont la cote décennale est estimée au droit du site à 86,4 m NGF.

Ceci implique donc d'infiltrer les eaux au-dessus de 87,4 m NGF, ce qui correspond au terrain actuel. **Ainsi, du fait des perméabilités mesurées et des niveaux piézométriques, la gestion des eaux par infiltration est impossible au droit du site.**

► **Estimation des débits en phase chantier**

**Les débits d'exhaure de la fouille (sans écran étanche) en phase chantier peuvent être estimés à 40 m3/h.**

Dans la réalité, peu de venues d'eau par le fond seront rencontrées une fois la formation des Argiles Vertes atteinte. L'ensemble des venues d'eau proviendra des parois de la fouille. Cette méthode de calcul est donc pénalisante.

Néanmoins il existe une perméabilité de fracture dans le Marno-Calcaire de Brie, surtout en contexte distensif de coteau qui peut générer de forts débits.

**Le rabattement se fera sur environ 6,5 mois soit en-dessous des seuils déclaration fixés à 200 000 m3/an.**

**Figure 25 : Implantation des ouvrages**



Source : Étude hydrogéologique SOLER Environnement, avril 2021



Pour plus de détails, se référer à **l'annexe volontaire n°3**.

### 3.1.4 Étude géotechnique

Source : Mission géotechnique : G2 AVP Construction, SOLER Conseil

La parcelle se situe dans le coteau de Noisy le Grand. La suite lithologique rencontrée est la suivante :

- Remblais,
- Eboulis de Calcaire de Brie,
- Argile Verte,
- Marne de Pantin et Marne d'Argenteuil (Marnes Supra-gypseuses),
- Calcaire de Champigny.

La présence des Argiles Vertes en fond de fouille où juste en dessous, associée aux caractéristiques mécaniques médiocres des Eboulis ne permet pas de réaliser des fondations superficielles pour ce projet. L'étude recommande la réalisation de **fondations profondes de type pieux ancrés** dans les Marnes de Pantin ou les Marnes d'Argenteuil.

**Figure 26 : Schéma d'implantation des sondages**



Pour plus de détails, se référer à l'annexe volontaire n°4.

### 3.1.5 Acoustique

Source : Notice acoustique phase PC, A.V.E.L. Acoustique, avril 2022

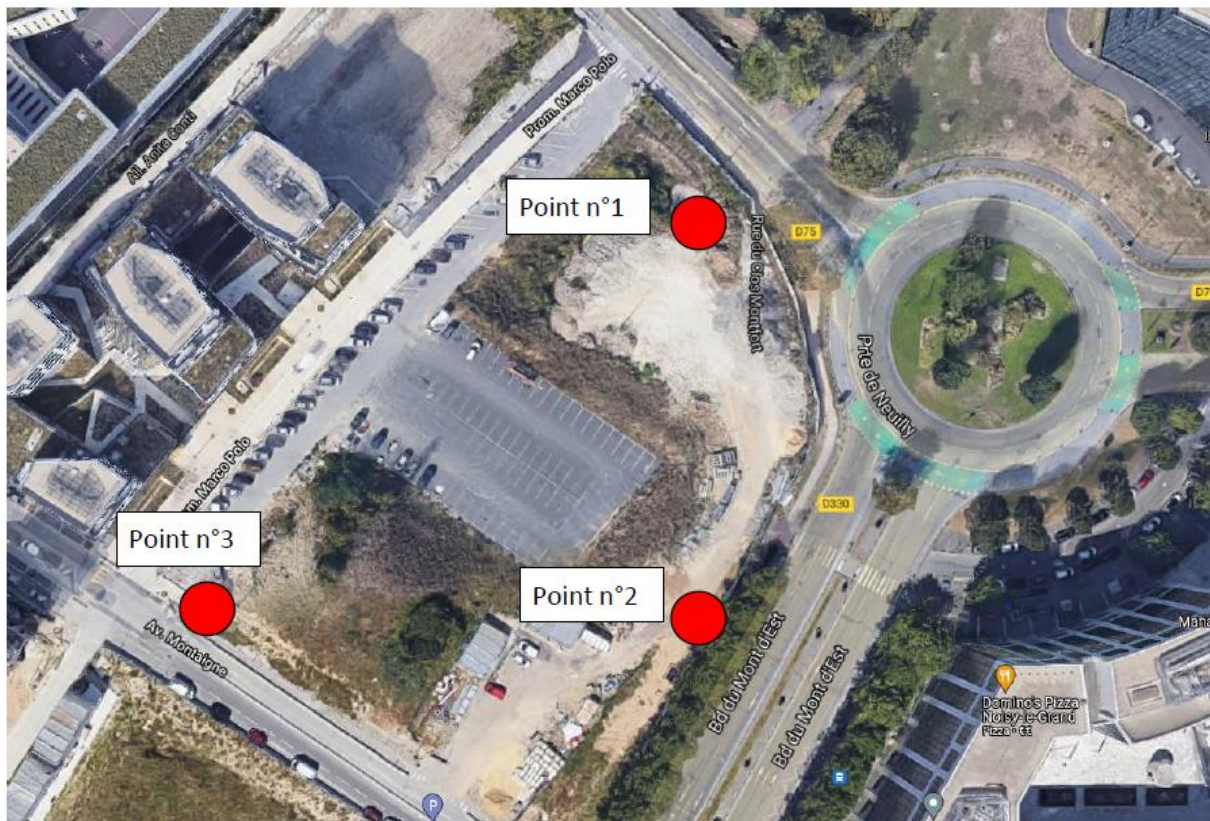
Selon arrêté préfectoral N°00/0784 du 13.03.2000, les voies classées autour du projet sont:

- Boulevard Mont d'Est : Catégorie 4 « tissu ouvert »,
- Route de Neuilly : catégorie 3 « tissu ouvert »,
- Avenue Montaigne : Non classée,

En complément du calcul réglementaire réalisé ci-dessus, basé sur le classement sonore des voies, un passage sur site a été réalisé le mardi 25/01/22, afin de réaliser la prise de mesure des niveaux sonores en heure de pointe soir, entre 17h00 et 18h00.

Ces mesures visent à vérifier que les objectifs d'isolement acoustique, calculés selon l'arrêté préfectoral, ne sont pas sous-estimés par rapport à la réalité du site.

**Figure 27 : Plan de repérage des points de mesure**



La valeur d'isolement acoustique minimale déterminée à partir du niveau sonore ainsi calculé, doit être telle que le bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit inférieur à 35 dBA en période diurne et 30 dBA en période nocturne. Ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent de 06h à 22h00 pour la période diurne, et de 22 h00 à 06 h pour la période nocturne.

Les niveaux sonores mesurés, et les objectifs d'isolement acoustique de façade associés sont les suivants :

- Niveau sonore « moyen »  $L_{Aeq}$  :

	Point n°1	Point n°2	Point n°3
Niveau sonore $L_{Aeq}$ mesuré (intervalle 17h-18h) en dBA	64,0	60,0	62,0
Prise en compte réflexion façade (+ 3 dBA)	67,0	63,0	65,0
Isolement acoustique réglementaire minimum $D_{nTA,tr}$	32,0	30,0	30,0

 - Niveau sonore « haut »  $L_{10}$  :

	Point n°1	Point n°2	Point n°3
Niveau sonore $L_{10}$ mesuré (intervalle 17h-18h) en dBA	66,0	62,0	64,0
Prise en compte réflexion façade (+ 3 dBA)	69,0	65,0	67,0
Isolement acoustique réglementaire minimum $D_{nTA,tr}$	34,0	30,0	33,0

En réalisant l'analyse selon l'indice fractile  $L_{10}$ , un objectif d'isolement acoustique de façade  $D_{nTA,tr}$  de 33 dB a été pris en compte, soit 3 dB de plus que le minimum réglementaire. A.V.E.L. Acoustique rappelle que **cette analyse va au-delà de la simple demande réglementaire, mais elle est cohérente avec la nature impulsionnelle d'un bruit de trafic routier, et la proximité de la façade logement en ce point, en particulier pour les premiers étages, du RDC au R+2** (cf **Erreur ! Référence non valide pour un signet.** et Figure 29).



Figure 28 : Objectifs d'isolement acoustique de façade DnTA,tr – du RDC au R+2

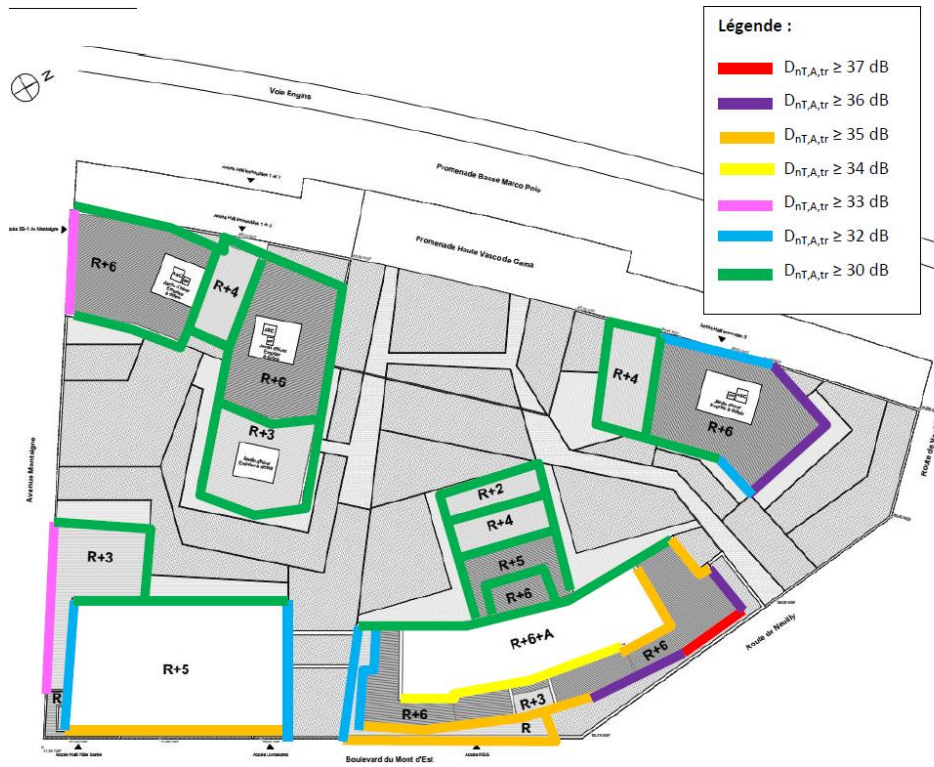
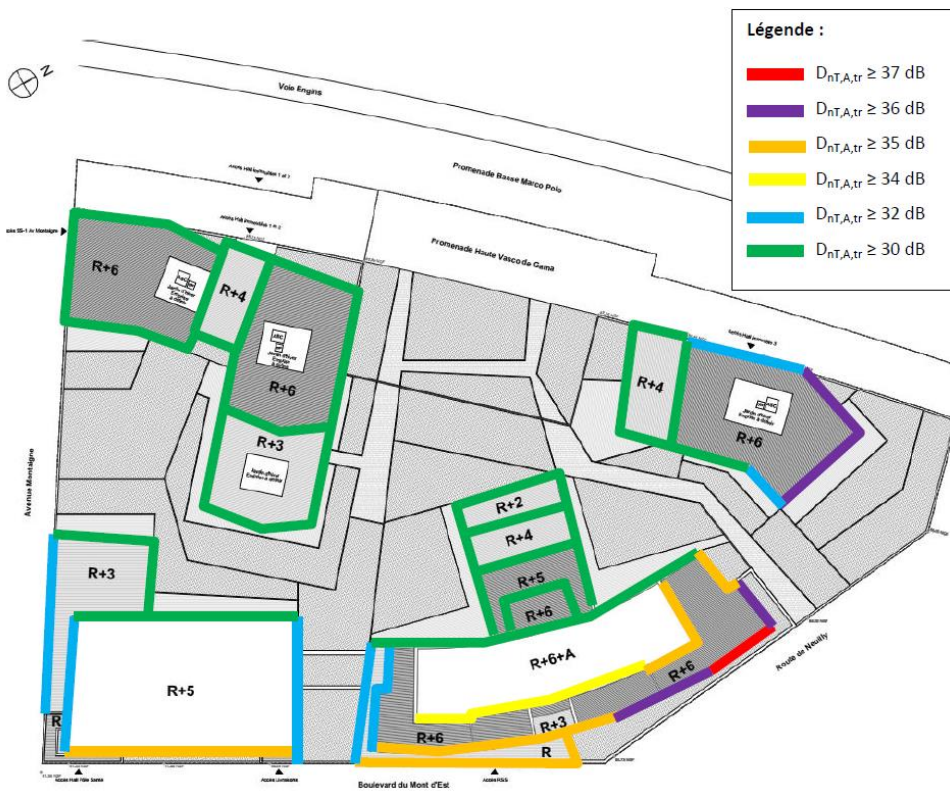


Figure 29 : Objectifs d'isolement acoustique de façade DnTA,tr – à partir du R+3



Pour plus de détails, se référer à l'annexe volontaire n°5.

### 3.1.6 Qualité de l'air

La qualité de l'air dépend majoritairement de l'intensité des émissions polluantes. La météorologie, qui conditionne notamment la dispersion ou l'accumulation des polluants dans l'atmosphère, a également une influence sur les concentrations.

Le rapport annuel 2021 produit par AirParif, à l'échelle de la région Ile-de-France, indique qu'à l'exception de l'ozone, par rapport à l'année 2020, **les niveaux de pollution enregistrés en 2021 ont augmenté sur l'ensemble des stations de mesure, mais ils sont en baisse par rapport à l'année 2019**. Ce constat est essentiellement lié à une reprise des activités en 2021, sans être revenues à une activité normale, à la baisse tendancielle des émissions du secteur résidentiel et du trafic routier et à des conditions météorologiques dispersives avec des températures globalement clémentes en période hivernale, qui ont limité les émissions du chauffage résidentiel.

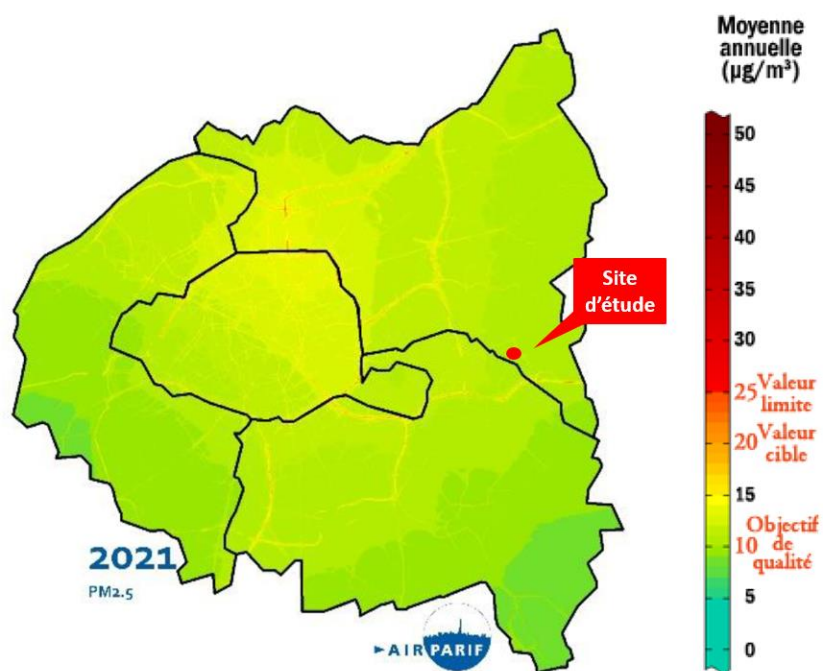
Par rapport à 2019, une baisse notable de la population exposée à des dépassements de la valeur limite pour le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) est observée en 2021, des axes routiers majeurs étant passés sous ce seuil. Malgré cette amélioration, les concentrations de particules PM<sub>10</sub> et de NO<sub>2</sub> en Île-de-France restent malgré tout problématiques, avec des dépassements récurrents des valeurs limites réglementaires et des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé. La quasi-totalité des Franciliens est exposée à un air qui ne respecte pas les nouvelles recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) annuelle (10 µg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle) et journalière (25 µg/m<sup>3</sup> à ne pas dépasser plus de 3 jours par an).

Le nombre d'épisodes de pollution est en baisse par rapport aux années précédentes. Dix dépassements du seuil d'information pour les particules PM<sub>10</sub> ont été enregistrés en période hivernale et une seule journée de dépassement du seuil d'information en O<sub>3</sub> lors de la période estivale, soit le nombre de jours d'épisodes le plus bas de ces dix dernières années.

A l'échelle du département de Seine-Saint-Denis, en 2019, malgré une tendance à la baisse des niveaux de pollution chronique depuis quelques années, **les concentrations de dioxyde d'azote et de particules PM<sub>10</sub> restent problématiques, avec des dépassements importants des valeurs limites**.

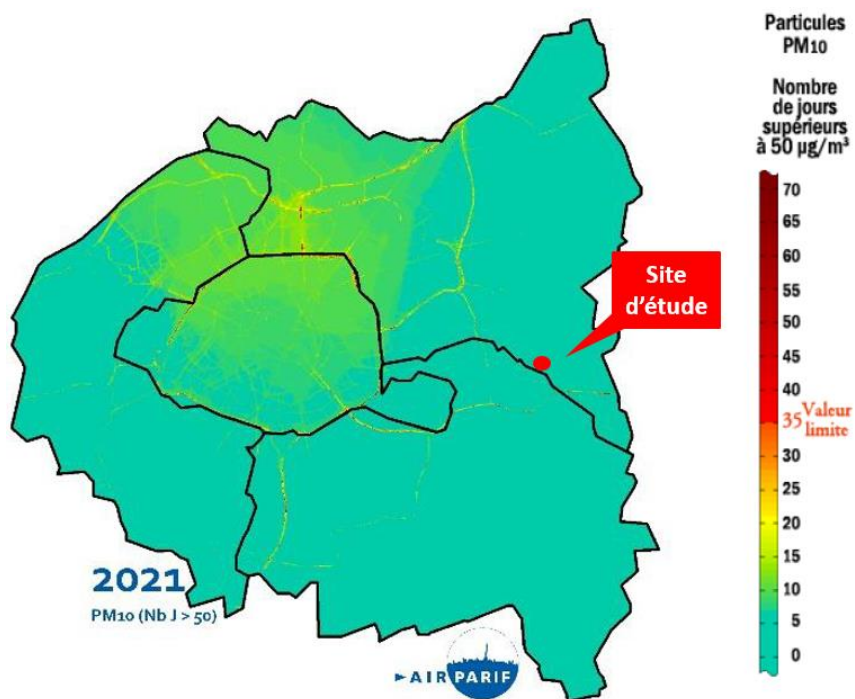
Pour les particules PM<sub>2.5</sub>, les concentrations mesurées respectent les valeurs limites, mais excèdent toujours l'objectif de qualité. Les niveaux d'ozone (O<sub>3</sub>) dépassent la valeur cible pour la protection de la santé en 2019 ainsi que les objectifs de qualité. Ces dépassements sont généralisés à l'ensemble de la région.

Figure 30 : Particules PM2.5



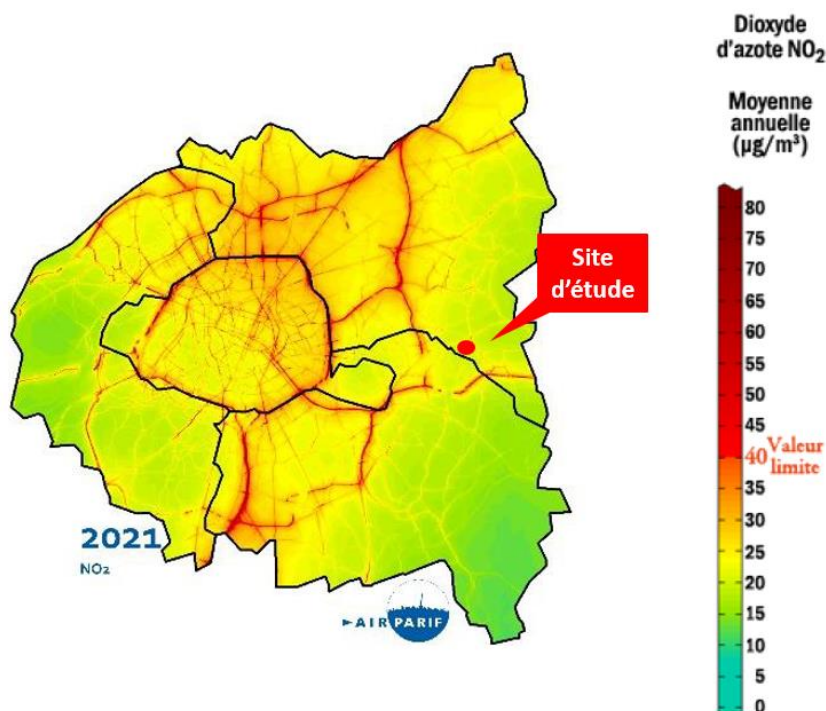
Source : AirParif 2021

Figure 31 : Particules PM10



Source : AirParif 2021

Figure 32 : NO<sub>2</sub>



Source : AirParif 2021

### 3.1.7 Biodiversité

Source : Diagnostic écologique « flash », Gondwana

Diagnostic Zones Humides, Gondwana

Le diagnostic écologique réalisé en février 2022 par GONDWANA vise à analyser la qualité écologique des espaces verts, afin d'estimer l'enjeu patrimonial des espèces végétales et animales présentes.

Le terrain est constitué de friches herbacées, de parkings et d'une base vie.

Une partie de l'aire d'étude est intégrée dans l'**OAP Maille Horizon Nord**. Elle prévoit la création d'un grand parc paysager qui sera desservi par une promenade plantée ainsi que par de nombreuses liaisons paysagères. Ainsi le projet devra s'efforcer de se connecter à ce nouveau parc en travaillant les raccordements paysagers avec celui-ci.

Bien que localisé dans un tissu urbain dense, le site est **proche de certains espaces verts considérés comme des réservoirs de biodiversité à l'échelle du quartier** : les dépendances vertes de l'Autoroute, le Parc des Coudrais, le Parc Louis Antoine de Bougainville (Parc de l'OAP de Maille Horizon Nord) (cf Figure 33).

Les alignements d'arbres et les jardins privés relient potentiellement ces réservoirs au site permettant ainsi le déplacement d'espèces mobiles ubiquistes et anthropophiles, notamment l'avifaune.



**Figure 33 : Corridors écologiques**



### ► Habitats

Les habitats rencontrés sur le site, présentés en Figure 34, sont les suivants :

Friche herbacée à dominante graminéenne : Cet habitat permet probablement l'accueil d'une faune commune des milieux ouverts. Quelques oiseaux ont été vus utiliser ce milieu. L'absence de passage et d'entretien sur ces espaces a permis l'émergence d'une diversité floristique.

- Fossé : Ce fossé rempli d'eau présente un caractère monospécifique ce qui limite son intérêt écologique. **Aucun amphibien ou indice de présence n'y a été relevé** (cf annexe volontaire n°9 Bis). **L'analyse de la topographie, des placettes floristiques, des sondages pédologiques permettent d'affirmer que le site ne présente pas de zone humide** (cf annexe volontaire n°9).
- Friche herbacée rudérale : Les espèces qui composent cet espace sont des vivaces caractéristiques des sols sableux. Elle permet probablement l'accueil d'une faune commune des milieux ouverts et présente donc un potentiel écologique modéré.
- Zone minérale/ Remblais : Ces espaces présentent un potentiel écologique nul dû à la forte imperméabilisation.

**Figure 34 : Cartographie des habitats du site**



### ► Faune

Le site permet d'accueillir une **avifaune commune** des milieux urbains, des parcs et jardins. Les espèces présentées ici ont surtout été **vues en survol ou entendues aux alentours du site**. Le site présente une **faible diversité d'espèces d'oiseaux** du fait de l'absence de strate arborée et du peu d'arbustes présents. Une limite à leur présence pourrait aussi s'expliquer par les nombreux travaux autour du site sur l'OAP.

Les quelques oiseaux présents sur le site utilisent probablement les friches comme **zone de refuge et de nourrissage**.

**Parmi les 8 espèces recensées, 4 oiseaux sont protégés au niveau national** : le rougegorge familier, la mésange bleue, la mésange charbonnière, le moineau domestique.

L'étude précise qu'il sera important dans le projet de **recréer des zones d'accueil** pour ces espèces ainsi que pour les espèces locales. Le projet intègre ses recommandations en ayant une réflexion poussée du projet paysager qui permettra de reconstituer les habitats naturels des espèces communes en milieu urbains et ouverts, combinée à une gestion adaptée des futurs espaces verts permettra l'appropriation spontanée de la biodiversité locale

L'inventaire a eu lieu en saison peu propice à l'observation de la faune (hiver), il est donc très probable qu'une plus grande diversité soit présente en période plus favorable

#### Entomofaune

**Aucun insecte n'a été observé lors de la visite**. Cependant, il est **probable que le site abrite un large cortège d'insectes communs des milieux ouverts et urbains**.

#### Amphibiens

**Aucun amphibien n'a été observé sur le site**. Les prospections réalisées par la suite sur le site du projet en mai 2022 par GONDWANA confirme cette observation (cf annexe volontaire n°9 Bis).

## Reptiles

**La présence de reptiles est probable sur le site.** Les habitats présents sont potentiellement attractifs pour le Lézard des murailles du fait de son exposition au soleil

## Mammifères

**Aucun mammifère n'a été observé sur le site.** L'absence de gestion d'une partie de la parcelle pourrait exprimer un potentiel de présence de quelques petits mammifères communs des milieux urbains et ouverts, mais des travaux à proximité du terrain et les nombreux passages limitent probablement leur présence.

## ► Flore

La végétation de la parcelle se caractérise par une strate majoritairement herbacée. Le site se divise cependant en 2 habitats principaux : une friche rudérale sur sol à dominante sableuse et une friche nitrophile. L'absence de gestion de ces friches et leur diversité floristique peut être favorable aux pollinisateurs sauvages qui l'utilisent probablement comme source de nourriture. De plus, petits mammifères, avifaune et insectes peuvent se servir de cette végétation pour se réfugier ou se nourrir. Cependant, le **potentiel d'accueil de la faune peut néanmoins être limité** à cause des travaux de l'OAP à proximité.

La strate arbustive se retrouve à la fois en bordure de friche, mais aussi dans le fossé. Les espèces arbustives qui composent les friches présentent des intérêts écologiques, à la fois pour la petite faune, l'avifaune et de nombreux pollinisateurs sauvages. Une espèce invasive a été identifiée sur le terrain, il s'agit du Buddleia de David. Une attention devra être portée sur la gestion de cette espèce, particulièrement au moment des travaux.

**Pour plus d'informations sur les mesures mises en œuvre par le projet, notamment le label Biodiversity, se référer au paragraphe « Démarche environnementale ».**

## ► Zones humides

### ► Sondages pédologiques

7 sondages pédologiques ont été réalisés sur l'aire d'étude, sur l'ensemble des habitats donnés sauf dans la zone d'infiltration d'eau qui était difficilement accessible. L'ensemble des sondages a conduit à des refus rendant impossible la poursuite des sondages au-delà de 60 cm pour les carottes les plus profondes. Aucune zone humide n'a été identifiée avec ce critère.

### ► Habitats et placettes floristiques

7 placettes floristiques ont été réalisées sur l'aire d'étude, en cohérence avec les sondages pédologiques. Les cortèges floristiques en place sont communs et ne comprennent pas d'espèces indicatrices de zones humides présentant un recouvrement significatif. Ainsi, d'après la table A de l'Annexe II de l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié, la végétation recensée sur le site dans les placettes floristiques ne comprend pas d'espèce indicatrices de zones humides.

### ► Zones humides

La loi N°2019-773 du 24 juillet 2019 a modifié les critères de délimitation des zones humides en remplaçant les critères pédologiques et floristiques cumulatifs par des critères alternatifs.

**L'analyse de la topographie, des placettes floristiques, des sondages pédologiques permettent d'affirmer que le site ne présente pas de zone humide.**

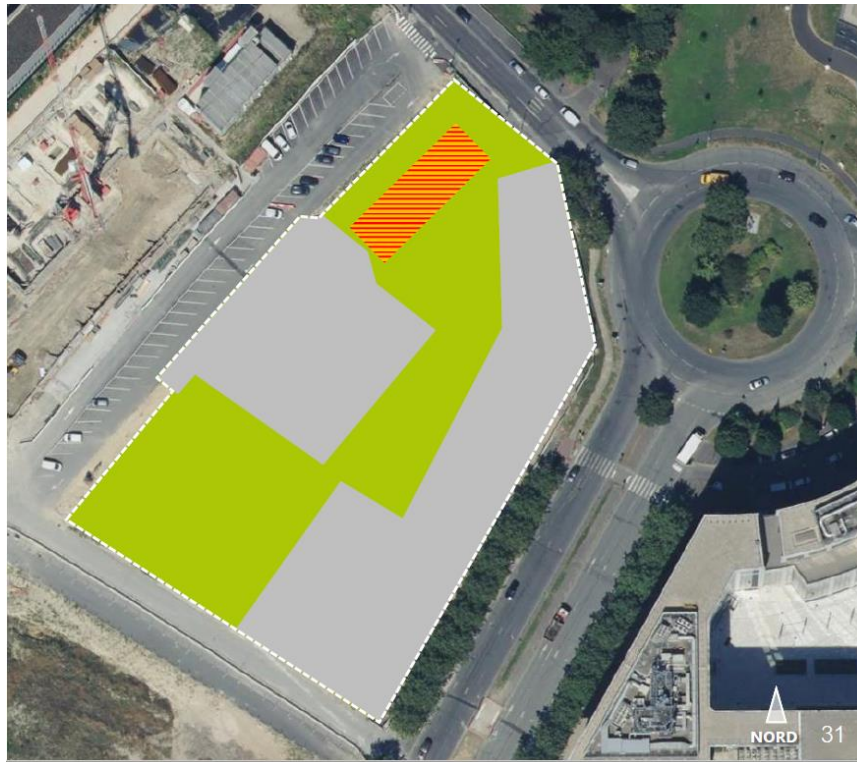
**L'ouvrage hydraulique type « fossé planté » de gestion et d'infiltration des eaux pluviales du parking, dominé par une végétation de milieux humides ne peut être considéré comme zone**



**humide, de par sa formation artificielle.** Faisant référence à l'Article R211-108 – IV – code l'environnement du 23 mars 2007 : « Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux cours d'eau, plans d'eau et canaux, ainsi qu'aux infrastructures créés en vue du traitement des eaux usées ou des eaux pluviales ».

Concernant la réglementation Loi sur l'Eau, tout projet impactant une superficie de zone humide supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> nécessite une procédure au titre de la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature Loi sur l'Eau (article R214-1 du code de l'environnement). Etant donné l'absence de zone humide, le projet d'aménagement ne nécessite pas sur cette thématique de procédure au titre de la Loi sur l'Eau.

**Figure 35 : Cartographie des enjeux écologique du site**



**Légende :**

- Enjeu fort
- Enjeu modéré
- Enjeu potentiellement fort de conservation si présence d'amphibien
- Enjeu faible
- Enjeu nul
- Site de projet

*Nota : cette cartographie de février 2022 a été réalisée avant un passage complémentaire de GONDWANA en mai 2022 ayant permis de conclure à l'absence d'amphibiens ou d'indice de présence.*

Pour plus de détails, se référer à l'**annexe volontaire n°6**, l'**annexe volontaire n°9** et l'**annexe volontaire n°9 bis**.



### 3.1.8 Trafic

Le projet sera **générateur de trafics routiers supplémentaires** sur les voiries avoisinantes en raison des caractéristiques du bâti et des usages projetés. En effet, il comporte la réalisation de :

- 101 logements en accession
- 115 logements au sein de la résidence de service senior ;
- Un pôle de santé.
- Un parking en R-1 d'environ 142 places de stationnement.

**Le projet du lot B2 s'insère au sein de la ZAC Maille Horizon Nord ; les impacts du programme du lot B2 sur le trafic routier existant ont déjà été analysés et pris en compte au sein de l'étude d'impact de réalisation de la ZAC. L'arrivée prochaine des lignes de métro 15 et 16 a également été prise en compte ; elles permettront de limiter l'impact de l'urbanisation sur les flux routiers locaux.**

Des mesures ERC ont ainsi été mises en place :

- Les espaces circulés sur Maille Horizon Nord (hormis l'avenue Montaigne prolongée) seront traités en zone de rencontre avec une priorité absolue aux modes doux sur les voitures.
- L'avenue Montaigne sera traitée en zone circulée 30 km/h avec aménagement de pistes cyclables. La rue des coteaux sera quant à elle prévue en circulation partagée.
- La priorité sera donnée aux piétons dans les venelles, accessibles aux véhicules uniquement par les riverains et les services de secours.
- Les cheminements du parc ne dépasseront pas 4% pour être conformes à la réglementation handicapée. Cette pente relativement douce permettra également d'assurer une circulation de cyclistes et de piétons

La Ville de Noisy-le-Grand a retenu les aménagements de carrefours suivants:

- carrefour à feux au croisement Bas Heurts/Montaigne prolongée,
- carrefour rue des Coteaux/Montaigne géré par des stops,
- carrefour à feux avenue Montaigne prolongée/Bd du Mont d'Est.

De plus, la Ville de Noisy le Grand travaille avec le STIF pour renforcer le secteur en transport en commun (bus).

Enfin, Maille Horizon Nord sera pourvu de nombreux cheminements piétonniers et d'axes de circulations doux tels que la création d'une piste cyclable sur l'avenue Montaigne prolongée dans le sens de la montée et une bande cyclable dans le sens de la descente. Ces pistes cyclables rejoindront celles prévues sur le Boulevard Mont d'Est. Des aménagements plus sécuritaires tels que la mise en place de plateau au niveau des croisements seront implantés ainsi que des « zones 30 » sur l'avenue Montaigne prolongée et sur la rue des Bas Heurts à sens unique.

L'ensemble des mesures adoptées par le projet de la ZAC en vue de réduire les impacts sur le trafic routier sont listés dans l'étude d'impact de la ZAC à l'Annexe volontaire n°7 : Étude d'impact de la réalisation de la ZAC Maille Horizon Nord.

### 3.1.9 Équipements publics

En phase permanente, le projet accueillera **environ 1 202 personnes** au sein des logements, du Pôle Santé et de la Résidence Service Sénior.

**L'étude d'impact de la ZAC Maille Horizon Nord a intégré au sein de son analyse la programmation du lot B2 et a édicté des mesures d'Évitement, Réduction et Compensation (ERC) visant à intégrer l'impact de cette augmentation de population en proposant un projet abouti et pertinent.**

Ainsi, un groupe scolaire sera implanté dans les lots C1/C2 et un équipement petite enfance dans le lot C1.

Des **nouveaux équipements publics** implantés à proximité immédiate du projet accompagneront la création de logements tels que:

- Le Collège international,
- Le Lycée international.

La réalisation de la ZAC va permettre de **redynamiser ce quartier et de le rendre plus attractif**. La requalification des espaces publics permet l'insertion urbaine des projets connexes.

En parallèle de la construction de logements, sont aussi réalisés au sein de la ZAC des équipements et commerces, ce qui permet de rapprocher les pôles de vie des logements. Le programme global développera des immeubles de bureaux créant ainsi de nombreux emplois, ce qui permet d'assurer une **grande mixité fonctionnelle**.

La volonté municipale sur ce secteur est de **maintenir un pourcentage d'activités (tertiaires) conséquent** dans le but de créer de nouveaux emplois sur ce secteur et de conforter la position de Noisy-le-Grand comme capitale économique de l'Est Parisien. Sont ainsi prévus 3 560 futurs emplois en tertiaire sur la ZAC Maille Horizon Nord.

## 3.2 Annexe volontaire n°2 : Diagnostic de l'état des milieux

*Diagnostic de l'état des milieux, SOLER ENVIRONNEMENT*

*29 octobre 2021*

*Cette annexe contient 183 pages*

### 3.3 Annexe volontaire n°3 : Étude hydrogéologique

*ÉTUDE HYDROGÉOLOGIQUE : NPHE, débits d'exhaure et perméabilité des terrains non saturés, SOLER  
Hydro*

*04 novembre 2021*

*Cette annexe contient 91 pages*



### 3.4 Annexe volontaire n°4 : Étude géotechnique

*Mission géotechnique : G2 AVP, SOLER Conseil*

*12 avril 2021*

*Cette annexe contient 56 pages*

### 3.5 Annexe volontaire n°5 : Notice acoustique

*Notice acoustique phase PC – Logements et RSS + Pôle santé, A.V.E.L. Acoustique*

*29 avril 2022*

*Cette annexe contient 85 pages*

### 3.6 Annexe volontaire n°6 : Diagnostic écologique

*Diagnostic écologique « flash », Gondwana*

*16 février 2022*

*Cette annexe contient 56 pages*

### **3.7 Annexe volontaire n°7 : Étude d'impact de la réalisation de la ZAC Maille Horizon Nord**

*Etude d'impact, stade dossier de réalisation de ZAC, OGI*

*Mars 2015*

*Cette annexe comprend 364 pages*



### 3.8 Annexe volontaire n°8 : Charte chantier à Faibles Nuisances

*Charte chantier à faibles nuisances phase démolition*

*Cette annexe comprend 31 pages*

### 3.9 Annexe volontaire n°9 : Diagnostic des zones humides

*Diagnostic des zones humides, ARP-ASTRANCE*

*22 juin 2022*

*Cette annexe comporte 54 pages*

### 3.10 Annexe volontaire n°9 Bis : Prospections amphibiens

*Compte-rendu des visites n°1 et 2 – Prospections amphibiens, ARP-ASTRANCE*

*30 mai 2022*

*Cette annexe comporte 5 pages*

### 3.11 Annexe volontaire n°10 : Diagnostic complémentaire de l'état du milieu sol

*Diagnostic complémentaire de l'état du milieu sol*

*16/06/2022*

*Cette annexe comporte 83 pages*



### **3.12 Annexe volontaire n°11 : Estimation des volumes et surcoûts pour la gestion des terres excavées au droit du futur sous-sol**

*Estimation des volumes et surcoûts pour la gestion des terres excavées au droit du futur sous-sol*

*07/06/2022*

*Cette annexe comporte 15 pages*