



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 : / /

Dossier complet le : / /

N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

Nom

☐ Monsieur

Prénom(s)

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.)

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

4.2 Objectifs du projet

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

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

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

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

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 :

 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

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☐	
En zone de montagne ?	☐	☐	
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 ?	☐	☐	

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 ?	☐	☐	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☐	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☐	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☐	☐	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☐	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☐	
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☐	
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 ?	☐	☐	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☐	
D'un site classé ?	☐	☐	

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 ?	☐	☐	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☐	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☐	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☐	
	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 ?	☐	☐	
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☐	
Milieu naturel	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☐	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☐	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☐	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☐	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☐	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☐	☐	
	Est-il source de bruit ?	☐	☐	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☐	
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☐	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☐	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☐	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☐	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☐	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☐	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☐	
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☐	
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☐	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☐	
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☐	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☐	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

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

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).

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

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 de 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.	☐

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

Objet		
1		☐
2		☐
3		☐
4		☐
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 _____

Prénom

Qualité du signataire

Fait le

412 Signature
numérique de
412044
Date :
2025.07.30
10:05:59
+02'00'

Signature du (des) demandeur(s)

BNP PARIBAS IMMOBILIER

Projet de construction mixte -
Rue de la Butte - DRANCY (93)

Demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : EDIF.P0157

AGR / ISZ

30/07/2025



GINGER BURGEAP Région Ile-de-France (Issy-Les-Moulineaux) • 143, avenue de Verdun
92442 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél : 01.46.10.25.70 • burgeap.paris@groupeginger.com

BNP PARIBAS IMMOBILIER

Projet de construction mixte -
 Rue de la Butte - DRANCY (93)

Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	30/07/2025	01	A-G. REA 	I. ZETTI 	I. ZETTI 

Numéro de projet / de rapport :	Réf : EDIF.P0157
Domaine technique :	16_1

SOMMAIRE

1.	Introduction	5
1.1	Le contexte réglementaire.....	5
1.2	Le projet	5
1.3	Présentation du document	6
2.	Annexes obligatoires.....	8
2.1	Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage ...	8
2.2	Annexe obligatoire n°2 : Décision administrative soumettant le projet au cas par cas	8
2.3	Annexe obligatoire n°3 : Plan de situation du projet.....	9
2.4	Annexe obligatoire n°4 : Photographies de la zone d'implantation.....	10
2.5	Annexe obligatoire n°5 : Présentation et plans du projet	18
2.5.1	Objectifs	18
2.5.2	Programme	18
2.5.3	Accès et stationnements	18
2.5.4	Document d'urbanisme	21
2.5.5	Parti architectural	22
2.5.6	Parti paysager	22
2.5.7	Approches environnementale et énergétique.....	23
2.5.8	Planning du projet	23
2.5.9	Gestion des eaux pluviales	23
2.5.10	Travaux en phase chantier.....	24
2.6	Annexe obligatoire n°6 : Présentation des abords du site	25
2.7	Annexe obligatoire n°7 : Situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 ».....	26
3.	Annexes volontaires.....	28
	Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site	28
3.1.1	Enjeux et impacts prévisibles face aux aléas naturels	28
3.1.2	Enjeux et impacts prévisibles sur la santé humaine.....	32
3.1.3	Enjeux et impacts prévisibles sur le milieu naturel et la biodiversité	39
3.1.4	Enjeux et impacts prévisibles sur le milieu humide	51
3.2	Annexe volontaire n°2 : Étude géotechnique – G2 AVP	54
3.3	Annexe volontaire n°3 : Étude environnementale	55
3.4	Annexe volontaire n°4 : Diagnostic écologique.....	56

TABLEAUX

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement	6
Tableau 2 : Coefficients de perméabilité	30

FIGURES

Figure 1 : Plan de situation au 1/25 000 ^e du site d'étude	9
Figure 2 : Localisation des prises de vue	10
Figure 3 : Plan masse	20
Figure 4 : Zonage de la commune de Drancy	21
Figure 5 : OAP – Restructuration du quartier de l'avenir parisien	22

Figure 6 : Plan des espaces verts en pleine terre	23
Figure 7 : Plan des abords du site du projet.....	25
Figure 8 : Plan de situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 ».....	27
Figure 9 : Carte géologique	28
Figure 10 : Plan d'implantation des sondages	29
Figure 11 : Localisation des sites BASOL dans un rayon de 1 km autour de la zone d'étude	32
Figure 12 : Localisation des sites BASIAS dans un rayon de 400 m autour de la zone d'étude	33
Figure 13 : Implantations des sondages (2020)	34
Figure 14 : Synthèse des observations et concentrations détectées dans les sols et les gaz de sol	36
Figure 15 : Schéma conceptuel	38
Figure 16 : Synthèse des prospections de terrain	40
Figure 17 : Habitats présents sur l'aire d'étude immédiate	41
Figure 18 : Localisation du Sison amome	42
Figure 19 : Localisation des espèces exotiques envahissantes sur l'aire d'étude immédiate	43
Figure 20 : Localisation des espèces d'oiseaux protégées nicheuses et leurs habitats de nidification.....	44
Figure 21 : Localisation des observations de Léopard des neiges et leurs habitats de reproduction	45
Figure 22 : Localisation de l'observation du Hérisson d'Europe et ses habitats	46
Figure 23 : Localisation des gîtes potentiels à chiroptères.....	47
Figure 24 : Localisation des observations d'Oedipode turquoise et des habitats favorables aux orthoptères protégés.....	48
Figure 25 : Synthèse des enjeux écologiques de l'aire d'étude immédiate.....	49
Figure 26 : Enveloppes d'alerte de présence de zones humides de la DRIEAT	51
Figure 27 : Résultats des sondages pédologiques	53

PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Vue sur les voies ferrées, la Rue de la Butte et le nord du site d'étude depuis l'Avenue de la Division Leclerc.....	11
Photographie 2 : Vue sur la partie sud de l'Avenue de la Division Leclerc depuis l'intersection de la Rue de la Butte	11
Photographie 3 : Vue sur la partie nord de l'Avenue de la Division Leclerc depuis l'intersection de la Rue de la Butte	12
Photographie 4 : Vue sur les entrepôts situés au nord du site d'étude depuis la Rue de la Butte	12
Photographie 5 : Vue sur des entrepôts et bureaux situé au nord-ouest du site d'étude	13
Photographie 6 : Vue sur les abords sud-ouest du site d'étude.....	13
Photographie 7 : Vue sur les abords sud-est du site d'étude.....	14
Photographie 8 : Vue sur le parking d'autocars depuis le sud-est du site d'étude	14
Photographie 9 : Vue sur les logements situés au nord-est du site d'étude depuis le parking d'autocars	15
Photographie 10 : Vue sur les entrepôts situés au centre du site d'étude	15
Photographie 11 : Vue sur les entrepôts et bureaux situés au nord du site d'étude, à proximité de l'entrée du site	16
Photographie 12 : Vue sur l'entrée du site depuis la Rue de la Butte	16
Photographie 13 : Vue depuis la Rue de la Butte sur les logements situés aux abords nord-est du site d'étude	17

1. Introduction

1.1 Le contexte réglementaire

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

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

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

Deux textes y ont apporté des réformes :

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

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

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

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

Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

Suivant le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 applicable au 1er janvier 2017 pour la procédure de demande d'examen au cas par cas et au 16 mai 2017 pour la réalisation des évaluations environnementales, les projets donnant lieu à un permis de construire peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique ou à un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement (**Tableau 1**). L'entrée de procédure est définie, en fonction de la nature et des dimensions du projet, par le tableau précité.

1.2 Le projet

La présente demande d'examen au cas par cas, préalable à l'éventuelle réalisation d'une étude d'impact, concerne le projet de démolition de l'existant et de construction de logements, de commerces et d'une crèche localisés Rue de la Butte, à Drancy (93).

Le projet vise le développement d'une surface de plancher **d'environ 64 000 m², répartie en deux tranches** :

- Tranche n°1 : GALILEE PROMOTION et BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION ;
- Tranche n°2 : GALILEE PROMOTION et BF4 DRANCY (représentée par BROWNFIELDS GESTION).

Il prévoit également la création de 969 places de stationnements (**942 places de parking privées** dédiées principalement aux futurs habitants et **27 places dédiées au fonctionnement des commerces et de la crèche**).

Le projet est, de ce fait, concerné par la rubrique 39 de la nomenclature d'examen au cas par cas annexé à l'art. R.122-2 du Code de l'environnement (**Tableau 1**). Selon le tableau ci-après, **il est soumis à demande d'examen au cas par cas en raison de la création d'une surface de plancher totale de plus de 10 000 m².**

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'environnement

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que : - Les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - Les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - Les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher (...) ou une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 10 000 m ² .
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que : - Les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; - Les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; - Les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher (...) ou l'emprise au sol (...) est supérieure ou égale à 10 000 m ² . Concerné : le projet prévoit la création d'un programme supérieur à 10 000 m² de SDP (environ 64 000 m²).

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

Le délai d'instruction est de 35 jours calendaires.

1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité environnementale les annexes obligatoires mentionnées ci-dessous, et les éléments permettant une meilleure appréhension de la demande, et des enjeux associés au projet et à son contexte.

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

L'annexe obligatoire n°2 n'est pas nécessaire, car le projet ne fait pas 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).

L'ensemble des pièces annexes obligatoires n°3 à 7 et les pièces volontairement transmises constituent le présent document. Celui-ci se compose de :

- Annexes obligatoires :
 - Un plan de situation du projet (Annexe obligatoire n°3),
 - Un reportage photographique du site (Annexe obligatoire n°4),
 - Une présentation du projet (Annexe obligatoire n°5),
 - Une présentation des abords du site (Annexe obligatoire n°6),
 - Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (Annexe obligatoire n°7).
- Annexes volontaires jointes pour une meilleure compréhension du projet :
 - Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux ;
 - Annexe volontaire n°2 : Étude géotechnique – G2 AVP ;
 - Annexe volontaire n°3 : Étude environnementale ;
 - Annexe volontaire n°4 : Diagnostic écologique.

2. 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 de 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.	☒

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

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

2.2 Annexe obligatoire n°2 : Décision administrative soumettant le projet au cas par cas

Sans objet (le projet ne fait pas 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).

2.3 Annexe obligatoire n°3 : Plan de situation du projet

La localisation du projet est indiquée au 1/25 000^e sur la carte ci-dessous.

Figure 1 : Plan de situation au 1/25 000^e du site d'étude



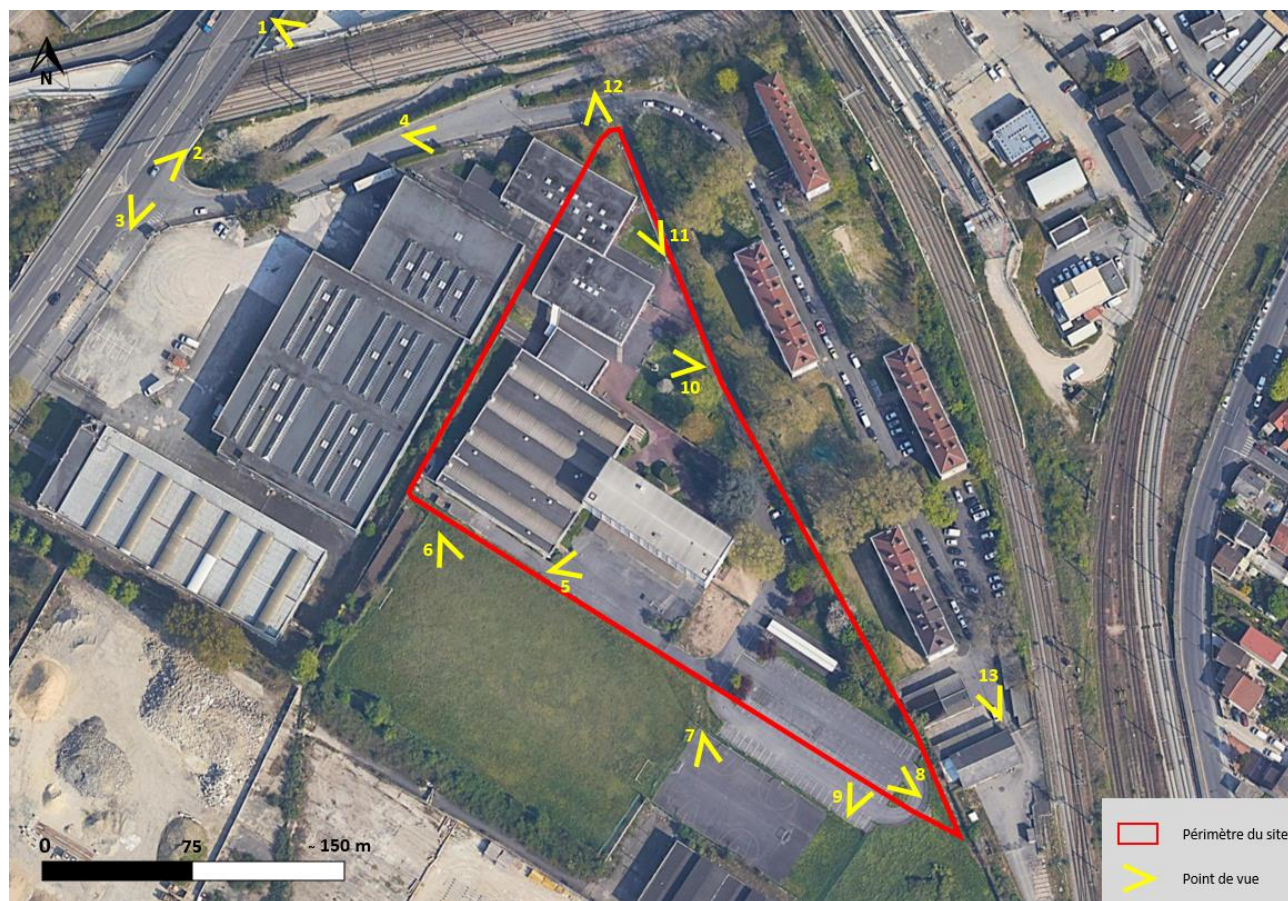
Source : Annotation Ginger Burgeap sur fond de plan Géoportail, 2025

2.4 Annexe obligatoire n°4 : Photographies de la zone d'implantation

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

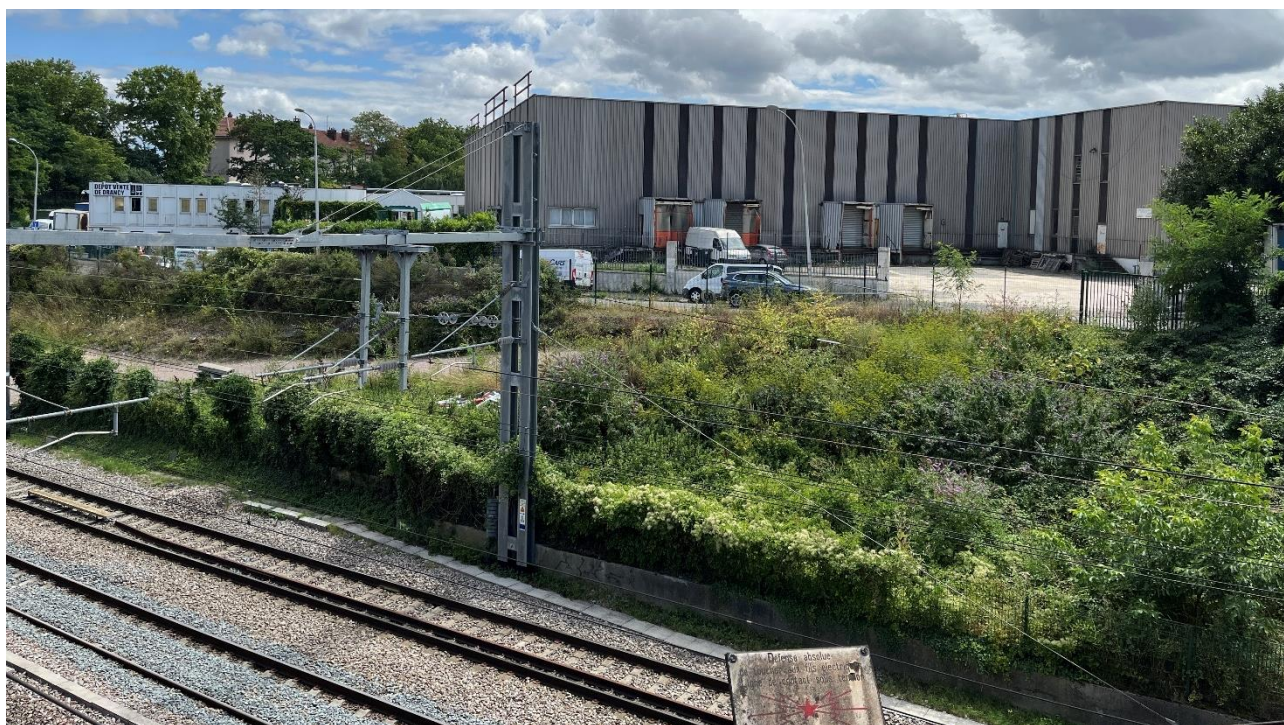
La visite de site a été réalisée par GINGER BURGEAP le **22 juillet 2025**.

Figure 2 : Localisation des prises de vue



Source : Annotation Ginger Burgeap sur fond de carte Géoportail, 2025

Photographie 1 : Vue sur les voies ferrées, la Rue de la Butte et le nord du site d'étude depuis l'Avenue de la Division Leclerc



Photographie 2 : Vue sur la partie sud de l'Avenue de la Division Leclerc depuis l'intersection de la Rue de la Butte



Photographie 3 : Vue sur la partie nord de l'Avenue de la Division Leclerc depuis l'intersection de la Rue de la Butte



Photographie 4 : Vue sur les entrepôts situés au nord du site d'étude depuis la Rue de la Butte



Photographie 5 : Vue sur des entrepôts et bureaux situé au nord-ouest du site d'étude



Photographie 6 : Vue sur les abords sud-ouest du site d'étude



Photographie 7 : Vue sur les abords sud-est du site d'étude



Photographie 8 : Vue sur le parking d'autocars depuis le sud-est du site d'étude



Photographie 9 : Vue sur les logements situés au nord-est du site d'étude depuis le parking d'autocars



Photographie 10 : Vue sur les entrepôts situés au centre du site d'étude



Photographie 11 : Vue sur les entrepôts et bureaux situés au nord du site d'étude, à proximité de l'entrée du site



Photographie 12 : Vue sur l'entrée du site depuis la Rue de la Butte



Photographie 13 : Vue depuis la Rue de la Butte sur les logements situés aux abords nord-est du site d'étude



2.5 Annexe obligatoire n°5 : Présentation et plans du projet

2.5.1 Objectifs

L'objectif est de constituer un nouveau quartier mixte à dominante résidentielle (logements, commerces et services) de grande qualité urbaine et architecturale et mieux connecté à la ville.

Cette recomposition urbaine et paysagère à proximité de la gare GPE du Bourget RER permettra de requalifier et de désenclaver de nombreux ilots résiduels dégradés ou en friche notamment le long du réseau ferré.

Il nécessite d'être restructuré afin de créer une perméabilité et une trame de circulation favorable aux modes actifs.

A travers ce projet, la ville souhaite favoriser l'émergence d'un nouveau lieu de vie à dominante résidentielle en articulation avec les gares du Grand Paris. Ce nouveau lieu de vie permettra de développer de nouvelles formes urbaines mixtes, contemporaines, plus hautes, avec une offre importante de logements. Ce site constitue une bonne opportunité pour le développement résidentiel de la ville répondant aux objectifs du Grand Paris.

Le projet d'écoquartier a vocation à être une opération exemplaire en matière de transition énergétique, en apportant les plus-values suivantes :

- Dépollution d'une ancienne friche industrielle ;
- Amélioration de la qualité de vie : désenclavement du quartier et connexion aux gares, accessibilité pour tous (pentes maximales de 4% dans notre projet en lieu et place du dénivelé actuel supérieur à 6 m) ;
- Désimperméabilisation : le site est aujourd'hui 100% imperméable, le projet permet de créer 20% de pleine terre, et une évacuation des eaux pluviales à la parcelle ;
- Conception bioclimatique : 100% des logements disposeront d'espaces extérieurs (balcons, loggias, terrasses), avec systématiquement des logements à double orientation à partir du T3 ;
- Urbanisme favorable à la santé : protection contre les nuisances sonores de l'A86 grâce au parking silo en écran ;
- Développement de la nature en ville : plantation de 380 arbres environ, coefficient biotope de 30%, réalisation de 20% de pleine terre (au-dessus de l'objectif du PLUi qui fixe une moyenne de 15% de pleine terre pour les nouveaux projets sur l'ensemble du territoire de l'EPT Terre d'Envol) ;
- Labels visés : Eco-quartier, RE 2020 seuils 2025, NF Habitat HQE 6 étoiles.

2.5.2 Programme

Sur un terrain d'assiette d'environ 1,5 ha, le projet vise la démolition de l'ensemble des bâtiments actuellement présents sur site ainsi que le développement d'environ **64 000 m² de SDP** à destination de **logements (environ 942), de commerces et d'une crèche** (en RDC), répartis sur deux tranches :

- Tranche n°1 (Lots C et D) : 34 500 m² de SDP (31 800 m² SDP de logements, 2 000 m² SDP de commerces et 700 m² SDP de crèche) ;
- Tranche n°2 (Lots B1.1, B1.2 et B2) : 29 500 m² de SDP (logements uniquement).

Les bâtiments de la Tranche n°1 seront en R+4 au R+17. Les bâtiments de la Tranche n°2 seront en R+7 au R+17.

2.5.3 Accès et stationnements

Le projet prévoit la réalisation de **969 places de stationnements** répartis sur deux niveaux de sous-sol. Au total, **27 places** sont dédiées au fonctionnement des commerces et de la crèche. La répartition par tranche est la suivante :

- Tranche n°1 : 516 places de stationnement (sur deux niveaux de sous-sol) ;
- Tranche n°2 : 453 places de stationnement (sur deux niveaux de sous-sol et en RDC).

Le projet prévoit la réalisation de stationnement pour vélos en RDC, conformément à la réglementation en vigueur.

A noter qu'un travail a été réalisé avec la ville pour garantir le désenclavement du quartier notamment au travers de la création de la voie nord par la ville. Des études complémentaires seront menées en phase PC pour confirmer le dimensionnement de ces nouvelles voiries.

Figure 3 : Plan masse



Source : Leclercq Associates, 25/07/2025

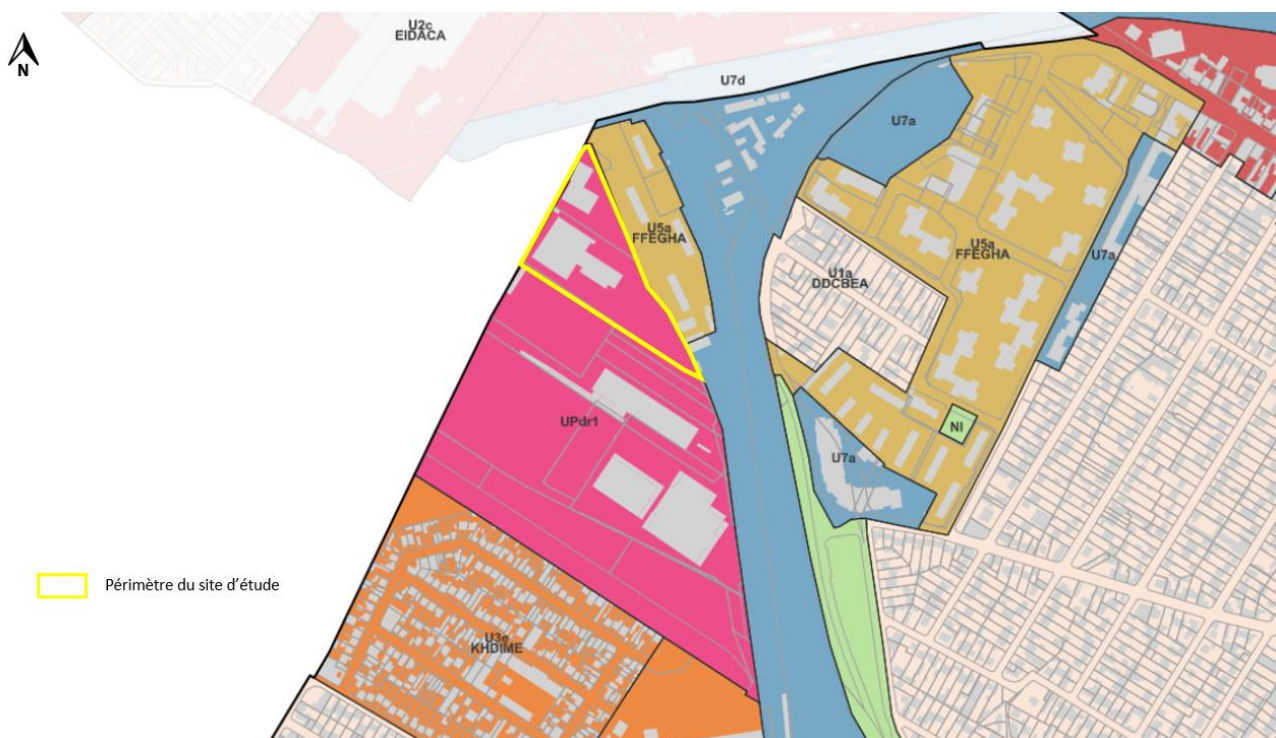
2.5.4 Document d'urbanisme

Les conseillers territoriaux de Paris Terres d'Envol ont approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 7 juillet 2025. Il regroupe 8 communes. Le projet de PLUi poursuit quatre grands objectifs :

- Un territoire attractif, productif et inclusif ;
- Un territoire au cadre de vie et à l'identité préservée ;
- Un territoire accessible à tous et acteur de la mobilité durable ;
- Un territoire sobre et écologique.

D'après le zonage du PLUi, le site d'étude se trouve en **zone UPdr1**. La zone UP encadre des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas toujours aux typologies existantes sur le territoire. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet.

Figure 4 : Zonage de la commune de Drancy



Source : www.paristerresdenvol.fr

Le site d'étude est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Restructuration du quartier de l'avenir parisien » (**Figure 5**).

Figure 5 : OAP – Restructuration du quartier de l'avenir parisien



Source : www.paristerresdenvol.fr

2.5.5 Parti architectural

Les bâtiments de la Tranche n°1 seront en R+4 au R+17. Les bâtiments de la Tranche n°2 seront en R+7 au R+17.

Les bâtiments « totem » du projet (s'élevant à R+15 ou R+17 suivant les lots) sont traités à 70% de matériaux nobles (type plaquette de terre cuite lisse ou équivalent) et à 30% d'enduit gratté fin. Les autres bâtiments du projet sont traités à 30% de matériaux nobles (type plaquette de terre cuite lisse ou équivalent) et à 70% d'enduit gratté fin.

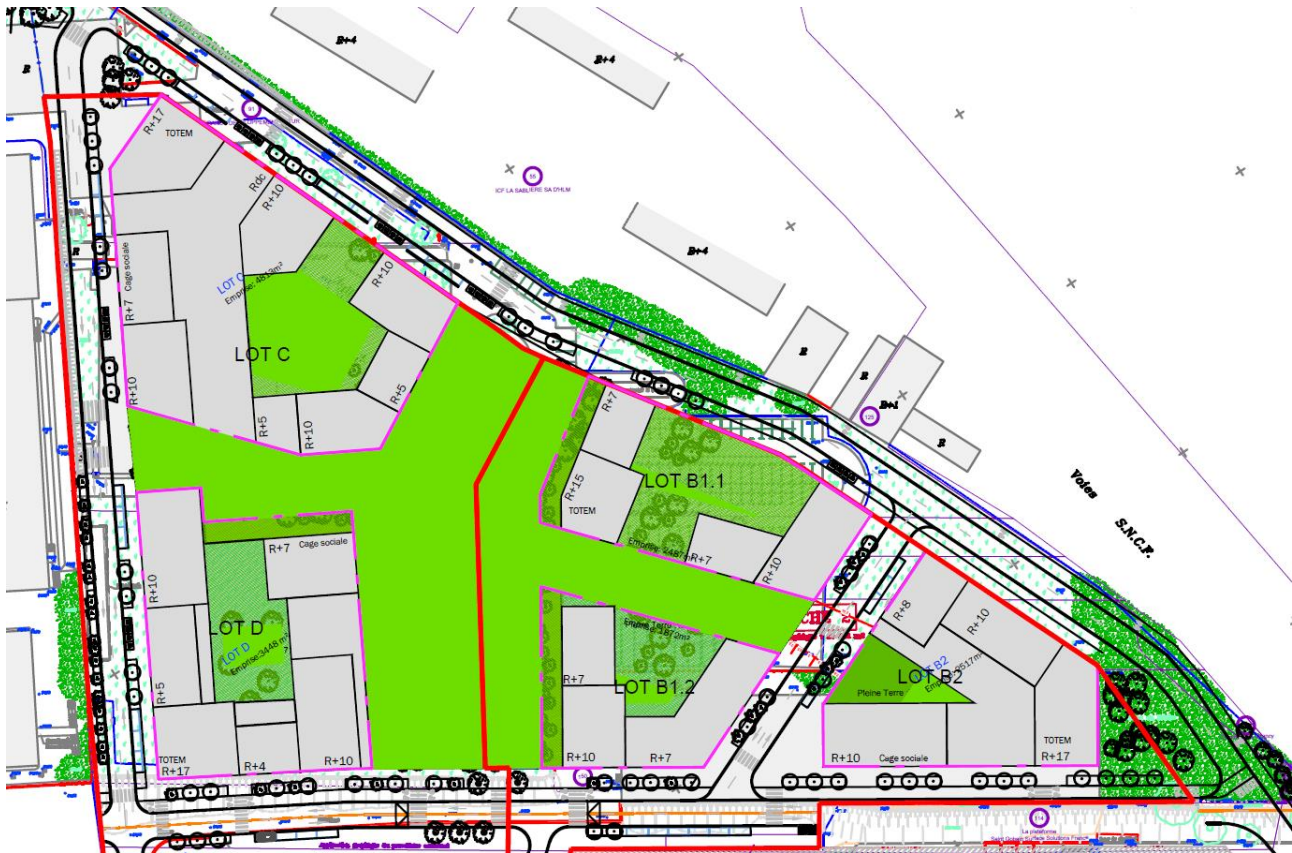
2.5.6 Parti paysager

Dans le cadre de la transformation de la friche en écoquartier, les logements seront bordés par un parc de 6 600 m² environ, par des venelles, ou par des voies internes arborées.

Le projet prévoit la création de 1 055 m² d'espaces verts de pleine terre (726 m² pour la Tranche n°1 et 329 m² pour la Tranche n°2), de 3 396 m² d'espaces verts sur dalle (1 057 m² pour la Tranche n°1 et 2 339 m² pour la Tranche n°2) et 5 342 m² de toitures végétalisées (15 cm d'épaisseur de terre (type toundra)) (3 237 m² pour la Tranche n°1 et 2 105 m² pour la Tranche n°2). Il contribuera ainsi à la désimperméabilisation d'une partie des surfaces enrobées.

Les arbres présents sur site ne seront pas conservés (8). Le projet prévoit la plantation de 380 arbres.

Figure 6 : Plan des espaces verts en pleine terre



Source : Leclercq Associes, 25/07/2025

2.5.7 Approches environnementale et énergétique

Pour les bâtiments à usage de logements, le projet vise la **RE2020 seuil 2025**, ainsi que la certification **NF Habitat HQE 6***. Le projet vise également le **label Eco-quartier**.

Le projet envisage le **raccordement à un réseau de chaleur urbain** (selon possibilités liées à la distance : Solideo ou GENYO ou IDEX). A défaut, il sera mis en œuvre une **solution PAC avec appoint de gaz**.

2.5.8 Planning du projet

Le projet prévoit le planning prévisionnel suivant :

- Dépôt de PCVD et valant démolition : décembre 2025 ;
- Durée des travaux : 12 mois de mise en état de site, puis 24 mois de construction ;
- Livraison du projet : décembre 2029.

2.5.9 Gestion des eaux pluviales

La notice de gestion des eaux pluviales sera établie pour le PCVD.

2.5.10 Travaux en phase chantier

2.5.10.1 Démolitions

La réalisation du projet va nécessiter la suppression des places de stationnement aériennes existantes ainsi que la démolition des bâtiments présents sur site. Actuellement, les bâtiments sont à destination de bureaux, d'entrepôts et de parking d'autocars.

La Maîtrise d'ouvrage prévoit la réalisation d'un diagnostic Produits, équipements, matériaux et déchets (PEMD).

2.5.10.2 Fondations

Se référer à l'**Annexe volontaire n°1** (« 3.1.1 Enjeux et impacts prévisibles face aux aléas naturels » en page 28) et à l'**Annexe volontaire n°2**.

2.5.10.3 Démarche environnementale

Dans le cadre du projet, il est prévu la mise en place d'une **charte chantier**. Celle-ci est en cours de rédaction, sur la base d'un modèle type utilisé sur l'ensemble des opérations de BNP PARIBAS IMMOBILIER.

Le projet étant localisé à proximité de quartiers résidentiels, la Maîtrise d'ouvrage veillera à limiter les nuisances auprès de ces usagers lors de la phase travaux. Les nuisances sonores, les pollutions accidentelles, la pollution lumineuse, ... seront limitées dans la mesure du possible grâce à la mise en œuvre de bonnes pratiques pendant les travaux.

2.6 Annexe obligatoire n°6 : Présentation des abords du site

Figure 7 : Plan des abords du site du projet



Source : Annotations Ginger BURGEAP sur fond Géoportail, 2025

2.7 Annexe obligatoire n°7 : Situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 »

Le réseau NATURA 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

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

La structuration de ce réseau comprend :

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

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

La carte en page suivante présente les entités du réseau NATURA 2000 les plus proches du site. Il s'agit de la ZPS « **Sites de Seine-Saint-Denis** » (code : FR1112013), dont les entités les plus proches du site (le Parc départemental du Sausset) se trouvent à environ **1,7 km au nord-ouest de l'emplacement du projet**.

D'une superficie de 1 157 ha, ces espaces protégés accueillent une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et périurbain.

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

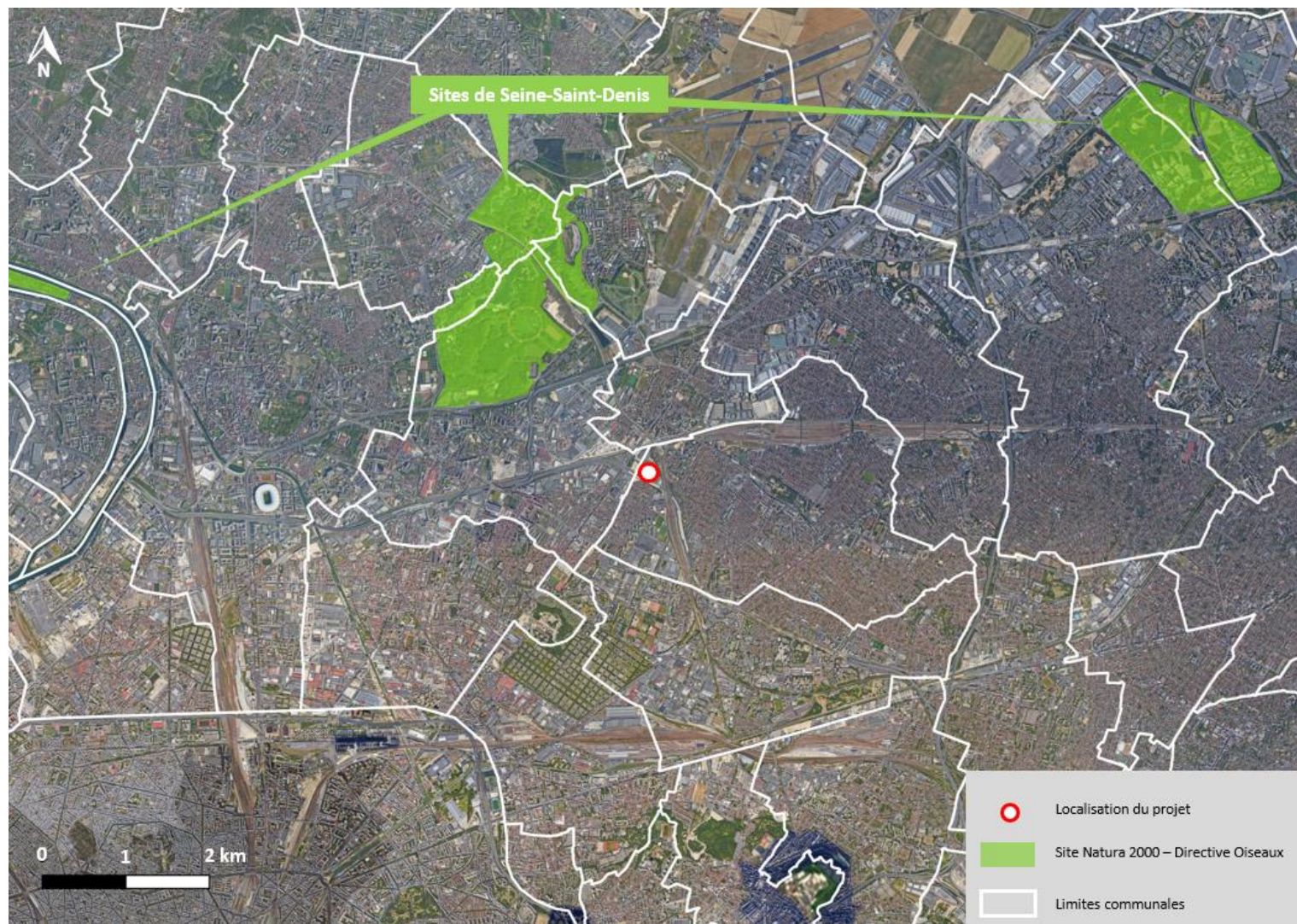
Le site est localisé au sein d'un centre urbain dense, et les réservoirs de biodiversité de la ZPS sont à plus de 1 km de distance.

Les infrastructures routières sont très présentes autour du site, une voie ferrée est présente au nord et l'aéroport du Bourget au nord également. L'espace vert le plus proche est le parc de La Courneuve (environ 1,8 km au nord-ouest). Le site n'intercepte pas de corridors existants du Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France (SRCE). Aucun corridor de trame verte (arboré ou herbacée) ou bleue n'est présent au sein du site et aux alentours.

Le site d'étude étant en partie déjà artificialisé et intégré dans un tissu urbain dense, il n'est pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par la directive, sa modification n'induit **aucune incidence** sur les intérêts visés par celle-ci.

D'un point de vue fonctionnel, il n'existe pas de **connexion hydraulique ni écologique** entre le site du projet et les sites Natura 2000 les plus proches. **Aucune interaction** en termes de fonctionnalité avifaunistique n'est pressentie, compte tenu de la distance de plus de 1 km entre le site du projet et les sites Natura 2000 et de l'état urbanisé du site et de la zone d'implantation.

Figure 8 : Plan de situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 »



Source : Annotations Ginger BURGEAP sur fond Geoportail, 2025