



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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 27/03/2023 / _____

Dossier complet le : 14/04/2023 / _____

N° d'enregistrement : F01123P0077

1 Intitulé du projet

Projet de construction Ouest Montauban comprenant environ 90 logements dont 40% logements sociaux, soit 36 logements

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

Raison sociale

EPT Grand Paris Grand Est

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

2 0 0 0 5 8 7 9 0 0 0 0 1 1

Collectivité territoriale

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

Prénom(s)

LEMOINE

Xavier

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

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.))
Rubrique 39 Décret n° 2022-422 du 25 mars 2022 relatif à l'évaluation environnementale des projets	Construction d'environ 90 logements dont 40% logements sociaux, soit 36 logements sociaux, constituant une surface de plancher prévisionnelle estimée à 6 030 m ² Terrain d'assiette du périmètre du projet : 13 020 m ² , soit 1,3 ha

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

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

La surface de plancher (SDP) prévisionnelle du projet est estimée à 6 030 m² sur une emprise foncière de 13 020 m². Le projet prévoit la construction d'environ 90 logements dont 40% logements sociaux, soit 36 logements sociaux. Les logements sont répartis en 6 bâtiments dont :

- 3 bâtiments en R+1+C sur le chemin de Montauban dans la bande de 20m
- 1 bâtiment en R+2+Attique au-delà de la bande de 20m côté chemin de Montauban
- 2 bâtiments en R+2+Attique sur arrière

Les places de stationnement correspondant aux besoins du projet seront situées soit en sous-sol soit dans le volume des constructions.

Le projet respecte la réglementation du PLU en vigueur.

Les ensembles boisés en partie centrale (face à l'EHPAD) et à l'Ouest (fond de parcelle) seront préservés dans le cadre du projet.

La rue Française Bouteville Patas desservira le projet.

4.2 Objectifs du projet

Le projet de construction Ouest Montauban a une vocation d'utilité publique car il permet :

- Le développement d'une offre de logements au Nord-Est du Territoire, dans l'objectif d'équilibrer l'offre de logements au sein du territoire.
- Le développement d'une offre de logements sociaux à hauteur de 40% du programme envisagé, soit 36 logements.
- La production de logements sociaux dans une ville en forte carence présentant au 1er janvier 2021 environ 9,30% de logements sociaux, soit 179 logements.

La démarche d'élaboration de ce projet est à la fois éthique et environnementale. L'enjeu est de créer un programme de logements sans porter atteinte à l'intérêt des avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains. La bonne intégration des constructions (implantation, architecture, dimensions ou encore aspect extérieur) à leur environnement sera ainsi recherchée.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Les travaux comprennent la construction des immeubles d'habitation et l'aménagement de leurs espaces extérieurs annexes. Le chantier suivra les étapes classiques d'un chantier de construction en contexte urbain (terrassements / excavations, nivellements, constructions).

Le dépôt d'un permis de construire est prévu pour 1er trimestre 2025.

Le phasage des travaux n'est pas défini à ce stade, il le sera ultérieurement (courant 2024).

Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu en fin 2025. La durée prévisionnelle des travaux est estimée à 1 an.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le site de projet sera composé de six bâtiments comprenant des logements privés et sociaux.

Le site accueillera les habitants du quartier ainsi que les visiteurs. Des flux sont à prévoir à la marge en heure de pointe du matin et du soir en lien avec les trajets domicile travail des habitants. 135 places de stationnement sont prévues afin de répondre aux besoins.

Les sentes piétonnes à l'intérieur du secteur constitueront la desserte interne des immeubles d'habitation (habitants et visiteurs) et ne seront pas ouvertes à la circulation publique.

Les îlots seront accessibles par la rue Françoise Bouteville Patas, livrée en 2015 et seront raccordés aux différents réseaux (eau potable, assainissement, réseau électrique, télécommunications...) situés sous la voirie.

Le projet se situe à proximité immédiate du centre ville et des aménités urbaines.

Le projet engendrera des consommations en eau potable, en énergie et des rejets d'eau usée en lien avec la présence de nouveaux habitants.

L'isolation sonore des logements sera adaptée à la proximité des infrastructures routières, afin de garantir le confort des occupants.

Enfin, la présence d'espaces végétalisés, notamment des boisements, participera à l'amélioration du confort et de la qualité de vie des habitants.

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

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Déclaration d'Utilité Publique au profit de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France en vue de l'acquisition du foncier restant

Certificat d'urbanisme d'information (délivré le 6 février 2023)

Autorisation de défrichement (le cas échéant)

Permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface de plancher	6 030 m ²
Surface du terrain d'assiette	13 020 m ²
Nombre de logements dont sociaux	90 dont 36 sociaux
Hauteur de constructions	Jusqu'au R+2+attique
Nombre de places de stationnement	135

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : _____ Voie : Rue Françoise Bouteville

Lieu-dit : _____

Localité : Coubron

Code postal : 9 3 4 7 0 BP : _____ Cedex : _____

Coordonnées géographiques⁽¹⁾

Long. : 2 ° 3 4 ' 5 1 " E Lat. : 4 8 ° 5 5 ' 0 1 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : _____ ° _____ ' _____ " Lat. : _____ ° _____ ' _____ "

Point de d'arrivée : Long. : _____ ° _____ ' _____ " Lat. : _____ ° _____ ' _____ "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Plan Local d'Urbanisme de Coubron - Zonage AUg
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration

⁽ⁱ⁾ 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

[Area for project description and authorization details]

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① 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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Des ZNIEFF type I et II sur son extrémité sud, couvrent une surface d'environ 420 m ² de l'emprise du projet en dépassant légèrement le sentier de derrière les Jardins qui constitue la limite Nord de l'emprise du projet. Il s'agit sûrement d'une erreur de représentation graphique car logiquement la ZNIEFF suit le tracé du sentier. ZNIEFF 110020463 : Massif de l'Aulnoye et carrières de Vaujours et Libry-Gargan / ZNIEFF 110030015 : Massif de l'Aulnoye, parc de Sevrans et la Fosse Maussoin.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se trouve à Coubron dans le département de la Seine Saint-Denis en Île-de-France.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur n'est pas situé en zone couverte par un arrêté de protection de biotope. La zone la plus proche couverte par un arrêté de biotope est le Bois de Bernouille (FR3800495) situé à environ 400m au nord du secteur de projet.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se trouve à Coubron dans le département de la Seine Saint-Denis en Île-de-France.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le Parc Naturel Régional le plus proche se trouve à plus de 17 km (FR8000043 - Oise - Pays de France).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ville de Coubron est concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) 2019-2024 de la Métropole du Grand Paris. Elle est également concernée par le PPBE du Département de la Seine-Saint-Denis et du PPBE des infrastructures d'Etat dans le même département.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Monuments historiques les plus proches à environ 2 km : Ancien château de Vaujors, actuellement école Fénelon à Vaujour et Ancien château, actuellement mairie à Clichy-sous-Bois.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Selon la cartographie des enveloppes d'alertes zone humide réalisée par la DRIEAT, le site ne se trouve pas en zone humide avérée ou probable.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Coubron est concernée par un arrêté modifiant l'arrêté du 21 mars 1986 pour un risque Mouvement de terrain - Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines), approuvé le 18 avril 1995.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Site BASIAS le plus proche à environ 490 mètres (IDF9303372 - Garage Ford Coubron Automobiles - En activité) Site BASOL le plus proche à environ 700 mètres (SSP0005397 - Petit étang - Instruction clôturée)
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur est concerné par la masse d'eau souterraine de l'Albien-Néocomien captif. L'aquifère de l'Albien est inscrit en Zone de Répartition des Eaux. A noter que les prélèvements dans l'aquifère inscrit en ZRE sont soumis à autorisation si la capacité maximale des installations de prélèvement est supérieure à 8m ³ /h ou déclaration pour les cas échéants. Ce point sera approfondi dans le cadre de l'opération.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé en zone Natura 2000. Zone Natura 2000 la plus proche : FR1112013 - SITES DE SEINE-SAINT-DENIS à environ 500m au Nord et à environ 700m au sud-ouest du projet.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun prélèvement des eaux n'est prévue au droit du site. Il convient de noter que le fonctionnement des logements qui seront construits amènera à une consommation d'eau potable. Aucune autre activité consommatrice d'eau potable n'est prévue. L'eau potable distribuée provient de l'usine de Neuilly-sur-Marne. Elle assure en moyenne une production de 281 700m ³ /j avec une pointe à 489 810m ³ (données 2018) pour une capacité de production maximale de 600 000m ³ /j. Elle assurera l'approvisionnement du site.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La seule modification possible liée au projet serait due au niveau de sous-sol prévu pour les parkings (rabattement possible temporaire de nappe en phase travaux). Une étude géotechnique sera réalisée en amont des travaux afin de préciser la profondeur de la nappe.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'aménagement de niveaux de sous-sol pour le stationnement entraînera un excédent de volume déblayé. L'excédent de terres sera évacué en filière ISDI ou en filières spécifiques de type comblement de carrières ISDI+ (si concerné par des dépassements de seuil d'acceptation).
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Seuls des matériaux constructifs seront mobilisés en phase travaux (béton, bois, métal, etc.)
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées sont traitées par l'usine Paris Marne Aval d'une capacité de 550 000 EH, pour une charge maximale en entrée de 340 564 EH. Elle assurera le traitement des eaux usées du site. L'eau potable distribuée provient de l'usine de Neuilly-sur-Marne. Elle assure en moyenne une production de 281 700m ³ /j avec une pointe à 489 810m ³ (données 2018) pour une capacité de production maximale de 600 000m ³ /j. Elle assurera l'approvisionnement du site.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet pourra entraîner des incidences mesurées sur la biodiversité. Les incidences pressenties sont détaillées en annexe du présent dossier. Le projet met en œuvre des mesures afin de conserver les boisements présents sur le site et limiter au maximum les impacts sur la faune et la flore. Elles sont également détaillées en annexe.
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se trouve à environ 500 mètres d'un site Natura 2000 - Directive Oiseaux, son aménagement est prévu pour ne pas avoir d'incidences sur le site Natura 2000 (mesures détaillées en annexe).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est en zone AUg du PLU de Coubron. Il s'agit d'une zone urbaine permettant la réalisation du projet, mais actuellement non construite. Le projet d'aménagement prévoit l'artificialisation des sols avec la construction de 6 bâtiments. Le projet engendrera donc une consommation d'espaces naturels.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le bâtiment classé ICPE le plus proche se situe à environ 1,2km. Il est en fin d'exploitation.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Coubron est concernée par un arrêté modifiant l'arrêté du 21 mars 1986 pour un risque Mouvement de terrain - Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines), approuvé le 18 avril 1995. Le secteur se trouve de plus en aléa fort de retrait gonflement des argiles. Le projet est concerné par ces risques. Il appliquera les préconisations nécessaires.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ayant une vocation résidentielle, il n'engendrera aucun risque sanitaire.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est concerné par la présence d'aucun site BASIAS ou BASOL au droit du terrain.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit la construction d'environ 90 logements, il engendrera donc des déplacements supplémentaires (flux domicile travail et visiteurs). En phase chantier, des flux supplémentaires sont à prévoir temporairement. Le chantier sera encadré par une charte chantier.
	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit une production de logements, engendrant des nuisances supplémentaires à la marge. En phase chantier, des nuisances supplémentaires temporaires sont à prévoir.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur d'étude se situe dans une zone relativement calme. Seule la route départementale RD136 un peu éloignée génère à la marge des nuisances à l'extrémité est du site (55 - 60 dB(A)).
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les travaux de constructions et particulièrement de terrassement sont sources de poussières. Afin de limiter l'envol de poussières pendant la phase chantier, un arrosage régulier sera effectué.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Des vibrations pourront avoir lieu uniquement en phase chantier. Une charte chantier sera applicable et encadrera ces nuisances (horaires, implantations...).
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'urbanisation du site avec la construction de nouveaux logements entraînera des émissions lumineuses supplémentaires. Toutefois, le site est actuellement à proximité immédiate du tissu urbain existant.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet s'insère sur un site non urbanisé mais à proximité immédiate du tissu urbain existant.
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase chantier, de potentiels rejets accidentels. La charte chantier encadrera ce risque.
Si oui, dans quel milieu ?		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les rejets d'eaux usées en phase exploitation correspondront aux rejets quotidiens des logements. Le réseau d'eau dans lequel les effluents seront rejetés est séparatif. En matière d'eaux pluviales, une gestion alternative des eaux pluviales sera privilégiée. Il est prévu une gestion à la parcelle, comme demandé par le règlement d'assainissement applicable.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase exploitation, le projet engendrera la production des déchets ménagers en lien avec les logements d'habitation. Ils seront collectés et traités comme sur le reste de la Ville. Le tri sélectif et des biodéchets sera mis en place pour assurer le recyclages des matières.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il n'y a pas de périmètre de protection du patrimoine impacté par le projet. Toutefois, la construction de logements se situe en continuité d'un équipement public (EHPAD), du tissu urbain et du paysage naturel.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site actuel est en état de friches et n'accueille aucune activité. Deux secteurs boisés y sont identifiés.

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 :

Des projets sont prévus ou en cours de réalisation à proximité du site et sont susceptibles d'engendrer des effets cumulés avec le projet :

- ZAC de la Régalle à dominante activités - livraison 2025
- ZAC du Bas Clichy à dominante mixte habitat / activités - livraison 2030
- PRU du Plateau à dominante habitat - livraison 2024

Des modifications cumulatives surviendront donc sur :

- Les consommations / rejets d'eau, d'énergie et de déchets en phase exploitation et chantier ;
- En phase exploitation et chantier, une augmentation très limitée des flux de déplacements pourra entraîner une augmentation des nuisances sonores et des émissions de polluants atmosphériques.

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 lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Le projet de modification n°2 et le projet de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique de la ZAC de Montauban du PLU ont fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2017. Les modifications n°3 et 4 ont été dispensées. Il en ressort les principaux éléments suivants au regard du contexte francilien :

- Au regard de la nature du projet, la préservation des espaces naturels, la qualité des paysages et les risques naturels figurent parmi les enjeux principaux.

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

L'ensemble des détails du projet n'est pas encore connu à ce jour. Toutefois, un travail a déjà été réalisé dans le cadre de la conception du plan masse. En effet, la conception des bâtiments a été réfléchi en fonction des enjeux du site.

Tout d'abord, par rapport à ce qui était envisagé dans le cadre de la ZAC Montauban sur le secteur, l'emprise des bâtiments a été réduite (mesure d'évitement) et leur implantation a été réfléchi afin de conserver au maximum les espaces boisés existants, que ce soit lors de la phase chantier ou lors de la phase exploitation.

Par ailleurs, il peut être souligné en mesure de réduction que le projet va permettre un renforcement de la trame végétale sur le site avec notamment la création de deux alignements d'arbres.

L'ensemble des mesures concernant le volet faune-flore est décrit dans les documents annexes.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

La Ville de Coubron est en situation de carence en matière de logement social. La Ville présente très peu de projets de développement. Le projet se situe dans la suite de l'arrêt de la ZAC Montauban dont la surface de projet est passée de 15,5 ha initialement à 13 020 m² pour ce projet de construction. Ce projet d'environ 90 logements reste très modeste dans son emprise, en particulier compte tenu des besoins en logements.

Dans le cadre de l'ancienne ZAC, seul l'EHPAD de 90 lits a été réalisé ainsi que la voie et les réseaux desservant cet équipement. Les 140 logements dont 50 locatifs sociaux initialement prévus n'ont pas été réalisés.

Des sites identifiés sur la commune de Coubron (dont un à environ 250 m à vol d'oiseau) pourront accueillir la plantation d'arbres de haute tige en compensation des quelques arbres à la marge impactés par le projet.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause file), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

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

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Présentation du contexte réglementaire et du projet Présentation des incidences du projet sur la biodiversité et mesures ERC retenues	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Plan cadastral	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Carte de localisation des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Situation par rapport aux risques naturels et technologiques présents localement	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Situation par rapport aux nuisances présentes localement	<input checked="" type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

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

Nom LEMOINE

Prénom Xavier

Qualité du signataire Président

A Noisy-le-Grand

Fait le 27 MARS 2023



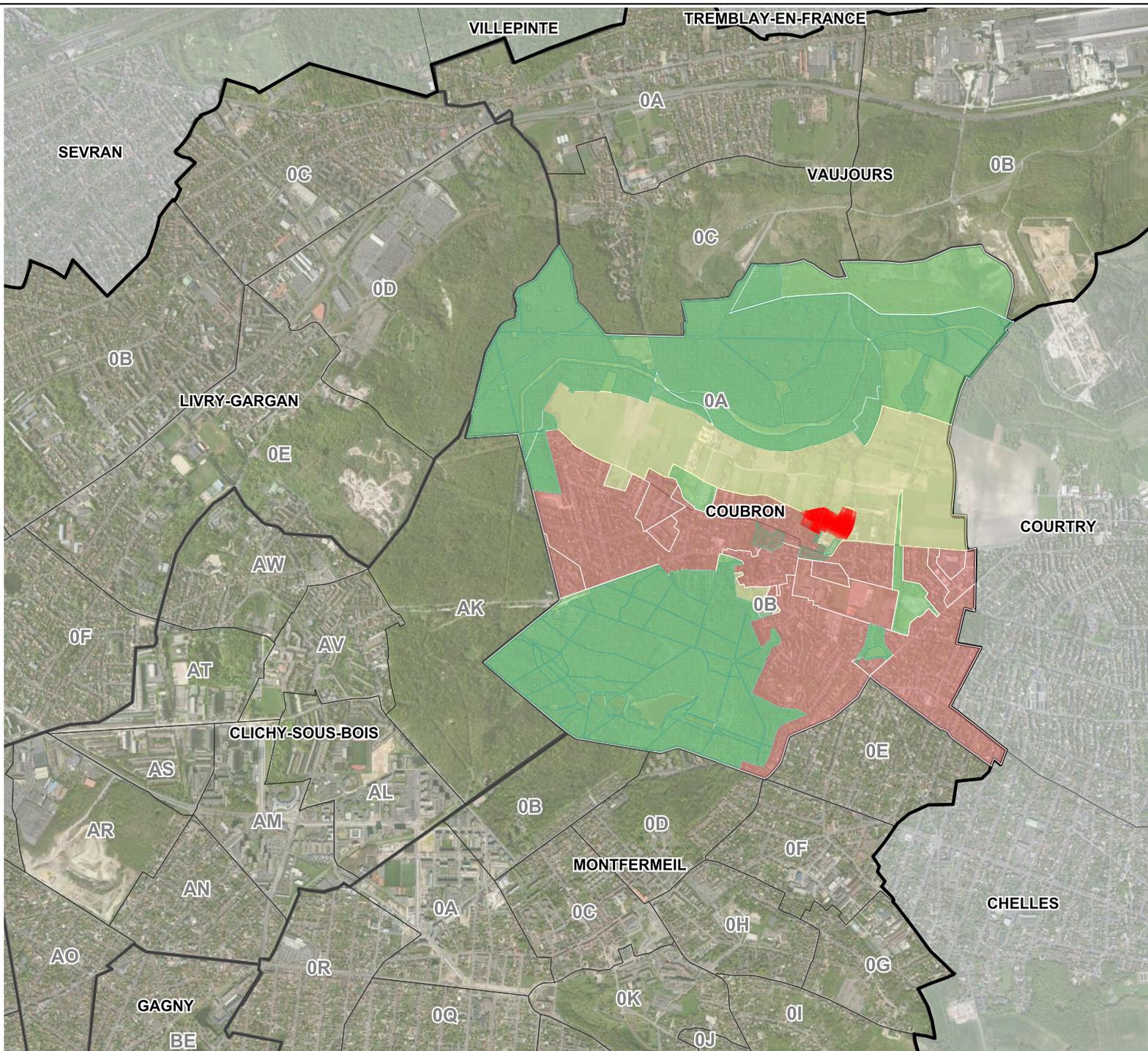
Signature du (des) demandeur(s)



VILLE de COUBRON
Seine-Saint-Denis

Zonage

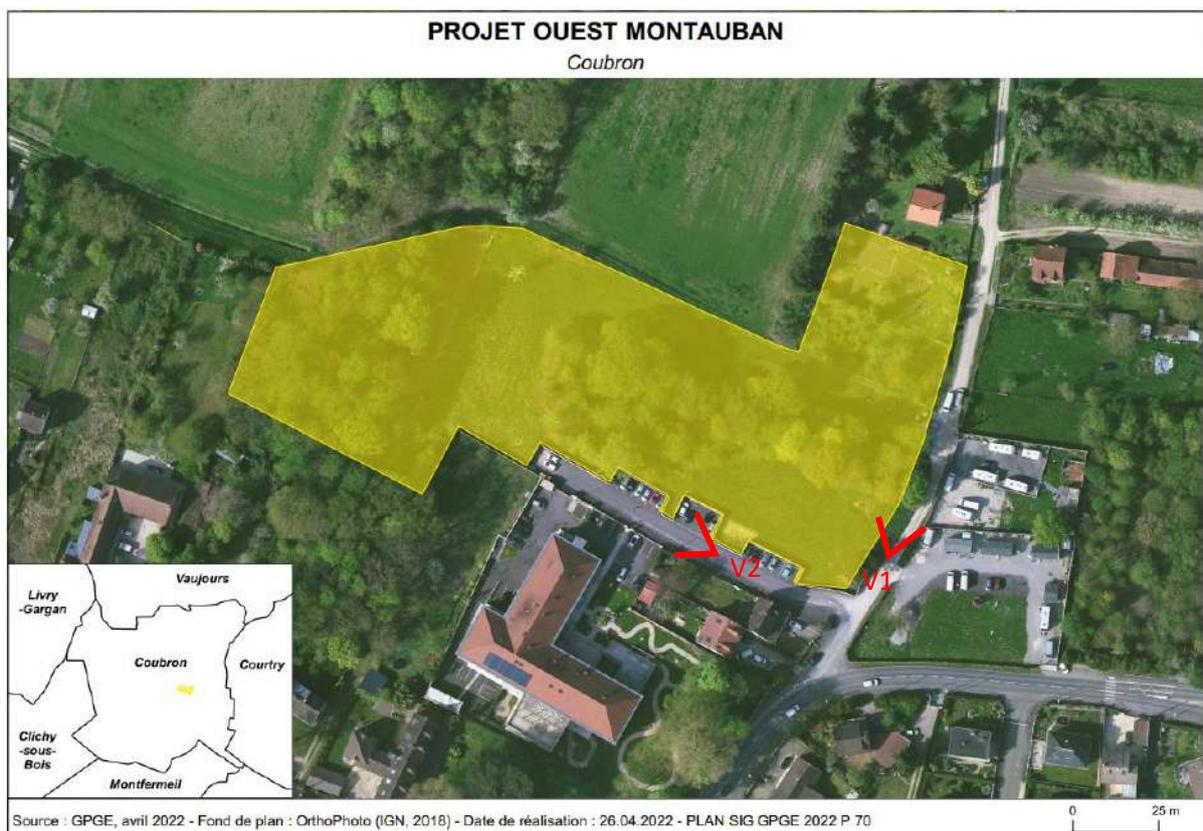
-  A
-  AUc
-  AUs
-  N
-  U
-  Espaces boisés classés
-  Section cadastrale
-  Commune
-  Limite de territoire



0 3 km

Projet Ouest Montauban à Coubron

Photos du site

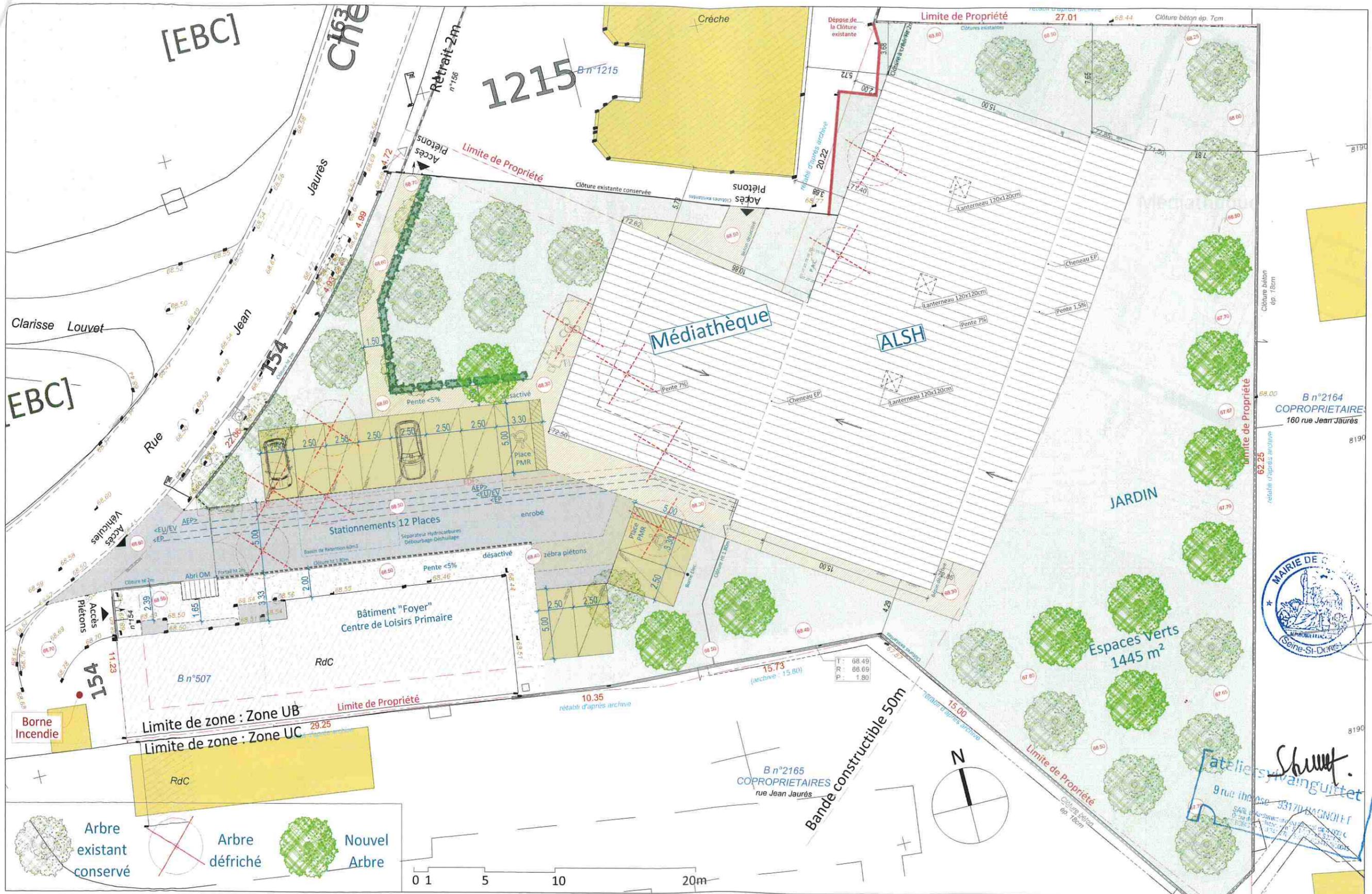


V1 : depuis le chemin de Montauban (prise 21/09/2021)



V2 : depuis la rue Françoise Bouteville Patas (prise 21/09/2021)





ateliersylvainguisset
 9 rue des...
 93170 MAGNOLET



Dossier de Permis de Construire
 ALSH / Médiathèque
 154, Rue Jean Jaurès / Les Bas Prés - 93470 Coubron

PC2c

Plan Masse Projet

Février 2022

1/250 04

Projet Ouest Montauban à Coubron

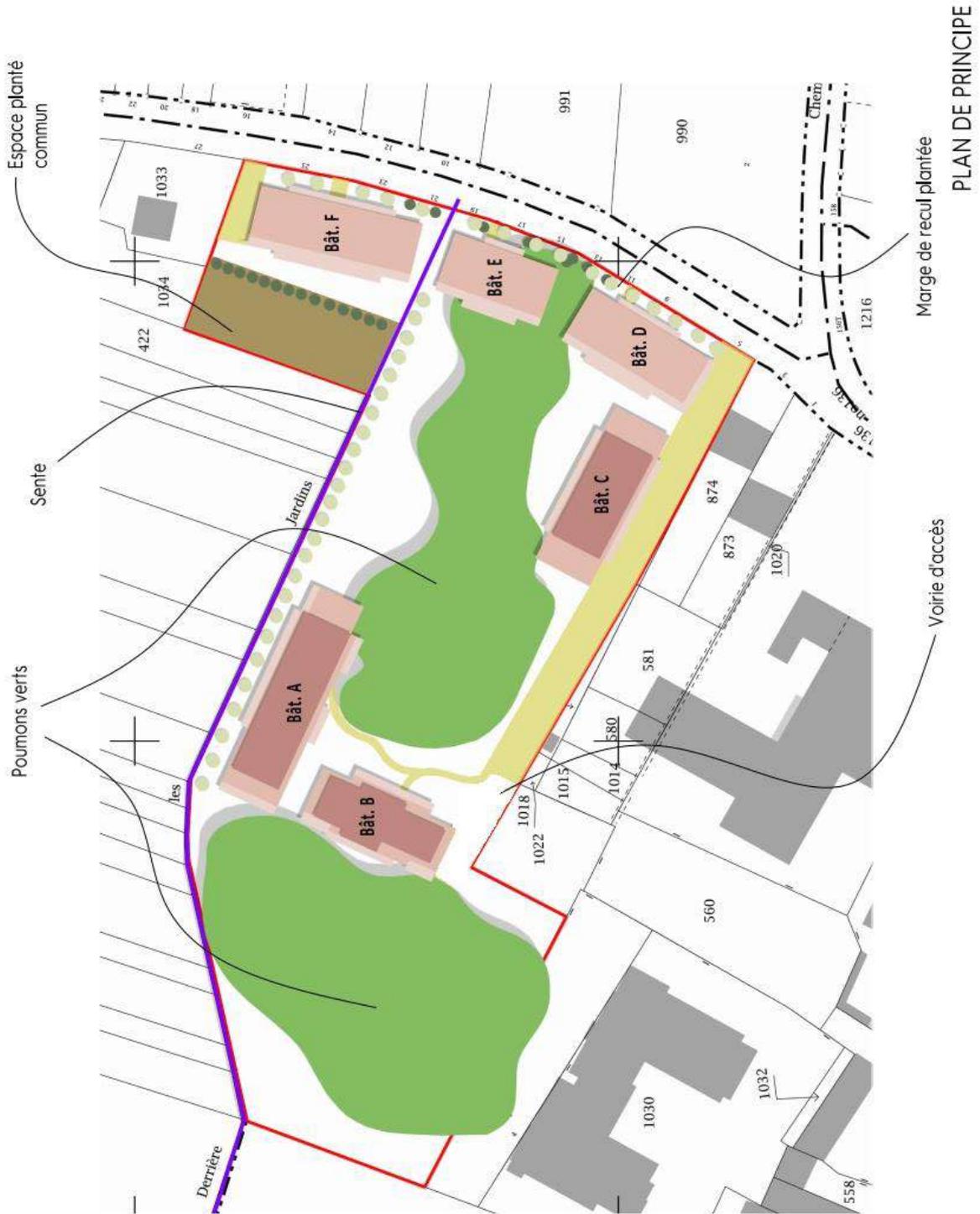
Plan du projet

Plan prévisionnel du projet

02
DOSSIER
ESQ
Indice 0
03/02
2021

MANSOUDJAE
GRAND PARIS GRAND EST
11 Boulevard du Mont d'Est
9380 NOISY LE GRAND

ARCHICRÉA
OPÉRATION
Étude de faisabilité pour la création de logement
03470 COURMAYON
Ouhem de Montauban



Projet Ouest Montauban à Coubron

Plan des abords du projet

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

CLICHY-SOUS-BOIS · COUBRON · GAGNY · GOURNAY-SUR-MARNE · LE RAINCY
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS · LIVRY-GARGAN · MONTFERMEIL · NEUILLY-PLAISANCE
NEUILLY-SUR-MARNE · NOISY-LE-GRAND · ROSNY-SOUS-BOIS · VALLOIRS · VILLEMOMBLE



Plan des abords du site de projet – Source : Géoportail / Even Conseil

Projet Ouest Montauban à Coubron

Plan de situation par rapport aux sites Natura 2000



Plan de situation par rapport aux sites Natura 2000 – Source : Géoportail

Projet Ouest Montauban à Coubron

Demande d'examen au cas par cas
Annexe 9 : notice explicative

Table des matières

PARTIE 1 : INTRODUCTION.....	4
1. Préambule	4
2. Le contexte règlementaire	4
2.1. Schéma Directeur Régional de la région Île-de-France	4
2.2. Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Île-de-France.....	6
2.3. Plan Climat Air Energie territorial et Santé de l'EPT Grand Paris Grand Est	8
2.4. Plan Local d'Urbanisme de Coubron	8
2.5. Zonages de protection et d'inventaires	9
3. Présentation du projet	12
4. Incidences du projet sur le volet faune-flore et mesures ERC envisagées.....	16
PARTIE 2 : ANNEXES OBLIGATOIRES	Erreur ! Signet non défini.
Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le Maître d'Ouvrage (CERFA n°14934)	Erreur ! Signet non défini.
Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet	Erreur ! Signet non défini.
Annexe obligatoire n°3 : Photographies du site.....	Erreur ! Signet non défini.
Annexe obligatoire n°4 : Plan du projet	Erreur ! Signet non défini.
Annexe obligatoire n°5 : Plan des abords du projet.....	Erreur ! Signet non défini.
Annexe obligatoire n°7 : Plan de situation par rapport aux sites Natura 2000	Erreur ! Signet non défini.
PARTIE 3 : ANNEXES COMPLEMENTAIRES.....	20
Plan cadastral	20
Carte de localisation des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles.....	21
Situation par rapport aux risques naturels et technologiques présents localement.....	22
Situation par rapport aux nuisances présentes localement.....	25

PARTIE 1 : INTRODUCTION

1. Préambule

Le présent document vise à compléter et détailler les éléments énoncés dans le cerfa de demande d'examen au cas par cas. En effet, compte tenu des enjeux liés notamment à la biodiversité, il a été choisi d'approfondir certaines thématiques environnementales et de montrer leur prise en compte dans le cadre du projet de construction.

Le site du projet, objet de la présente demande, se situe sur la commune de Coubron, dans le périmètre de l'ancienne ZAC de Montauban supprimée par délibération du conseil de territoire n° CT2020/09/29 -49. Cette ZAC avait fait l'objet d'une étude d'impact dans le cadre de sa réalisation et pour laquelle l'autorité environnementale a émis un avis le 5 février 2016. Puis, le projet de modification n°2 et le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique de la ZAC de Montauban ont fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2017.

La ZAC, d'un périmètre plus large que celui du projet Ouest Montauban, prévoyait la réalisation de 140 logements, dont 50 logements sociaux, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 96 patients, d'un service pour la petite enfance et d'une zone d'activités, ayant vocation à créer 150 emplois. Le projet de ZAC prévoyait également la reconversion de 4,09 hectares de parcelles, sur lesquelles il est envisagé du maraîchage biologique, ainsi que la relocalisation du centre de bus dans la zone d'activité. Le programme des équipements publics était le suivant :

- Les voiries de desserte,
- La place d'entrée du quartier Montauban,
- Les réseaux concessionnaires,
- L'aménagement d'une circulation douce sur la rive nord de la RD 136
- Une coulée verte au sud de la RD 136.

Le secteur d'étude, objet du présent examen au cas par cas, constitue une emprise de l'ancien périmètre de la ZAC, sans sa partie Nord-Ouest.

2. Le contexte réglementaire

La présente partie s'attache à analyser le contexte réglementaire dans lequel s'inscrit le projet d'aménagement.

2.1. Schéma Directeur Régional de la région Île-de-France

Le SDRIF définit les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'échelle régionale à l'horizon 2030. Il a été approuvé en 2013.

A l'échelle de la carte générale du SDRIF, le projet se situe en continuité de la zone dite « espace urbanisé à optimisé ». Il est également bordé par des espaces boisés et des espaces naturels, à préserver et valoriser. A l'est, le SDRIF identifie une liaison agricole et forestière, à préserver également.



Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
	Niveau de diéserte nationale et internationale	—	—
Niveau de diéserte métropolitain	—	—	← →
Niveau de diéserte territoriale	—	—	← →
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)	•	•	•
Gare TOD	•	•	•

Les réseaux routiers et fluviaux	Existant	Itinéraire à réqualifier	Projet (Principe de liaison)
	Autobus et voirie apaisée	—	—
Niveau routier principal	—	—	← →
Franchissement	—	—	← →
Aménagement fluvial	—	—	← →

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- ✱ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- ◆ Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

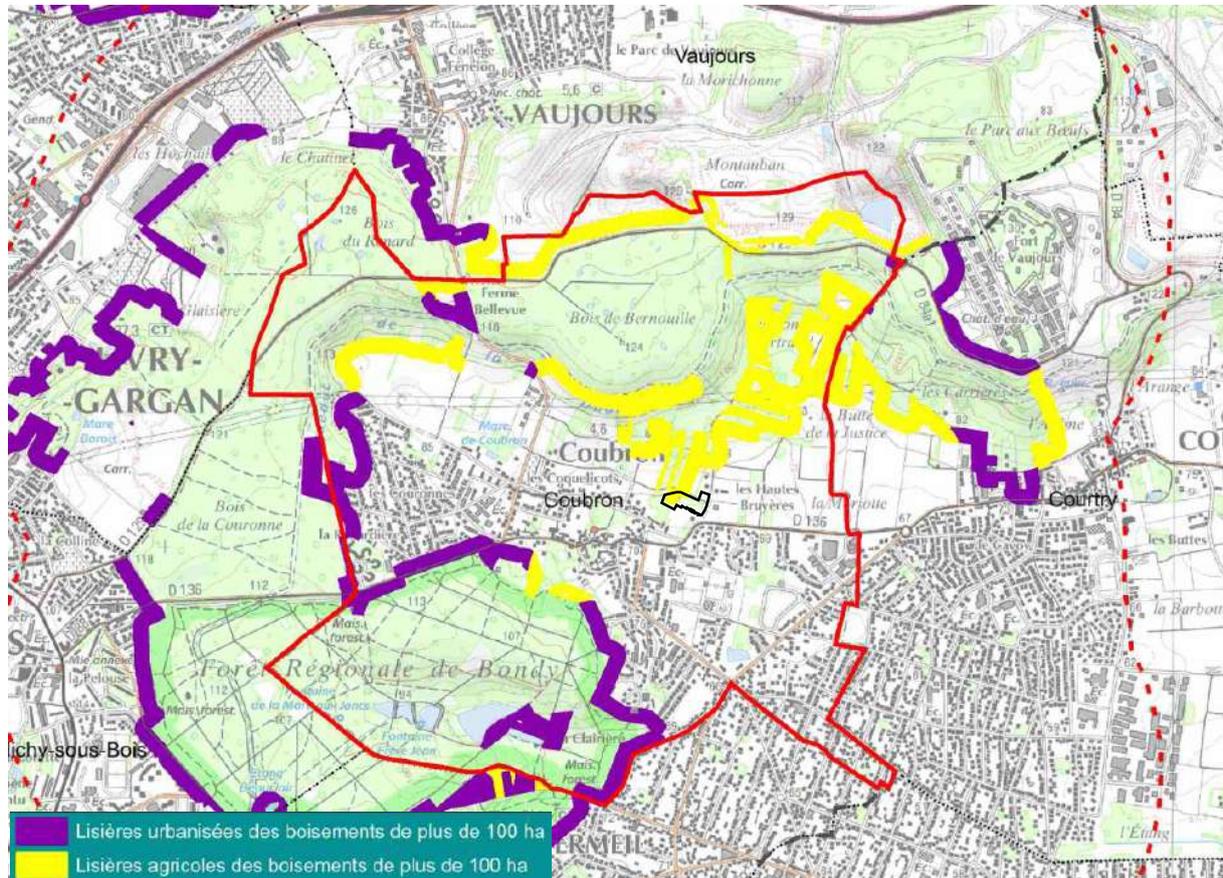
□ Pôle de centralité à conforter

Carte d'objectifs du SDRIF à l'échelle de la commune de Coubron – Source : SDRIF

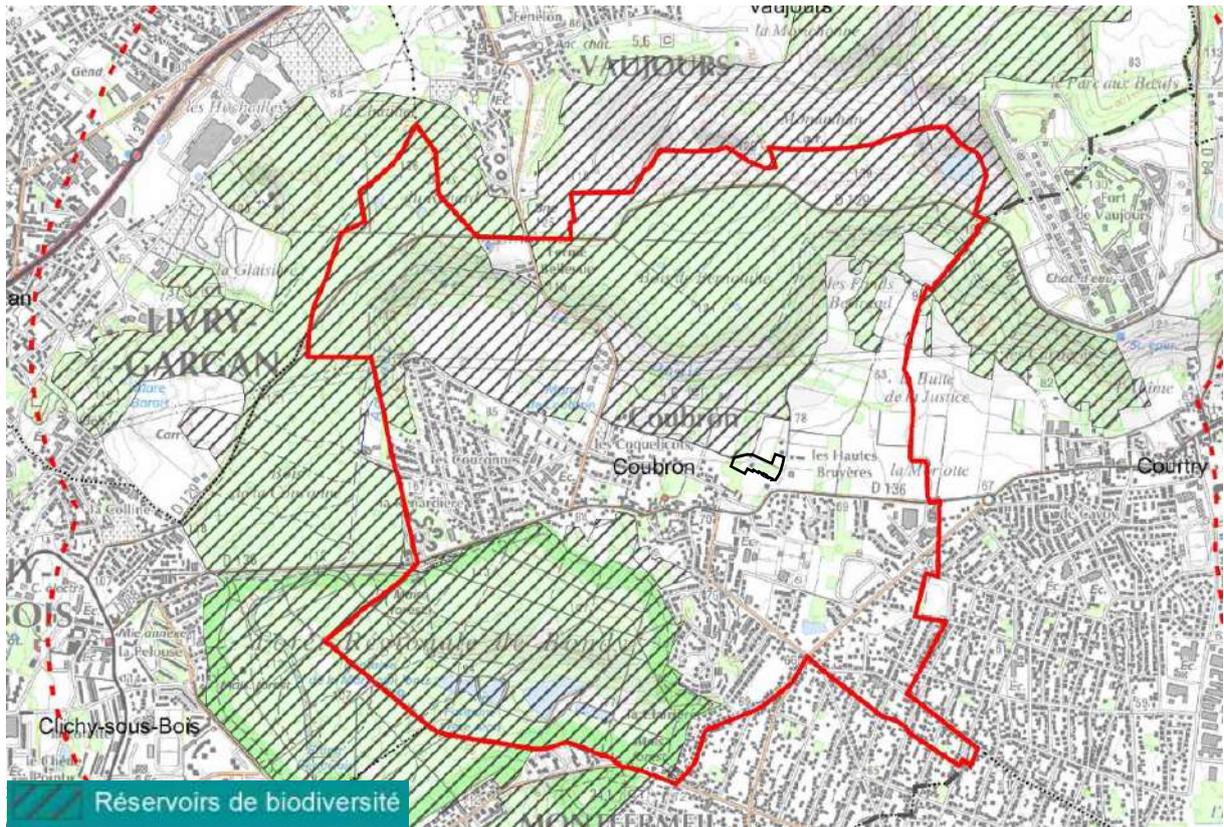
2.2. Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Île-de-France

Le SRCE d'Île-de-France est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels, etc.). Il a été adopté en 2013.

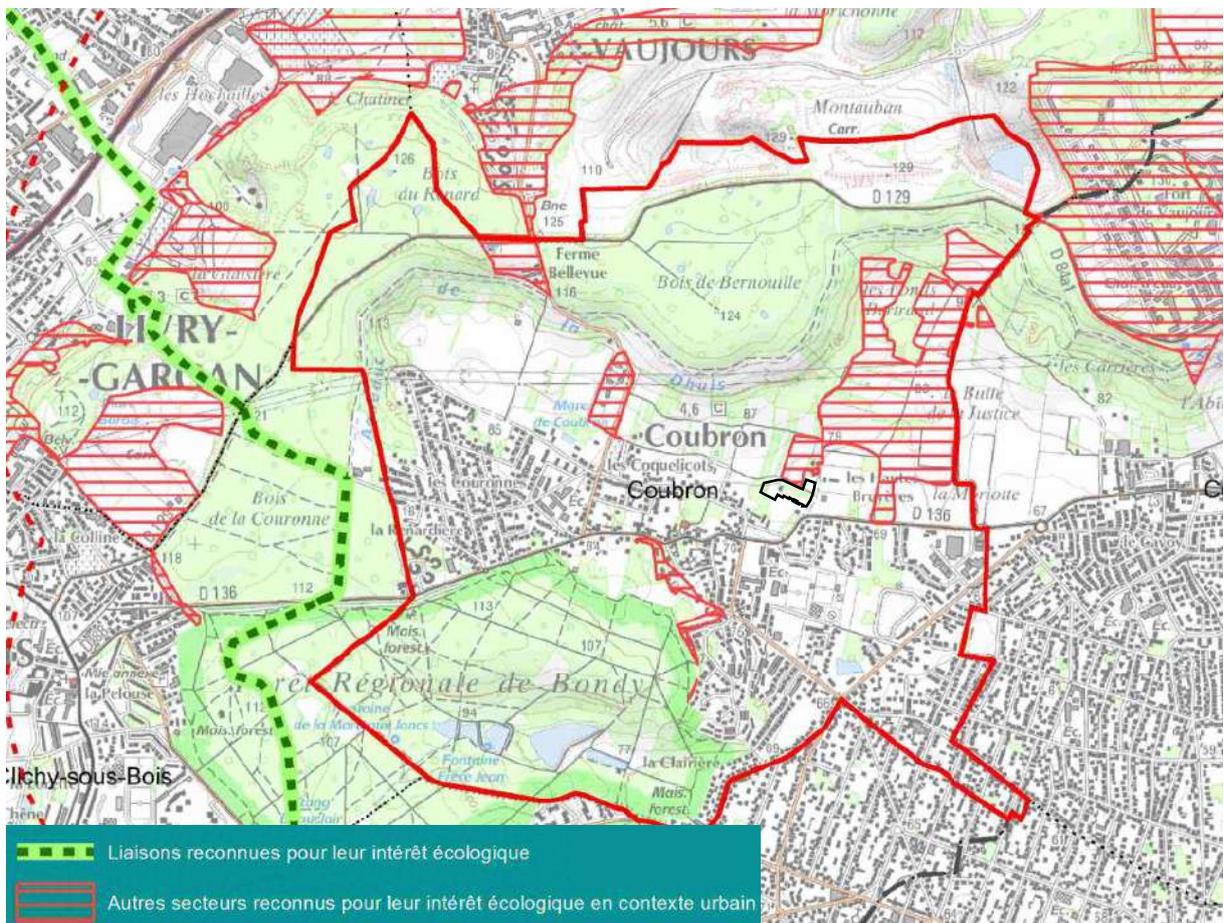
Le site de projet est par concerné à la marge, en limite ouest par une lisière agricole de boisement de plus de 100 ha. Il n'est pas compris dans la zone de réservoir de biodiversité, ni dans les secteurs reconnus pour leur intérêt écologique.



Localisation des lisières des boisements de plus de 100 ha – Source : SRCE Île-de-France



Localisation des réservoirs de biodiversité dans la commune de Coubron – Source : SRCE Île-de-France



Localisation des continuités en contexte urbain identifiées par le SRCE – Source : SRCE Île-de-France

2.3. Plan Climat Air Energie territorial et Santé de l'EPT Grand Paris Grand Est

L'Établissement Public Territorial Grand Paris Grand Est a adopté le 5 avril 2022 son Plan Climat Air Energie et Santé territorial. La stratégie du PCAET s'articule au sein de 6 grandes thématiques :

- Construire un territoire sain, naturel et anticipant le changement climatique
- Offrir des logements sains à haute performance environnementale
- Promouvoir les mobilités propres et actives
- Promouvoir une consommation saine, locale, durable
- Impliquer les entreprises dans la transition écologique et énergétique
- Agir en collectivités éco-exemplaires

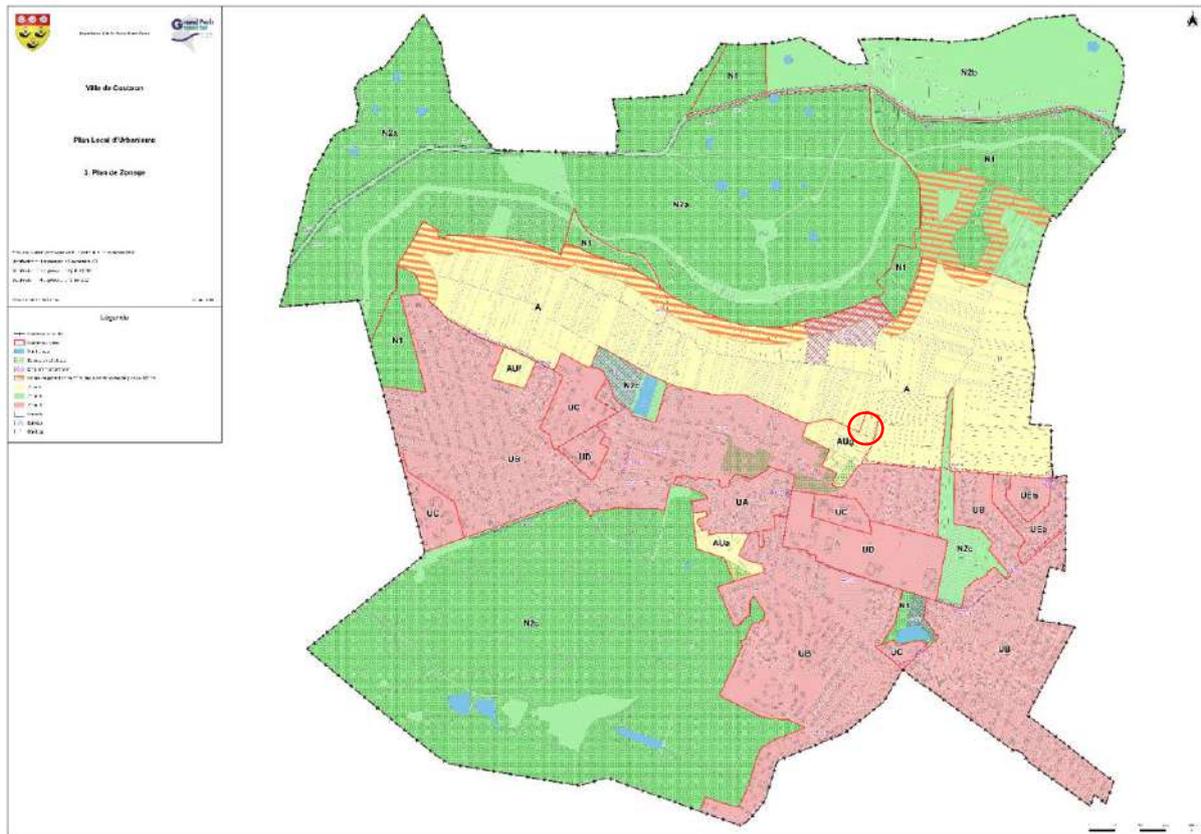
2.4. Plan Local d'Urbanisme de Coubron

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coubron a été approuvé le 19 juillet 2007. Il a depuis été modifié plusieurs fois : le 9 février 2011, le 3 juillet 2018, et le 18 mai 2021.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU est structuré en 6 principaux axes :

- Stabiliser la population
- Maîtrise l'urbanisation
- Renforcer l'emploi sur le périmètre communal
- Renforcer les équipements urbains
- Renforcer la qualité de l'environnement naturel et urbain
- Améliorer les circulations

Le plan de zonage réglementaire du PLU confère au site de projet une zone spécifique, classée AUG. Le règlement stipule pour cette zone que : « *Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Cette zone a vocation à accueillir des habitations et des équipements d'intérêt général.* »



Extrait du zonage réglementaire – Source : Plan Local d'Urbanisme de Coubron

A noter que ce zonage prévoit que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 40% de la surface de la parcelle. En matière de plantation et de pleine terre, il prévoit les éléments suivants :

« Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé.

Au moins 50 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés. Si l'unité foncière ne comporte pas de logements, ou est occupée par un équipement collectif, ce pourcentage est ramené à 10 %.

Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 7 mètres à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m²,
- 1 arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 50 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres. »

Le PLUi de l'EPT Grand Paris Grand Est a été lancé et est en cours d'élaboration.

2.5. Zonages de protection et d'inventaires en matière de biodiversité

Les données administratives concernant les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore sont de deux types :

- Les zonages réglementaires : Zonages de sites au titre de la législation ou de la réglementation en vigueur dans lesquels des aménagements peuvent être interdits ou contraints. Ce sont principalement les sites réserves naturelles, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les forêts de protection, les sites du réseau NATURA 2000.
- Les zonages d'inventaires : Zonages qui n'ont pas de valeur d'opposabilité mais qui ont été élaborés à titre d'avertissement pour les aménageurs. Ce sont les Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) à l'échelon national, certains zonages internationaux comme les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) à l'échelle européenne. Peuvent aussi être classés dans ces zonages les Espaces Naturels Sensibles (ENS), essentiellement gérés par les départements.

Elles sont complétées par les données concernant la trame verte et bleue.

Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels destiné à protéger des espèces et des habitats remarquables tout en maintenant des activités socio-économiques. Le site de projet se trouve à proximité du site Natura 2000 – Directive Oiseaux – FR1112013 Sites de Seine-Saint-Denis.



Plan de situation du site par rapport aux sites Natura 2000 – Source : Géoportail

Arrêtés préfectoraux de protection de biotope

La zone la plus proche couverte par un arrêté de biotope est le Bois de Bernouille (FR3800495) situé à environ 400m au nord du secteur de projet.



Plan de situation du site par rapport aux arrêtés de protection de biotope – Source : Géoportail

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique donne une indication sur la richesse biologique d'un site. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une mesure de protection qui implique des contraintes légales, la nécessité de sa prise en compte lors de l'élaboration de tout projet est rappelée dans la circulaire 91-71 du 14 mai 1991 du ministère de l'Environnement. Cette même circulaire rappelle aussi la nécessaire prise en compte des préoccupations d'environnement en dehors des ZNIEFF.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs d'intérêt biologique remarquable, de superficie généralement limitée, qui doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion,
- Les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels, dont la prise en compte doit être systématique dans les programmes de développement afin d'en respecter la dynamique d'ensemble.

Le site de projet se trouve concerné par la présence de 2 ZNIEFF, une de type I et une de type II :

- ZNIEFF de type I : Massif de l'Aulnoye et carrières de Vaujours et Livry-Gargan (110020463) – Empiète légèrement sur le secteur de projet ;
- ZNIEFF de type II : Massif de l'Aulnoye, parc de Sevrans et la fosse Maussoin (110030015) – A environ 440 mètres.



Localisation des ZNIEFF par rapport au site de projet – Source : Géoportail

La zone ZNIEFF de type I dépasse légèrement le sentier de derrière les Jardins qui constitue la limite Nord de l'emprise du projet. Il s'agit sûrement d'une erreur de représentation graphique car logiquement la limite de la ZNIEFF devrait suivre le tracé du sentier.

3. Présentation du projet et de son historique

Le projet Ouest Montauban s'inscrit dans le cadre de l'ancienne ZAC Montauban, ayant fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale en février 2016. Puis, le projet de modification n°2 et le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique de la ZAC de Montauban ont fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2017.

La ZAC prévoyait, sur un périmètre total de 15 ha, la réalisation de 140 logements, dont 50 logements sociaux, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 96 patients, d'un service pour la petite enfance et d'une zone d'activités, ayant vocation à créer 150 emplois. Le projet de ZAC prévoyait également la reconversion de 4,09 hectares de parcelles, sur lesquelles il est envisagé du maraîchage biologique, ainsi que la relocalisation du centre de bus dans la zone d'activité.

A ce jour, et dans le cadre de la ZAC supprimée, un EHPAD privé de 90 lits a été réalisé et livré en octobre 2015. La voie et les réseaux desservant cet équipement ont été réalisés et remis à la Ville de Coubron.



Plan masse de la ZAC lors de sa réalisation – Source : Avis de l'autorité environnementale sur le projet – Février 2016

Dans son avis du 5 février 2016, l'autorité environnementale souligne que les principaux enjeux sont : les espaces naturels, agricoles et forestiers, le paysage, les sites et sols pollués, et le patrimoine archéologique.

Le plan masse de la ZAC envisagé en 2016 prévoyait l'aménagement d'une coulée verte au sein du périmètre global.

Depuis 2016, le projet a donc considérablement évolué vers une réduction très forte du périmètre opérationnel et du programme, passant de 15 hectares à 1,3 hectares pour le projet actuel auquel s'ajoute l'emprise de l'EHPAD. Toute la partie Ouest de l'ex ZAC Montauban qui devait accueillir une programmation mixte logements /activités économiques a été classée en zone agricole.

Le projet actuel se réduit à la construction d'environ 90 logements dont 40% logements sociaux, soit 36 logements sociaux sur une emprise foncière de 13 020 m². Les logements sont répartis en 6 bâtiments dont :

- 3 bâtiments en R+1+C sur le chemin de Montauban dans la bande de 20m ;
- 1 bâtiment en R+2+Attique au-delà de la bande de 20m côté chemin de Montauban ;
- 2 bâtiments en R+2+Attique sur arrière.



xx.xxx.xxxx/AEW
02
 DOSSIER
ESQ
 Indice 0
03/02
2021

Grand Paris Grand Est
 Grand Paris Grand Est
 11 Boulevard du Maréchal
 Foch 91100 Evry-Courcouronnes

Grand Paris Grand Est
 Grand Paris Grand Est
 11 Boulevard du Maréchal
 Foch 91100 Evry-Courcouronnes

ARCHICRÉA
 11 Boulevard du Maréchal
 Foch 91100 Evry-Courcouronnes

Plan masse du projet Ouest Montauban – Source : Grand Paris Grand Est

Les places de stationnement correspondant aux besoins du projet seront situées en sous-sol. Ainsi, conformément au PLU en vigueur, 135 places de stationnement seront créées. Le parking suit les emprises des bâtiments afin de limiter les impacts sur les sols.



Plan du sous-sol N-1 des bâtiments envisagés – Source : Grand Paris Grand Est

Par ailleurs, conformément au PLU en vigueur, l’emprise au sol des bâtiments sera limitée à 40% de la surface totale de la parcelle et au minimum 50% des espaces restant seront aménagés en espace vert ou traités en pleine terre.

Contrairement à ce qui était envisagé en 2016, les ensembles boisés en partie centrale (face à l’EHPAD) et à l’Ouest (fond de parcelle) seront préservés dans le cadre du projet. La rue Française Bouteville Patas desservira le projet.



Éléments préservés et/ou renforcés dans le cadre du projet Ouest Montauban, permis par l'évolution du projet de ZAC global – Source : Géoportail / Even Conseil

4. Incidences du projet sur le volet faune-flore et mesures ERC envisagées

Compte tenu du contexte local et des caractéristiques intrinsèques au site, le projet engendrera des incidences mesurées sur la biodiversité présente. La partie ci-après s'attache à décrire les principales incidences du projet sur le volet faune-flore, et les mesures mises en œuvre.

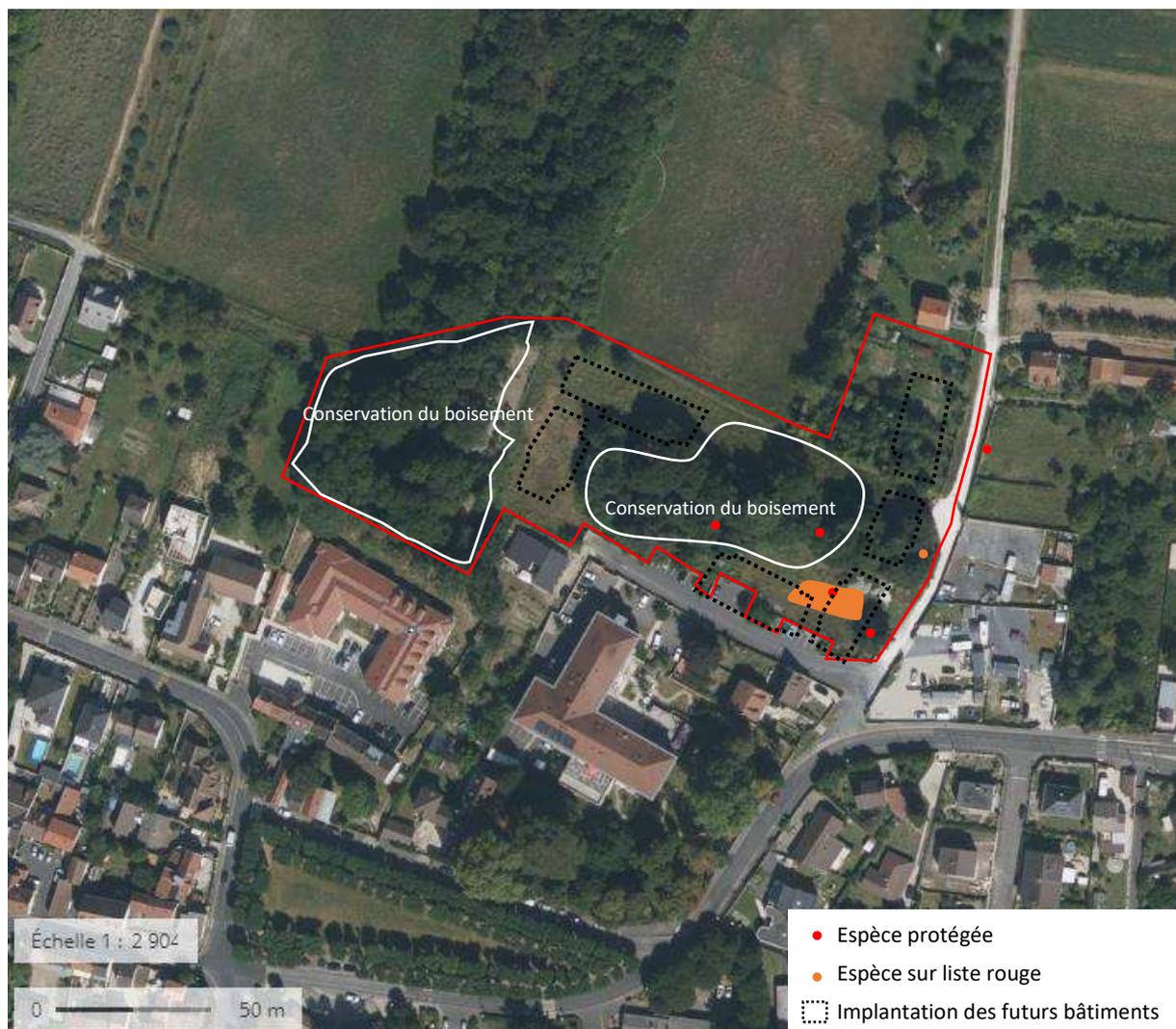
L'urbanisation du site va entraîner :

- **La réduction partielle d'habitats naturels (essentiellement quelques espaces de prairie existantes et les boisements à la marge)**
 - o **Mesure d'évitement** : Une adaptation du plan masse permettant de préserver une partie importante des boisements existants

Des relevés faune-flore ont été réalisées sur une partie du site en 2020, avec deux passages en mai et août (selon les données issues de la consultation des bases de données naturalistes de l'OBDO du conseil départemental de Seine-Saint-Denis et de Cettia gérée par l'Agence Régionale de Biodiversité d'Ile-de-France) . Ces relevés ont

mis en évidence la présence de 5 espèces d'insectes, dont 3 sur liste rouge (Europe et/ou France), 3 espèces d'oiseaux (*Regulus regulus*, *Strix aluco*, *Troglodytes troglodytes*), toutes protégées et déterminantes ZNIEFF, 2 espèces d'arachnides, et 4 espèces floristiques, dont une (*Calamagrostis epigejos*) espèce déterminante ZNIEFF et une sur liste rouge (Monde, Europe, France). Par ailleurs, une espèce de chauve-souris, espèce protégée, a été observée à proximité du site d'étude : la *Pipistrelle commune*. Aucun inventaire n'a été réalisé sur la partie ouest du site d'étude.

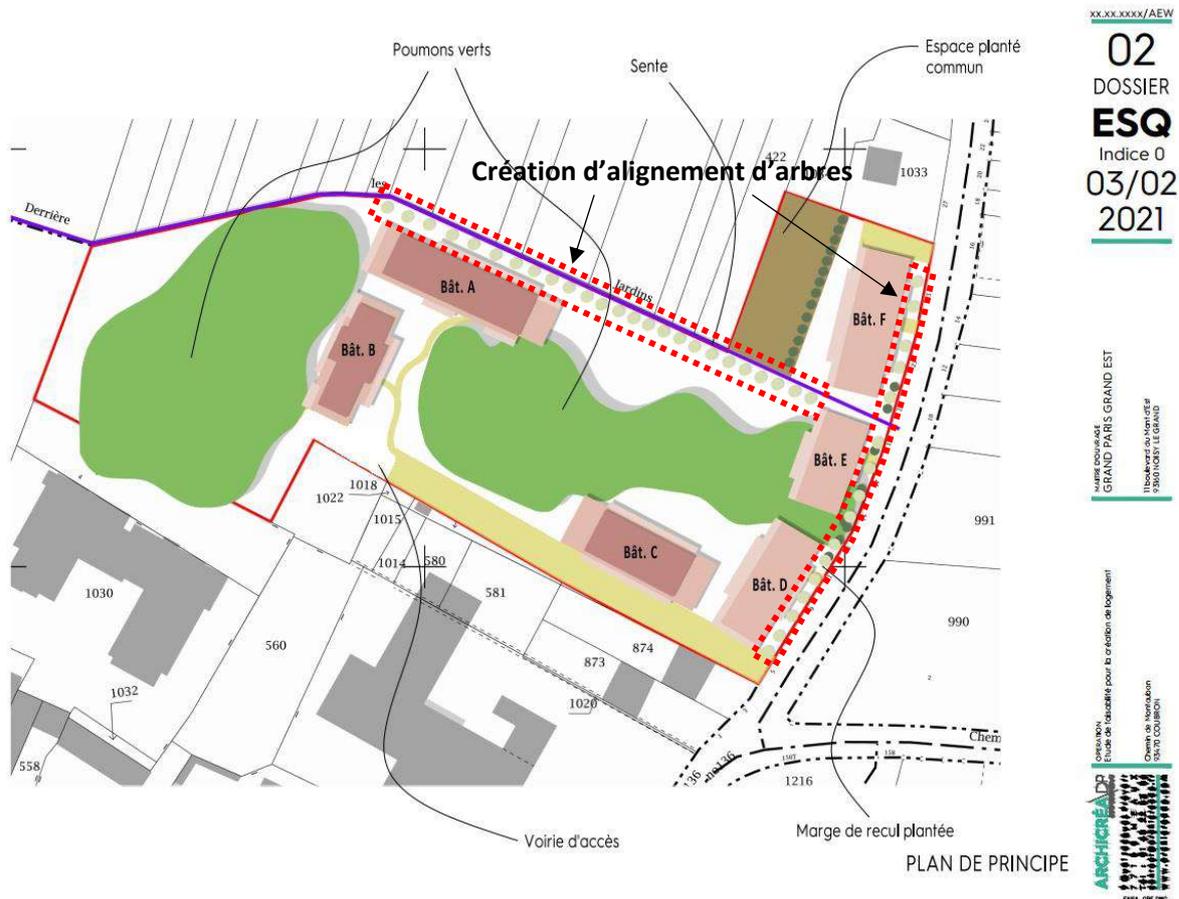
Le projet prévoit l'évitement d'une partie des boisements existants en implantant les bâtiments en dehors de ceux-ci. Toutefois, comme le montre la carte ci-dessous, si l'habitat de boisement est en partie évité, l'habitat prairie et les espèces floristiques et faunistiques existants restent impactés par le projet d'aménagement.



Eléments préservés dans le cadre du projet Ouest Montauban, permis par l'évolution du projet de ZAC global et localisation des espèces inventoriées – Source : Géoportail / Even Conseil

- **Mesure de réduction** : Un renforcement de la trame végétale sur le site, à travers le renforcement du boisement à l'ouest et la création d'alignements d'arbres et l'espace planté commun au nord du site.

Le projet prévoit la création de deux alignements d'arbres en lisière de site : le long du chemin longeant le site au nord, le Sentier de Derrière les Jardins, et le long du Chemin de Montauban. Ces alignements viendront d'une part renforcer la trame végétale du site et d'autre part permettre une transition avec les espaces naturels situés au nord. Par ailleurs, le projet prévoit un renforcement du boisement situé à l'ouest de la parcelle en l'étendant légèrement vers le nord-est. Des plantations viendront ainsi s'ajouter à l'existant dans le cadre de l'aménagement du site.



Plan masse du projet Ouest Montauban – Source : Grand Paris Grand Est

- **Mesure de réduction** : une stratégie biodiversité sera mise en œuvre dans le cadre du projet afin de réduire les impacts précisés plus haut : Installation de nichoirs artificiels pour les oiseaux et chauves-souris impactés par le projet
Des nichoirs artificiels pour oiseaux et chauves-souris seront installés sur le site du projet. Les espèces ciblées par cette mesure sont la Pipistrelle commune et les espèces d'oiseaux protégées.
La végétalisation des espaces aux abords des bâtiments et sur dalle des parkings feront l'objet d'une conception favorable à la petite faune et aux insectes.
- **Un risque de pollution accidentelle en phase chantier**
 - **Mesure de réduction** : Application d'une charte environnementale dédiée aux chantiers de construction

- **Des plantations d'arbres à prévoir hors site**

Mesure de compensation : Des sites identifiés sur la commune de Coubron (dont un à environ 250 m à vol d'oiseau) pourront accueillir la plantation d'arbres de haute tige en compensation des quelques arbres à la marge impactés par le projet.

PARTIE 3 : ANNEXES COMPLEMENTAIRES

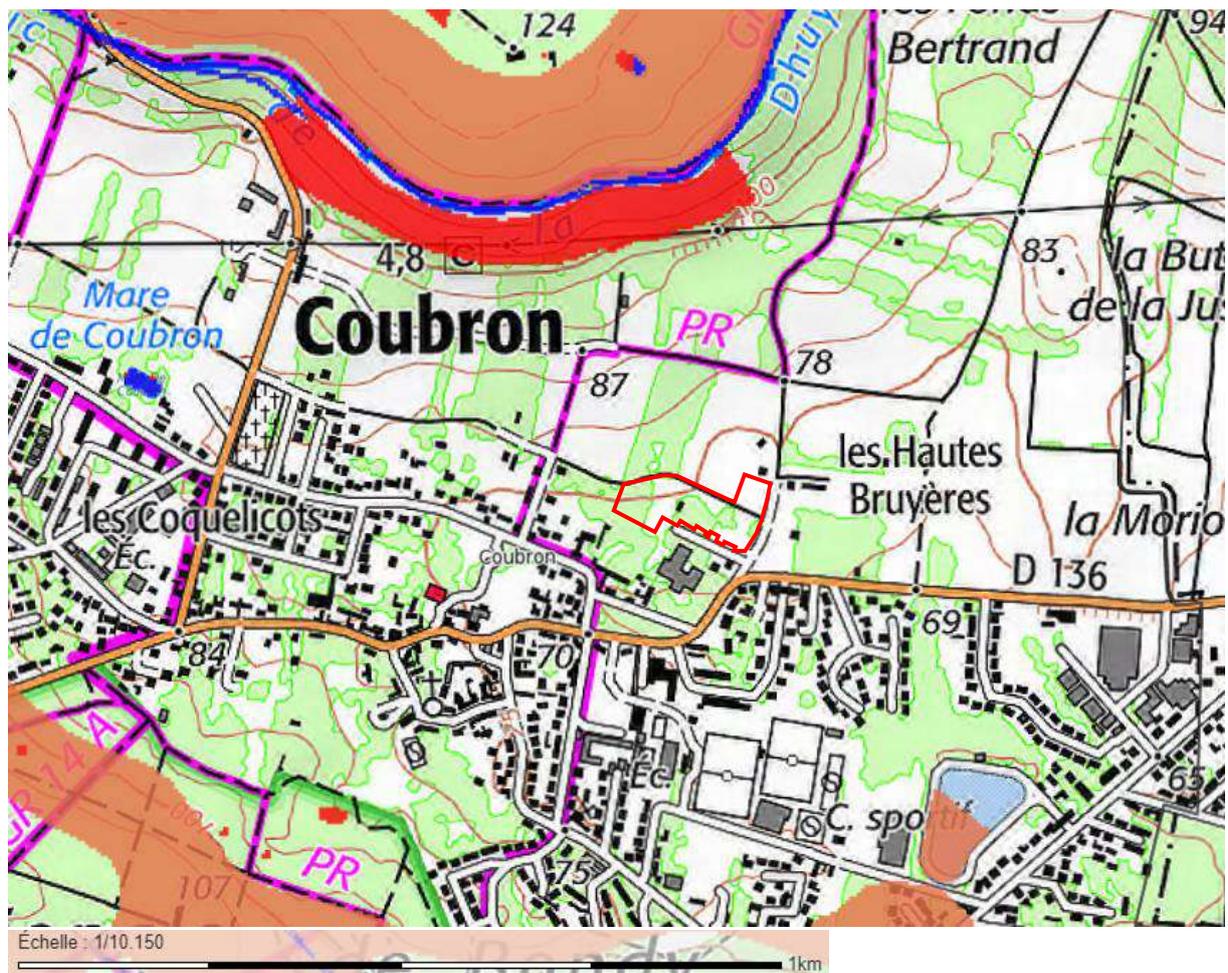
Plan cadastral

Le site du projet est composé des parcelles de référence cadastrale n°418 à 420, 436, 441, 442, 445, 446, 564, 565, 567 à 576, 1 021, 1 023, 1 037 de la section A située au sein de la commune de Coubron.



Plan cadastral de l'assiette foncière du projet – Source cadastre.gouv.fr

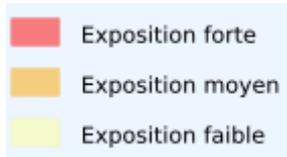
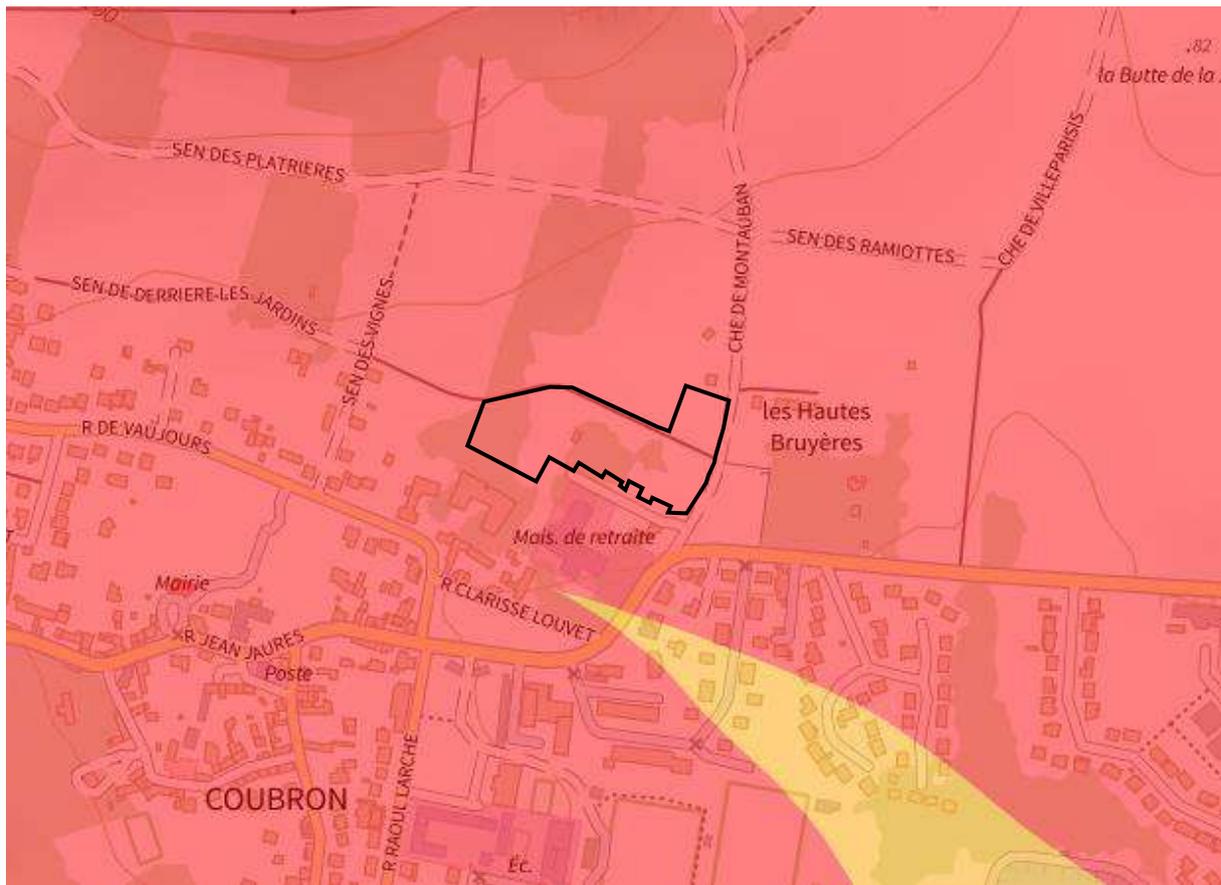
Carte de localisation des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Enveloppe de prélocalisation des zones humides de la DRIEAT – Source : DRIEAT

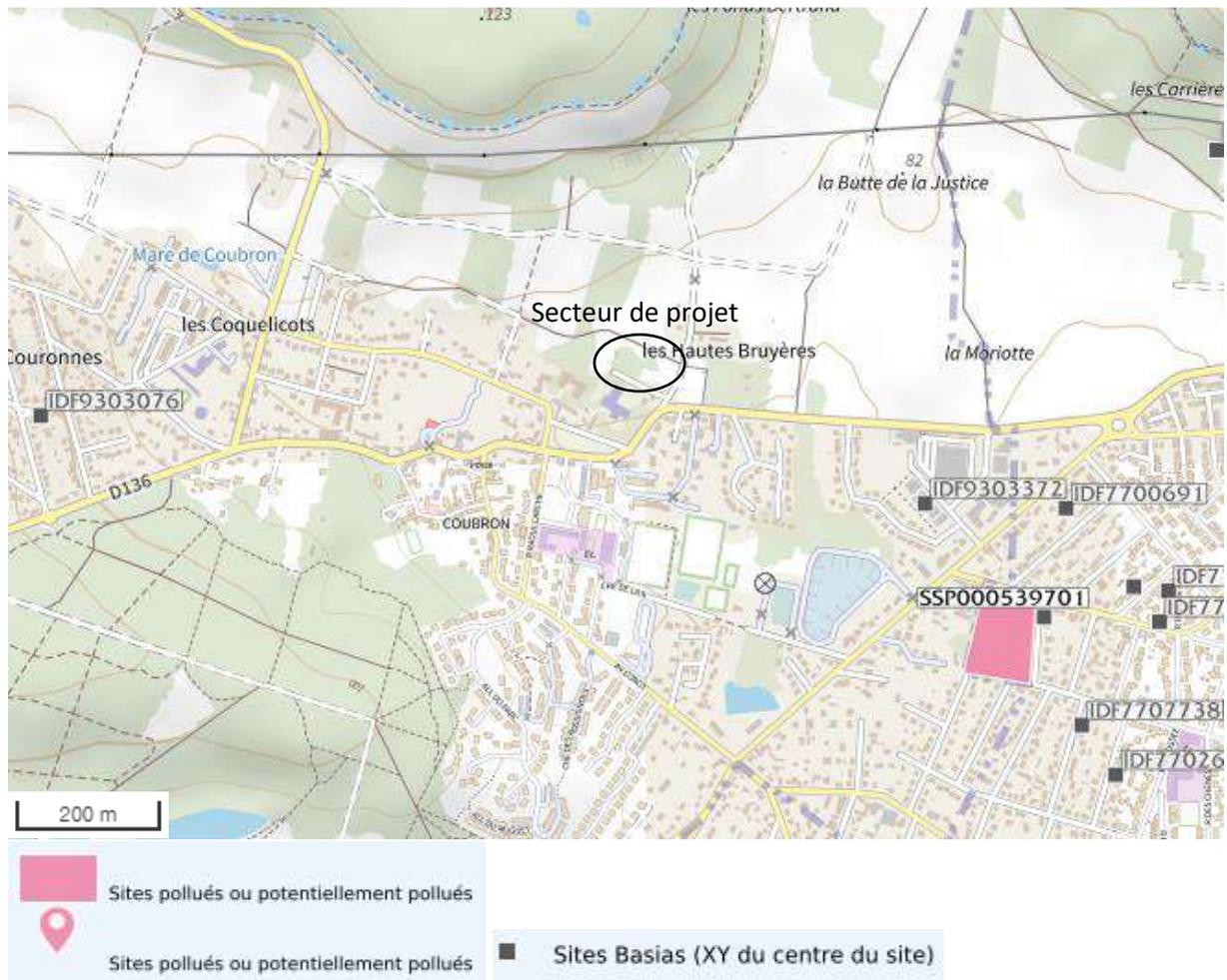
Situation par rapport aux risques naturels et technologiques présents localement



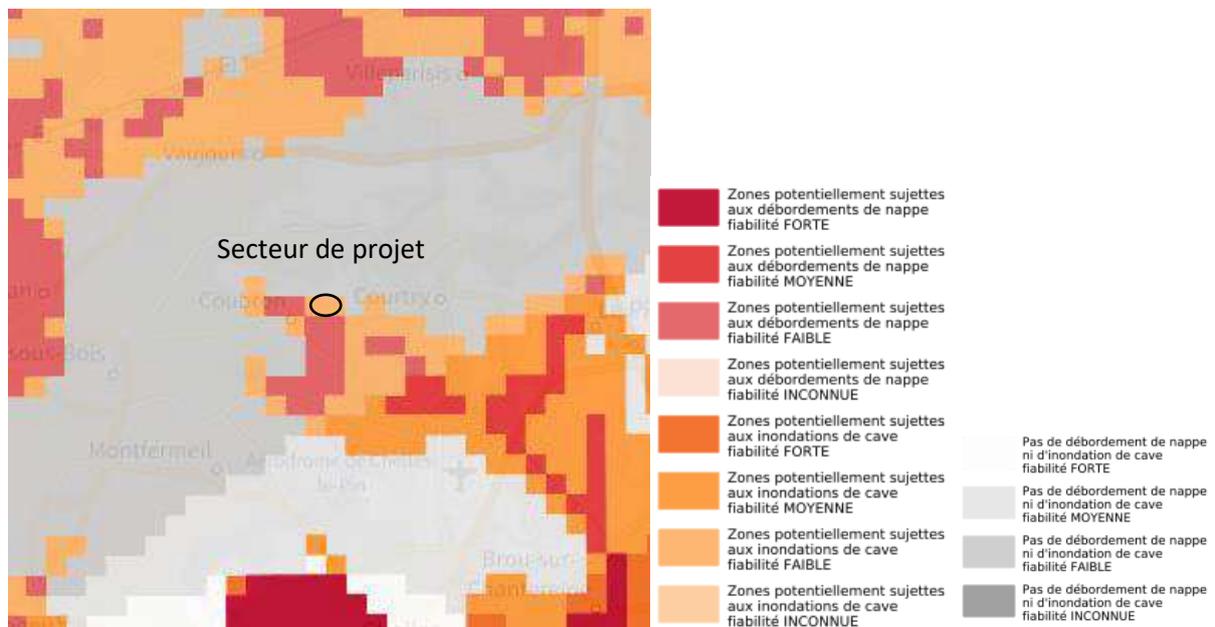
Exposition au risque de retrait-gonflement des argiles – Source : Géorisques



Sites ICPE à proximité du secteur de projet – Source : Géorisques



Localisation des sites BASOL et BASIAS – Source : Géorisques

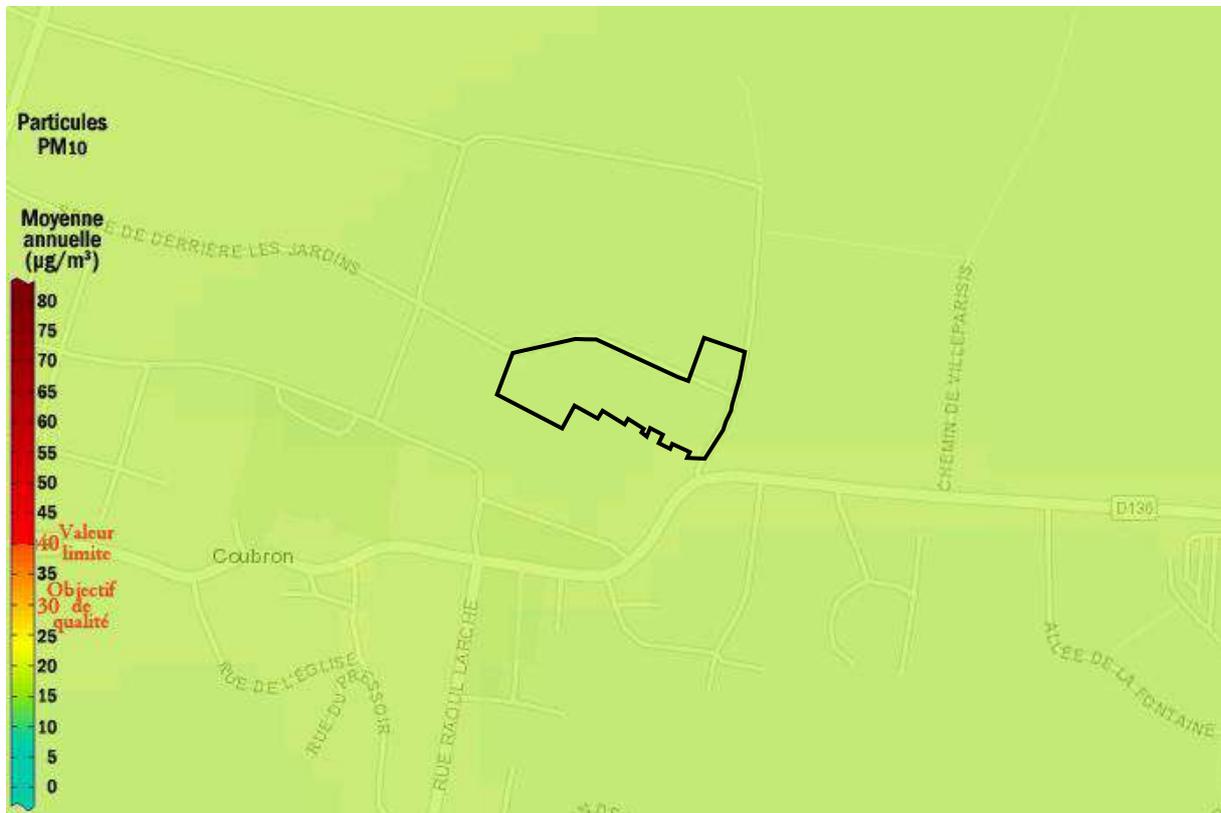


Cartographie des zones sensibles aux remontées de nappes – Source : Géorisques

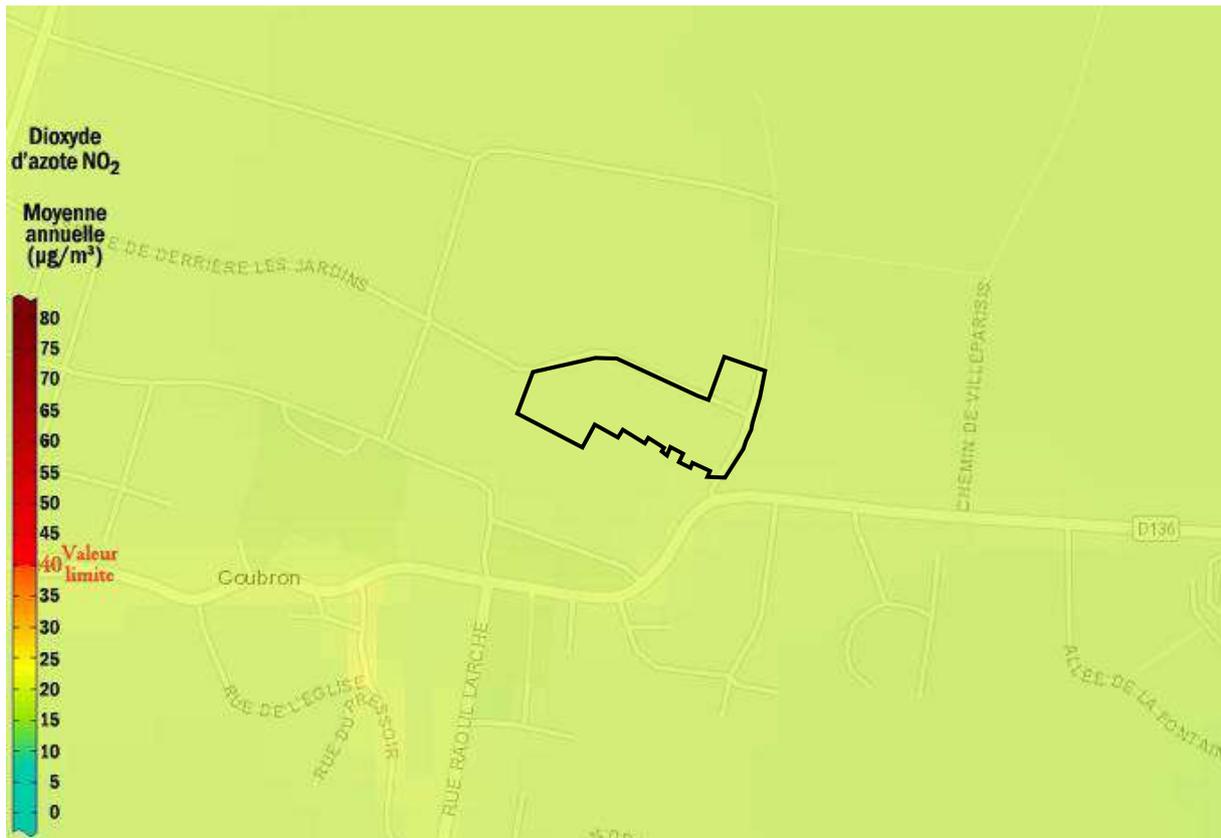
Situation par rapport aux nuisances présentes localement



Nuisances sonores lié au trafic routier à proximité du site – Source : BruitParif, 2017



Concentration en particules fines PM10 à proximité du site - Source : AirParif – 2021



Concentration en dioxyde d'azote NO₂ à proximité du site - Source : AirParif – 2021



Concentration en particules fines PM_{2,5} à proximité du site - Source : AirParif – 2021