

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

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

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement

Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception	Dossier complet le	N° d'enregistrement
23/06/14		F01114P0085

1. Intitulé du projet

Projet de construction mixte à MAISONS-ALFORT

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

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

RCS / SIRET Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(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 rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
Catégorie d'aménagement n°36 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement	Terrain d'assiette de 14 147 m ² soit 1,4 ha environ. Surface de plancher totale créée : 33 032 m ²

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

Nous envisageons un programme de 30 735m² de surface de plancher de logements/ résidence étudiante et 2297m² de commerces en pied d'immeuble ainsi que la création de places de parkings en sous-sol.

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour objectif la construction sur un ensemble de parcelle d'une opération mixte logements/commerces afin de re-dynamiser le quartier Blum/République, et répondre aux besoins en logements et activités de la commune de Maisons-Alfort. Cette opération se doit en outre de participer à la rénovation urbaine de la commune sur un terrain d'activités commerciales en reconversion.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le projet s'installe sur un terrain nécessitant une première étape de démolition des entrepôts à l'abandon présents sur place. La réalisation du projet se déroulera en 2 phases.

La première phase verra la construction de logements, commerces et d'une résidence étudiante. La seconde phase verra la construction du solde de logements prévus.

Le plan de masse selon phasage est disponible en annexe.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet prévoit la construction de logements en accession, commerces en pied d'immeubles et d'une résidence étudiante.

Environ 580 logements seront construits dont 150 chambres dans la résidence étudiante.

Le commerce en pied d'immeuble comptera une surface utile d'environ 2 300m².

Pour répondre aux besoins en stationnement de ce nouveau projet, seront édifiés sur 2 niveaux de sous-sol environ 580 places de parkings, soit une place par logement.

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

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire valant permis de Démolir
CDAC

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Demande de permis de construire déposés par le maître d'ouvrage

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface d'assiette (m ²)	14 147m ²
SDP créée totale logement(m ²)	30 735 m ²
SDP créée totale commerce et équipement public	2 297 m ²
Hauteur du bâti (niveau)	Hauteur Maximum R+3 à R+5
Infrastructure	2 niveaux de sous-sol maximum
Nombre de place de parking	580 places

4.6 Localisation du projet

**Adresse et commune(s)
d'implantation**

40-70, avenue de la République,
1-3, avenue Léon Blum,
MAISONS-ALFORT - Val de Marne

Coordonnées géographiques¹

Long. 02 ° 26 ' 13 " 5702

Lat. 48 ° 48 ' 13 " 3272

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

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

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Actuellement la zone est occupée par de l'activité commerciale et une parcelle accueille un hangar désaffecté.

Le P.L.U. destine les terrains du projet à une occupation urbaine classique: zone UA du règlement et du zonage.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

P.L.U. de MAISONS-ALFORT approuvé le 7 octobre 2010

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

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) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Maisons-Alfort est couvert par le Plan de Prévention du Bruit du Val de Marne approuvé par le décret préfectoral n°2013/2362 le 26 juillet 2013. Les abords du site ne sont concernés par aucune zone de bruit critique ou "point noir" définis par ce PPBE. 2 axes entourant le site sont répertoriés dans la "carte de bruit" du PPBE. Le cadre réglementaire qui définit l'affaiblissement en façade sera respecté et les bâtiments du projets seront isolés en conséquence.</p> <p>La cartographie de ce plan est annexée à ce document.</p>

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site se trouve dans le périmètre de visibilité de 500 mètres autour du monument historique "Musée de la ville de Maisons-Alfort".
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est couverte par un Plan de Prévention des risques Inondation dont l'arrêté d'approbation a été signé par le préfet le 20 août 2009. La cartographie signale cependant que le site de projet n'est concerné par aucun aléa. Cette cartographie est jointe en annexe.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des investigations ont été menées sur demande du maître d'ouvrage par la société spécialisée BURGEAP. Des impacts de pollutions ont été identifiés dans les sols du terrain de projet. Un plan de gestion et des recommandations précises ont été formulées par BURGEAP. Le dossier "pollution des sols", trop volumineux pour être joint en annexe, est disponible sur demande de l'autorité environnementale.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans la ZRE dite des "parties captives des nappes de l'albien et du néocomien" inscrite dans la liste figurant dans l'article R.211-71 du Code de l'Environnement (§. B : Systèmes aquifères, alinéa 5°) et instauré par l'arrêté préfectoral "2009-1028 relatif à la mise à jour des zones de répartition des eaux du bassin Seine-Normandie". Cependant, le projet n'aura aucun impact sur la nappe Albien-Néocomien puisqu'il n'est prévu aucun prélèvement dans cette nappe particulièrement profonde (plus de 600 m au droit du site). L'arrêté ZRE est joint à ce document.
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ressources est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les terres polluées seront évacuées vers une ISDI ou en filière spécialisée. Des recommandations ont été émises par le bureau spécialisé BURGEAP. Elles seront prises en compte par le maître d'ouvrage.
est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par le risque carrières. Des mesures seront prises, notamment d'un point de vue de la mécanique des bâtiments et fondations, afin de répondre à cette enjeu. La cartographie du PPRN est présente en annexe.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bruit durant la phase chantier, mais une charte organisera ce chantier afin d'en limiter les nuisances.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durant la phase d'exploitation, les sources de bruit seront celles habituelles d'un quartier mixte logements/commerces. Les nuisances sonores autour du site sont celles d'un milieu urbain dense.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les vibrations engendrées seront limitées à la phase chantier. Elles seront maintenues par la charte chantier aux niveaux réglementaires.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Celles d'un milieu urbain dense: lampadaires et éclairages urbains.</p>
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux usées seront évacuées par le réseau communautaire (CAVAM) et syndical (SIARE).</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les déchets seront stockés dans des locaux construits dans le cadre du projet. Le tri sélectif sera mis en place. La collecte se fera par le syndicat intercommunal dédié.</p>
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet prévoit le renouvellement urbain d'une zone d'activité vers une occupation mixte logements, commerces.</p>

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Ce projet s'insère dans le cadre d'un renouvellement urbain du quartier Blum/Jaurès à MAISONS-ALFORT.
Ce projet s'insère dans un milieu urbain dense, classique de l'île-de-France, et déjà bâti. Il ne crée pas de risque nouveau, il ne comporte aucun danger pour la faune et la flore (pas de ZNIEFF ou NATURA 2000 à proximité) pour la topographie, la géologie, l'hydrologie ou l'hydrogéologie.

Le projet a pour but de redynamiser le centre-ville de Maisons-Alfort, de renforcer la mixité fonctionnelle et l'offre commerciale sur le territoire en cohérence avec le PLU de la ville.

Il s'installe sur une zone d'activité commerciale et un hangar désaffecté et vient donc améliorer la qualité architecturale, bâtie et environnementale du terrain en substituant à des hangars commerciaux et d'activité à l'abandon ou non, des immeubles de qualité, durables et insérées dans le paysage.

Pour accompagner la définition de son projet urbain, le maître d'ouvrage a commandé différentes études techniques sur les sujets circulation et pollution (ces deux études, trop volumineuses pour être jointes en annexe, sont disponibles sur demande de l'autorité environnementale).

La question des sols pollués qui est la question environnementale principale liée à ce projet, a fait l'objet d'études préalables et les réponses adéquates seront apportées par les maîtres d'ouvrage en s'appuyant sur les propositions issues de ces études préalables. Ces études sont disponibles sur demande de votre part.

Il ne nous paraît donc pas nécessaire au vu de ces différents points d'élaborer une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>

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

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

Objet
Annexe 6 : Plan de phasage des travaux
Annexe 7 : Localisation du risque inondation
Annexe 8 : Cartographies du Plan de Prévention du Bruit 94
Annexe 9 : Risques naturels et Arrêté "risque Plomb".
Annexe 10 : Arrêté Zone de Répartition des Eaux
Annexe 11 : Études techniques disponibles sur demande de l'autorité environnementale

9. Engagement et signature

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


Fait à

Issy les Moulineaux

le,

19/06/2014

Signature



Annexe 2 : Plan de situation



● Localisation indicative du site

Source : Google-URBACONSEIL

500m

Annexe 3.1 : Le projet dans son environnement

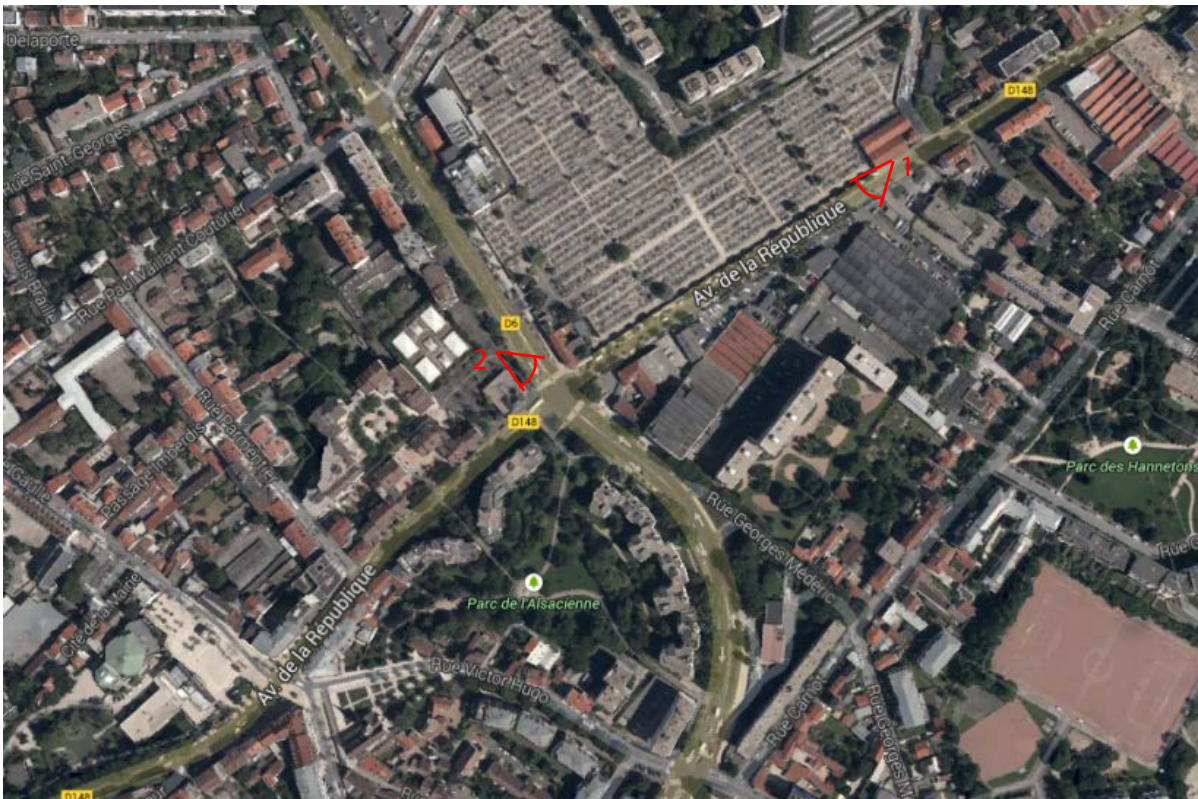
Depuis l'avenue de la République - Photo 1



Depuis l'avenue Léon Blum - Photo 2



Annexe 3.2 : situation des prises de vue



Annexe 4 : Plan de masse



PLAN DE MASSE DE PRINCIPE - ETUDE DU 28 MAI 2014

Annexe 5 : Plan des abords du projet

