

# 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  
12/11/2014

Dossier complet le

N° d'enregistrement  
F01114P0146

## 1. Intitulé du projet

Démolition d'un immeuble d'activités et de bureaux. Construction d'un ensemble immobilier à usage de logements, de bureaux et de résidence étudiants / chercheurs. Parkings privatifs en sous-sol.

## 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  RCS  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
N°36 - Construction dans le cadre du PLU soumis à Permis de Construire	Après démolition de l'existant, construction en plusieurs tranches d'un ensemble immobilier composé de: -4500m2 SDP de bureaux -4363m2 SDP résidence étudiants / chercheurs -7578m2 SDP logements en accession TOTAL: 16441m2 SDP

## 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

Sur une parcelle de 6796m<sup>2</sup>, après démolition de l'immeuble de bureaux / activités existants, le projet consiste en la construction de 5 immeubles en R+4 et R+6 décomposés en 1 immeuble de bureaux, 1 immeuble de résidence étudiants / chercheurs et 3 immeubles de logements en accession privée. Les stationnements réglementaires sont intégralement prévues en sous-sol sur 2 niveaux.

Le projet développe 3172m<sup>2</sup> d'espace libre aménagés en terrasse privatives, accès aux logements et près de 2000m<sup>2</sup> d'espaces verts plantés.

Le projet comprendra 111 logements, 149 chambres d'étudiants et appartements chercheurs. L'immeuble de bureaux accueillera un effectif maximum de 300 personnes.

Le parking sur 2 niveaux accueillera 336 places de parkings privatifs. Un seul accès à celui-ci est prévu sur l'avenue par une rampe double commune à tous les bâtiments.

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet établi en concertation avec les services de la ville de Maions-Alfort, celui-ci à pour vocation:

- dynamiser le quartier en permettant l'installation de nouveaux habitants
- assurer l'hébergement des étudiants et des chercheurs à proximité de grandes écoles et universités (école nationale vétérinaire, école de médecine CHU H. Mondor, Université Paris XII de Créteil)
- maintenir un pôle d'activité et d'emploi
- densifier raisonnablement la parcelle en donnant de l'espace libre et surtout de l'espace vert quasi inexistant aujourd'hui

Ce projet s'inscrit dans une démarche environnementale forte avec des bâtiments modernes et conformes aux réglementations thermiques d'aujourd'hui. (NF logements, RT 2012, Bureaux HQE et BREEAM)

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Les travaux prévus en plusieurs tranches (logements / bureaux) s' étalerons sur 24 à 30 mois. Ils débuteront fin 2015 pour une livraison courant 2017 / début 2018. Le chantier sera réalisé avec une démarche environnementale forte et sera qualifié de chantier "propre".  
L'accès au chantier se fera par l'avenue du Général Leclerc.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Autonomie de l'immeuble de bureaux en ce concerne son fonctionnement, son accès sur l'avenue et son parc de stationnements en sous-sol. Seule la rampe d'accès sera commune aux logements et la résidence.  
La résidence étudiants et chercheurs aura ses propres accès sur l'avenue. Son parking sera mutualisé aux sous-sols avec les logements.  
Les logements, en seconde ligne, seront accessibles par une cours intérieure elle même accessible par un porche depuis l'avenue.  
Les espaces verts communs seront à la charge de la copropriété, les jardins privatifs à la charge des acquéreurs concernés.  
Chaque affectation aura sa propre production énergétique (logements - résidence - bureaux). Ils fonctionneront de manière autonome les uns des autres.



#### 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 par tranches (incluant permis de démolir de l'existant)

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

Permis de construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie terrain Zone A parcelle 53	6796m <sup>2</sup>
Surface de plancher projet total	16441m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

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

253 avenue du Général Leclerc  
94700 Maisons-Alfort

##### Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 48 ° 48 ' 12 " 70

Lat. 2 ° 26 ' 44 " 15

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 ?

<sup>1</sup> 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 ?

Bâtiment à usage d'activités / bureaux et de parkings en sous-sol et à l'extérieur.

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

PLU de Maisons-Alfort zone UA adopté le 7/10/2010 par le conseil municipal

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	



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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A faire valider par le rapport de sol en cours
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZRE ALBIEN
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Diagnostic environnemental en cours
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input 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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	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"/>	A priori le projet ne sera pas concerné par la nappe phréatique, des études de sols complémentaires en cours viendront le confirmer.
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet nécessitera l'approvisionnement de matériaux manufacturés venant de l'extérieur. Aucunes ressources naturelles du site ne pourront être utilisées pour la construction.
	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"/>	
<b>Milieu naturel</b>	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input 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"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	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"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nuisances sonores routières: -D19 devant l'opération -autoroute A86 à proximité
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Proximité de l'usine BioSpringer (levure boulangère chimique)pouvant engendrer des nuisances olfactives par vents de secteurs sud/ouest
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-autoroute A86 à proximité -passage du métro sous l'avenue Gal. Leclerc



	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Modification urbaine, nouveaux habitants et nouveau lieu de travail



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)

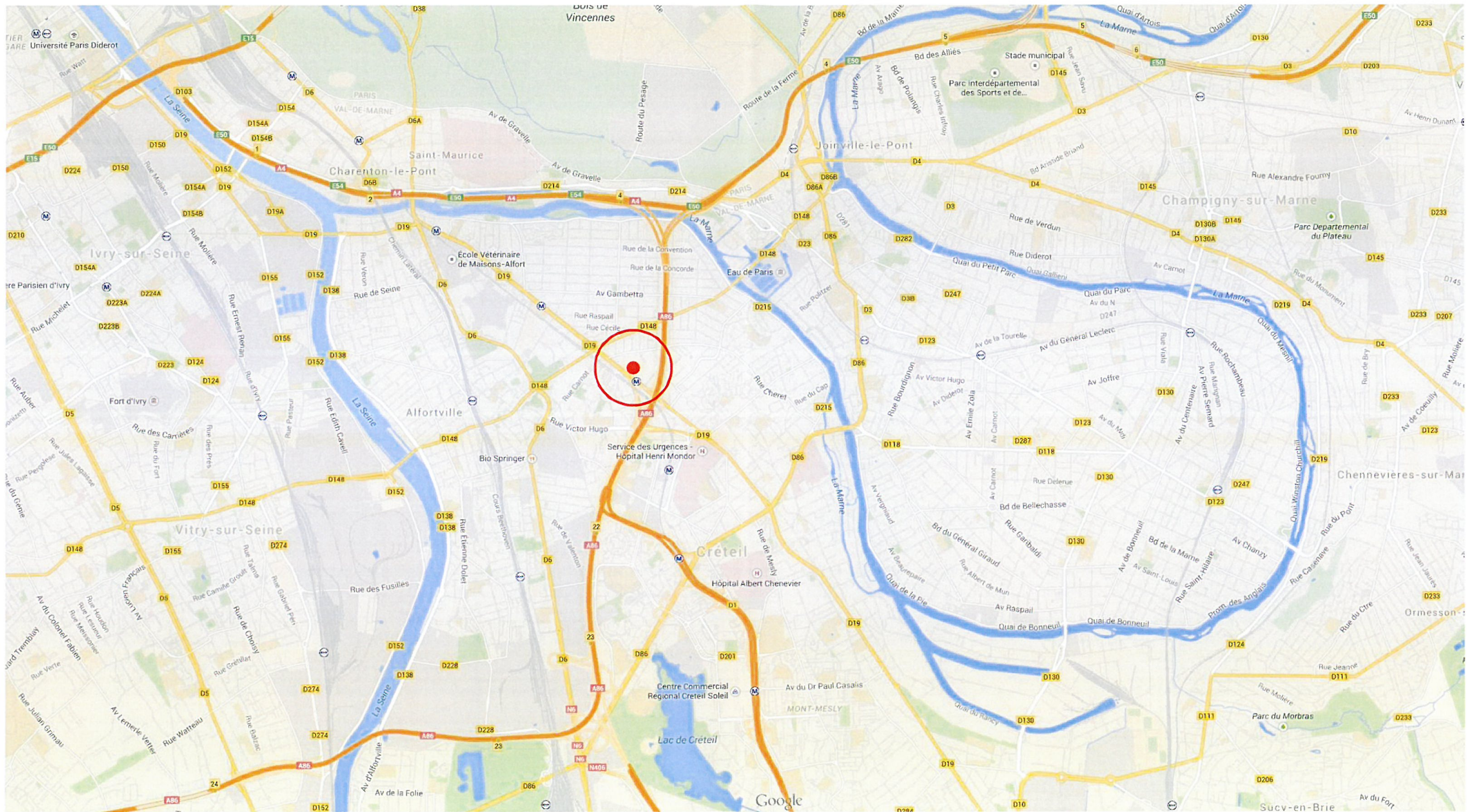
Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Situé en zone urbaine dense le projet a peu d'impact sur l'environnement existant.  
Il a même tendance à améliorer l'état actuel en apportant des espaces verts (jardin, toiture) quasi inexistants aujourd'hui.  
Il apporte aussi une dynamique urbaine et sociale sur l'avenue et en coeur d'îlot, de par sa destination diversifiée (logements, résidence et bureaux).  
Ne se trouvant dans aucune zones sensibles pour l'environnement, et apportant des immeubles modernes et conformes aux normes et règles actuelles, nous estimons que notre projet peut être dispensé d'une étude d'impact.









**ANNEXE 2 – Plan de situation - Ech: 1/30000**

Le 06 novembre 2014



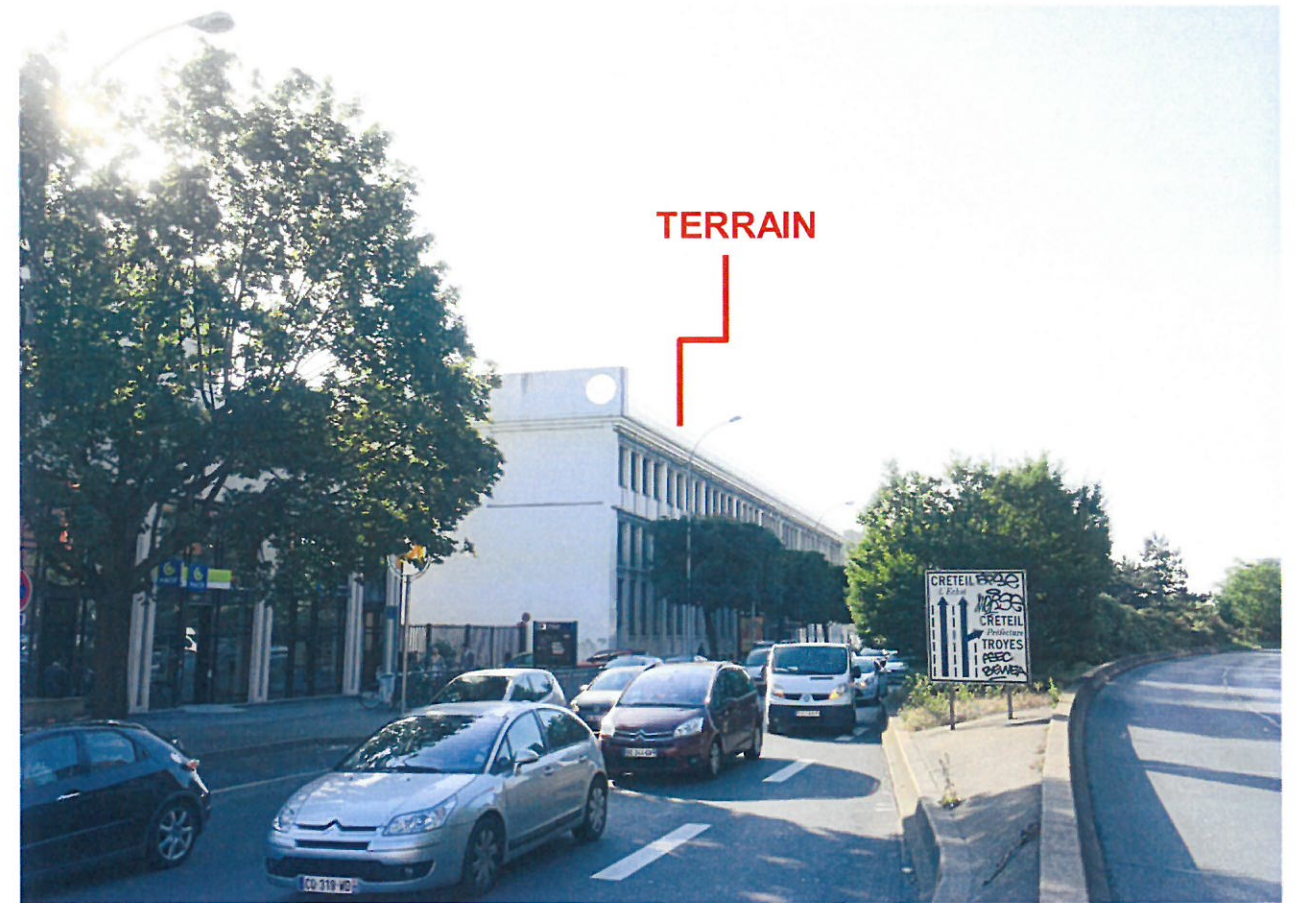


PHOTO 1



PHOTO 2

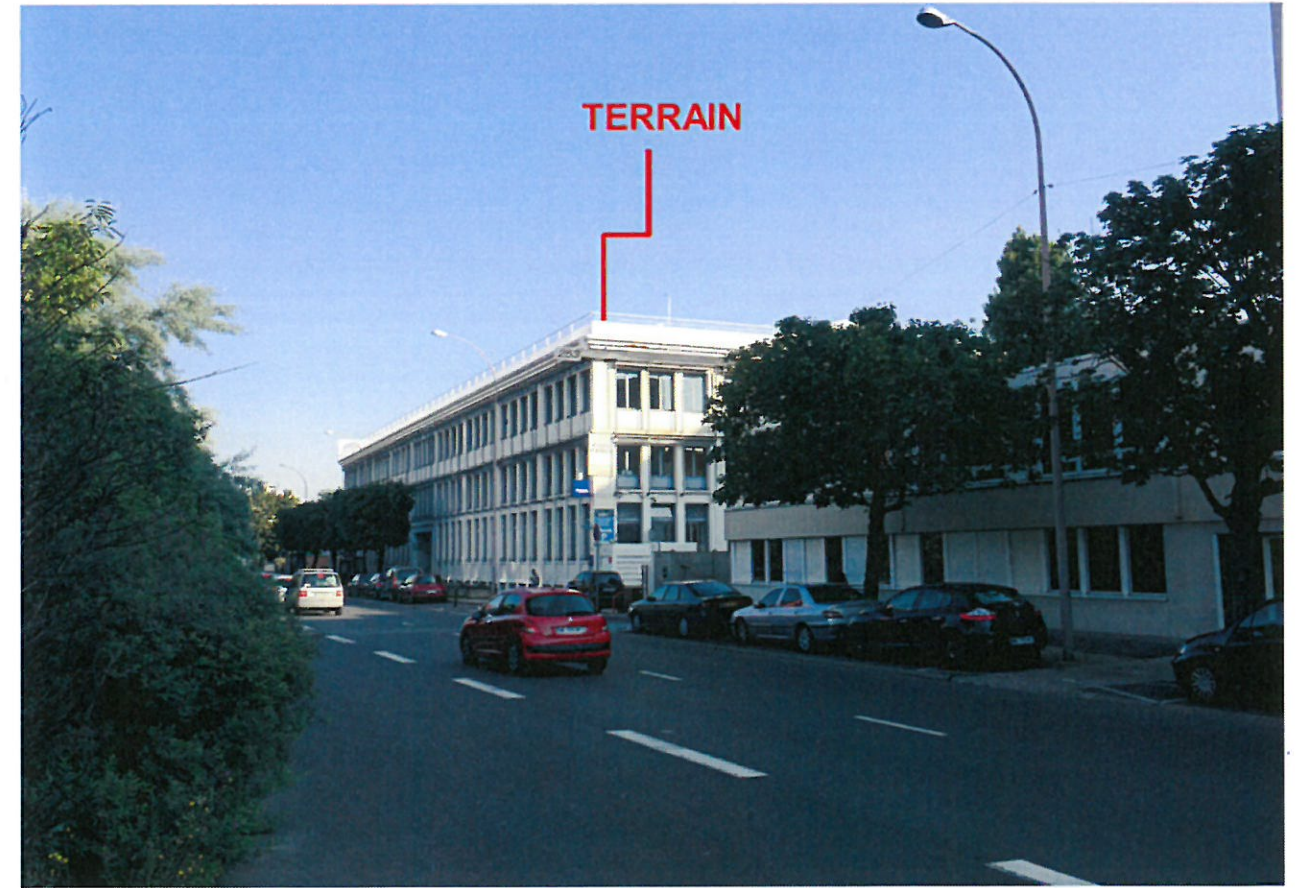


PHOTO 3

**ANNEXE 3 – Photographies dans l’environnement proche (novembre 2014)**

Le 06 novembre 2014



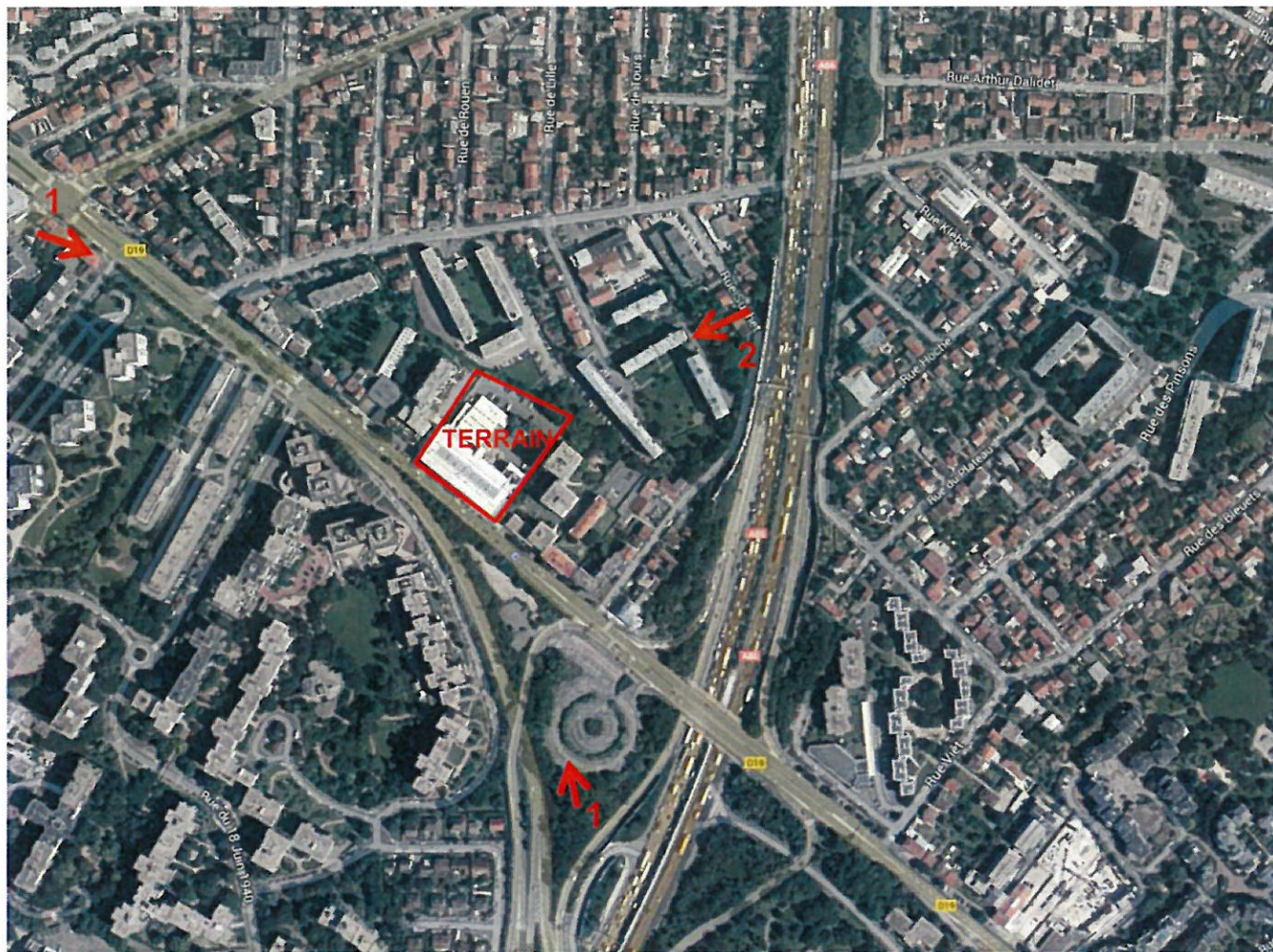


PHOTO 1

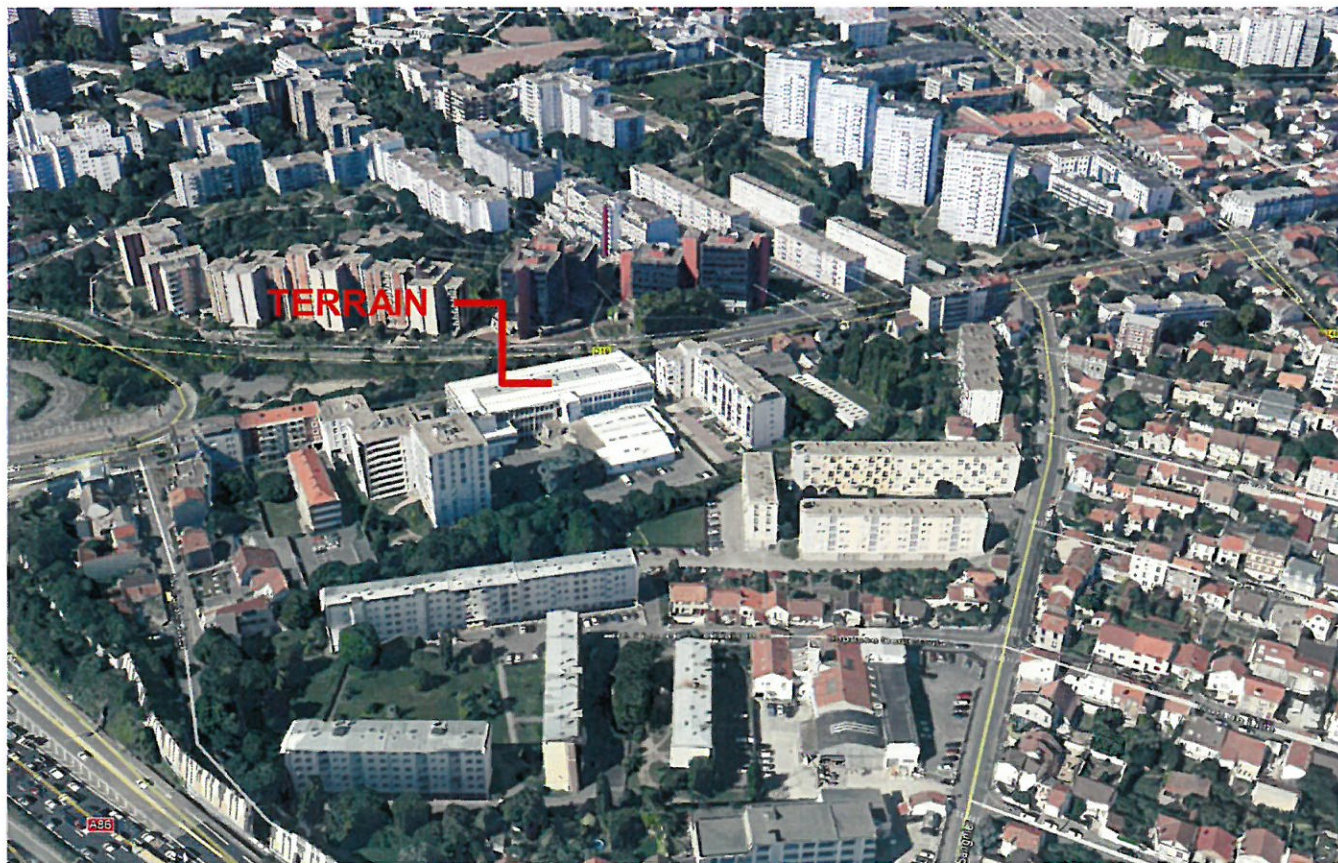


PHOTO 2

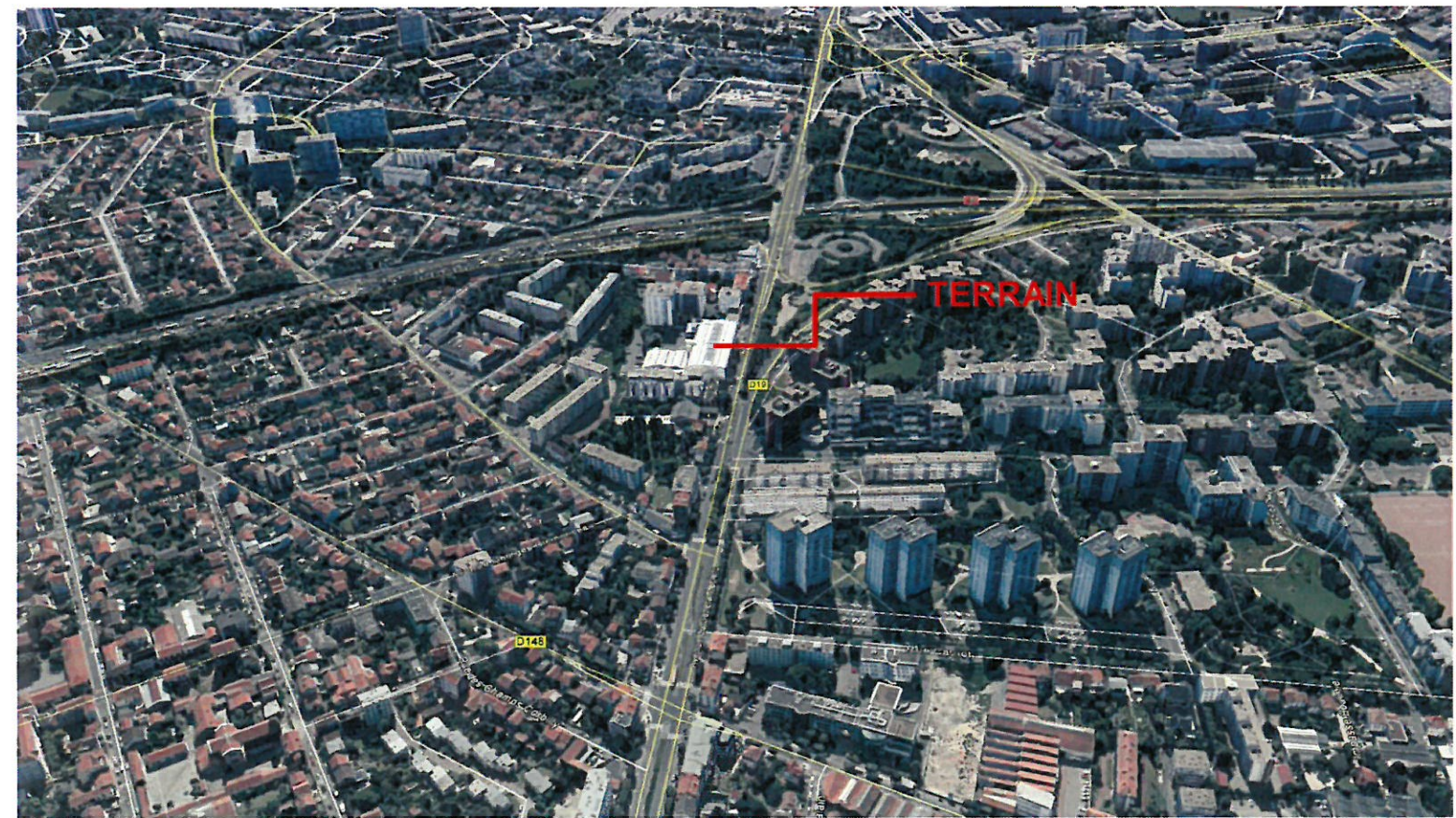
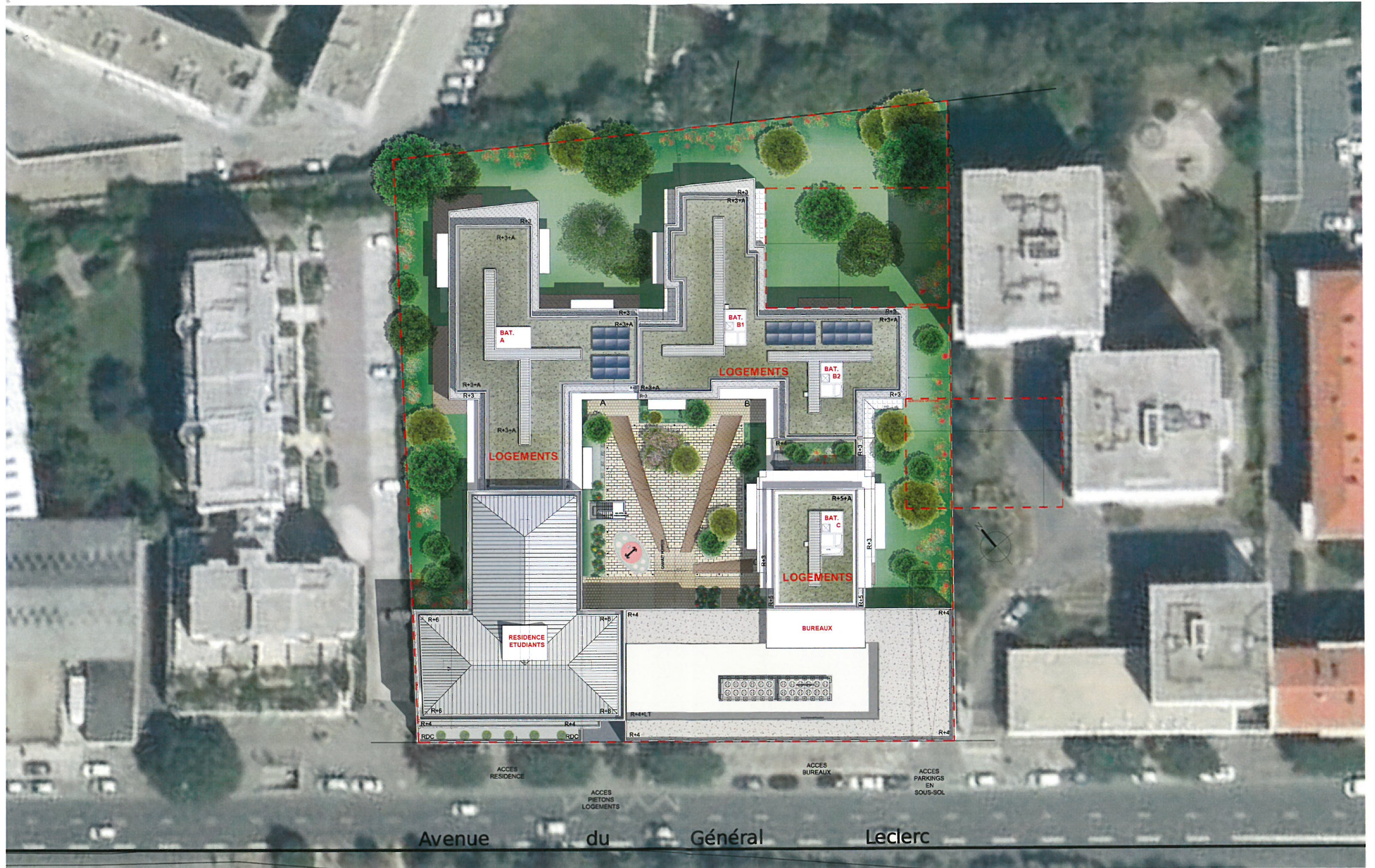


PHOTO 3

**ANNEXE 3 – Photographies dans l’environnement lointain (novembre 2014)**

Le 06 novembre 2014





**ANNEXE 4 – Plan masse du projet - Ech: 1/500**

Le 06 novembre 2014





**ANNEXE 5 – Plan des abords du projet et affectations des terrains avoisinants – Ech: 1/2000**

Le 06 novembre 2014