MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
N° 14734 * 04

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 : 14/02/2025

Dossier complet le : 14/02/2025

N° d'enregistrement : F01125P0027

1 Intitulé du projet

Projet de construction d'un ensemble immobilier résidentiel à STAINS (93)

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination: LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Raison sociale

N° SIRET: 3 2 5 3 5 6 0 7 9 0 0 0 2 1

Type de société (SA, SCI...): SA

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☑ Monsieur

Nom: TEYSSEDOU

Prénom(s): Dominique

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.)
39 a)	Création d'une Surface de Planchers (SdP) de 12 865 m² sur une emprise (après division foncière) de 10 235 m² (cf. annexes 4 et 6)

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

Le site du projet objet de la présente demande est localisé dans la partie sud-est du territoire de STAINS (93), sur une emprise foncière d'un peu plus de 1 ha (cf. détails fournis dans l'annexe 6), au débouché de la rue du Moulin Neuf et à proximité du Parc départemental Georges Valbon.

Présenté en détails dans l'annexe 3, ce projet consiste :

- d'une part, en la démolition du bâti actuellement présent à savoir deux bâtiments d'activité vétustes et ne présentant aucun intérêt architectural particulier accueillant des surfaces de bureaux, de stockage et de garage occupées par des services de la Ville de STAINS (destinés à être transférés prochainement dans le centre administratif de la commune) ;

- et, d'autre part, en la construction sur la partie de ce site bordée par la rue Jack London d'un ensemble immobilier d'une Surface de Planchers (SdP) totale de 12 865 m² pour la réalisation de 192 logements en habitat collectif répartis dans deux bâtiments distincts édifiés en R+5.

4.2 Objectifs du projet

Isolé sur une emprise située en bordure du Parc départemental Georges Valbon, le site sur lequel est prévu le projet du présent dossier accueillait jusqu'alors, au sein de l'Espace Angela Davis, dans des bâtiments vétustes, plusieurs services de la Ville de STAINS.

La ville ayant décidé de relocaliser ces services au Centre Administratif Louis-Pierna sis 47-49 avenue George Sand situé plus à l' ouest sur le territoire de la commune et à proximité de son centre-ville pour y permettre un meilleur accueil de sa population (tels que les pôles enfance, jeunesse et éducation désormais situés dans cet équipement), ce site, en l'absence de tout nouveau projet, est destiné à devenir une friche à proximité immédiate d'un des plus importants parcs du département de Seine-Saint-Denis et de la région Ile-de-France.

A vocation uniquement résidentielle, le projet objet du présent dossier, largement présenté en annexe 3, permettra, après démolition des deux bâtiments d'activité existants ne présentant aucun intérêt architectural particulier, d'édifier sur un site largement désimperméabilisé et végétalisé un programme immobilier neuf de qualité, achevant ainsi la rénovation urbaine d'un vaste secteur de la commune (autrefois occupé par des activités de type industriel) engagée au début des années 1990 et qui s'est poursuivie jusqu'au milieu des années 2010 aboutissant alors à la réalisation du quartier des Trois Rivières composé de logements et d'équipements (notamment scolaires).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

A ce stade d'avancement des études en matière de définition et d'organisation du chantier, le délai prévisionnel de réalisation des travaux nécessaires à la réalisation du projet est de 24 mois environ.

Ce délai intègre en particulier :

- une première phase durant laquelle seront réalisées les opérations de curage (voire de désamiantage si des MPCA étaient finalement repérés), de démolition des bâtiments existants et de purge de leurs fondations ;

- une seconde phase durant laquelle seront réalisés en particulier les travaux nécessaires aux opérations de terrassement (y compris les opérations de dépollution des sols), les travaux nécessaires aux fondations, les travaux de Gros-Oeuvre et à l'intervention des différents Corps d'Etat Techniques et Architecturaux.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Implantés parallèlement à la rue Jack London, les deux bâtiments projetés sont situés en interface entre les constructions R+2 / R+5 du quartier des Trois Rivières à l'ouest et au sud-ouest et le Parc départemental Georges Valbon à l'est et au sud.

Si les occupants des logements prévus à rez-de-chaussée disposent d'espaces végétalisés privatifs, l'ensemble des occupants des logements de l'ensemble immobilier projeté bénéficie d'espaces extérieurs communs largement végétalisés et plantés, l'ensemble de ces espaces étant prévus en pleine terre. Combinés à la végétalisation des toitures des constructions prévues (pour au moins 50 % de leur superficie), ces espaces permettent de concourir à une meilleure intégration du projet dans le paysage et à favoriser la biodiversité tout en permettant une large désimperméabilisation du site utile au dispositif de gestion des eaux pluviales conçu pour limiter les ruissellements.

En raison notamment de la faible profondeur de la nappe, le projet ne comporte aucun niveau en infrastructure. Les futurs occupants des logements projetés disposent ainsi d'une offre de stationnement automobile répartie en extérieur essentiellement (137 places) et dans un espace couvert localisé dans le volume du bâtiment 1 (55 places). Ils disposent également, au niveau rez-de-chaussée de chaque corps de bâtiment, de locaux spécifiques pour le stationnement des vélos fermés et sécurisés d'une superficie totale permettant d'y accueillir globalement 327 emplacements vélos, accessibles depuis l'extérieur. L'accès aux places de stationnement des véhicules automobiles et des vélos s'organisent depuis la voie interne privée créée dans le projet raccordée, au sud, au débouché de la rue du Moulin neuf (comme l'accès au site actuel) et, au nord, à la rue Jack London.

Les futurs occupants des logements projetés accéderont aux différents halls d'entrée du bâtiment 1 directement depuis la rue Jack London et aux halls d'entrée du bâtiment 2 via cette future voie privée.

Les productions de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) nécessaires à l'exploitation des logements sont assurees, dans le respect des objectifs fixés par la Règlementation Environnementale (RE) 2020, par une chaudiere collective a gaz. Le local accueillant la chaufferie est situé au niveau rez-de-chaussée du bâtiment 2 et est accessible depuis la voie de desserte intérieure.

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

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

Le projet est soumis à Permis de Construire valant à la fois division foncière (cf. précisions dans l'annexe 6) et Permis de Démolir des constructions existantes (cf. précisions dans les annexes 3 et 4).

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
- Superficie du terrain d'assiette avant division foncière (cf. détails dans l'annexe n°6) :	..... 11 177 m²
- Superficie du terrain d'assiette après division foncière (cf. détails dans l'annexe n°6) :	..... 10 235 m²
- Surface de Planchers (SdP) totale démolie :	..... 3 658 m²
- Surface de Planchers (SdP) totale construite (cf. détails dans l'annexe n°3) :	..... 12 865 m²
- Nombre maximal de niveaux prévus en infrastructure / en superstructure :	..... 0 / 6 (R+5)
- Nombre de places de stationnement projetées :	 192

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 64 Voie : Avenue Gaston Monmousseau

Lieu-dit :

Localité : STAINS

Code postal : 9 3 2 4 0 BP : Cedex :

Coordonées géographiques[1]

Long. : 0 2 ° 2 3 ' 4 5 " E Lat. : 4 8 ° 5 7 ' 0 0 " 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 :

Le document d'urbanisme en vigueur est le P.L.U.i de Plaine Commune approuvé initialement le 25/02/2020. La version actuellement en vigueur résulte de la modification n°4 adoptée par le Conseil de Territoire le 25/06/2024. Le site du projet est intégralement localisé dans la zone UC (zone urbaine résidentielle) définie par ce P.L.U.i (cf. détails dans l'annexe 7).

ⓘ 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 ».

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 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) ?	☐	☑	Le site n'est pas localisé dans un secteur faisant l'objet d'une ZNIEFF. Il est cependant contigu de la ZNIEFF de type 2 dénommée "Parc départemental de la Courneuve" (identifiant national : 110020475) (cf. précisions dans l'annexe 8).
En zone de montagne ?	☐	☑	Localisé au cœur de l'Ile-de-France, le site du projet présente une pente moyenne de 2 % et une altimétrie comprise entre + 32,80 et + 34,30 NGF (cf. annexe 6).
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☑	L'annexe 8 fournit des précisions concernant le positionnement des différents espaces naturels protégés dans le secteur dans lequel se situe le projet. Elle montre ainsi notamment que le site du projet n'est pas localisé dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☑	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☑	L'annexe 8 fournit des précisions concernant le positionnement des différents espaces naturels protégés dans le secteur dans lequel se situe le projet. Elle montre ainsi notamment que le site du projet n'est localisé ni dans un parc national, ni dans un parc naturel, ni dans une réserve naturelle, ni dans une zone de conservation halieutique, ni dans un parc naturel régional.

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 ?	☑	☐	Le territoire de STAINS est concerné par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'environnement (PPBE) lesquels sont présentés en détails dans l'annexe 9. Les éléments figurant dans cette annexe montrent notamment que le site est localisé hors des zones de dépassement de bruit définies dans certaines des Cartes Stratégiques de Bruit (CSB) établies à partir de ces plans. Le site du projet est localisé dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris - Le Bourget (cf. détails dans l'annexe 9) dans laquelle toute construction est autorisée sous condition de respecter les niveaux d'isolation acoustique définies par ce plan.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☑	Les éléments fournis dans l'annexe 10 montrent notamment que le site du projet n'est localisé ni dans un des biens inscrits au patrimoine mondial ou dans leur zone tampon, ni dans un Monument Historique (M.H.) ou dans ses abords, ni dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☑	Le site ne fait pas partie d'une zone humide délimitée. Par ailleurs, comme le montre l'annexe 11, il est localisé dans l'enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe C définie à défaut des classes A (zones humides avérées) et B (probabilité importante de zones humides) et pour laquelle "soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides" (selon les indications fournies sur le site de la DRIEAT Ile-de-France concernant les pratiques en termes d'instruction). Comme le montrent les éléments exposés dans cette annexe 11 et dans l'annexe 4, le site, largement imperméabilisé ne compte que très peu d'espaces végétalisés. La probabilité d'y trouver une zone humide est donc quasi-nulle. En conséquence, la réalisation d'un diagnostic zones humides n'est pas nécessaire.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☐	☑	Le territoire de la ville de STAINS n'est concerné par aucun Plan de Prévention des Risques (PPR) Naturels ou Technologique, qu'il soit approuvé, prescrit ou même projeté.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☐	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☑	☐	Les informations et précisions concernant la qualité environnementale des sols figurent dans l'annexe 12. Le site du projet ne fait partie, même partiellement, ni d'un des ex-sites BASOL, ni d'un des sites objets d'un des SIS répertoriés dans le département de Seine-Saint-Denis. Plusieurs sites CASIAS sont répertoriés dans l'environnement du site largement remanié dans le cadre du développement du quartier des Trois Rivières des années 1990 jusqu'au milieu des années 2010. Des investigations in-situ ont été réalisées par un bureau d'études spécialisé notamment dans le cadre d'un diagnostic intégrant un Plan de Gestion dans lequel une EQRS a été menée (laquelle conclue à l'absence de risque sanitaire pour les futurs résidents du site). Le maître d'ouvrage s'engage par ailleurs à respecter les recommandations formulées par le bureau d'études.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☑	☐	Le site est localisé dans une des Zones de Répartition des Eaux (ZRE) du bassin Seine-Normandie listées à l'article R.211-71 du Code de l'Environnement, à savoir la ZRE dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (cf. annexe 13). Le projet ne prévoit aucun prélèvement dans ces nappes très profondes.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☑	
Dans un site inscrit ?	☐	☑	Les éléments permettant de localiser le projet par rapport aux Sites Classés et aux Sites Inscrits les plus proches (notamment une cartographie) sont fournis dans l'annexe 8. Comme le montrent ces éléments, le site du projet est localisé à environ 700 m du Site Inscrit dénommé "Cité Jardin et groupe scolaire du Globe" (id. n°6827) protégé depuis le 19/09/1985, lequel s'étend sur environ 28 ha à l'ouest du site.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☑	☐	L'emprise foncière du site objet de la présente demande est contiguë à l'une des entités du site NATURA 2000 dénommé Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR 1112013) à savoir le Parc départemental Georges Valbon (ex-Parc de La Courneuve, cf. précisions dans l'annexe 6).
D'un site classé ?	☐	☑	Les éléments cartographiques fournis dans l'annexe 8 montrent en particulier que le site est très éloigné des différents Sites Classés recensés.

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 ?	☐	☑	Le projet n'engendrera aucun prélèvement dans les eaux superficielles ou dans les eaux souterraines. Sur ce sujet, les enseignements de l'étude hydrogéologique réalisée par le bureau d'études ATLAS Géotechnique repris dans l'annexe 14 montrent que : - en période de chantier les travaux de réalisation de la plateforme des bâtiments ne seront pas impactés par la présence et / ou la remontée du niveau de la nappe, y compris en période de hautes eaux ; en phase d'exploitation, les bâtiments du projet, ne comportant aucun niveau de sous-sol, ne seront pas impactés par les remontées de la première nappe.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☑	Tenant justement compte de la faible profondeur à laquelle se situe la première nappe par rapport au terrain naturel, le projet ne comporte aucun niveau en infrastructure. En conséquence, il n'entrainera aucun obstacle à la circulation de cette nappe.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☑	☐	Selon les estimations réalisées par le bureau d'études SOLPOL, le volume (non foisonné) de terres à excaver et à évacuer lié à la réalisation des aménagements nécessaires au projet (en particulier pour la réalisation des plate-formes dans le cadre des travaux de terrassement en phase chantier) est d'environ 1 700 m3 à destination de filières adaptées (essentiellement de types ISDI et Comblement de Carrière). En complément, un volume (non foisonné) de terres à excaver et à évacuer vis-à-vis des pollutions concentrées est nécessaire. Celui-ci a été estimé par SOLPOL à environ 2 300 m3 à destination de plateforme ISDD et de Biocentre.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☑	☐	Des apports de terres saines seront nécessaires pour permettre les recouvrements de surface (sur une épaisseur minimale de 30 cm au droit des espaces paysagers ou enrobés par les voiries et de 50 cm au niveau des jardins privatifs) recommandées par le bureau d'études SOLPOL (cf. annexe 12). Par ailleurs, des remblais de terres sont également nécessaires pour constituer une épaisseur suffisante dans l'optique d'infiltrer une partie des eaux pluviales tel que prévu par le dispositif de gestion des eaux pluviales conçu par URBACITE Aménagements pour limiter le ruissellement (cf. annexe 14).
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☑	☐	

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 ?	☑	☐	Le projet est prévu en zone UC du P.L.U.i. de Plaine Commune, zone urbaine à dominante résidentielle regroupant essentiellement des ensembles de logements collectifs dont l'objectif y est notamment de "permettre le renouvellement (urbain)". Il s'inscrit en lieu et place de bâtiments d'activités existants comprenant des surfaces de bureaux et des espaces de stockage (cf. annexe 4) occupé par certains services de la Ville de STAINS et dont le fonctionnement est assuré par des raccordements aux réseaux techniques des différents concessionnaires (eau potable, assainissement, électricité, etc.) transitant notamment sous les voiries avoisinantes. Le projet s'appuiera par ailleurs sur un dispositif interne de gestion des eaux pluviales conçu en tenant compte des prescriptions réglementaires en vigueur en matière d'assainissement visant à limiter les volumes d'eaux pluviales collectées et leur rejet au réseau public existant. Les principes de ce dispositif sont présentés dans l'annexe 14. Il est utile de souligner que les constructions actuellement présentes, construites à la fin des années 1970, contribuant par ailleurs à la forte imperméabilisation du site, ont été édifiées sous l'égide d'anciennes réglementations moins contraignantes en la matière.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☑	Les extraits du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France figurant en annexe 15 montrent que le site n'est pas concerné par les différentes composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) et ne fait pas partie des corridors et autres éléments pour lesquels le SRCE a défini des objectifs de préservation et de restauration. Le bureau d'études PCM a notamment réalisé un inventaire faune, flore, habitats à l'échelle d'un secteur d'étude dépassant les seules limites du site ainsi qu'à une évaluation des incidences du projet sur ce site Natura 2000. Outre les résultats de ces inventaires (repris par ailleurs de façon synthétique dans l'annexe 15), le rapport d'étude rédigé par PCM et figurant en annexe 17 du présent dossier présente les mesures d'évitement et de réduction prévues et les préconisations faites par le bureau d'études, à date des reconnaissances jusqu'alors réalisées, que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre, en phase chantier (en complément de celles qui seront issues de la démarche de chantier à faibles nuisances qui sera définie avant le démarrage des travaux) mais également en phase définitive, pour ne pas porter atteinte à la biodiversité locale, et plus largement à l'intégrité des différents espaces du Parc Georges Valbon, entité constitutive de la Z.P.S. « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » intégrée au réseau NATURA 2000.
	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 ?	☐	☑	Dans son rapport d'étude joint en annexe 17, le bureau d'études PCM présente les mesures d'évitement et de réduction prévues et les préconisations faites à date des reconnaissances jusqu'alors réalisées que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre, en phase chantier (en complément de celles qui seront issues de la démarche de chantier à faibles nuisances qui sera définie avant le démarrage des travaux) mais également en phase définitive, pour ne pas porter atteinte à la biodiversité locale, et plus largement à l'intégrité des différents espaces du Parc Georges Valbon, entité constitutive de la Z.P.S. « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » intégrée au réseau NATURA 2000.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☑	Déjà urbanisé, le site, bien que proche du Parc départemental G. Valbon, est localisé en frange du quartier essentiellement résidentiel des Trois Rivières, secteur entièrement urbanisé issu d'une vaste opération de renouvellement urbain menée dès le début des années 1990 et achevée au milieu des années 2010 (cf. annexe 4). Il n'engendrera donc aucune consommation des différents types d'espaces cités dans la question posée.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☑	L'analyse de l'exposition du projet à ces risques technologiques (ainsi qu'aux risques industriels) fait l'objet d'une présentation détaillée dans l'annexe 14-2. Les éléments ainsi contenus dans cette annexe montrent notamment que le site du projet : - n'est pas concerné par un PPRT ; - n'est pas localisé au voisinage d'une ICPE soumise à "Autorisation" ; - n'est pas concerné par les servitudes liées aux canalisations de transport de gaz et, plus généralement, est très éloigné des différents vecteurs de transports de matières dangereuses (voies routières, voies ferrées, voies d'eau).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☑	☐	L'analyse de l'exposition du projet à ces risques naturels fait l'objet d'une présentation détaillée dans l'annexe 14-1. Les éléments ainsi contenus dans cette annexe montrent que le site du projet est localisé : - hors de la zone à risque de mouvements de terrain la plus forte liée au phénomène de retrait gonflement des sols argileux ; - dans les secteurs où les niveaux de risques liés à la présence de radon et les niveaux de risque sismique sont les plus faibles. Comme pour les autres communes du département de Seine-Saint-Denis (source DDRM), le territoire de STAINS est concerné par le risque d'inondation par ruissellement. Le projet prévoit un dispositif de gestion des eaux pluviales (cf. annexe 14) conçu dans le respect des réglementations en vigueur et défini en prenant en compte ce risque.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☑	Le projet n'intègre pas d'installation susceptible d'entraîner un risque sanitaire. Le projet implique par ailleurs des travaux de terrassement et d'excavation utiles à l'amélioration de la qualité des sols et pour assurer, après travaux, leur compatibilité sanitaire avec les usages projetés. Les calculs réalisés par le bureau d'études SOLPOL dans le cadre de l'EQRS figurant dans le Plan de Gestion (cf. annexes 12 et 17) confirment l'absence de risques sanitaires pour les futurs résidents du projet.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☑	Préalablement à la démolition des bâtiments existants, seront nécessairement réalisées les opérations de retrait des matériaux contenant de l'amiante, voire de plomb s'il s'avérait que les éléments bâtis finalement en contiennent (les investigations menées à ce stade concernant l'amiante n'ont pas identifié la présence de matériaux amiantés, cf. annexe 14).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☑	☐	La nature du projet implique nécessairement une demande en matière de déplacement qui viendra se substituer à celle des activités présentes sur le site (à savoir celles liées à certains services de la Ville de STAINS occupant actuellement les bâtiments existants entraînant des déplacements quotidiens de la part des agents de la collectivité mais également des habitants de la commune usagers de ces services). Une étude technique réalisée par la société CVDIA (cf. rapport joint en annexe 17) montre que l'impact du projet sur le réseau routier d'un large secteur d'étude défini autour du site sera faible et n'engendrera pas de dégradation significative par rapport à la situation actuelle. Comme le montrent les éléments figurant dans ce document et dans l'annexe 4, le site du projet est localisé à environ 10 mn à pied de la station "Stains - La Cerisaie" desservie par la ligne 11 du réseau de tramway. Le projet intègre la réalisation de locaux vélos encourageant ainsi leur utilisation, notamment pour rejoindre cette station de transport (laquelle dispose d'un parking sécurisé pour vélos d'une capacité de 40 emplacements). Les habitants disposeront également de plusieurs lignes de bus de la RATP desservant actuellement notamment le quartier des Trois Rivières tout proche (cf. annexe 4).
	Est-il source de bruit ?	☐	☑	Le projet ne prévoit pas l'exploitation d'installation susceptible de générer des nuisances acoustiques.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☑	Comme le montrent les extraits des différentes cartes joints dans l'annexe 9, les niveaux des bruits routiers, ferroviaires et aériens calculés par Bruitparif au niveau du site du projet ne dépassent pas les valeurs limites réglementaires. Toutefois, le site étant localisé à l'intérieur de la zone D du PEB de l'aérodrome Paris Le Bourget, les constructions projetées devront faire l'objet de mesures destinées à satisfaire les niveaux d'isolation acoustique fixés par la règlementation dans cette zone (cf. également annexe 9).
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☑	Le projet n'est pas source d'odeurs.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☑	Le projet n'est pas concerné par des nuisances olfactives.
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☑	Le projet ne prévoit pas d'exploiter, dans le cadre de son fonctionnement courant, d'installation technique susceptible de produire une gêne vibratoire. Le chantier nécessaire à sa réalisation sera organisé de manière à respecter les dispositions réglementaires en vigueur ayant pour objectif de limiter les nuisances acoustiques et/ou vibratoires qu'il est susceptible de générer.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☑	Le projet est relativement éloigné des sources potentielles de gêne vibratoire (telles que les voies ferrées les plus proches situées à une distance mesurée à vol d'oiseau d'un peu moins de 300 m par rapport du point le plus proche du site et dont il est séparé par une partie du Parc Départemental G. Valbon).
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☑	☐	Le projet engendrera des émissions lumineuses pouvant être considérées comme classiques en milieu urbain, essentiellement liées à l'éclairage intérieur des surfaces de logements prévues et à l'éclairage des espaces extérieurs (notamment de la voie interne et des surfaces de stationnement) .
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☑	☐	Le projet s'inscrit en frange d'un milieu urbain dans lequel les émissions lumineuses sont liées essentiellement à l'éclairage public dans les rues avoisinantes.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☑	Le projet ne prévoit pas l'implantation d'installation type Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) susceptible notamment d'émettre des produits polluants et de les rejeter dans l'atmosphère. En phase chantier, des mesures seront prises pour limiter les sources de pollution atmosphérique (interdiction de brûler des matériaux, humidification des pistes de circulation pour limiter la dispersion des poussières, etc.).
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☑	☐	Compte tenu de sa programmation, le projet engendrera nécessairement des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales.
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	Les rejets d'eaux usées auront lieu dans le réseau d'assainissement existant avoisinant au moyen de raccordements à créer dans l'opération, dans le respect de la réglementation en vigueur. En matière d'eaux pluviales, le dispositif de gestion prévu présenté dans l'annexe 14 prévoit d'orienter au maximum les eaux pluviales à destination des espaces verts du projet et de recourir à l'infiltration. Seule une partie de ces eaux, en cas d'orage, fera l'objet d'une rétention en ouvrage et d'un rejet au réseau suivant le débit de fuite autorisé par la réglementation.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☑	☐	Le projet engendre nécessairement des rejets d'eaux usées liés à l'exploitation des locaux à destination d'habitation prévus dans le programme (qu'il s'agisse des eaux vannes, issues de l'utilisation des toilettes, et des eaux grises ou ménagères, issues de l'utilisation des cuisines, douches, lavabos, lave-linge, etc.).
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☑	☐	En phase d'exploitation, les déchets générés par les résidents des futurs logements seront stockés dans des locaux dimensionnés pour leur tri situés à rez-de-chaussée et accessibles depuis la rue Jack London pour les locaux du bâtiment 1 et depuis la voie interne pour les locaux du bâtiment 2. Ces déchets seront ensuite ramassés par le service en charge de la collecte des déchets sur la commune. Concernant la phase chantier, un Diagnostic des Produits, Equipements, Matériaux et Déchets (P.E.M.D.) a été réalisé par une société spécialisée sur les constructions présentes. Selon les indications figurant dans ce document joint en annexe 17, la masse des produits, équipements et matériaux présentant un potentiel de réemploi est estimée à environ 109,5 tonnes, soit environ 4,6 % de la masse totale des déchets estimée attendue des travaux de démolition (environ 2 354 tonnes). A ce stade des investigations menées in situ, aucun Matériau Pouvant Contenir de l'Amiante (MPCA), classé déchets dangereux, a été repéré (cf. annexe 13). Au cas où ce type de matériau serait finalement identifié, il sera retiré avant le début des travaux de démolition conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☑	Les éléments d'information concernant le patrimoine en général sont fournis dans l'annexe 10. Comme l'indique plus en détail cette annexe, le site est localisé partiellement dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques. En conséquence, la demande d'autorisation nécessaire à la réalisation du projet (demande de PC valant permis de démolir) sera soumise à l'examen préalable des services de l'Etat compétents en matière d'archéologie préventive.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☑	☐	En lieu et place de plusieurs bâtiments d'activité existants accueillant principalement des bureaux et des espaces de stockage (cf. annexe 4), le projet permet le développement d'un ensemble immobilier résidentiel correspondant à la principale destination des bâtiments occupant les sols dans le quartier des Trois Rivières en bordure duquel il s'inscrit.

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 :

Un examen des rubriques des sites Internet des différentes autorités environnementales compétentes consacrées aux dossiers de demandes d'examen au cas par cas et aux études d'impacts déposés depuis 2018 a été réalisé sur un large secteur défini autour du site (> 1 km de distance par rapport au coeur du site du projet objet du présent dossier). Les résultats des recherches ainsi réalisées figurent dans l'annexe 16 du présent dossier.

Cette même annexe expose les raisons pour lesquelles les incidences du projet objet du présent dossier ne sont pas susceptibles d'être cumulées avec celles des projets ainsi identifiés dans cet environnement.

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

En l'état d'avancement du projet et des investigations réalisées, le projet nécessitera la réalisation d'une déclaration au titre des rubriques suivantes (cf. précisions dans l'étude hydrogéologique jointe en annexe 17) :
« 1.1.1.0 : Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau » pour les différents sondages réalisés ;
« 2.1.5.0 : Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant (…) supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha » pour permettre l'exploitation du dispositif de gestion des eaux pluviales prévu.
Dans ce cadre, le maître d'ouvrage s'engage à adresser le dossier de déclaration auprès du préfet du département. Conformément aux dispositions prévues par l'article R.214-32 du Code de l'Environnement, ce dossier comportera notamment un document dans lequel seront indiquées en particulier les incidences du projet sur la ressource en eau, le milieu aquatique, l'écoulement ou bien encore le niveau et la qualité des eaux et, s'il y a lieu, les mesures d'évitement, de réduction ou compensatoires envisagées.

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).

Plusieurs études techniques et investigations ont déjà été réalisées (dont certains rapports figurent en annexe 17 du présent dossier) et ont servi à l'élaboration du présent dossier :
- Une étude géotechnique de conception (Mission G2 - Phase AVP) a été réalisée par le bureau d'études ATLAS Géotechnique. Les investigations menées in-situ lui ont permis de déterminer la nature géologique et les caractéristiques mécaniques différentes couches du sous-sols, et au regard des contraintes du site ainsi identifiées, de préconiser une solution de fondation adaptée (fondation profonde par pieux) qui, par la suite, fera l'objet d'études plus approfondies. Une synthèse de ces éléments figure par ailleurs dans l'annexe 14.
- Une estimation des Niveaux des Plus Hautes Eaux souterraines (NPHE) a été menée dans le cadre de l'étude hydrogéologique réalisée par le bureau d'études ATLAS Géotechnique à l'appui de relevés piézométriques réalisés au droit du site de mars à octobre 2024 et des résultats d'enquêtes de voisinage réalisées entre mai 2021 et avril 2024 dans les environs du site du projet. Les enseignements de cette étude ont été repris dans l'annexe 14. Les principaux résultats de cette étude sont les suivants : en période de chantier les travaux de réalisation de la plateforme des bâtiments ne seront pas impactés par la présence et / ou la remontée du niveau de la nappe, y compris en période de hautes eaux / en phase d'exploitation, les bâtiments du projet, ne comportant aucun niveau de sous-sol, ne seront pas impactés par les remontées de la première nappe.
- Si les études réglementairement nécessaires restent à mener préalablement à la démolition des bâtiments existants, des recherches ont déjà été menées afin de déceler la présence éventuelle de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante (les résultats de ces recherches concluant provisoirement en l'absence de ces matériaux).
- Un diagnostic des Produits, Equipements, Matériaux et des Déchets (P.E.M.D.) des bâtiments actuellement présents sur le site a été rédigé par la société BEDOC. Outre une estimation des quantités de déchets attendues de la déconstruction des bâtiments existants, ce document fournit une évaluation de la masse des produits, équipements et materiaux ayant un potentiel de réemploi.
- Concernant la qualité environnementale des sols, des investigations in situ ont été menées par le bureau d'études SOLPOL. S'appuyant notamment sur les résultats d'analyses en laboratoire des échantillons ainsi prélevés, les calculs réalisés par ce même bureau d'études dans le cadre d'une EQRS figurant dans le Plan de Gestion, présentés par ailleurs de façon synthétique dans l'annexe 12, confirment l'absence de risques sanitaires pour les futurs résidents du projet. Une liste de recommandations que le maître d'ouvrage s'engage à suivre a également été établie.
- En rapport avec la problématique du ruissellement en milieu urbain, risque auquel sont confrontées toutes les communes de Seine-Saint-Denis, une étude a été confiée à URBACITE Aménagements pour la définition d'un dispositif de gestion des eaux pluviales adapté. L'annexe 14 présente les dispositions prévues à ce stade par le bureau d'études dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Une étude technique réalisée par la société CVDIA (cf. rapport joint en annexe 17) montre que l'impact du projet sur le réseau routier d'un large secteur d'étude défini autour du site sera faible et n'engendrera pas de dégradation significative par rapport à la situation actuelle.
- Le bureau d'études PCM a notamment réalisé un inventaire faune, flore, habitats à l'échelle d'un secteur d'étude dépassant les seules limites du site ainsi qu'à une évaluation des incidences du projet sur ce site Natura 2000. Outre les résultats de ces inventaires (repris par ailleurs de façon synthétique dans l'annexe 15), le rapport d'étude rédigé par PCM et figurant en annexe 17 du présent dossier présente les mesures d'évitement et de réduction prévues et les préconisations faites par le bureau d'études, à date des reconnaissances jusqu'alors réalisées, que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre, en phase chantier (en complément de celles qui seront issues de la démarche de chantier à faibles nuisances qui sera définie avant le démarrage des travaux) mais également en phase définitive, pour ne pas porter atteinte à la biodiversité locale, et plus largement à l'intégrité des différents espaces du Parc Georges Valbon, entité constitutive de la Z.P.S. « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » intégrée au réseau NATURA 2000.

7 Auto-évaluation (facultatif)

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

Le site ne fait l'objet d'aucune protection au titre des espaces naturels (cf. annexes 5, 8, 10 et 11), ne porte pas atteinte au Parc G. Valbon voisin intégré au sein d'un des sites du réseau NATURA 2000 (cf. annexe 5), ne présente pas d'intérêt écologique particulier (cf. annexe 15). Il est par ailleurs localisé hors des secteurs soumis aux risques naturels et technologiques les plus importants identifiés (cf. annexe 14). Consultés préalablement à la démolition des bâtiments, les services de l'Etat compétents en matière d'archéologie préventive apprécieront de son éventuel intérêt patrimonial (cf. annexe 10). Le projet ne nécessite pas, pour son fonctionnement, d'installation technique susceptible d'engendrer des pollutions ou des nuisances, ni d'avoir à solliciter d'autre autorisation subordonnée notamment à l'évaluation préalables d'incidences environnementales spécifiques (notamment au titre de la Loi sur l'Eau). Outre une large désimperméabilisation du site, le projet intègre des mesures en matière de gestion d'eaux pluviales conformes aux dispositions réglementaires applicables limitant ainsi les effets du ruissellement par rapport à l'existant. Selon l'analyse réalisée par un bureau d'études spécialisé, dans le cadre d'une EQRS, l'état sanitaire du site après travaux sera compatible avec l'usage résidentiel prévu. Pour ces différentes raisons, en particulier, il n'apparaît donc pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié**.	☑
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 l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
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).	☑
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.	☑
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	☑
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	☑
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.	☑

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

ⓘ 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	Annexe 6 : Emprise foncière et topographie du site Annexe 7 : Situation au regard du PLUi de Plaine Commune Annexe 8 : ZNIEFF et espaces naturels protégés divers	☑
2	Annexe 9 : Acoustique Annexe 10 : Patrimoine Annexe 11 : Zones humides	☑
3	Annexe 12 : Qualité environnementale des sols Annexe 13 : Zones de Répartition des Eaux (ZRE) Annexe 14 : Risques	☑
4	Annexe 15 : Biodiversité Annexe 16 : Projets avoisinants identifiés Annexe 17 : Rapports d'études techniques et documents divers d'information	☑
5		☐

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 TEYSSEDOU

Prénom Dominique

Qualité du signataire Directeur Délégué Technique France

À BOULOGNE-BILLANCOURT

Fait le 1 4 / 0 2 / 2 0 2 5

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
50 Route de la Reine – CS 50040
92773 BOULOGNE BILLANCOURT CEDEX
S.A au Capital 19 182 066 € - SIRET 325 356 079 00021

Signature du (des) demandeur(s)

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

Objet de la demande :

Projet de construction d'un ensemble immobilier résidentiel à STAINS (93)

Illustration fournie à titre indicatif

Maîtrise d'Ouvrage : ..... LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Maîtrise d'Œuvre : ..... QUADRI FIORE ARCHITECTURE

Rédacteur du dossier : ..... URBACONSEIL

Annexes visées par les rubriques 8.1 et 8.2 du formulaire de demande (CERFA n°14734*04)
à l'exception de l'annexe n°1 - cf. rubrique 8.1 - intitulée *« Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire »*, objet d'un document particulier distinct

Février 2025

Annexes obligatoires visées par la rubrique 8.1 du formulaire de demande

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

Pages

Annexe 2 : Plan de situation 3

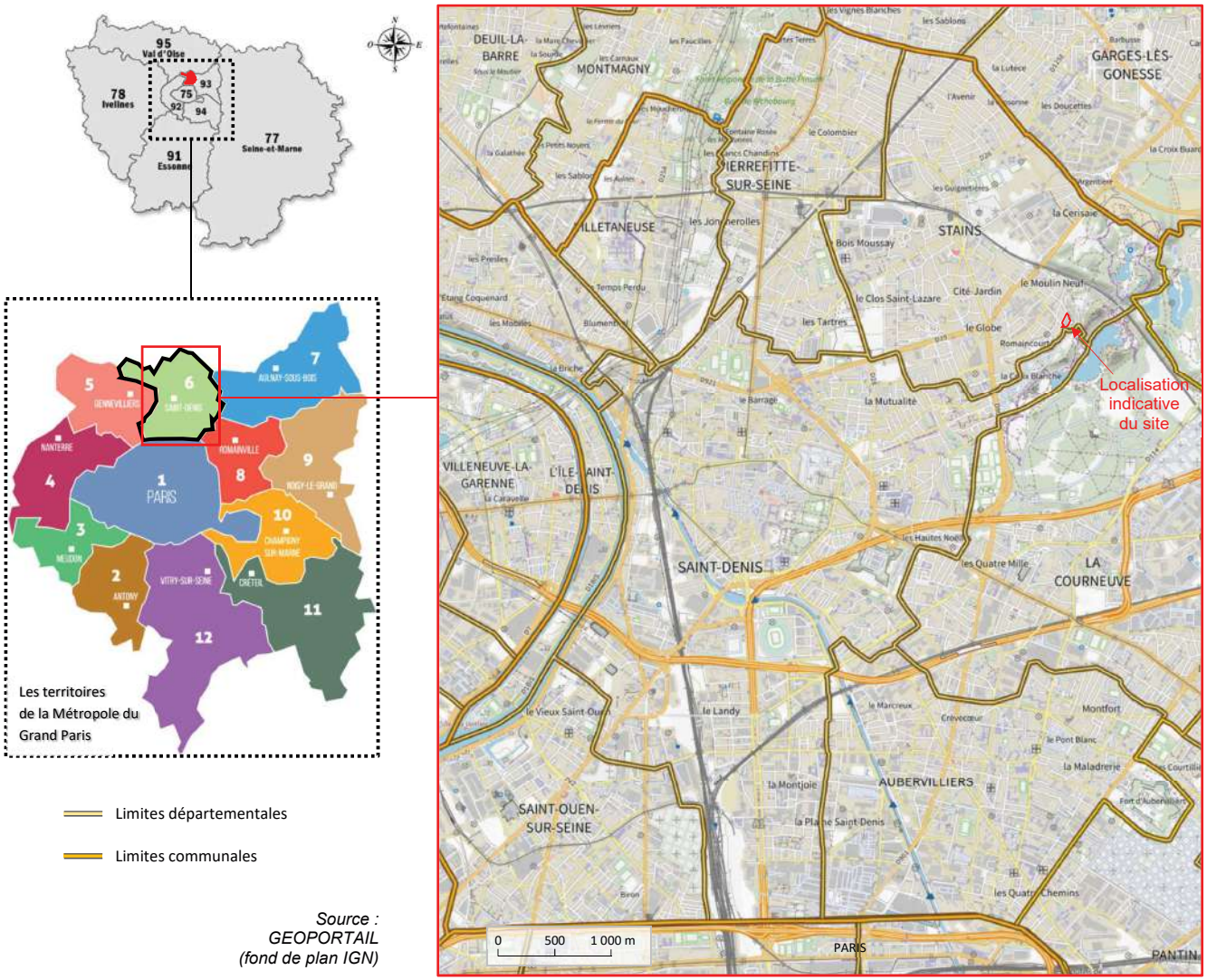
Annexe 3 : Présentation du projet 4

Annexe 4 : Occupation du site et de ses environs 17

4-1 - Occupation du site 17
4-2 - Occupation des environs du site 19

Annexe 5 : Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000 26

Annexe 2 - Plan de situation



Source :
GEOPORTAIL
(fond de plan IGN)

Le site du projet objet du présent dossier est localisé dans la partie sud-est du territoire de STAINS, commune du département de Seine-Saint-Denis (93) intégrée depuis le 1er janvier 2016 dans le Territoire « Plaine Commune »[1] (dénommée aussi Territoire de la culture et de la création dans le Grand Paris).

En 2021, la population municipale de STAINS était de 40 359 habitants, soit environ 8,9 % de la population du Territoire de « Plaine Commune » (451 934 habitants, source : INSEE[2]).

[1] *Etablissement Public Territorial (E.P.T.) créé dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris et au sein duquel la commune de STAINS est regroupée avec huit autres communes du département de Seine-Saint-Denis, à savoir : AUBERVILLIERS, EPINAY-SUR-SEINE, L'ILE-SAINT-DENIS, LA COURNEUVE, PIERREFITTE-SUR-SEINE, SAINT-DENIS, SAINT-OUEN et VILLETANEUSE). L'étendue globale de ce Territoire est d'environ 47,4 km².*

[2] *Données issues des populations légales municipales millésimées 2021 entrant en vigueur au 1er janvier 2024*

Annexe 3 - Présentation du projet

✓ Programme

Le projet objet de la présente demande consiste :

- d'une part, en la démolition du bâti actuellement présent sur un site d'une superficie foncière d'un peu plus de 1 ha (cf. détails fournis dans l'annexe 6) localisé au débouché de la rue du Moulin Neuf et le long de la rue Jack London à STAINS (93) ;
- et, d'autre part, en la construction sur ce même site, d'un ensemble immobilier d'une Surface de Planchers (SdP) totale de 12 865 m^2 pour la réalisation de 192 logements en accession et en habitat collectif.

✓ Composition des constructions projetées

Comme l'illustre le plan de masse joint à titre indicatif ci-contre, l'ensemble immobilier projeté est composé de 2 bâtiments distincts édifiés chacun sur 6 niveaux en superstructure (R+5) :

- un premier bâtiment, noté « Bâtiment 1 » sur l'illustration jointe, édifié dans la partie ouest du site le long de la rue Jack London et intégrant 100 logements (pour une SdP de 6 724 m^2) ;
- un second bâtiment, noté « Bâtiment 2 » sur l'illustration jointe, édifié dans la partie est, en partie arrière du « Bâtiment 1 » énoncé précédemment, et intégrant 92 logements (pour une SdP de 6 141 m^2).

Chacun de ces deux bâtiments est composé de 3 corps de bâtiment accolés (notés A, B et C pour le bâtiment 1 et notés D, E et F pour le bâtiment 2), chacun de ces corps de bâtiments disposant de sa propre cage d'escalier.

En raison de la faible profondeur de la première nappe et des caractéristiques géotechniques des sols (cf. annexe 14), le projet ne comporte aucun niveau en infrastructure.

✓ Accès des piétons

Les piétons accéderont aux différents halls d'entrée du bâtiment 1 directement depuis la rue Jack London et aux halls d'entrée du bâtiment 2 via une future voie privée aménagée sur le site pour desservir les places de stationnement du projet.

✓ Accès des véhicules automobiles

L'accès au parc de stationnement intérieur s'effectue par une voie privée (d'une largeur de 5,00 m) aménagée à l'intérieur du site et raccordée au nord et sud sur la rue Jack London et sur laquelle la circulation des véhicules est prévue en double sens.

Plan de masse du projet
(illustration fournie à titre indicatif)

Source : QUADRI FIORE ARCHITECTURE

- **Implantation des constructions projetées**

Le bâtiment 1 est implanté en retrait de 3 m par rapport à l'alignement sur la rue Jack London sur la totalité du linéaire de façade, et ponctué de décrochés marquant chacun des corps de bâtiment propres aux halls des corps de bâtiment A, B et C (dans le cadre de la rupture architecturale imposée dans le PLUi). Le dernier niveau est en retrait côté rue, et partiellement en retrait côté cœur de parcelle. D'importants décrochés du volume bâti de ce dernier niveau, aux angles arrondis, donnent l'impression depuis la rue de « maisons sur le toit ».

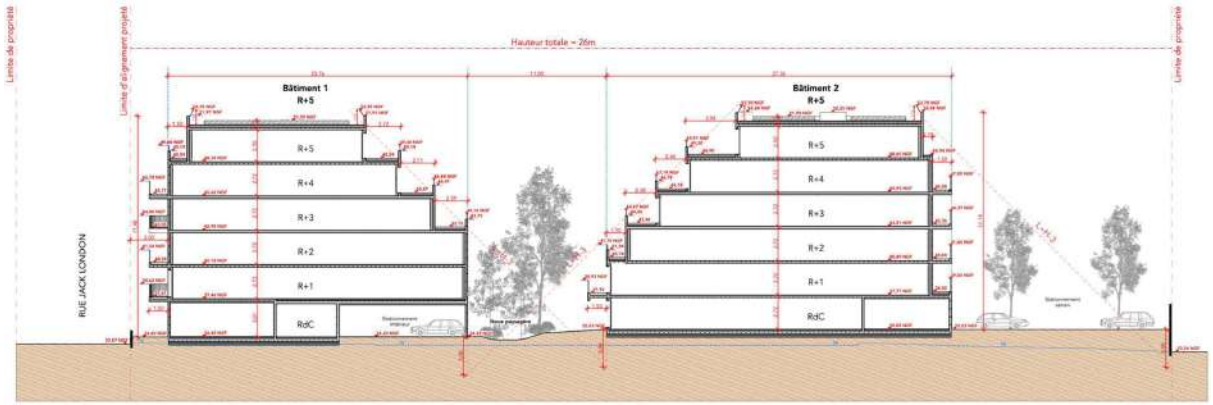
Le bâtiment 2 est implanté en cœur de parcelle, en retrait des limites Nord-est et Sud-Est. Egalement en R+5, et comprenant de la même manière que le bâtiment 1 un dernier niveau en retrait, sa forme en U ouvert le long de la voie privée le différencie du bâtiment 1, linéaire le long de la rue Jack London.

Toutefois, les deux bâtiments sont en peigne, orientés sur le cœur de la parcelle, générant de nombreux angles pour permettre d'offrir un maximum logements en double orientation dans un volume compact.

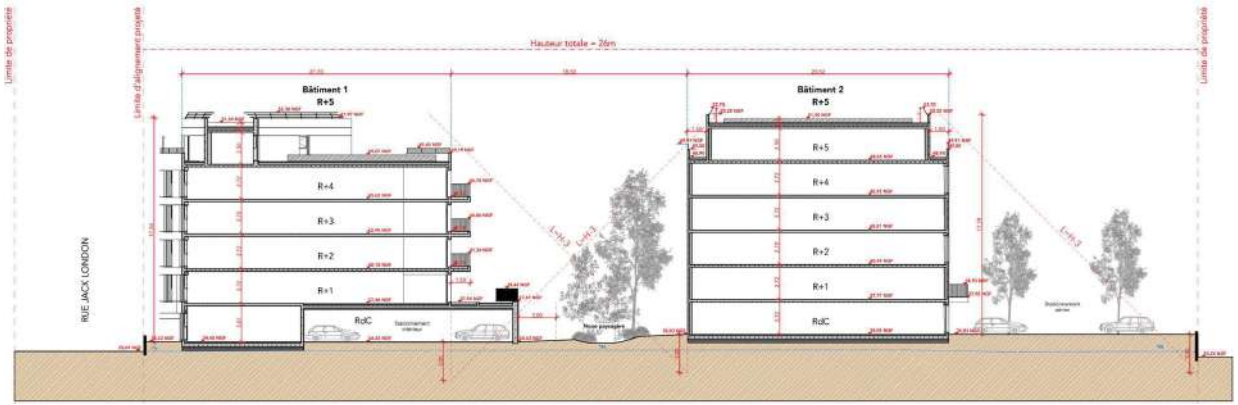
L'angle des rues Jack London et du Moulin Neuf est un angle important. Le projet prévoit à cet endroit un retournement du linéaire bâti le long de la rue jack London, sur un angle ouvert et adouci par un arrondi. Des loggias aux largeurs différentes, et une absence de dernier niveau sur cette partie de bâtiment en retournement mettent en valeur cette partie du projet.

Comme le montrent les illustrations jointes, le projet s'inscrit dans le gabarit d'une hauteur maximale de 26 m défini par le PLUi : le bâtiment 1 dispose ainsi d'une hauteur de 17,54 m et le bâtiment 2 d'une hauteur de 17,25 m. Le gabarit de chacun des bâtiment respectent également les reculs imposés vis-à-vis des limites séparatives du terrain et également les reculs imposés entre deux bâtiments non contigus sur une même parcelle, en tenant compte de la règle L = H - 3.

Coupe transversale au niveau des bâtiments 1 et 2
(illustrations fournies à titre indicatif)



Coupe AA'

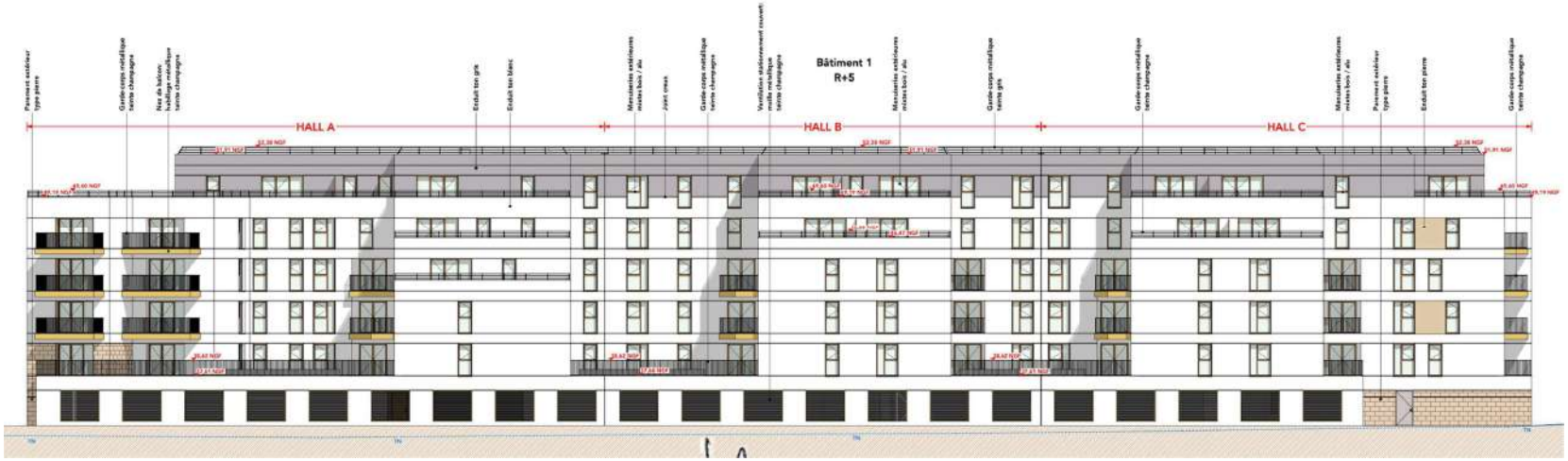


Coupe BB'

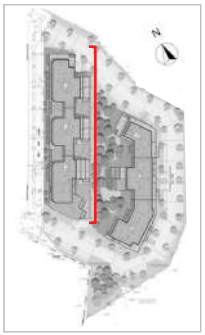
Source : QUADRI FIORE ARCHITECTURE

Façades du bâtiment 1 (1 / 2)
(illustrations fournies à titre indicatif)

Façade Ouest



Façade Est



Source : QUADRI FIORE ARCHITECTURE

Perspectives (1 / 2)
(illustrations fournies à titre indicatif)

Perspective sur la façade du bâtiment 1 sur l'extérieur depuis l'angle des rues du Moulin Neuf et Jack London

Perspective sur la façade du bâtiment 1 en vis-à-vis du bâtiment 2, depuis l'intérieur du site

Source :
QUADRI FIORE ARCHITECTURE

Perspectives (2 / 2)
(illustrations fournies à titre indicatif)

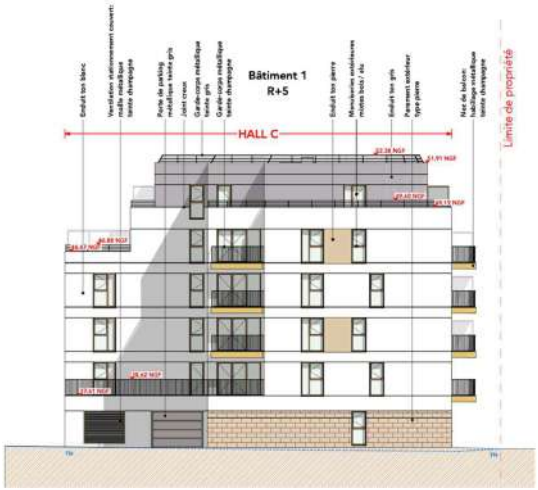
Perspective sur le bâtiment 1 et les bâtiments voisins (hors du site) en vis-à-vis sur la rue Jack London, depuis le sud de la rue

Perspective sur le bâtiment 1 et les bâtiments voisins (hors du site) en vis-à-vis sur la rue Jack London, depuis le nord de la rue

Source :
QUADRI FIORE ARCHITECTURE

Façades du bâtiment 1 (2 / 2)
(illustrations fournies à titre indicatif)

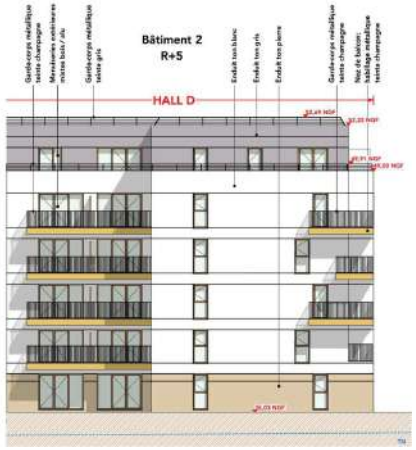
Façades Sud



Façade Nord

Source : QUADRI FIORE ARCHITECTURE

Façades du bâtiment 2 (1 / 2)
(illustrations fournies à titre indicatif)



Façades Ouest

Façades Est

Source : QUADRI FIORE ARCHITECTURE

Façades du bâtiment 2 (2 / 2)
(illustrations fournies à titre indicatif)

Façade Sud

Source :
QUADRI FIORE
ARCHITECTURE

Façade Nord

- **Stockage des déchets**

Chaque corps de bâtiment dispose, à rez-de-chaussée, de son propre local pour permettre le tri et le stockage des déchets. Ces locaux sont accessibles directement depuis la rue pour les halls des corps de bâtiments A, B et C, et depuis la voie privée pour les halls des corps de bâtiments D, E et F.

- **Chauffage des locaux**

Les productions de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire (E.C.S.) nécessaires à l'exploitation des logements sont assurées, dans le respect des objectifs fixés par la Règlementation Environnementale (RE) 2020, par une chaudière collective à gaz. Le local accueillant la chaufferie est situé au niveau rez-de-chaussée du bâtiment 2 et est accessible depuis la voie de desserte intérieure.

- **Stationnement des vélos**

Le stationnement des vélos est assuré par des locaux fermés et sécurisés, situés dans chacun des six halls d'immeubles et dimensionnés pour répondre au besoin règlementaire en termes de nombre d'emplacements (à savoir 327 emplacements).

Des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue seront prévus.

- **Stationnement des véhicules automobiles**

Toutes localisées au niveau rez-de-chaussée, les 192 places de stationnement automobiles privées du projet (dont 10 places destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.)) sont réparties ainsi :

- 55 places (dont 3 places destinées aux P.M.R.) sont situées dans un espace couvert localisé dans le volume du bâtiment 1,
- 137 places (dont 7 places destinées aux P.M.R.) sont situées en extérieur, le long d'une voie de desserte raccordée sur la rue Jack London.

Un pré-équipement des emplacements de stationnement pour la regarde des véhicules électriques et hybrides rechargeables sera prévu pour toutes les places de stationnement.

Plan du niveau rez-de-chaussée
(illustration fournie à titre indicatif)

Source :
QUADRI FIORE ARCHITECTURE

✓ **Traitement des espaces libres**

Les espaces végétalisés du projet sont tout d'abord conçus pour favoriser au maximum la biodiversité, l'intégration au paysage et la réduction des coûts d'entretien.

Le cœur d'îlot sera marquée par la présence de sujets importants (catégorie 2/3), accompagnés par des arbrisseaux. Le long des bâtiments, des sujets aux feuillages éparses et fins viendront guider les habitants jusqu'à leurs domiciles. Des floraisons blanches exceptionnelles marqueront le printemps tout comme les feuillages changeant au cours de l'automne.

Aux abords des places extérieures de stationnement, de nombreux arbrisseaux viendront densifier les strates de végétation plus basse afin de séparer la venelle des jardins privatifs.

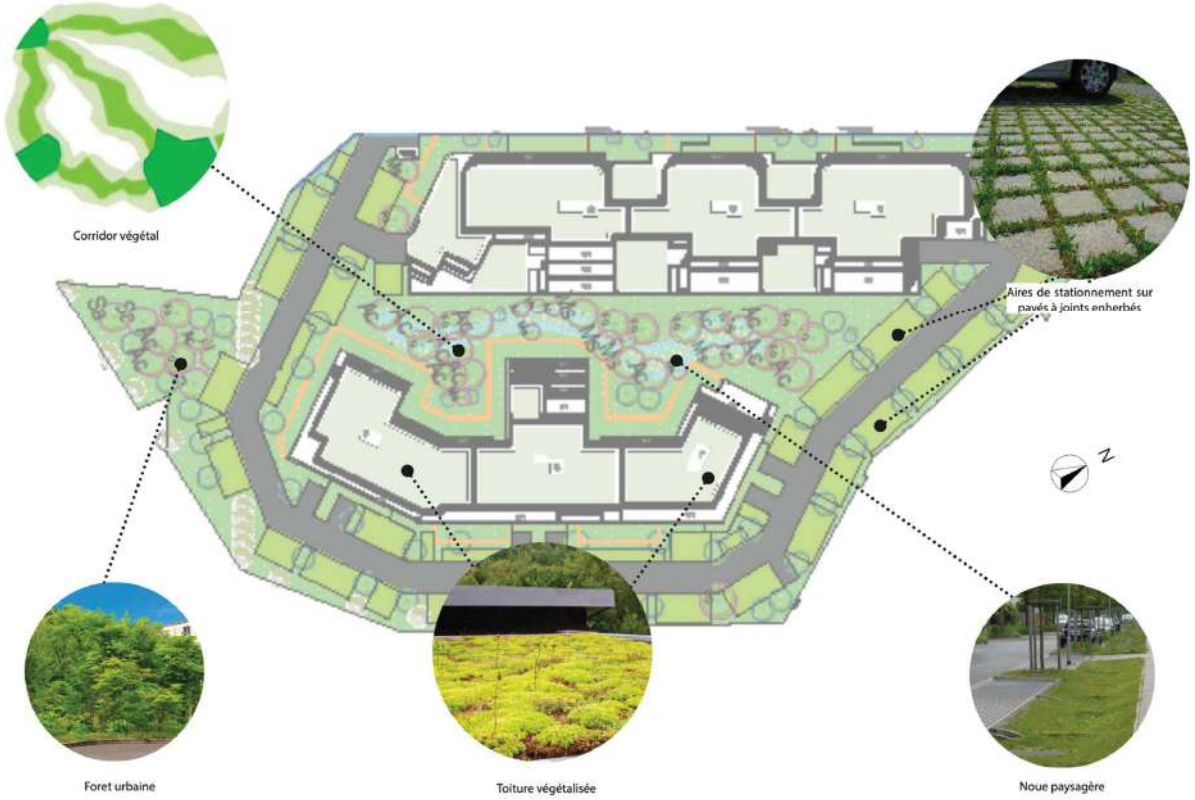
Permettant une rapide colonisation des espaces dédiés aux plantations, les couvres sols et plantes grimpantes constitueront un refuge pour les insectes et la petite faune (petits mammifères, etc.). Les floraisons printanières et estivales sont également très mellifères et favorisent la présence de pollinisateurs.

Aménagée pour réduire le ruissellement des eaux de pluie, la noue prévue entre les deux bâtiments projetés accueillera une végétation mésohygrophile afin de favoriser la biodiversité.

La diversité des feuillages de vivaces et leurs floraisons donneront une atmosphère de nature au cœur des îlots.

Dans l'optique de réduire la quantité d'eau et d'augmenter la biodiversité sur le site du projet, les toitures des constructions prévues seront végétalisées sur au moins 50 % de leur superficie.

Source : B-Landscape (Paysagiste)



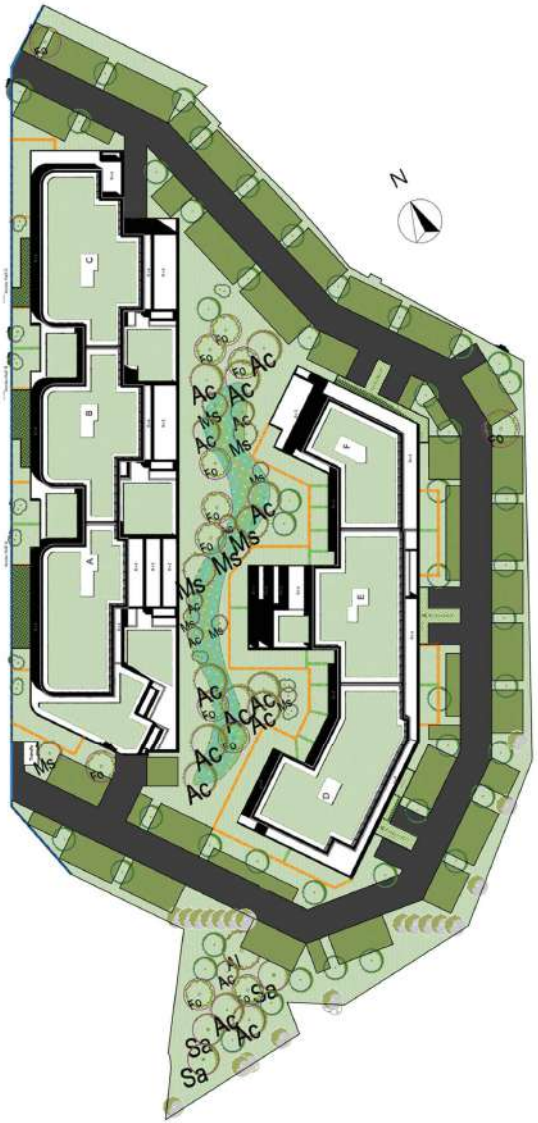
Au regard de l'emprise au sol globale des deux bâtiments prévus, la surface totale d'espaces libres du projet est d'environ 7 578 m^2 (excédant nettement la superficie minimale d'environ 5 588 m^2 exigée par application de la règle du PLUi (imposant un minimum de 50 % de l'emprise foncière)).

Le projet prévoit une surface d'espaces végétalisés au sol, intégralement en pleine terre, de 3 522,46 m^2 représentant ainsi environ 31,52 % de l'emprise foncière du site (respectant ainsi également le règlement du PLUi sachant que celui-ci impose un minimum de 30 % d'espaces végétalisés (soit une superficie minimale d'environ 3 353 m^2) et un minimum de 20 % d'espaces de pleine terre (soit une superficie minimale d'environ 2 235 m^2)).

Le site comporte actuellement 43 arbres dont 18 arbres de grand développement et 25 arbres de moyen développement. Pour permettre la réalisation du projet, 16 de ces arbres doivent être abattus dont 3 arbres de grand développement et 13 arbres de moyen développement. Cependant, dans le respect des dispositions du P.L.U., le projet prévoit de planter 89 arbres dont 27 arbres de grand développement et 62 arbres de moyen développement. Finalement, aux termes du projet, son emprise foncière disposera, au total, de 116 arbres (27 arbres conservés et 89 arbres nouvellement plantés) soit 73 arbres de plus que le nombre actuellement présents. Parmi ces 116 arbres, 42 seront des arbres de grand développement et 74 des arbres de moyen développement.

Plan de principe de l'aménagement paysager du projet
(illustration fournie à titre indicatif)

- Emprise projet
- Interface publique
- Interface privée
- Pelouse et Prairie
- Massif arbustif dense
- Cheminement principal - pavé béton joint perméable
- Statonnement en pavé en joint gazon
- Noue et végétation mésohygrophile
- Toiture végétalisé extensible



Source :
B-Landscape
(Paysagiste)

- Arbre de moyen développement (8 à 15m) - port libre
- Arbres de moyen développement (8 à 15m) - port fastigié
- Arbres de petit développement (8m et-)
- Arbres en cépée
- Arbres existant

Palette :
Arbres de moyen et petit développement:

- Fraxinus ornus (ht.15m -15m - caduc) 18/20 - CAT 3 - 2e Gr
- Acer campestre (ht.15m - 5m - caduc) 18/20 - CAT 3 2e Gr
- Sorbus aucuparia (ht.15m - 7m - caduc) 18/20 - CAT 4 2e Gr
- Malus sylvestris (ht.10m - 7m - caduc) 200/250 - CAT 3 3e Gr
- Amelanchier lamarckii (ht.10m - 12m - caduc) 10/12 - CAT 4 3e Gr
- Prunus mahaleb (ht.10m - 8m - caduc) 18/20 - CAT 4 4e Gr
- Crataegus monogyna (ht.8m - 6m - caduc) 10/12 - CAT 4 4e Gr
- Corylus avellana (ht.6m - 5m - caduc) 10/12 - CAT 4 4e Gr
- Amelanchier ovalis (ht.3m - 2m - caduc) 10/12 - CAT 4 4e Gr

Arbrisseaux et arbustes:

- Sambucus nigra (ht.6m - 6m - caduc) 10/12
- Spiraea cinerea (ht.2m - 2m - caduc) 60/80
- Indigofera heterantha (ht.2.5m - 2.5m - caduc) 60/80
- Viburnum tinus (ht.3m - 3m - caduc) 80/100
- Viburnum opulus (ht.5m - 4m - caduc)
- Viburnum lantana (ht.5m - 4m - caduc) 80/100
- Cornus sanguiena (ht.3m - 2.5m - caduc) 60/80
- Euonymus atropurpureus (ht.2m - 1.5m - caduc) 60/80

Palette végétale
(fournie à titre indicatif)

Arbres et arbrisseaux

Bande plantée, jardins privés

Noues, plantes mésohygrophiles

Source : B-Landscape (Paysagiste)

✓ **Démolitions préalables**

La réalisation du projet nécessite au préalable de démolir la totalité des bâtiments existants sur le site (tel qu'illustrés ci-contre et présentés dans l'annexe 4 ci-après).

Un diagnostic des Produits, Equipements, Matériaux et des Déchets (P.E.M.D.) des bâtiments actuellement présents sur le site (a été rédigé en mai 2024 par la société BEDOC.

Selon les données quantitatives synthétiques estimatives fournies dans le P.E.M.D. joint en annexe 17 :

- Les travaux de démolition devraient générer une masse totale de déchets d'environ 2 353,97 tonnes[1].
- Une très large majorité de cette masse de déchets est constituée de déchets inertes (DI[2]) : environ 2 107,82 tonnes (soit environ 89,54 % de la masse totale). A elle seule, la catégorie du béton représente une masse d'environ 1 926,96 tonnes (soit un peu plus de 81,86 % de la masse totale).
- Viennent ensuite les déchets non dangereux non inertes (DNDNI[3]) avec 234,98 tonnes (soit environ 9,98 % de la masse totale) et les déchets d'équipements (DE[4]) avec environ 11,17 tonnes (soit 0,47 % de la masse totale).
- La masse des Produits, Equipements et Matériaux (P.E.M.) ayant un potentiel de réemploi est estimée à environ 109,51 tonnes (soit environ 4,63 % de la masse totale estimée des P.E.M.D.).

Source :
Diagnostic des P.E.M.D., BEDOC

Perspective aérienne depuis le Sud

Source : Google Earth

[1] *Cette estimation n'intègre ni le volume des fondations des bâtiments existants à extraire, ni le volume des terres nécessaire à terrasser et à évacuer pour la réalisation du nouveau projet, ni les volumes des éventuels déchets dangereux (amiante, plomb) non connus de BEDOC à la date de rédaction du diagnostic du P.E.M.D.*
[2] *Béton, verre, tuiles et céramiques, etc.*
[3] *Métaux, bois, matériaux isolants (hors isolants polymères), plâtre, plastiques, revêtements de sol, etc.*
[4] *Sanitaires, chauffages et climatisation, déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE), etc.*

Annexe 4 - Occupation du site et de ses environs

4-1 - Occupation du site

Le site est occupé par deux bâtiments d'activité de type industriel :

- Le plus grand bâtiment (occupant une emprise au sol d'environ 3 300 m² au cœur du site et implanté parallèlement à la rue Jack London) est un bâtiment de type entrepôt incluant des espaces de bureaux.

  Il est actuellement occupé partiellement par l'Espace Angela Davis comprenant différents services de la Ville de STAINS (cf. prise de vue du panneau présent près de l'accueil à ce bâtiment) destinés à être transférés prochainement au Centre Administratif Louis-Pierna sis 47-49 avenue George Sand, plus à l'ouest sur le territoire de la commune (certains de ces services ayant déjà fait l'objet de ce transfert récemment).

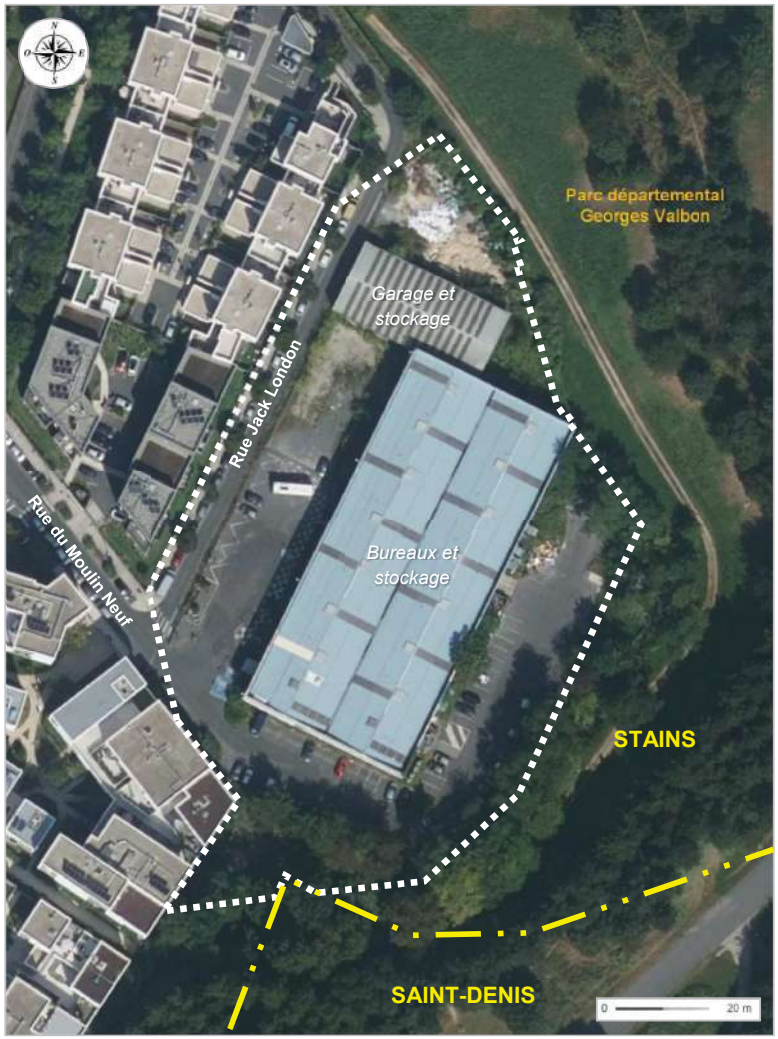
- le plus petit bâtiment (occupant une emprise au sol d'environ 560 m², en partie nord du site et implanté perpendiculairement à la rue Jack London) est également un bâtiment de type entrepôt servant principalement d'espace de stationnement pour des véhicules automobiles et de stockage.

Vétustes, et ne présentant aucun intérêt architectural particulier, ces deux bâtiments représentent globalement une Surface de Planchers (SdP) totale de 3 658 m².

Le site intègre également une partie de la rue Jack London dont l'emprise est destinée à faire l'objet d'une rétrocession à la commune de STAINS (dans le cadre du dossier de demande de permis de construire valant division foncière prévu pour le projet objet du présent dossier).

Comme le montre en particulier la prise de vue aérienne ci-contre, une part très importante de la partie du site destinée au développement du projet objet du présent dossier (issue de la future division foncière) est recouverte d'un enrobé utilisé essentiellement pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles. La superficie globale de cet espace est estimée à environ 4 000 m².

Au total, les surfaces imperméables localisées à l'intérieur de la partie du site destinée au développement du projet objet du présent dossier représentent donc actuellement une superficie totale estimée de 7 860 m² environ, soit près de 77 % de la superficie de cette partie du site.

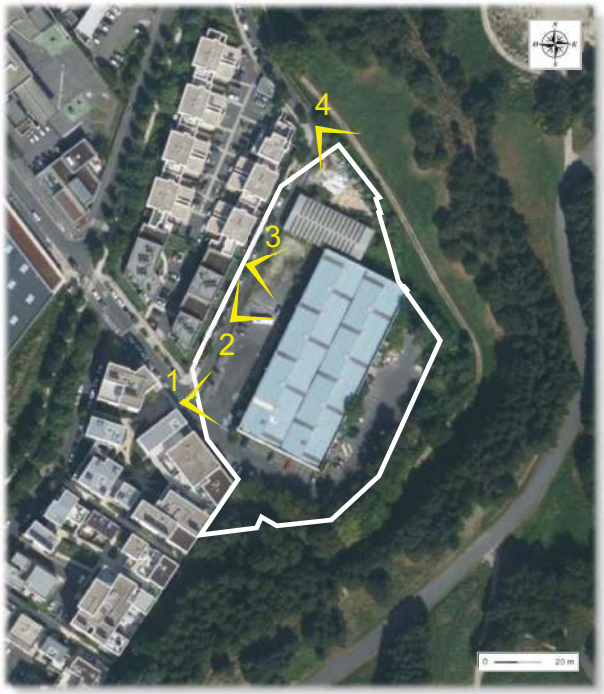


Source : GEOPORTAIL (prise de vue datant de septembre 2021, donnée la plus récente mise à disposition sur ce site Internet)

Prises de vue du site depuis la rue Jack London[1]

Vue sur l'entrée du site au niveau de l'intersection des rues du Moulin Neuf et Jack London

Vue aérienne pour le repérage des prises de vues figurant sur cette page



Source : GEOPORTAIL
(Prise de vue aérienne datant de septembre 2021)

Vue sur le bâtiment annexe du site bordant directement la rue Jack London

Vue sur le bâtiment principal du site depuis la rue Jack London

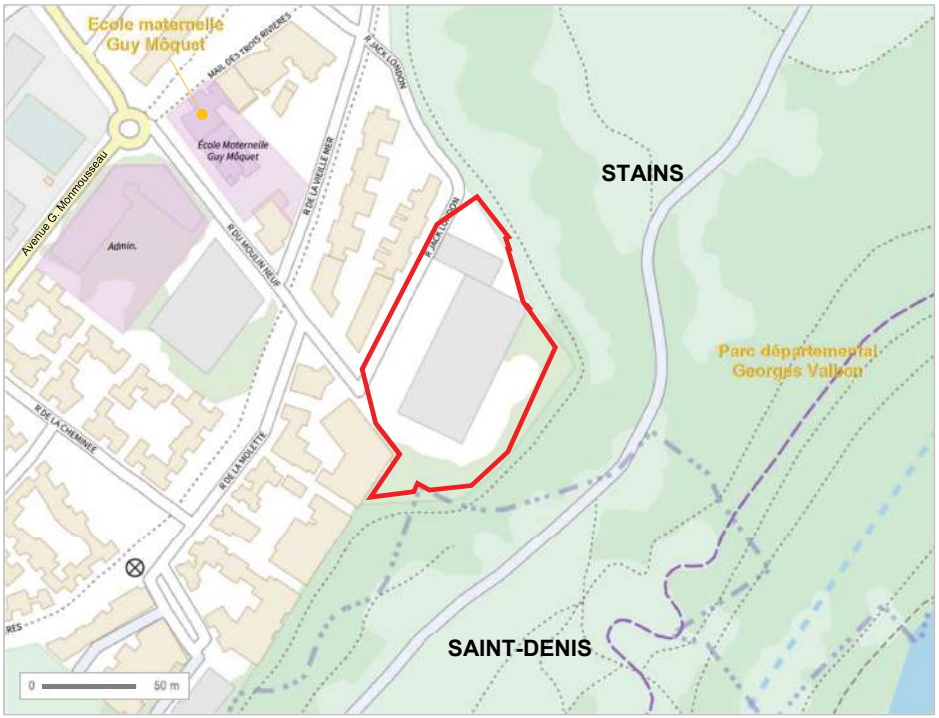
Vue sur la pointe nord du site depuis la rue Jack London

Source : GOOGLE Street View
(prises de vues au sol datant de mai 2022)

[1] *Dont une partie, située à l'intérieur de l'assiette foncière du projet objet du présent dossier, est destinée à être rétrocédée à la commune de STAINS après division.*

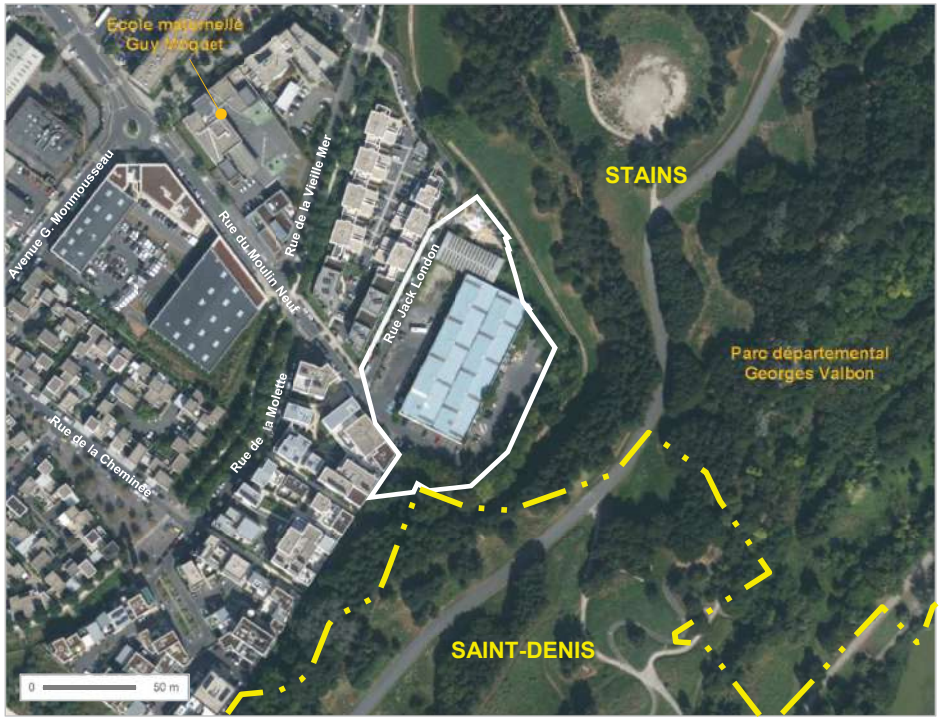
4-2 - Occupation des environs du site

Vue en plan



Source : GEOPORTAIL, © IGN

Vue ortophotographique



Source : GEOPORTAIL (date de la prise de vue : septembre 2021)

Le site est localisé sur le territoire de STAINS (93), à proximité de la limite communale avec la ville de SAINT-DENIS (93) et du Parc départemental Georges Valbon à cheval, dans ce secteur[1], sur le territoire de ces deux communes.

Incluant (avant division foncière, cf. annexe 6) une partie de la rue Jack London dans sa partie ouest, le site est directement accessible notamment depuis la D29 (au nord-ouest) via la rue du Moulin Neuf (soit un parcours d'environ 500 m) ou depuis la D901 à l'ouest puis l'avenue Gaston Monmousseau et la rue du Moulin Neuf (soit un parcours d'environ 850 m).

Comme exposé plus en détail dans l'annexe 6, l'emprise du site représente, avant division foncière, une superficie de 11 177 m^2 selon les relevés du géomètre.

[1] *Pris en compte dans sa totalité, l'emprise du Parc départemental Georges Valbon est répartie sur les territoires des communes de LA COURNEUVE (93), SAINT-DENIS (93), STAINS (93), DUGNY (93) et de GARGES-LES-GONESSE (95).*

Vues aériennes en perspective

Vue en direction du Nord

Vue en direction de l'Est

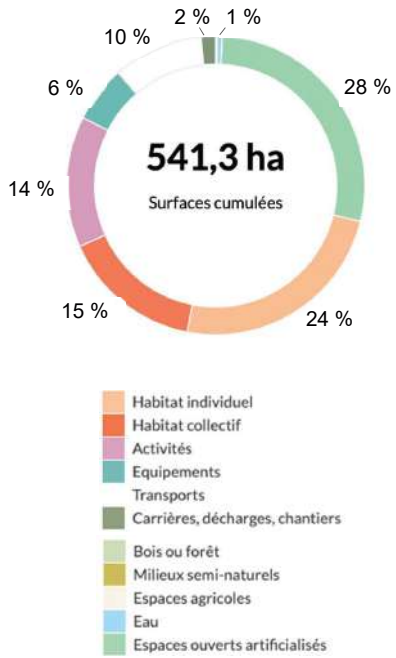
Vue en direction du Sud

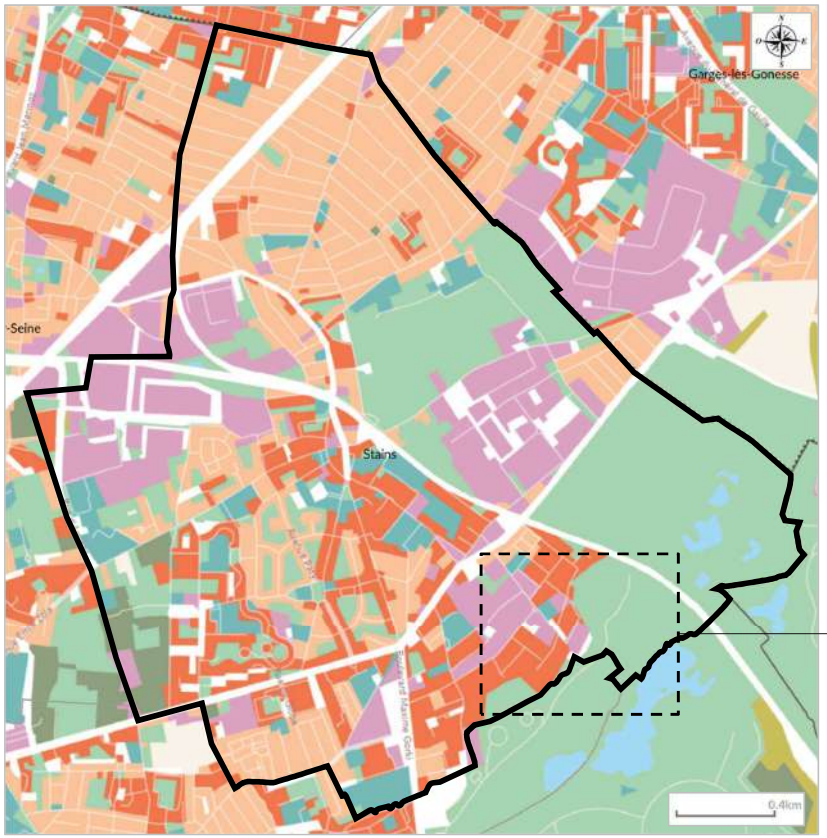
Source :
Google Earth

Vue en direction de l'Ouest

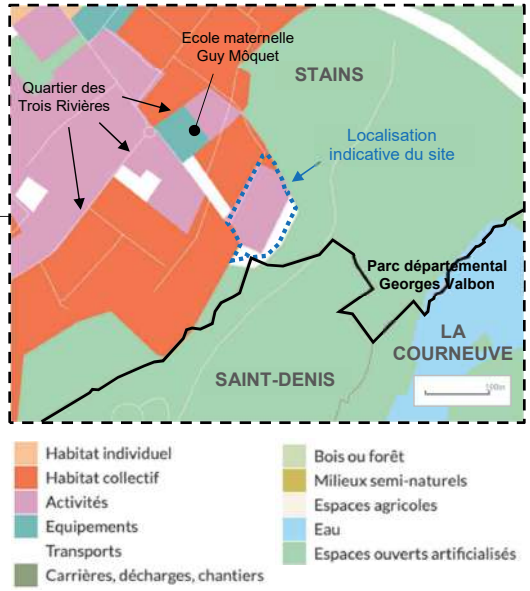
Illustration de l'occupation des sols à l'échelle de la commune et ses environs

Bilan chiffré au niveau de la commune





Extrait du niveau du site et de ses abords



Source :
Institut PARIS REGION, CARTOVIZ,
Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) simplifié 2021 (11 postes)

L'image ci-avant, au centre, est extraite de l'illustration du Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) 2021, dernière version « à jour » de l'inventaire numérique réalisée et mise à disposition par l'Institut PARIS REGION sur son site Internet.

Cette image, et le zoom qui l'accompagne côté droit, montre notamment que la partie sud du territoire de STAINS dans laquelle est localisé le site, au sud des voies ferrées scindant le territoire de la commune en deux, est essentiellement occupée par un tissu résidentiel majoritairement de type collectif. Cette occupation est très différente de la partie nord de la commune où le tissu résidentiel de type pavillonnaire domine largement (lequel constitue encore, avec 24 %, la part la plus importante du tissu urbain de la commune).

Le site s'inscrit en frange du quartier des Trois Rivières objet d'une vaste opération de renouvellement urbain engagée au début des années 1990 avec la démolition d'un important tissu d'activités industrielles et la réalisation, en 2 phases (à partir du milieu années 2000 et jusqu'au milieu des années 2010), d'une opération de logements (mêlant habitats individuel et collectif) dans laquelle ont été également construits un établissement scolaire (l'école maternelle Guy Môquet) et des structures d'hébergement pour travailleurs handicapés et d'accueil pour personnes âgées ainsi que la restructuration d'un complexe sportif et l'aménagement d'espaces publics à vocation écologique.

La composante majeure de cet environnement demeure néanmoins le Parc départemental Georges Valbon (ex-Parc de la Courneuve) qui s'étend sur environ 417 hectares à l'est et au du site, toujours sur STAINS mais également, dans ce secteur, sur les territoires de SAINT-DENIS et de LA COURNEUVE. Ce parc s'inscrit dans une des entités d'un site du réseau NATURA 2000 (cf. annexe 5).

A l'échelle du piéton, le site est localisé à une distance d'environ 700 m de la station « Stains La Cerisaie » (accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.), au Nord, desservie par la ligne 11 du réseau de Tramway. Soit un parcours d'environ 10 mn à pied.

Ligne de tram-train de rocade, elle relie actuellement la gare d'Epinay-sur-Seine (desservie par la ligne C du RER) à celle du Bourget (desservie par la ligne B du RER).

Plan schématique de la desserte actuelle assurée par la ligne T11

A terme (pas avant 2033 au mieux), cette ligne doit dépasser les limites du département de Seine-Saint-Denis pour permettre de relier les gares de Noisy-le-Sec (Seine-Saint-Denis) et de Sartrouville (dans le département des Yvelines), avec notamment de nouvelles dessertes sur le territoire d'Argenteuil (département du Val d'Oise).

Comme le montre l'illustration ci-contre, le site est beaucoup plus éloigné des autres gares desservies par des modes lourds de transports en commun (train, métro, tramway) tels que la station « Saint-Denis Université », à l'ouest, desservie par la ligne 13 du métro ou bien encore la station de « Pierrefitte Stains », au nord-ouest, desservie par la ligne D du RER.

Source :
Site Internet de la RATP

Desserte en transports en commun du secteur
Extrait du plan du secteur au Nord de PARIS *(Edition Avril 2024)*

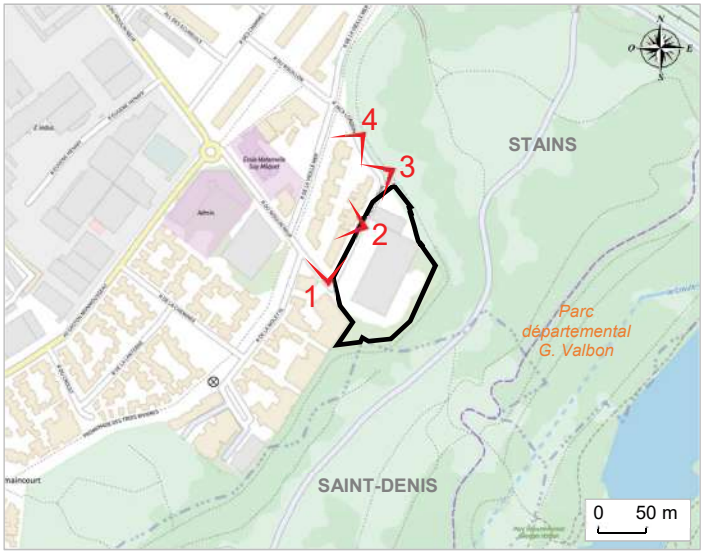
Le quartier des Trois Rivières aux abords duquel est localisé le site du projet objet du présent dossier est néanmoins desservi par plusieurs lignes de bus de la RATP dont certaines permettent de rejoindre ces stations leurs abords :

- la ligne Vivatil permet de rejoindre au nord, directement depuis les abords du site, la station « Les Flanades » à Sarcelles (95) en passant dans les environs de la station « Pierrefitte Stains » desservie par la ligne D du RER ;
- la ligne n°153 assure la liaison « Stains - Moulin Neuf / Porte de la Chapelle » permet d'accéder au sud-ouest à la ligne de tramway T1 ;
- les lignes n°253 (« Stains - Moulin Neuf / La Courneuve Aubervilliers ») et n°11 (« Goussainville V. Basch / Marché de Saint-Denis »), accessible au niveau de la D29, permettent d'accéder, à l'ouest, à la station « Saint-Denis Université » desservie par la ligne 13 du métro.

Prises de vue des environs du site (1/3)

Vue sur les immeubles d'habitation
en bordure de la rue du Moulin Neuf

Plan de repérage des prises de vues figurant sur cette page



Source : GEOPORTAIL / ©IGN

Vue sur les immeubles d'habitation
en bordure de la rue Jack London

Vue sur les immeubles d'habitation
en bordure de la rue Jack London

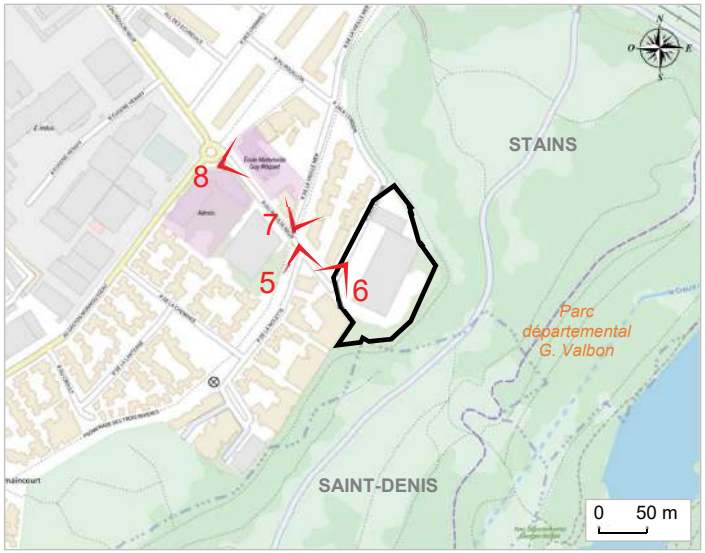
Vue sur les immeubles d'habitation
en bordure de la rue Jack London

Source : GOOGLE Street View
(prises de vues datant de mai 2022)

Prises de vue des environs du site (2/3)

Vue sur les immeubles d'habitation
à l'angle des rues du Moulin Neuf et de la Molette

Plan de repérage des prises de vues figurant sur cette page



Source : GEOPORTAIL / ©IGN

Vue sur les immeubles d'habitation
à l'angle des rues du Moulin Neuf et Jack London
à proximité de l'entrée du site

Vue sur la rue de la Vieille Mer et ses abords
(à gauche, des locaux de la Maison pour Tous Yamina Setti)

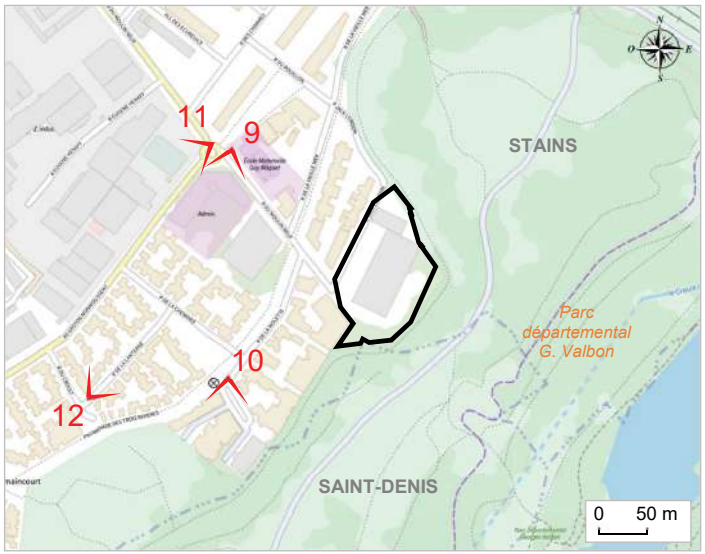
Vue sur l'école maternelle Guy Môquet
en bordure de la rue du Moulin Neuf

Source : GOOGLE Street View
(prises de vues datant de mai 2022)

Prises de vue des environs du site (3/3)

Vue sur les sur les locaux d'activités (récents) à l'angle de la rue du Moulin Neuf et l'avenue Gaston Monmousseau

Plan de repérage des prises de vues figurant sur cette page



Source : GEOPORTAIL / ©IGN

Vue sur les immeubles d'habitation rue de la Molette

Vue sur les locaux d'activités (anciens) en bordure de l'avenue Gaston Monmousseau

Vue sur les immeubles d'habitation de part et d'autre de la rue de la Lanterne

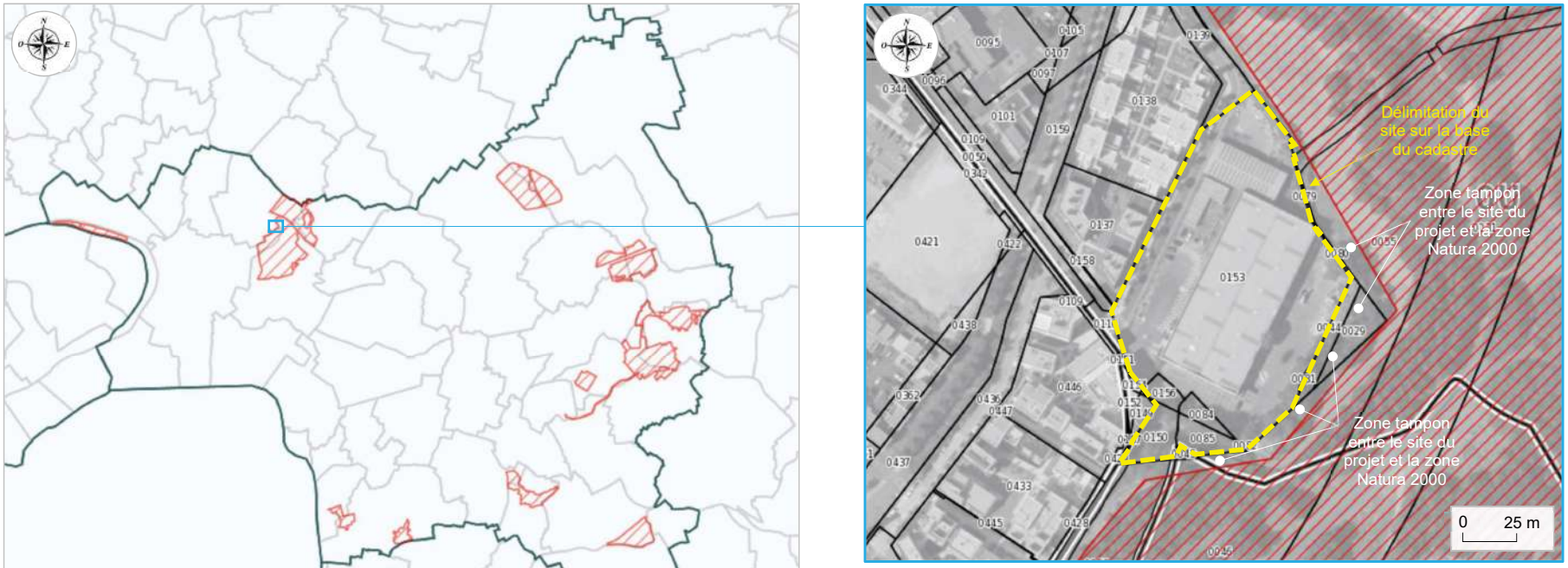
Source : GOOGLE Street View (prises de vues datant de mai 2022 à l'exception de la prise de vue n°11 datant de juin 2023)

Annexe 5 - Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000

Des milieux d'intérêt communautaires forment le Réseau NATURA 2000 constitué de sites désignés ou en cours de désignation à la Commission Européenne au titre des Directives Européennes « Habitats » et « Oiseaux », sur lesquels s'applique une réglementation particulière. Ce sont :

- pour la directive « Habitat » : les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) qui deviennent des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dans leur forme définitive ;
- pour la directive « Oiseaux » : les Zones de Protection Spéciale (ZPS).

Localisation des sites du réseau NATURA 2000 à proximité du site - Zone de Protection Spéciale (ZPS)[1] « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR 1112013)



Légende

- Zone de protection spéciale (ZPS) Natura 2000
- Zone spéciale de conservation (ZSC) Natura 2000

Source : D.R.I.E.A.T. Ile-de-France / Géo-IDE
Cartographie « Nature, paysage, biodiversité et géodiversité »

Le site objet de la présente étude n'est pas localisé dans un des sites du réseau NATURA 2000 mais sur une emprise foncière séparée de l'une des 15 entités de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (référence : FR 1112013, superficie globale : environ 1 157 ha) figurant parmi ces sites (depuis Avril 2006), à savoir le Parc départemental Georges-Valbon[2] (ex-Parc départemental de la Courneuve), par une « zone tampon » définie par une emprise foncière composée de parcelles ou parties de parcelles et propriété du département de Seine-Saint-Denis.

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

[2] *Ce parc s'étend sur 5 communes, à savoir LA COURNEUVE, SAINT-DENIS, STAINS et DUGNY dans le département de Seine-Saint-Denis, et GARGES-LES-GONESSE dans le département du Val d'Oise).*

Comme l'indique la fiche descriptive consacrée à ce site du réseau NATURA 2000 fournie sur le site Internet de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (I.N.P.N.), le département de Seine-Saint-Denis, bien que situé à proximité de PARIS et très fortement urbanisé, compte des îlots qui accueillent une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain.

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, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Quatre de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore et le Pic noir (nicheurs assez rares en Ile-de-France). La Pie-grièche écorcheur et la Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente.

Le département accueille des espèces assez rares à rares dans la région Ile-de-France (Bergeronnette des ruisseaux, Buse variable, Epervier d'Europe, Fauvette babillarde, Grèbe castagneux, Héron cendré...). Quelques espèces présentes sont en déclin en France (Bécassine des marais, Cochevis huppé, Râle d'eau, Rougequeue à front blanc, Traquet tarier) ou, sans être en déclin, possèdent des effectifs limités en France (Bécasse des bois, Petit Gravelot, Rousserolle verderolle...). D'autres espèces ont un statut de menace préoccupant en Europe (Alouette des champs, Bécassine sourde, Faucon crécerelle, Gobe-mouche gris, Pic vert, Hirondelle de rivage, Hirondelle rustique, Traquet pâtre, Tourterelle des bois).

Une grande part des espaces naturels du département de Seine-Saint-Denis ont été créés de toutes pièces, à l'emplacement d'espaces cultivés (terres maraîchères) ou de friches industrielles. Tel est le cas par exemple du Parc départemental Georges-Valbon (ex-Parc de la Courneuve), le plus vaste de Seine-Saint-Denis avec ses 420 ha[1] dont un peu plus de 317 ha figure dans la ZPS « Sites de SEINE-SAINT-DENIS ».

Composé de reliefs, d'une vallée et de plusieurs lacs et étangs, il a été modelé à partir des déblais de la construction du Périphérique de PARIS dans les années 1960. Il héberge actuellement une petite population de trois couples de Blongios nain.

Par ailleurs, il subsiste des paysages ayant conservé un aspect plus naturel. Quelques boisements restent accueillants pour le Pic noir et la Bondrée apivore. Certaines îles de la Seine et de la Marne (Haute-Île, Île de Saint-Denis) permettent au Martin Pêcheur de nicher.

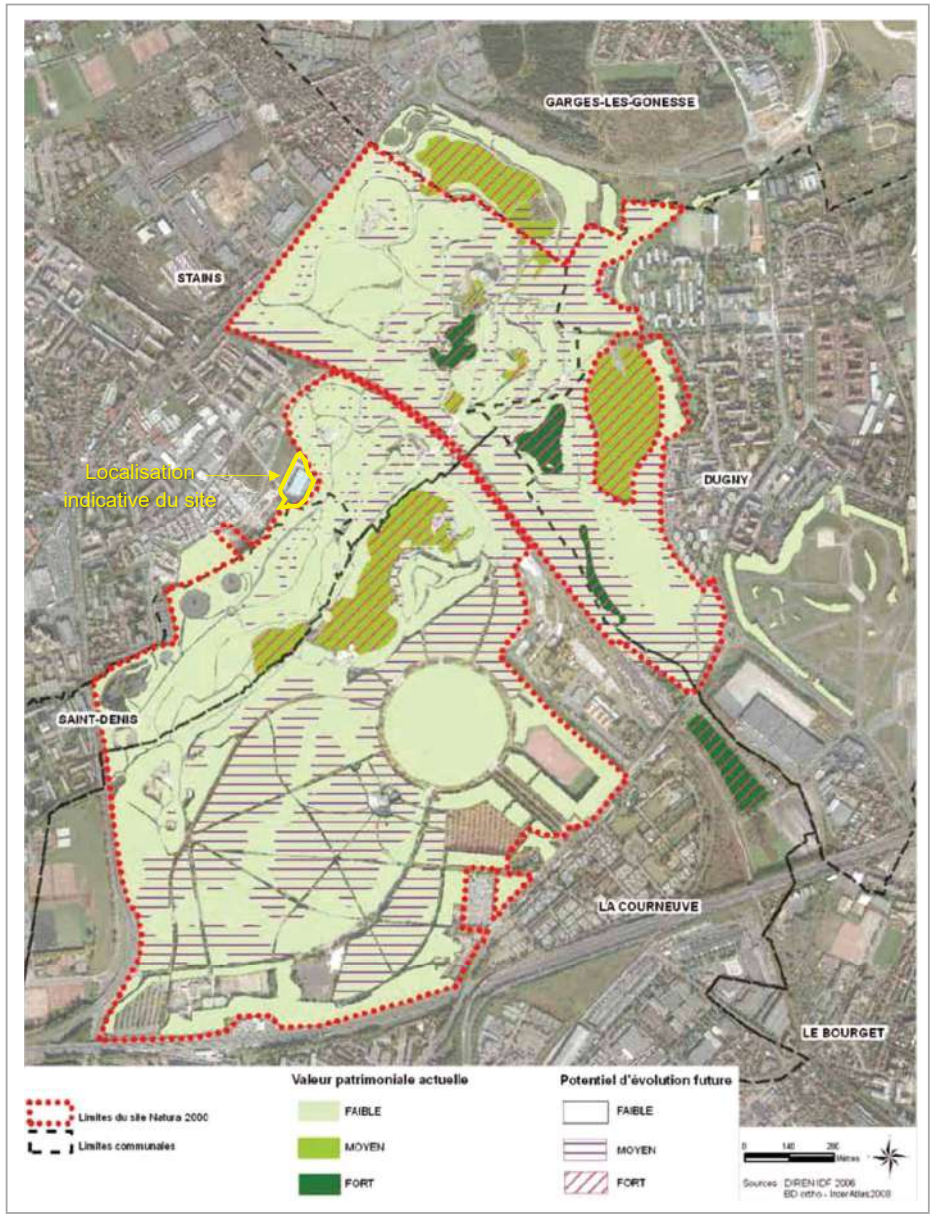
La diversité des habitats disponibles est particulièrement attractive vis-à-vis d'oiseaux stationnant en halte migratoire ou en hivernage. Les zones de roselières sont fréquentées régulièrement par une petite population hivernante de Bécassine des marais (Parc départemental du Sausset). La Bécassine sourde et le Butor étoilé y font halte. Les grands plans d'eau attirent des concentrations d'Hirondelle de rivage. De grandes zones de friches sont le domaine de la Bécasse des bois, des Busards cendré et Saint-Martin, de la Gorge-bleue à miroir, du Hibou des marais, de la Pie-grièche écorcheur et du Traquet Tarier.

Plan du parc départemental Georges-Valbon
(avant l'intégration de l'ancien « Terrain des Essences »)

Source : Site Internet « Seine-Saint-Denis Tourisme »

[1] *Superficie définie avant son extension par intégration, postérieurement aux Jeux Olympiques de 2024, du « Terrain des Essences », ancienne propriété du Ministère de la Défense ayant notamment servi de dépôt d'hydrocarbures. situé à LA COURNEUVE et d'une superficie d'environ 13 ha (après des travaux de dépollution et d'aménagement ayant conduit aux créations d'une zone de refuge de 3,65 ha pour la biodiversité, inaccessible au public (en partie nord), d'une zone de 3,6 hectares réservée aux activités pédagogiques de découverte et d'observation de la faune (au centre) et d'une zone de 5 hectares offrant des équipements et des paysages propices à la détente, au jeu et à la promenade (au sud). La nouvelle superficie du parc atteignant donc dès lors 433 hectares.*

La valeur patrimoniale actuelle et le potentiel d'évolution potentiel des différents espaces du Parc départemental Georges Valbon



Comme le montre l'illustration ci-contre extraite du Document d'objectifs NATURA 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis » dans sa partie consacrée au Parc départemental Georges Valbon, les espaces de cet équipement situés dans l'environnement du site présentent à la fois :

- Une **« valeur patrimoniale actuelle »** considérée comme **« faible »** :

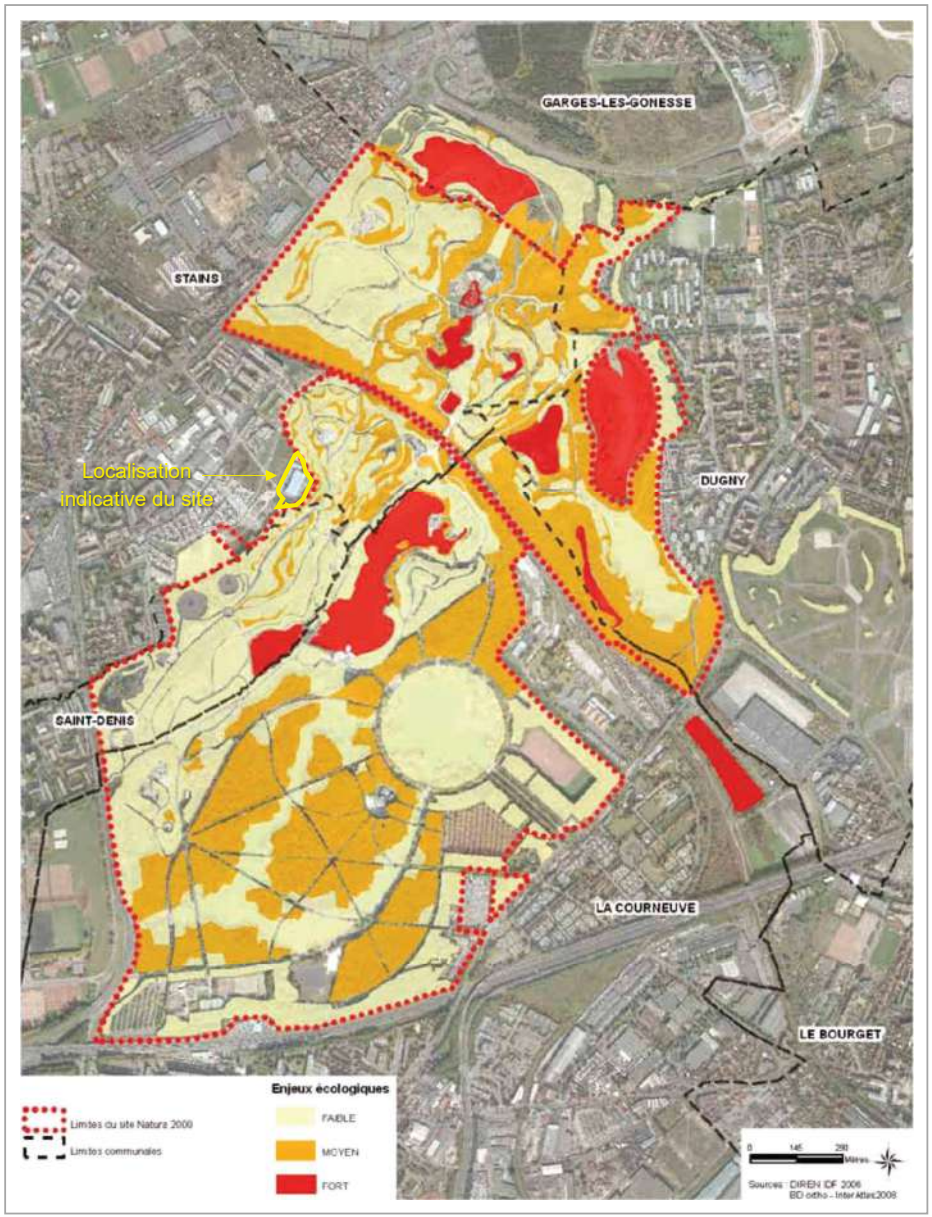
  A titre d'information, cette « valeur patrimoniale actuelle » (faible, moyenne ou forte) a été estimée pour les différents espaces du Parc d'après différents critères : le statut de chaque espèce d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » parmi les différentes catégories prises en considération (nicheur, en chasse, migrateur ou hivernant pouvant respectivement être qualifiés de régulier, occasionnel ou potentiel), la régularité de la présence de chacune de ces espèces, l'ancienneté de la dernière observation, la quantité et la qualité des habitats favorables sur l'entité ainsi que sur l'ensemble de la ZPS.

- Un **« potentiel d'évolution future »** considéré également comme essentiellement **« faible »** :

  A titre d'information, le « potentiel d'évolution future » (faible, moyen ou fort) de chaque espèce d'oiseaux a été évalué en fonction des possibilités d'évolution favorables des habitats présents et des souhaits exprimés par les gestionnaires.

Source : « Document d'objectifs Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis », Parc départemental Georges Valbon (Février 2011) »

Les enjeux écologiques de conservation des espèces d'oiseaux identifiées dans le Parc départemental Georges Valbon



Rappelée dans le cadre de ce Document d'objectifs, le **niveau d'enjeu écologique de conservation** (faible, moyen ou fort) se présente comme une synthèse de la « valeur patrimoniale actuelle » et du « potentiel d'évolution future » ainsi évalués et est déterminé selon la méthodologie définie par le tableau suivant :

Définition du niveau d'enjeu de conservation

Valeur patrimoniale actuelle	Faible	Faible	Faible	Moyenne	Moyenne	Forte
Potentiel d'évolution future	Faible	Moyen	Fort	Moyen	Fort	Fort
Enjeu de conservation	Faible	Faible	Moyen	Moyen	Fort	Fort

Source : « Document d'objectifs Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis », Parc départemental Georges Valbon (Février 2011) »

Comme le montre ce tableau, le **niveau de l'enjeu de conservation** pour les terrains du parc situés aux abords du site objet de la présente demande est défini comme essentiellement **« faible »** lui aussi (cf. encadré de couleur rouge porté sur ce tableau).

Les différents niveaux d'enjeu de conservation dans les différents espaces du parc, dont ceux situés aux abords et dans l'environnement proche du site objet du présent dossier, sont illustrés sur la carte ci-contre.

Le bureau d'études PCM a notamment réalisé un inventaire faune, flore, habitats à l'échelle d'un secteur d'étude dépassant les seules limites du site ainsi qu'à une évaluation des incidences du projet sur ce site Natura 2000.

Outre les résultats de ces inventaires (repris par ailleurs de façon synthétique dans l'annexe 15), le rapport d'étude rédigé par PCM et figurant **en annexe 17** du présent dossier présente **les mesures d'évitement et de réduction prévues et les préconisations faites par le bureau d'études**, à date des reconnaissances jusqu'alors réalisées, que le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre, **en phase chantier** (en complément de celles qui seront issues de la démarche de chantier à faibles nuisances qui sera définie avant le démarrage des travaux) **mais également en phase définitive, pour ne pas porter atteinte à la biodiversité locale, et plus largement à l'intégrité des différents espaces du Parc Georges Valbon**, entité constitutive de la Z.P.S. « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » intégrée au réseau NATURA 2000.

Source : « Document d'objectifs Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis », Parc départemental Georges Valbon (Février 2011) »

Autres annexes transmises par la Maîtrise d'Ouvrage et visées par la rubrique 8.2 du formulaire de demande

Pages

Annexe 6 : Emprise foncière et topographie du site 31

6-1 - Emprise foncière 31
6-2 - Topographie du site 33

Annexe 7 : Situation au regard du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) de Plaine Commune 34

Annexe 8 : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) et espaces naturels protégés divers 35

Annexe 9 : Acoustique 37

9-1 - Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (P.P.B.E.) 37
9-2 - Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris-Le Bourget 41
9-3 - Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres 43

Annexe 10 : Patrimoine 44

Annexe 11 : Zones humides 48

Annexe 12 : Qualité environnementale des sols 49

12-1 - Exploitation des bases de données officielles 49
12-2 - Exploitation de données historiques 53
12-3 - Résultats d'investigations réalisées in-situ 54

Annexe 13 : Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) 57

Annexe 14 : Risques 58

14-1 - Risques naturels 58
14-2 - Risques technologiques et industriels 72
14-3 - Autres risques 75

Annexe 15 : Biodiversité 77

15-1 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) d'Ile-de-France 77
15-2 - Biodiversité locale 80

Annexe 16 : Projets avoisinants 81

Annexe 17 : Rapports d'études techniques et documents divers d'information 85

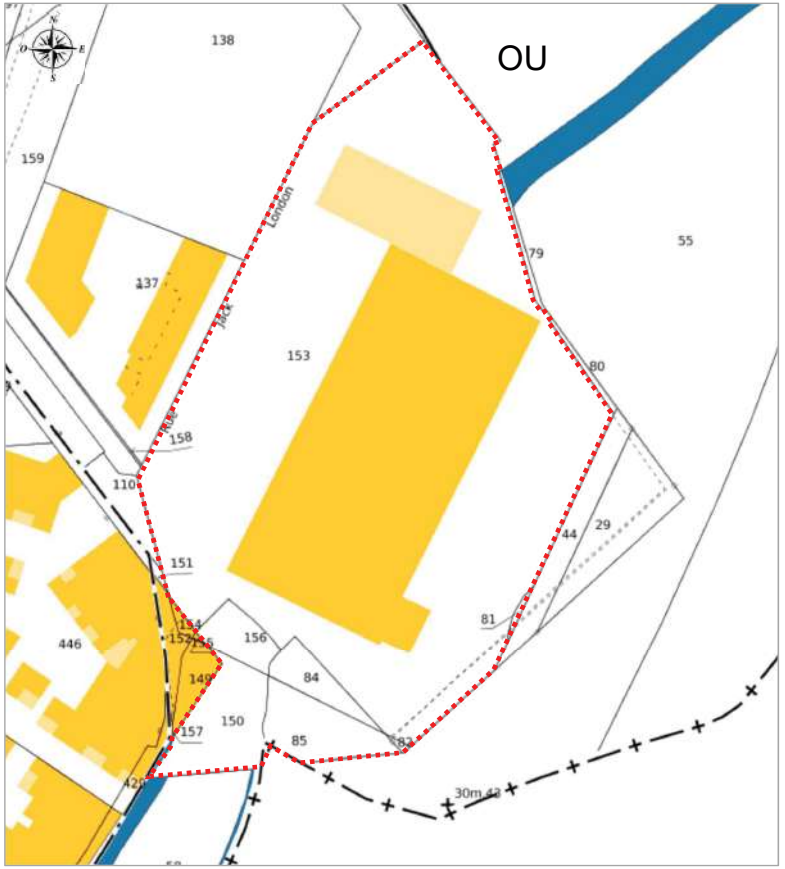
Annexe 6 - Emprise foncière et topographie du site

6-1 - Emprise foncière

Superficie des parcelles cadastrales comprises dans l'emprise foncière du site

Références cadastrales	Adresse	Superficie (en m²)
OU81	64 avenue G. MONMOUSSEAU 93240 STAINS	11
OU82	Avenue G. MONMOUSSEAU 93240 STAINS	6
OU84	Avenue G. MONMOUSSEAU 93240 STAINS	164
OU85	Avenue G. MONMOUSSEAU 93240 STAINS	335
OU150	Avenue G. MONMOUSSEAU 93240 STAINS	442
OU153	64 avenue G. MONMOUSSEAU 93240 STAINS	10 043
OU156	Avenue G. MONMOUSSEAU 93240 STAINS	161
	TOTAL	**11 162**

Extrait du cadastre



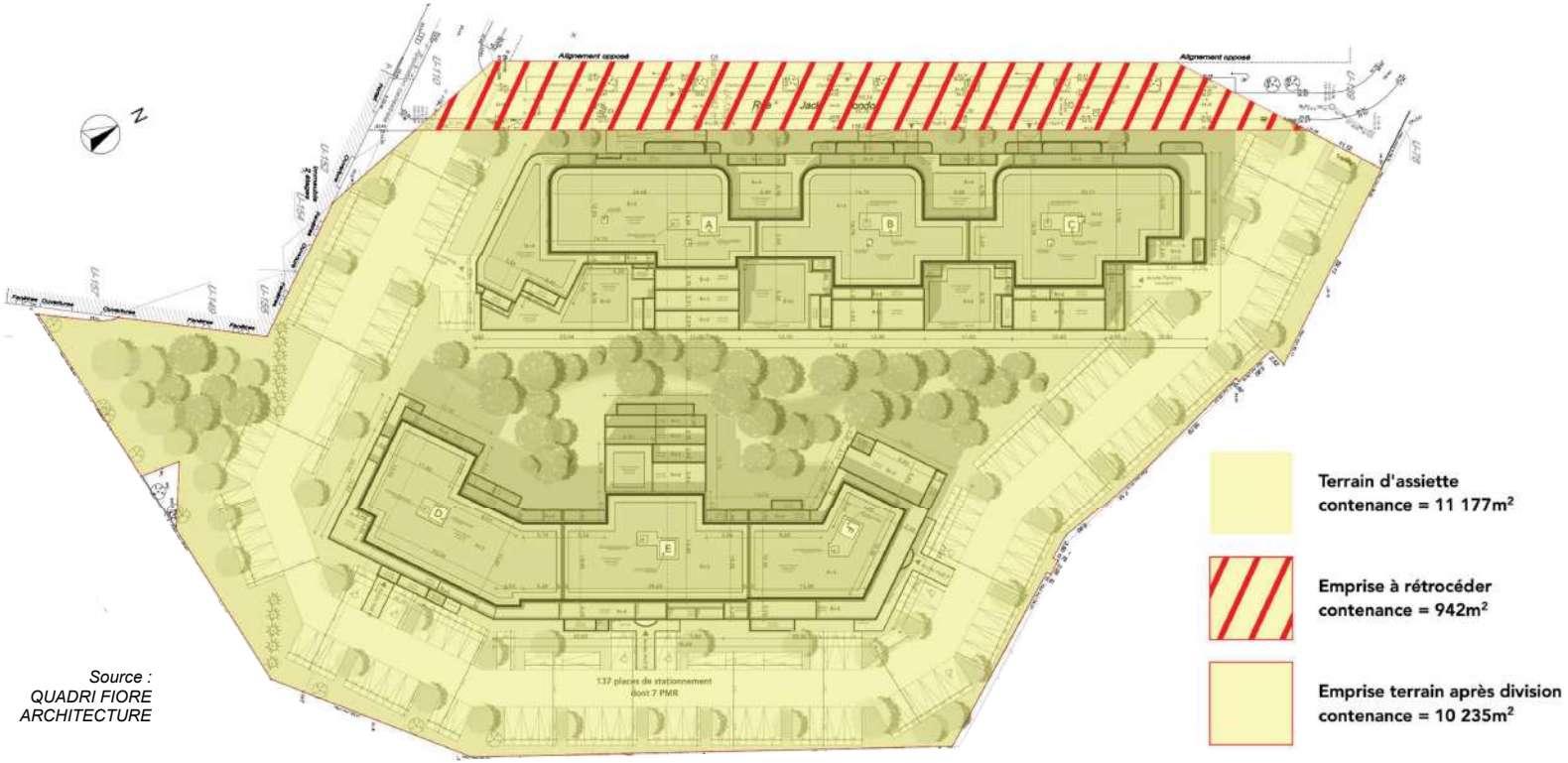
Source :
Site Internet « cadastre.gouv »

Comme l'illustre l'illustration ci-avant, produite à partir du site internet du cadastre, le site, avant division foncière[1], sur lequel est prévu le projet objet du présent dossier est composé de plusieurs parcelles. Il représente une emprise foncière globale d'une **superficie cadastrale totale de 11 162 m²**.

[1] *Par laquelle la parcelle OU153 fera l'objet d'une scission au terme de laquelle une partie de cette parcelle (dont la superficie a été estimée suite aux relevés géomètre à 942 m²) correspondant à l'emprise d'une partie de la rue Jack London sera rétrocédée à la commune de STAINS.*

Il est utile de préciser que, **d'après les relevés réalisés par un géomètre, la superficie de ce site, avant division foncière, est de 11 177 m²**. Sur cette base, il a été estimé **qu'après rétrocession** à la ville de STAINS d'une superficie de 942 m² correspondant à l'emprise d'une partie de la rue Jack London, la superficie du site sur lequel sera in fine développé le projet objet du présent dossier sera de **10 235 m²**.

Plan de division foncière
(sur la base des relevés réalisés par un géomètre)



Source :
QUADRI FIORE
ARCHITECTURE

6-2 - Topographie du site

Profils altimétriques

Coupe AA'

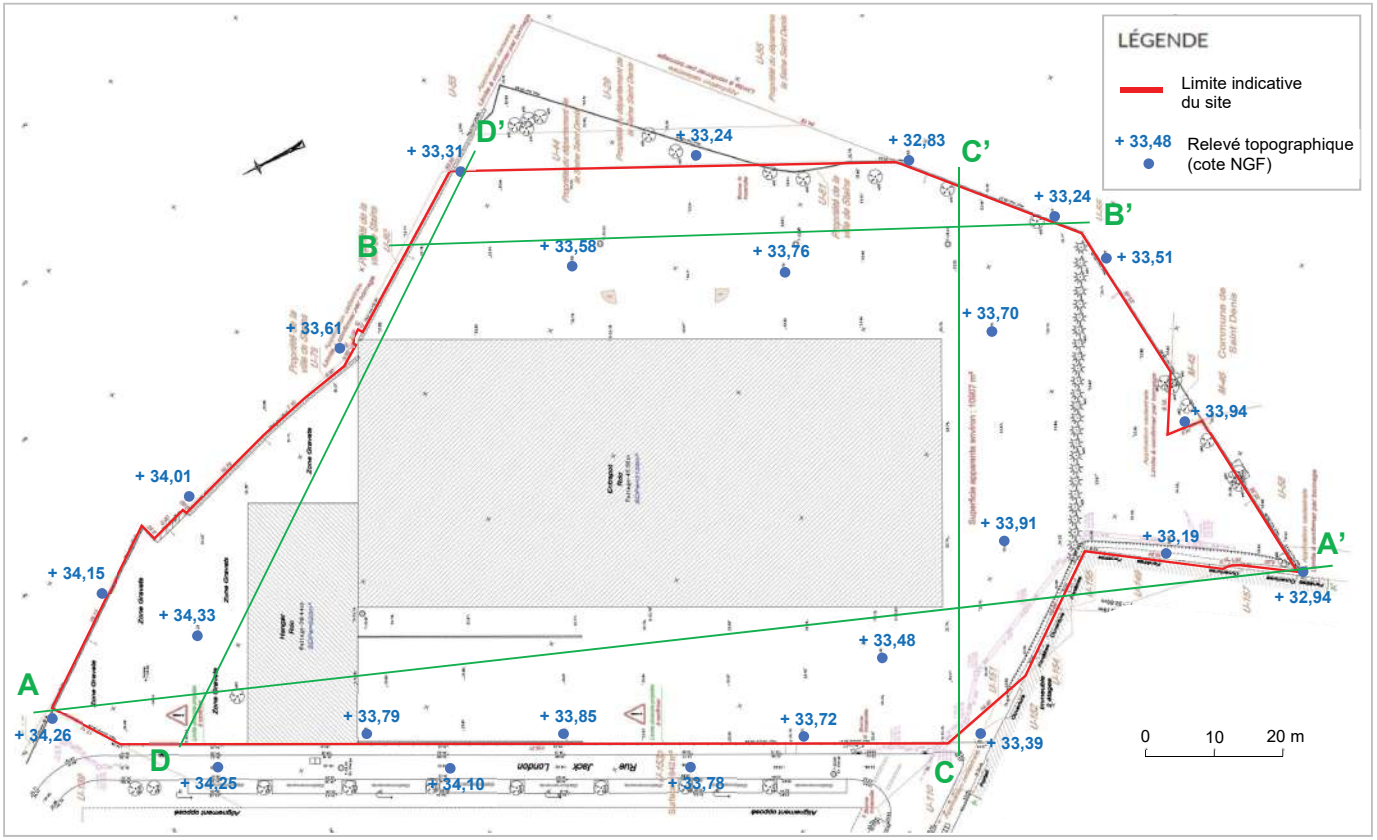
Coupe BB'

Coupe CC'

Coupe DD'

Source : GEOPORTAIL

Relevés topographiques



Source : Plan de géomètre

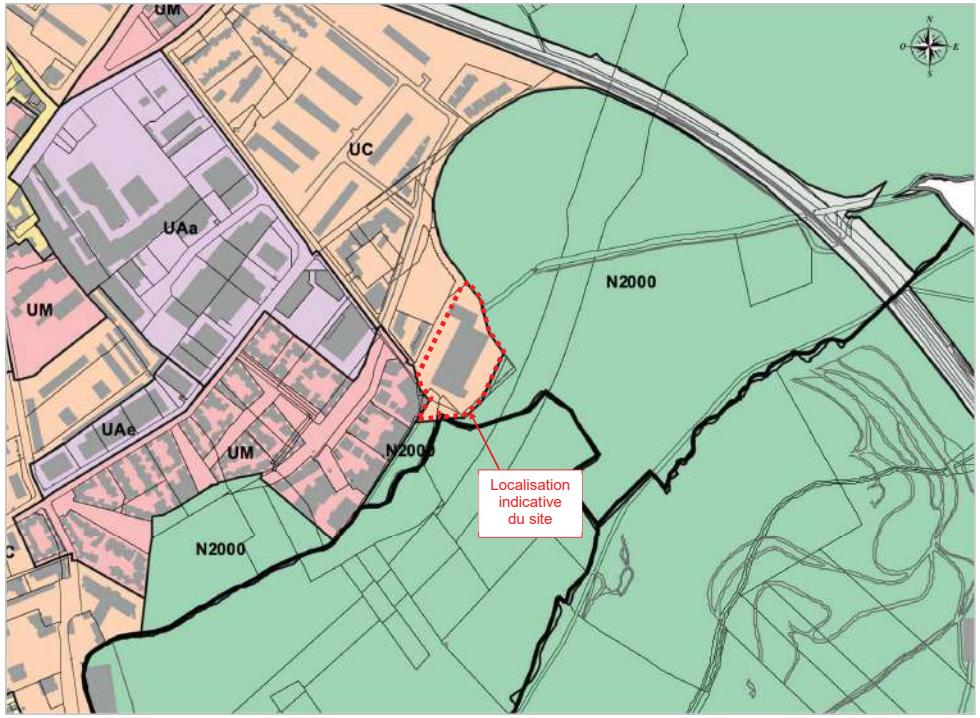
Sur le plan topographique, le site présente une pente moyenne de 2 % globalement orientée Nord-Sud avec des cotes altimétriques comprises approximativement entre les cotes + 34,30 NGF et + 32,80 NGF.

Annexe 7 - Situation au regard du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) de Plaine Commune

Par délibération CT-20/1406 du 25 février 2020, le Conseil de Territoire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) de Plaine Commune. Depuis, ce document d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution (modifications, mises en compatibilité, mises à jour). La version du P.L.U.i. en vigueur, à partir de laquelle sont extraits les éléments suivantes, résulte de la modification n°4 approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 25 juin 2024.

Comme le montre l'extrait du plan de zonage du P.L.U.i. en vigueur, le site du projet objet du présent dossier figure intégralement dans la zone UC, c'est-à-dire une zone urbaine à dominante résidentielle, regroupant essentiellement des ensembles de logements collectifs souvent implantés sur de vastes emprises foncières. Les terrains compris dans cette zone comprennent ponctuellement d'autres fonctions urbaines telles que des équipements ou des commerces. L'objectif poursuivi par le P.L.U.i. au sein de cette zone est *« de permettre le renouvellement de ces sites, en favorisant la restructuration du bâti, le renforcement de la mixité résidentielle et la valorisation des qualités écologiques liées aux espaces libres et paysagers »*.

Extrait du plan de zonage de synthèse du P.L.U.i. de Plaine Commune au droit du site et de ses environs



Légende

Zones et secteurs

- UMD Mixte dense (UMDm et UMDg)
- UMT Mixte traditionnelle (UMTa et UMTb)
- UM Mixte (UMh et UMs)
- UC Habitat collectif (UCa)
- UH Habitat pavillonaire (UHj1, UHj2, UHj3, UHp)
- UA Activité économique (UAa, UAb, UAe, UAg)
- UE Economique mixte (UEb, UEc, UEe, UEgh)
- UG Grands services urbains et grands équipements (UGa, UGb, UGc, UGchu, UGged, UGg, UGm, UGmi, UGp)
- UP Projet (UP01, UP02, UP03...)
- UVP Urbaine verte et paysagère (UVPc, UVPs, UVPs1, UVPu)
- N Naturelle (N2000, Nj, Nc, Ns1, Ns2)
- A Agricole

Eléments de contexte:

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâti

Source :
P.L.U.i. de Plaine Commune en vigueur

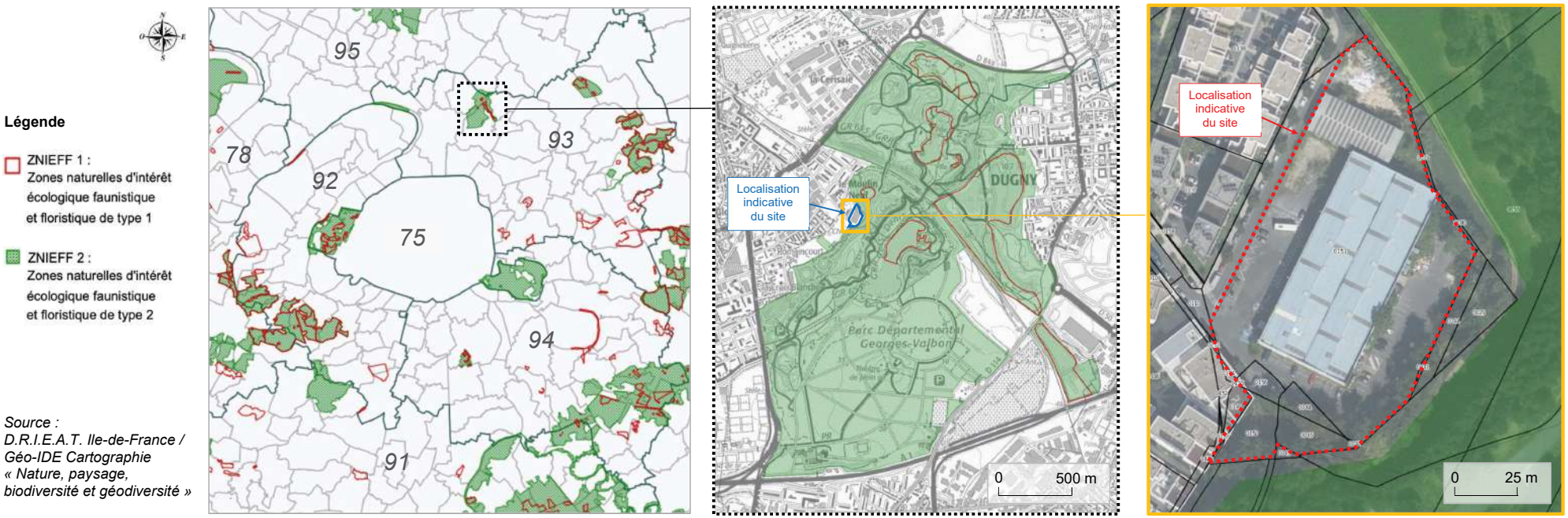
Par ailleurs, il est utile de préciser que le site du projet objet du présent dossier ne figure pas parmi les sites du territoire de Plaine Commune sur lesquels s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sectorielles définies par le P.L.U.i.

Annexe 8 - Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) et espaces naturels protégés divers

Localisation des Z.N.I.E.F.F. en proche couronne

Zoom au niveau du site et de ses environs

Zoom au niveau du site et de ses abords (analyse parcellaire)



Source : D.R.I.E.A.T. Ile-de-France / Géo-IDE Cartographie « Nature, paysage, biodiversité et géodiversité »

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique ou Floristique (Z.N.I.E.F.F.) a pour but d'identifier, de localiser et de décrire les secteurs du territoire comportant les éléments les plus remarquables du patrimoine naturel. Cet outil de connaissance des milieux naturels n'est cependant pas exhaustif, ni définitif et ne constitue qu'un document d'alerte qui nécessite obligatoirement des études et des inventaires approfondis lorsque des aménagements y sont projetés. Il ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels. Les Z.N.I.E.F.F. sont classées en 2 catégories : des Z.N.I.E.F.F. de type 1 correspondant à des secteurs de superficies en général limitées, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional et des Z.N.I.E.F.F. de type 2 correspondant plutôt à de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés ou offrant des potentialités biologiques importantes.

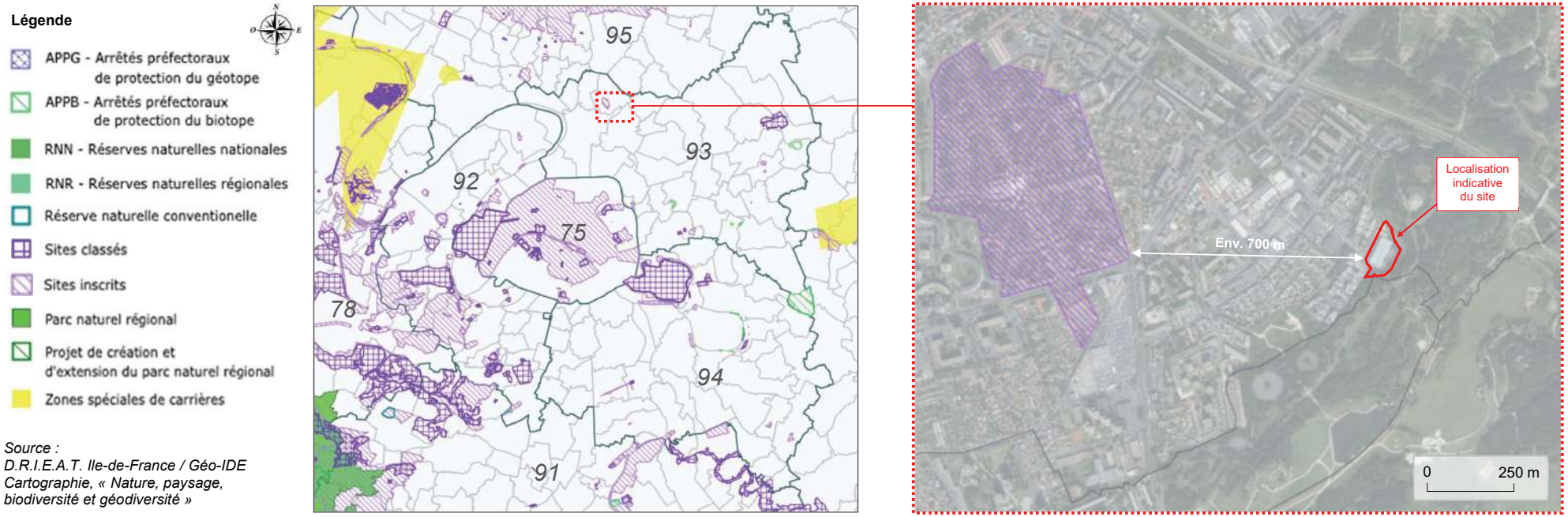
Comme l'illustrent ci-avant les différents extraits de la carte de localisation des Z.N.I.E.F.F., **le site n'est pas localisé à l'intérieur d'une de ces zones**. On notera toutefois que le site est contigu à la Z.N.I.E.F.F. de type 2 dénommée « Parc départemental de la Courneuve » (identifiant national : 110020475). Cette zone représente une superficie totale d'environ 353,88 ha. Cette même zone intègre, sur certaines parties de son emprise, des terrains inscrits dans une Z.N.I.E.F.F. de type 1 dénommée « Plans d'eau et friches du Parc départemental de la Courneuve » (identifiant national : 110020468).

Selon les renseignements extraits du site Internet de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (I.N.P.N.), la Z.N.I.E.F.F. de type 2 dénommée « Parc départemental de la Courneuve » présente plusieurs pôles d'intérêt majeur que sont les milieux aquatiques (reproduction du Blongios nain, du Crapaud calamite, de l'Aeshne isocèle et de l'Utriculaire citrine), les secteurs enfrichés et le « Vallon écologique ». Ces deux derniers sont favorables à plusieurs insectes vulnérables dont les lépidoptères et les orthoptères. De par son emplacement (environnement urbain), le parc possède un intérêt pour l'avifaune qui est relativement intéressante au niveau régional, voire assez remarquable pour le département de la Seine-Saint-Denis (plusieurs espèces nicheuses en déclin et plusieurs espèces remarquables en migration). Il s'agit entre autres de la Bondrée apivore (migration) et du Pic noir (passage en période de reproduction) espèces considérées comme rares, le Blongios nain (nicheur régulier), le Butor étoilé (hivernage) et le Martin-pêcheur d'Europe (migration), le Faucon crécerelle (Pont Iris), l'Epervier d'Europe, le Hibou moyen-duc (régulièrement observé dans les boisements situés dans le secteur de la Maison du parc et dans la prairie centrale), la Bécassine des marais (considérée comme hivernant rare en Île-de-France).

Concernant sa délimitation, la fiche établie par l'I.N.P.N., précise que le périmètre de cette Z.N.I.E.F.F. regroupe l'ensemble des corridors susceptibles de favoriser le déplacement de la faune. Il inclut la Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.) dénommée « Sites de la Seine-Saint-Denis » (cf. annexe 5 du présent dossier). Il comprend les secteurs enfrichés au nord du parc. Les limites sont calées, au Nord sur la RD 84, au Nord-Ouest sur la RD 29, au Sud-Ouest sur la RN301 et sur l'autoroute A 1, quatre voies exclues de la Z.N.I.E.F.F. Sur le reste du pourtour, le périmètre suit la ligne d'urbanisation (habitations, sites industriels, etc.).

Espaces naturels protégés divers* en proche couronne et ses environs

Zoom au niveau du site et de ses environs



Source :
D.R.I.E.A.T. Ile-de-France / Géo-IDE Cartographie, « Nature, paysage, biodiversité et géodiversité »

* *Autres que les sites NATURA objets de l'annexe 5 du présent dossier*

Comme l'illustre ci-avant l'extrait de la carte de localisation des espaces naturels protégés réalisé à partir de la cartographie mise à disposition par la D.R.I.E.A.T. Ile-de-France :

- **le site ne fait partie d'aucun type d'espace naturel protégé destiné à la protection de la biodiversité** (Parc National, Parc Naturel Régional, Réserve naturelle, Arrêté préfectoral de Protection de Biotope, etc.) ;
- **l'espace naturel protégé le plus proche** (autre que le Parc départemental Georges Valbon intégré dans la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (site Natura 2000), cf. annexe 5) est le Site Inscrit dénommé **« Cité Jardin et groupe scolaire du Globe »** (n° d'identification : 6 827, cf. illustration jointe ci-avant côté droit), espace protégé depuis le 19 septembre 1985 qui s'étend, à l'ouest du site, sur le territoire de la commune de STAINS, **à une distance mesurée à vol d'oiseau d'environ 700 m**, sur une superficie d'environ 28 ha.

Annexe 9 - Acoustique

9-1 - Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (P.P.B.E.)

Le territoire de la commune de STAINS est concernés par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (P.P.B.E.) :

1. Ainsi, concernant les bruits d'origine routière et / ou ferroviaire, le préfet de Seine-Saint-Denis a approuvé :
   - par arrêté n°2013-1364 en date du 21 mai 2013, le P.P.B.E. des infrastructures routières du réseau national de l'Etat dans le département (infrastructures routières et autoroutières) dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules par an (concernant les autoroutes A1, A3, A4, A16, A83, A103, A104) (plan correspondant à la 1ère échéance de la directive européenne n°2002/49/CE du 25 juin 2002) ;
   - par arrêté n°2018-1545 en date du 4 juillet 2018, le P.P.B.E. des infrastructures routières et autoroutières de l'Etat dans le département dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules par an et les infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains (plan correspondant à la 2ème échéance de la directive européenne n°2002/49/CE).
   - par arrêté n°2020-0765 en date du 16 mars 2020, le P.P.B.E. des infrastructures du réseau routier national (concédés et non concédés) de l'Etat dans le département dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules par an et les infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains (plan correspondant à la 3ème échéance de la directive européenne n°2002/49/CE).

   Le département de Seine-Saint-Denis a également adopté un P.P.B.E. le 11 octobre 2012. Ce plan (correspondant à la 2ème échéance de la directive européenne n°2002/49/CE) concerne l'ensemble des rues départementales supportant un trafic de plus de 3 millions de véhicules/an.

   La Métropole du Grand Paris (M.G.P.) a, par le biais de son Conseil, adopté son P.P.B.E. le 4 décembre 2019 pour la période 2019-2024 (plan correspondant à la 3ème échéance de la directive 2002/49/CE).

2. Concernant les bruits d'origine aérienne :
   - Le territoire de la commune de STAINS est également concerné par le P.P.B.E. de l'aérodrome de Paris - Le Bourget approuvé par un arrêté inter-préfectoral en date du 13 février 2018 (lequel mettait également en annexe ce plan en annexe du Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Paris-Le Bourget adopté par arrêté inter-préfectoral n°2017-0305 du 6 février 2017, cf. §. 9-2 ci-après).
   - Une partie extrêmement limitée du territoire de la commune de STAINS, correspondant à sa pointe nord localisée en limite avec les communes voisines de SARCELLES et MONTMAGNY (dont très éloignée du site objet du présent dossier), est concernée par le P.P.B.E. de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle (pour la période 2022-2026) approuvé par arrêté inter-préfectoral n°17134 du 8 juin 2023[1].

Pour les agglomérations concernées en région Ile-de-France, les Cartes Stratégiques de Bruit (C.S.B.) ont été produites par l'association Bruitparif, avec l'aide de différents partenaires (Cerema, DGAC, Ville de PARIS, SNCF Réseau, RATP, etc.) par source (routes, voies ferrées, trafic aérien) ou en cumul de ces différentes sources.

Il est important de préciser que **ces cartes ne sont pas issues de mesures sur site**, mais de modélisations informatiques effectuées à partir de données descriptives de la topographie (relief, bâtiments, écrans anti-bruit…) et des sources de bruit (notamment les données sur les débits moyens, les vitesses, les parts de VUL/PL dans le parc roulant, le régime de circulation, les revêtements de chaussée ou les caractéristiques des rails…) recueillies auprès de multiples acteurs. Elles ne constituent donc pas nécessairement une retranscription fidèle de la réalité mais proposent plus généralement une vision macroscopique et maximaliste de l'exposition au bruit.

Mises à disposition du public sur son site Internet, ces cartes de bruit sont produites selon deux indicateurs à savoir **l'indicateur Lden** et **l'indicateur Ln** :

- **L'indicateur Lden** (pour Level day evening night) correspond à un indicateur de bruit global perçu en moyenne sur 24 heures. Il tient compte de la sensibilité accrue des individus au bruit sur les périodes de soirée et de nuit. Ainsi l'indicateur Lden est calculé à partir des niveaux de bruit moyens équivalents sur les périodes de journée (6-18h), de soirée (18-22h) et de nuit (22-6h) en appliquant des pondérations de + 5 dB(A) et de +10 dB(A) aux niveaux de bruit de soirée et de nuit. Il est évalué en moyenne sur l'année.
- **L'indicateur Ln** (Level night) correspond au niveau moyen énergétique de bruit sur la période nocturne (22h-6h). Il est évalué en moyenne sur l'année.

Les cartes de bruit ainsi réalisées représentent les valeurs de ces indicateurs estimées pour une journée moyenne annuelle sous la forme d'aplats de couleur **par tranche de 5 dB(A)** et **ne permettent pas de déduire un niveau de bruit sur le terrain**. Afin de faciliter la lecture des cartes, une échelle de couleurs est appliquée aux différents niveaux de bruit.

[1] *Ainsi que les Cartes Stratégiques de Bruit (C.S.B.), au titre de la 4ème échéance de la directive européenne.*

Ces cartes permettent in fine de réaliser des cartes de dépassement de seuil lesquelles permettent de représenter les zones susceptibles de contenir des bâtiments dont les façades sont exposées à un niveau sonore moyen qui excède **les valeurs limites réglementaires** définies par la France dans le cadre de la transposition de la directive européenne 2002/49/CE.

Ces valeurs limites sont ainsi définies dans la directive européenne 2002/49/CE comme *« une valeur de Lden ou Lnight (Ln) et, le cas échéant, de Lday et de Levening, déterminée par l'Etat membre, dont le dépassement amène les autorités compétentes à envisager ou à faire appliquer des mesures de réduction du bruit ; les valeurs limites peuvent varier en fonction du type de bruit (bruit du trafic routier, ferroviaire ou aérien, bruit industriel, etc.), de l'environnement, et de la sensibilité au bruit des populations ; elles peuvent aussi différer pour les situations existantes et pour les situations nouvelles (changement de situation dû à un élément nouveau concernant la source de bruit ou l'utilisation de l'environnement). »*

Les valeurs limites ainsi fixées par la France en application de la directive européenne sont mentionnées dans le décret du 24 mars 2006 et l'arrêté du 4 avril 2006, relatifs à l'établissement des cartes de bruit et des P.P.B.E. Différentes selon les sources de transport, ces valeurs limites sont celles figurant dans le tableau ci-contre.

Valeurs limites prises par la France pour le bruit des transports en application de la directive européenne 2002/49/CE

Valeurs limites en dB(A)	Lden	Ln
Bruit routier	68	62
Bruit ferré Voies conventionnelles Lignes à Grande Vitesse	 73 68	 65 62
Bruit aérien	55	Pas de valeur limite

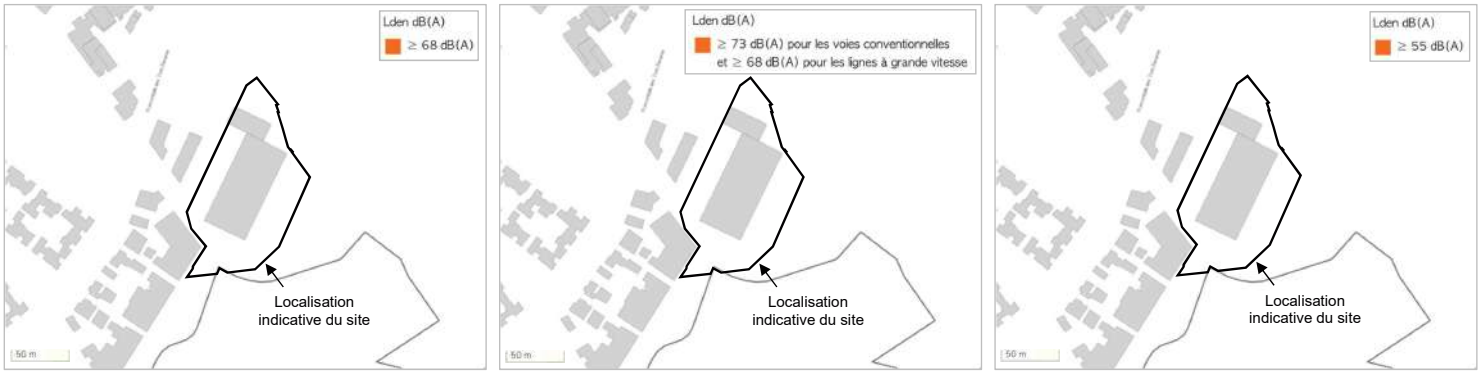
Il existe donc plusieurs types de cartes stratégiques de bruit :

- **les cartes des niveaux sonores dites de type A** : ces cartes représentent pour chaque source de bruit (bruit routier, bruit ferré et bruit aérien) et chaque indicateur (Lden et Ln), les zones exposées au bruit ; ces zones sont délimitées par des isophones, courbes de même niveau sonore, qui vont de 5 en 5 dB(A) et qui sont colorées conformément à la norme NF-S 31-130 (cf. pages suivantes concernant le site du projet).
- **les cartes des niveaux sonores dites de type B** : ces cartes représentent les secteurs affectés par le bruit définis dans les arrêtés préfectoraux de classement sonore établis distinctement pour les routes et les voies ferrées ; par définition, un secteur affecté par le de bruit est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée, dont la largeur est variable selon la catégorie de cette voie, et dans laquelle une isolation acoustique renforcée est nécessaire (cf. §. 8-2 ci-après concernant le site du projet).
- **les cartes de dépassement des valeurs limites réglementaires dites de type C** : elles représentent les secteurs où les valeurs limites réglementaires, mentionnées à l'article L.572-6 du Code de l'Environnement, sont dépassées (cf. pages suivantes concernant le site du projet).

Indicateur Lden
(ensemble de la journée)

Cartes des niveaux sonores dites de type A

Bruit routier | **Bruit ferroviaire** | **Bruit aérien** | **Cumul (routier + ferroviaire + aérien)**



… Cartes de dépassement des valeurs limites réglementaires dites de type C

Source : Bruitparif

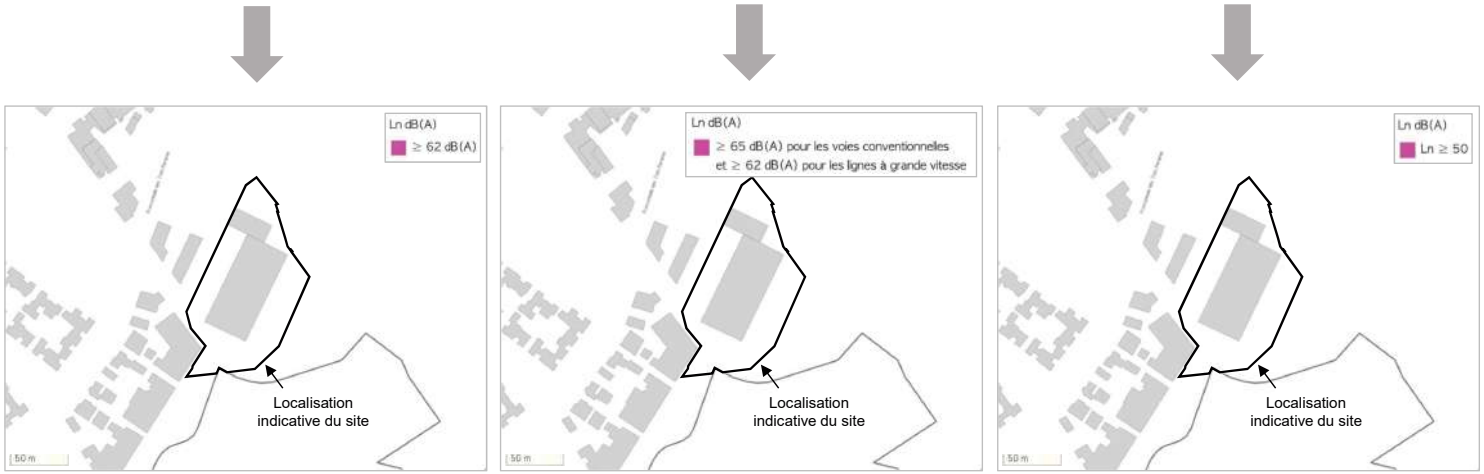
Finalement, en tenant compte toutefois des précautions énoncées précédemment concernant leur interprétation, les illustrations ci-dessus montrent que, **pour l'ensemble de la journée** (indicateur Lden) :

- Parmi les sources de bruit étudiées par Bruitparif, les trafics routiers circulant sur les rues avoisinantes (essentiellement à l'ouest du site) constituent la principale source du bruit modélisé dans un large secteur autour du site du projet (cf. cartes des niveaux sonores dites de type A situées en partie haute sur cette page).
- **Le site, même partiellement, n'est localisé à l'intérieur d'aucune des zones de dépassement des valeurs limites réglementaires définies pour les bruits d'origines routière, ferroviaire ou aérien** (cf. cartes de dépassement des valeurs limites réglementaires dites de type C situées en partie basse sur cette page).

Indicateur Ln
(période de nuit)

Cartes des niveaux sonores dites de type A

Bruit routier | **Bruit ferroviaire** | **Bruit aérien** | **Cumul (routier + ferroviaire + aérien)**



… Cartes de dépassement des valeurs limites réglementaires dites de type C

Rappel : Aucune valeur limite réglementaire n'est définie pour le bruit nocturne d'origine aérienne (cf. précédemment le tableau des valeurs limites réglementaires en France). A défaut, Bruitparif a réalisé une carte illustrant les zones dans lesquelles la valeur de 50 dB(A) est dépassée considérant qu'une partie des personnes exposées à un niveau de bruit aérien nocturne de 50 dB(A) se déclarent très perturbées dans leur sommeil. L'illustration ci-contre constitue un extrait de cette carte au niveau du site et de ses environs.

Source : Bruitparif

Finalement, en tenant compte toutefois des précautions énoncées précédemment concernant leur interprétation, les illustrations ci-dessus montrent que, **pour la période nocturne** (indicateur Ln) :

- Parmi les sources de bruit étudiées par Bruitparif, les trafics routiers circulant sur les rues avoisinantes (essentiellement à l'ouest du site) constituent la principale source du bruit modélisé dans un large secteur autour du site du projet (cf. cartes des niveaux sonores dites de type A situées en partie haute sur cette page).
- **Le site, même partiellement, n'est localisé à l'intérieur d'aucune des zones de dépassement des valeurs limites réglementaires définies pour les bruits d'origines routière et ferroviaire** (cf. cartes de dépassement des valeurs limites réglementaires dites de type C situées en partie basse sur cette page).