

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

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

Ministère chargé de  
l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

### Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :  
16/09/2019

Dossier complet le :  
16/09/2019

N° d'enregistrement :  
F01119P0207

#### 1. Intitulé du projet

Construction d'un programme immobilier à destination principale de logements à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94)

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

##### 2.1 Personne physique

Nom

Prénom

##### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SNC COGEDIM PARIS METROPOLE

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

Véronique SCHMITT - Directrice de Programmes

RCS / SIRET

3 1 9 | 2 9 3 | 9 1 6 | 0 0 0 4 9

Forme juridique

Société en Nom Collectif

*Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1*

#### 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.))
Catégorie n°39	Création d'une Surface de Planchers (SdP) d'environ 12 600 m <sup>2</sup> (cf. annexe 4) sur une emprise foncière globale d'environ 10 000 m <sup>2</sup> (cf. annexe 7)

#### 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

Localisé à environ 200 m (à vol d'oiseau) au sud de la Marne et à environ 550 m (à vol d'oiseau) au nord de la station « Parc de SAINT-MAUR » desservie par la ligne A du RER, le site, totalement minéralisé et en très grande partie construit, est occupé par les anciennes installations industrielles de la société ESSILOR, à l'arrêt depuis 2013 (cf. annexe 3). Présenté en détail dans l'annexe 4, le projet consiste, après démolition des bâtiments existants, en la construction d'un ensemble immobilier d'une Surface de Planchers (SdP) totale d'environ 12 600 m<sup>2</sup> à destination principale de logements (environ 12 000 m<sup>2</sup> de SdP soit 206 logements dont 136 logements libres et 70 logements aidés). Composé de 5 bâtiments distincts en superstructure (gabarit maximal en R+3 +Attique), il comprend également, à rez-de-chaussée, la réalisation d'une crèche d'environ 350 m<sup>2</sup> de SdP (capacité de 35 berceaux), d'un restaurant d'environ 150 m<sup>2</sup> de SdP et d'un local associatif d'environ 100 m<sup>2</sup> de SdP. L'implantation des bâtiments, en léger retrait par rapport aux emprises publiques bordant le site, permet de dégager un vaste espace central aménagé sous forme de jardin, véritable poumon vert de cet îlot.

Les places de stationnement automobile prévues - dont 274 places pour les logements - sont disposées dans les deux niveaux d'infrastructure du projet.

## 4.2 Objectifs du projet

Le projet permet la reconversion d'une friche industrielle d'environ 1 ha, à l'abandon depuis la cessation des activités de la société ESSILOR en 2013, située en plein cœur du quartier du Vieux Saint-Maur à dominante résidentielle, à moins de 10 mn à pied de la station « Parc de Saint-Maur » desservie par la ligne A du RER.

Il s'inscrit parfaitement dans les différents objectifs du PLU, en particulier ceux visant, d'une part, à permettre à la commune de retrouver un équilibre démographique estimé autour de 83 000 habitants (cf. annexe 1, la population légale municipale millésimée en 2016 et entrant en vigueur au 1er janvier 2019 est de 74 893 habitants selon l'INSEE) et, d'autre part, développer une offre de logements diversifiée et accessible (en intégrant notamment une part significative de logements locatifs aidés), adaptée de par sa typologie (du T1 au T5) aux besoins correspondant aux différentes étapes de la vie.

Le projet se caractérise également par un programme de construction mixte (logements, crèche, restaurant, local associatif) de qualité intégrant une forte dimension paysagère permettant de préserver l'identité du quartier et de garantir le respect de son cadre de vie. De par sa capacité d'accueil, la crèche intégrée dans le projet permettra de compenser à la fois les places d'une structure existante hors site destinée à disparaître en raison de son exposition à de nombreuses nuisances (cf. annexe 4) et les besoins des logements neufs prévus sur le site.

## 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 construction du projet est estimé à 24 mois environ.

Ces travaux devraient débuter au cours du 1er trimestre 2021 et donc s'achever au cours du 1er trimestre 2023.

Le site étant aujourd'hui en grande partie occupé par des bâtiments de type industriel (cf. annexe 5), ces travaux nécessitent au préalable une phase de démolition (incluant les opérations de curage, de désamiantage et de purge des fondations) et une phase de dépollution du site.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier composé de 5 bâtiments distincts en superstructure, édifiés maximum en R+3+Attique, en retrait minimum de 3 m des différentes emprises publiques bordant le site (cf. annexe 4).

Les logements libres sont localisés dans 4 de ces bâtiments implantés en bordure de l'avenue de Condé, de la rue de Savoie et de la rue du Dauphiné. Les logements aidés sont localisés dans le bâtiment implanté le long de la rue de Normandie, entre les rues du Dauphiné et l'avenue de Condé. Ces différents bâtiments disposent d'un accès (donnant sur un hall aménagé à rez-de-chaussée) sur la voie publique au bord de laquelle ils sont implantés (à travers un espace extérieur et un hall aménagé à rez-de-chaussée). La crèche est accessible aux piétons depuis la rue de Normandie en bordure de laquelle sera aménagé un dépose-minute pour assurer en toute sécurité l'accès des enfants. Les accès au restaurant et au local associatif s'organisent depuis un parvis aménagé en bordure de l'avenue de Condé et de la rue de Savoie. L'accès principal au jardin central se fait à l'angle Sud-Ouest. Des accès secondaires et de services sont proposés tout autour du site afin de faciliter les livraisons, les déménagements et surtout l'entretien du jardin .

Les places de stationnement automobiles disposées dans les deux niveaux d'infrastructure de l'ensemble immobilier sont accessibles (via une rampe d'accès) grâce à deux entrées/sorties : une première entrée/sortie située rue de Savoie (proche de l'angle formé avec la rue du Dauphiné), une seconde entrée/sortie située rue de Normandie (non loin de l'angle formé avec l'avenue de Condé) et nécessitant un aménagement de cette rue pour la rendre à double sens depuis l'avenue de Condé seulement.

**4.4 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 environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Dossier de demande de Permis de Construire

(pour information, la démolition des bâtiments existants fera l'objet d'une demande distincte déposée par l'aménageur du site, à savoir la Société Immobilière d'Economie Mixte (SIEM) de Saint-Maur-des-Fossés)

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie globale du terrain d'assiette : .....	..... environ 10 000 m <sup>2</sup>
Surface de Planchers (SdP) totale construite : .....	..... environ 12 600 m <sup>2</sup>
- Dont : SdP logements (nombre total) : .....	.....env. 12 000 m <sup>2</sup> (206 logts)
- Dont : SdP crèche / restaurant / local associatif : .....	env. 350 m <sup>2</sup> /env. 150 m <sup>2</sup> /env. 100 m <sup>2</sup>
Surface de Planchers (SdP) totale existante à démolir : .....	..... env. 11 250 m <sup>2</sup>
Gabarit maximum du bâti projeté en superstructure : .....	..... R+3+Attique
Nombre de niveaux en infrastructure : .....	..... 2
Nombre de places de stationnement automobile (hors visiteurs) : .....	..... 279

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

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

57 avenue de Condé  
94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES

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

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Communes traversées :

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 a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 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 CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé dans un secteur faisant l'objet d'une Z.N.I.E.F.F. La zone la plus proche du site, de type 1, est localisée à environ 1 500 m (à vol d'oiseau) à l'Est du site. Il s'agit de la zone dénommée « les îles de la Marne dans la Boucle de SAINT-MAUR-DES-FOSSES » (ZNIEFF 110020461, n° d'identification régional : 94068001) (cf. annexe 8).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur dans lequel se trouve le site ne comprend aucune des zones délimitées par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope dans le département du Val-de-Marne (cf. annexe 8).
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 (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cf. annexe 8
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"/>	Le territoire de la commune de SAINT-MAUR-DES-FOSSES est concerné par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (PPBE) lesquels sont présentés en détail en annexe 9. Le site n'est pas localisé à l'intérieur des zones de dépassement des valeurs limites de bruit définies dans certains de ces plans aux abords des infrastructures routières environnant le site.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est seulement localisé dans le périmètre de protection défini aux abords d'un monument historique classé (à savoir les éléments protégés de l'ancienne Abbaye de Saint-Maur). Il n'est toutefois pas localisé ni à l'intérieur d'un bien inscrit au patrimoine mondial (ou sa zone tampon), d'un monument historique ou d'un Site Patrimonial Remarquable. Des précisions sont présentées dans l'annexe 10.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site ne fait partie d'aucune zone humide délimitée reconnue. Il est par ailleurs localisé en dehors des enveloppes d'alertes potentiellement humides de classes 1, 2, 3 et 5 identifiées en région Ile-de-France.
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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SAINT-MAUR-DES-FOSSES est concernée par le PPR Inondation de la Seine et de la Marne (approuvé par arrêté préfectoral le 12/11/2007), un PPR Inondation et coulées de boues par ruissellement (prescrit par arrêté préfectoral le 09/07/2001), un PPR Mouvements de Terrain par affaissements et effondrements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières prescrit par arrêté préfectoral le 01/08/2001), un PPR Mouvements de Terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé le 21/11/2018. La commune n'est pas couverte par un PPRT. L'exposition du site sur lequel est prévu le projet objet du présent dossier aux différents risques naturels et technologiques est présentée en détail dans l'annexe 13.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comme l'indique plus en détail l'annexe 16, le projet n'est localisé ni dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS), ni dans un site BASOL. Il est localisé parmi les sites de la base de données BASIAS. Cependant, ce site n'est plus exploité depuis 2013-2014. Des terres polluées ont été identifiées dans le cadre des diverses investigations menées sur le site (cf. annexe 16-2, chapitres 3 et 4). Suivant les recommandations de SOLER Environnement, et au regard des teneurs observés au niveau du futur fond de fouille (sol et gaz du sol), un Plan de Gestion a été réalisé (cf. annexe 16-3).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé dans une des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) du bassin Seine-Normandie listées à l'article R.211-71 du Code de l'Environnement, à savoir la Z.R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (cf. annexe 12). Le projet ne prévoit aucun prélèvement dans ces nappes.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cf. annexe 12-2.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Inscrit. Les illustrations figurant dans l'annexe 10 reprenant les différents outils de protection du patrimoine en vigueur dans un large secteur autour du site montrent que le Site Inscrit le plus proche est localisé à un peu plus de 400 m au Nord-Ouest.
<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"/>	Le projet objet du présent dossier n'est pas localisé dans un des sites du réseau NATURA 2000. Localisé à environ 5,3 km au Nord à vol d'oiseau, le Parc communal des Beaumonts à MONTREUIL (93) est l'entité du site NATURA 2000 le plus proche à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR 1112013) (cf. annexe 6).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Classé. Les illustrations figurant dans l'annexe 10 reprenant les différents outils de protection du patrimoine en vigueur dans un large secteur autour du site montrent qu'aucun Site Classé n'y figure.

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

6.1 Le projet envisagé 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
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit, en phase chantier et en phase d'exploitation, aucun prélèvement d'eau (ni dans un cours d'eau, ni dans les nappes souterraines). Selon les informations disponibles (cf. annexe 13), l'eau a été observée à une profondeur d'environ 14,5 m par rapport au Terrain Naturel (TN). En phase chantier, le projet comportant deux niveaux de sous-sol, les terrassements nécessaires à leur réalisation (sur une profondeur d'environ 6,00 m par rapport au terrain naturel) ne recouperont pas, a priori, le niveau de la nappe. En phase définitive (et donc d'exploitation du projet), le projet peut être considéré hors zone d'influence du battement de la nappe
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'implique pas de modification des eaux souterraines. En matière de drainage, comme l'indique l'étude géotechnique de SOLER Conseil (cf. §. 6-4 de l'annexe 17) : En phase chantier, les fonds de fouille seront dressés avec une légère pente et équipés de dispositifs de drainage afin de réaliser les infrastructures hors d'eau. En phase d'exploitation, la mise en place d'un géo-composite vertical de drainage contre les voiles des zones de parkings et de caves permettra de répartir d'éventuelles arrivées d'eau liées à l'infiltration naturelle des eaux de pluie avant leur évacuation via un système de cunettes périphériques et/ou de barbacanes.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des excavations de terres seront nécessaires pour la création des 2 niveaux de sous-sol et le décapage au droit des espaces verts en pleine terre. Les possibilités de réutilisation sur site étant très limitées, ces déblais devront faire l'objet d'une évacuation hors site. Les terres présentant des dépassements des valeurs limites d'acceptation en ISDI fixées par l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014 seront évacuées en filière spécifique. La note technique de synthèse réalisée par SOLER Environnement (cf. §. 5.4 de l'annexe 16-2) fournit les estimations, pouvant être réalisées à ce stade, des volumes de terres non conformes aux critères d'acceptation en ISDI.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est consommateur de matériaux de construction. Toutefois, il n'est pas consommateur de ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
<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"/>	Les extraits du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France figurant en annexe 14 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 ou de restauration.
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Comme illustré dans l'annexe 6, le site est localisé à environ 5,3 km au Nord à vol d'oiseau, le Parc communal des Beaumonts à MONTREUIL (93), entité du site NATURA 2000 « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (Zone de Protection Spéciale) la plus proche du site du projet. Le développement d'espaces verts prévus dans le projet, dans un secteur largement urbanisé, est insuffisant pour avoir une incidence sur un habitat ou sur une espèce inscrite au Formulaire Standard de données pour ce site localisé à une distance relativement importante.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres 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"/>	Le site est actuellement entièrement artificialisé car principalement occupé par l'emprise des bâtiments de type industriel, le reste étant des espaces extérieurs correspondant à des surfaces recouvertes de bitume (cf. annexe 3). Le projet n'engendrera donc aucune consommation des différents types d'espaces cités.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les différents risques technologiques auxquels est exposé le secteur dans lequel est prévu le projet sont présentés en détail dans l'annexe 13-2.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les différents risques naturels auxquels est exposé le projet sont indiqués en détail dans l'annexe 13-1.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Suivant les recommandations formulées par SOLER Environnement dans le cadre de la note de synthèse relative à la qualité environnementale des sols (cf. annexe 16-2), un Plan de Gestion a été réalisé. Joint en annexe 16-3, il permet de définir l'option de réhabilitation du site la plus adaptée pour le rendre compatible sur le plan sanitaire avec les usages prévus dans le projet (cette option ayant été validée par une Analyse des Risques Sanitaires Résiduels Prédictive figurant dans ce plan). Les matériaux contenant de l'amiante (cf. annexe 13-3) seront retirés préalablement à la démolition du bâtiment existant conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les trafics du projet et ses incidences sur les futures conditions de circulation du secteur à l'horizon prévisionnel de sa livraison ont été appréhendés, en tenant compte des éventuels projets avoisinants pouvant à ce jour être identifiés, dans le cadre d'une étude technique réalisée par un bureau d'études spécialisé sur les problématiques des déplacements. Le rapport de cette étude figure dans l'annexe 18.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas situé dans l'un des secteurs de bruit générés aux abords des différentes infrastructures routières classées sur le territoire de la commune par divers arrêtés préfectoraux en 2002 (cf. annexe 9-2). Il n'est pas non plus localisé dans une des zones de dépassement des valeurs limites réglementaires de bruit définies par les différents PPBE approuvés intéressant la commune de SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (cf. annexe 9-1). Enfin, le site n'est concerné par aucun Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en vigueur.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet ne prévoit pas d'exploiter, dans le cadre de son fonctionnement courant, d'installations techniques bruyantes. Toutefois, comme pour tout projet immobilier de cette envergure localisé en milieu urbain, les travaux nécessaires à sa réalisation sont susceptibles de générer des nuisances acoustiques et vibratoires sur son environnement. Le chantier sera organisé de manière à respecter les dispositions réglementaires en vigueur. Pour la réalisation de travaux particulièrement bruyants, l'entreprise devra en particulier se conformer aux horaires fixés par arrêté municipal.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet s'inscrit en milieu urbain dans lequel les émissions lumineuses, dominées par l'éclairage public, sont souvent importantes. Le projet engendrera les émissions lumineuses classiques dans ce type de milieu à savoir essentiellement l'éclairage des espaces extérieurs et l'éclairage des différents locaux du projet.
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	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 les rejeter dans l'atmosphère. En phase chantier, des mesures seront prises pour limiter les sources de pollution atmosphérique (interdiction de brûler des matériaux, arrosage des pistes de circulation pour limiter la dispersion des poussières, etc).
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Incluant un jardin comportant environ 2 700 m <sup>2</sup> de pleine terre, le projet se traduit par une diminution des surfaces imperméables sur un site aujourd'hui presque entièrement construit et/ou recouvert d'asphalte. Les modalités de gestion des eaux pluviales (EP) sont en cours de définition (une réflexion est en cours sur la mise en place éventuelle de toitures végétalisées pour permettre une absorption partielle des eaux de pluie). Les eaux usées et les eaux pluviales seront rejetées dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur dans le réseau d'assainissement existant avoisinant.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendre nécessairement des rejets d'eaux usées liés à l'exploitation des logements et des divers autres locaux aménagés au sein des bâtiments le composant. Un séparateur à graisses sera utilisé pour le traitement des eaux usées dites "grasses" issues du restaurant .
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase d'exploitation, les déchets produits seront stockés dans des locaux adaptés dans le volume des bâtiments. En phase chantier, les déchets produits seront également triés et envoyés dans des filières de traitement adaptées. Les éventuels matériaux contenant de l'amiante seront retirés préalablement aux opérations de démolition. En matière de pollution des sols, le Plan de Gestion réalisé par SOLER Environnement (cf. annexe 16-3) retient un scénario de gestion par excavation et traitement hors site en filière spécifique.



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les éléments d'information concernant le patrimoine en général sont fournis dans l'annexe 10. Le site du projet étant localisé à l'intérieur du périmètre de protection défini aux abords de l'ancienne Abbaye de Saint-Maur (Monument Historique (M.H.) Classé), l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.) sera consulté dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire qui sera produite pour ce projet.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**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 :

L'étude des rubriques des sites Internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (D.R. I.E.E.) Ile-de-France, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (M.R.A.E.) d'Ile-de-France et Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (C.G.E.D.D.) consacrées aux dossiers de demandes d'examen au cas par cas et aux études d'impacts portant sur des projets sur lesquels elles ont eu, en tant qu'autorité environnementale, à rendre un avis montre qu'aucun projet pour lesquels au moins l'un de ces dossiers est nécessaire n'est présent dans l'environnement du site. Il convient toutefois de préciser qu'un projet immobilier est en cours de développement à environ 100 m plus à l'ouest du site (cf. annexe 15). Ce projet (dénommé VIA CONDE), conduisant à la réalisation d'un programme de 94 logements (5213 m<sup>2</sup> de SdP), doit être livré dans le courant du 3ème trimestre 2020. Au regard de cet échéancier prévisionnel, le projet VIA CONDE aura donc été livré avant le début des travaux de construction du projet objet du présent dossier (ceux-ci devant démarrer au cours du 1er trimestre 2021). Des incidences éventuelles sont susceptibles d'interagir entre ces deux projets lors des opérations de la phase préalable de démolition des bâtiments de l'ancien site ESSILOR nécessitant notamment la circulation de camions pour l'évacuation des déchets. Cependant, à ce stade, le projet VIA CONDE sera en phase de finalisation au cours de laquelle les déplacements de camions sont les moins importants. En conséquence, lors de la phase du chantier de démolition, ces interactions seront particulièrement limitées. Les trafics produits par ces deux projets durant leur phase d'exploitation ainsi que leurs interactions ont été appréciés dans le cadre de l'étude de circulation réalisée par COSITREX en Juillet 2019. Le rapport de cette étude (cf. annexe 18) montre que les incidences en termes de trafics seront limitées et ne conduiront pas à provoquer de dysfonctionnements dans le secteur.

**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 :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Comme l'exposent en détail certaines des annexes au présent formulaire, plusieurs études techniques visant à appréhender les effets du projet et les éventuelles mesures à mettre en oeuvre ont déjà été réalisées à ce stade d'avancement du projet. Ainsi :

- COSITREX a réalisé une étude de circulation (cf. annexe 18) dont les conclusions font apparaître un impact limité sur les différentes voies et les différents carrefours du quartier, suffisamment pour ne pas en dégrader le fonctionnement.
- SOLER Environnement a synthétisé les résultats des différentes investigations réalisées à ce jour en matière de qualité environnementale des sols (cf. annexe 16-2). Suivant notamment les recommandations faites par ce bureau d'études spécialisé, la Maîtrise d'Ouvrage a fait réaliser un Plan de Gestion (cf. annexe 16-3) afin de définir la solution adéquate de réhabilitation du site destinée à le rendre compatible sur le plan sanitaire avec les usages prévus dans le projet.
- SOLER Conseil a réalisé une première étude géotechnique (G1 PGC, cf. annexe 17) ayant permis de cerner les caractéristiques du sous-sol et de proposer un premier système de fondation qui sera précisé dans le cadre d'une mission complémentaire (G2). Conformément aux dispositions prévues par la réglementation, un repérage portant sur les matériaux contenant de l'amiante sera nécessairement réalisé préalablement à la démolition des bâtiments existants sur le site. Ces matériaux, dont certains ont déjà pu être identifiés (cf. annexe 13-3), seront alors définis avec précision avant d'être retirés et d'être envoyés à destination des centres de traitement adaptés.

**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 6 et 8) et ne présente pas d'intérêt écologique particulier (cf. annexe 14). Son intérêt patrimonial limité (cf. annexe 10) sera apprécié par l'ABF qui sera consulté. Hors des secteurs pour lesquels l'exposition aux divers risques identifiés sur la commune est la plus sensible, le projet permettra, dans le cadre du Plan de Gestion d'ores et déjà réalisé, d'assainir un site industriel abandonné depuis 2013, pour y accueillir un programme mixte en adéquation avec la vocation résidentielle du quartier dans lequel il s'inscrit. Même si sa forte composante paysagère constitue une première solution évidente pour lutter contre les effets du ruissellement (le site étant aujourd'hui intégralement imperméabilisé), les mesures en matière de gestion d'eaux pluviales qui demeurent à préciser seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. 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 » - <b>non publié</b> ; <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 catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ; <input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ; <input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets. <input checked="" type="checkbox"/>

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

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 7 : Emprise foncière du site
Annexe 8 : Z.N.I.E.F.F. et espaces naturels protégés divers
Annexe 9 : Acoustique
Annexe 10 : Patrimoine
Annexe 11 : Zones humides
Annexe 12 : Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.)
Annexe 13 : Risques
Annexe 14 : Biodiversité
Annexe 15 : Projets dans l'environnement du site
Annexe 16 : Qualité environnementale des sols (compris le Plan de Gestion réalisé par SOLER Environnement, Septembre 2019)
Annexe 17 : Etude géotechnique préalable (SOLER Conseil, Septembre 2019)
Annexe 18 : Etude de circulation (COSITREX, Septembre 2019)

## 9. Engagement et signature

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



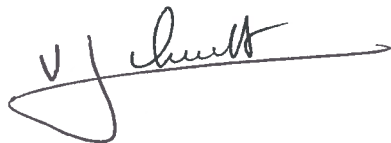
Fait à

PARIS

le,

16/09/2019

Signature



Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

**SNC COGEDIM PARIS METROPOLE**

8 Avenue Delcassé

75008 PARIS

Tél. 01.56.26.24.00.

RCS PARIS 319 293 916 (0049)

Au capital de 320.000 € - APE 4110A

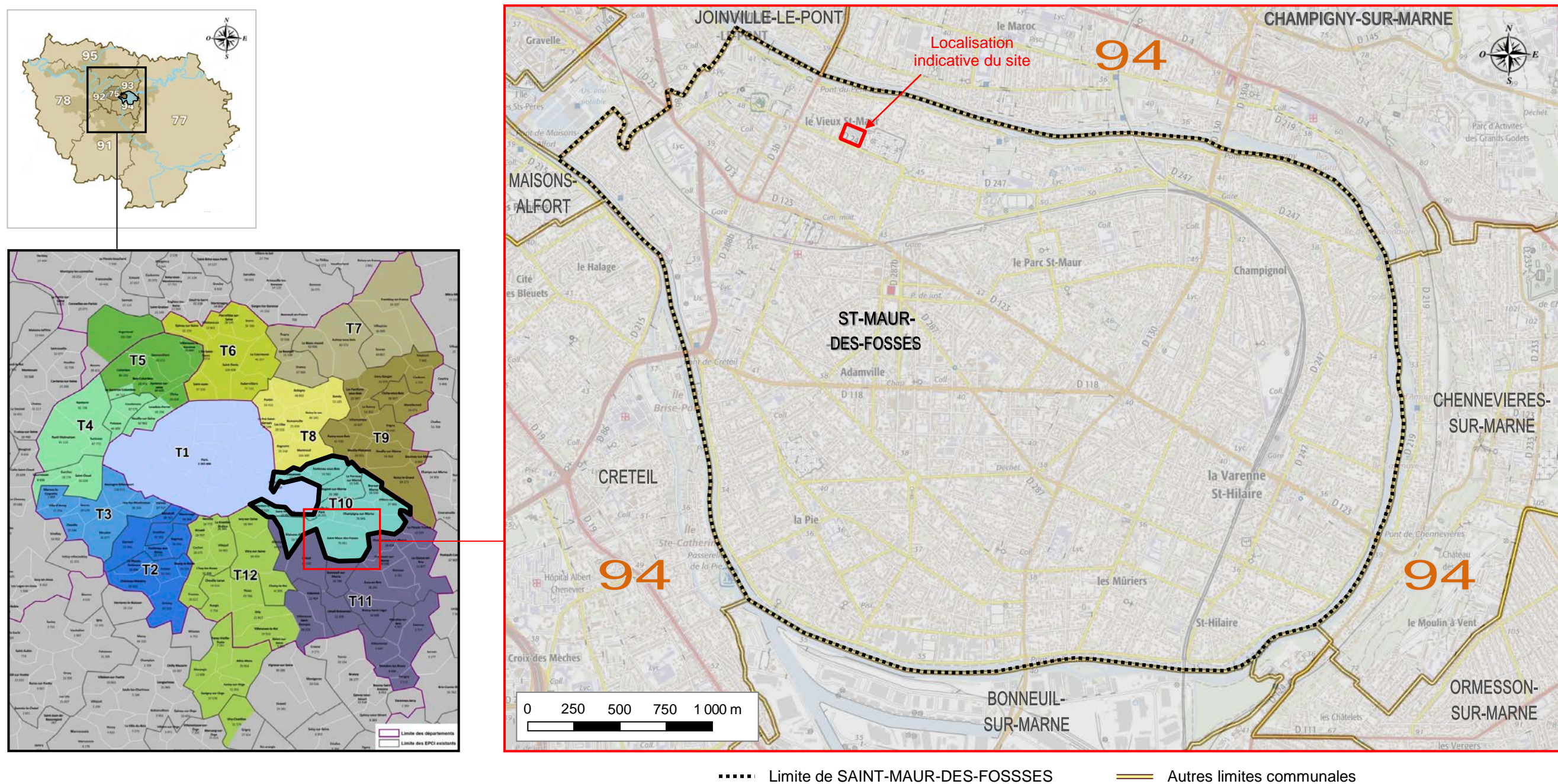
TVA Intracommunautaire FR 67 319 293 916

**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

	<b>Pages</b>
<b>Annexe 2 : Plan de situation .....</b>	<b>3</b>
<b>Annexe 3 : Localisation du site du projet dans l'environnement et occupation .....</b>	<b>4</b>
3-1 - Vues aériennes sur le site et ses abords .....	4
3-2 - Prises de vue du site depuis ses abords .....	6
3-3 - Prises de vue à l'intérieur des bâtiments présents sur le site .....	8
<b>Annexe 4 : Présentation du projet .....</b>	<b>10</b>
<b>Annexe 5 : Occupation dans l'environnement du site .....</b>	<b>14</b>
<b>Annexe 6 : Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000 .....</b>	<b>20</b>

## Annexe 2 - Plan de situation



..... Limite de SAINT-MAUR-DES-FOSSSES      ——— Autres limites communales

Le site du projet objet du présent dossier est localisé dans la partie nord-ouest du territoire de SAINT-MAUR-DES-FOSSSES, commune du département du Val de Marne (94) intégrée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 dans le Territoire « PARIS Est Marne & Bois »<sup>1</sup>.

En 2016, la population municipale de SAINT-MAUR-DES-FOSSSES était de 74 893 habitants, soit environ 14,7 % de la population du Territoire « PARIS Est Marne & Bois » (508 854 habitants, source : INSEE<sup>2</sup>).

<sup>1</sup> 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 SAINT-MAUR-DES-FOSSSES est regroupée avec 12 autres communes, toutes du département du Val de Marne, à savoir : BRY-SUR-MARNE, CHAMPIGNY-SUR-MARNE, CHARENTON-LE-PONT, FONTENAY-SOUS-BOIS, JOINVILLE-LE-PONT, LE PERREUX-SUR-MARNE, MAISON-ALFORT, NOGENT-SUR-MARNE, SAINT-MANDE, SAINT-MAURICE, VILLIERS-SUR-MARNE et VINCENNES. L'étendue globale de ce Territoire, dénommé initialement T10 (comme l'indique ci-avant l'illustration représentant les différents Territoires de la Métropole du Grand Paris) est d'environ 56,3 km<sup>2</sup> (sur laquelle la superficie de SAINT-MAUR-DES-FOSSSES, avec environ 11,25 km<sup>2</sup>, représente environ 20,0 %).

<sup>2</sup> Données issues des populations légales municipales millésimées 2016 entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019



**Vues aériennes en perspective**

**Vue en direction du Nord**



**Vue en direction de l'Est**



**Vue en direction du Sud**



**Vue en direction de l'Ouest**



Source :  
Google Earth

**3-2 - Prises de vue du site depuis ses abords (prises de vues réalisées en Juin 2019) (1/2)**



Vue sur les bâtiments situés à l'angle Sud-Est du site, au croisement de l'avenue de Condé et de la rue de Normandie



Vue sur les bâtiments situés à l'angle Sud-Ouest du site, au croisement de l'avenue de Condé et de la rue de Savoie



Plan de repérage des prises de vues figurant sur cette page  
Source : Google Earth (image satellite de Mai 2018)



Vue sur les bâtiments situés à l'angle Nord-Ouest du site, au croisement de la rue du Dauphiné et de la rue de Savoie



Vue sur les bâtiments situés le long de la rue de Normandie, en frange Est du site



**Prises de vue du site depuis ses abords (prises de vues réalisées en Juin 2019) (2/2)**



Vue sur l'accès principal du site, en bordure de l'avenue de Condé



Vue sur les bâtiments situés le long de l'avenue de Condé



Plan de repérage des prises de vues figurant sur cette page  
Source : Google Earth (image satellite de Mai 2018)



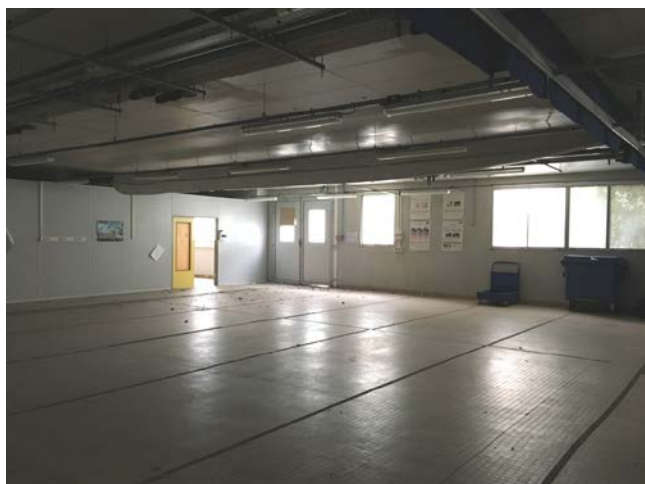
Vue sur les bâtiments en bordure Nord-Ouest du site,  
le long de la rue du Dauphiné



Vue sur les bâtiments situés le long de la rue de Normandie,  
en frange Est du site

**3-3 - Prises de vue à l'intérieur du site (prises de vues réalisées en Juin 2019)**

**Prises de vue à l'intérieur des bâtiments du site**



Prises de vue depuis l'intérieur du site sur les bâtiments existants



L'ensemble des bâtiments à démolir, répartis dans 4 grands groupes distincts, représente une Surface de Planchers (SdP) d'un peu plus de 11 250 m<sup>2</sup> dont :

- Groupe 1 : environ 6 400 m<sup>2</sup> de SdP à usage mixte activités (environ 3 900 m<sup>2</sup>) et tertiaire (environ 2 500 m<sup>2</sup>) répartis sur trois niveaux ;
- Groupe 2 : environ 2 200 m<sup>2</sup> de SdP à usage mixte activités (environ 730 m<sup>2</sup>) et tertiaire (environ 1 470 m<sup>2</sup>) répartis sur trois niveaux ;
- Groupe 3 : environ 2 400 m<sup>2</sup> de SdP à usage mixte activités (environ 1 700 m<sup>2</sup>) et tertiaire (environ 700 m<sup>2</sup>) répartis sur deux niveaux ;
- Groupe 4 : environ 250 m<sup>2</sup> de SdP à usage de restauration (y compris self-service) répartis sur un seul niveau.

Pour information, la démolition des bâtiments existants fera l'objet d'une demande distincte déposée par l'aménageur du site, à savoir la Société Immobilière d'Economie Mixte (SIEM) de SAINT-MAUR-DES-FOSSES.

## Annexe 4 - Présentation du projet

Le projet objet de la présente demande consiste en la construction d'un ensemble immobilier à destination principale de logements sur une emprise foncière d'environ 10 000 m<sup>2</sup> située entre la rue du Dauphiné au Nord, l'avenue de Condé au Sud, la rue de Savoie à l'Ouest et la rue de Normandie à l'Est, au Nord-Ouest de la commune de SAINT-MAUR-DES-FOSES (94).

Offrant de larges ouvertures sur son environnement, il s'inscrit en lieu et place d'un ensemble bâti compact, entièrement clos (en grande partie par un mur d'enceinte) et composé de constructions de type industriel (cf. description dans l'annexe 3) dont la démolition préalable fera l'objet d'une demande distincte déposée par l'aménageur du site, à savoir la Société Immobilière d'Economie Mixte (SIEM) de SAINT-MAUR-DES-FOSES.

### ✓ Programmation

Composé de 5 bâtiments distincts en superstructure, l'ensemble immobilier projeté disposera d'une **Surface de Planchers (SdP) totale d'environ 12 600 m<sup>2</sup>** dont :

- **environ 12 000 m<sup>2</sup> de SdP de logements**, soit 206 logements, répartis ainsi :
  - environ 8 400 m<sup>2</sup> de SdP de logements libres, soit 136 logements,
  - environ 3 600 m<sup>2</sup> de SdP de logements aidés, soit 70 logements.

#### Répartition prévisionnelle du programme de logements par type

LOGEMENTS COLLECTIFS LIBRES			
Type	%	Nomre	Surface moyenne
T1	10%	13	28 m <sup>2</sup>
T2	35%	48	43 m <sup>2</sup>
T3	30%	41	63 m <sup>2</sup>
T4	20%	27	80 m <sup>2</sup>
T5	5%	7	100 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>136</b>	<b>579 m<sup>2</sup></b>

LOGEMENTS AIDÉS			
Type	%	Nomre	Surface moyenne
T1	20%	14	30 m <sup>2</sup>
T2	45%	31	45 m <sup>2</sup>
T3	35%	25	63 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>70</b>	<b>48,4 m<sup>2</sup></b>

- **environ 350 m<sup>2</sup> de SdP pour la réalisation d'une crèche** d'une capacité d'accueil de 35 berceaux, à l'angle Nord-Est du projet,
- **environ 150 m<sup>2</sup> de SdP pour la réalisation d'un restaurant** en bordure d'un large parvis situé à l'angle de l'avenue de Condé et de la rue de Savoie,
- **environ 100 m<sup>2</sup> de SdP pour la réalisation d'un local associatif.**

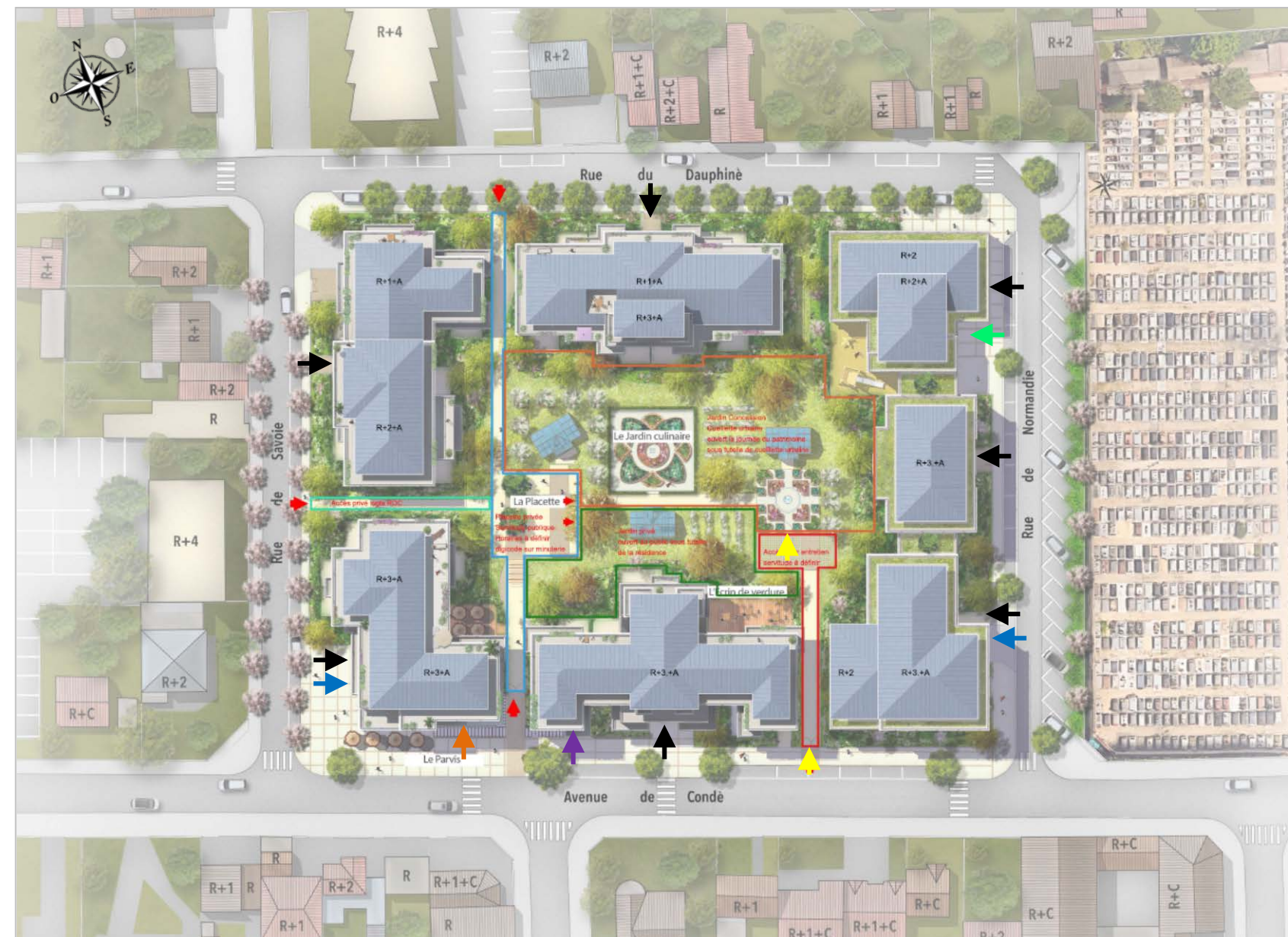
Le projet comprend également la réalisation d'un jardin central en partie occupé par une activité de cultures agricoles. Véritable poumon vert, ce jardin renforce ainsi la trame verte de la ville tout en procurant aux futurs habitants une qualité de vie exceptionnelle en adéquation avec une vie de quartier résidentiel.

### Perspective



Source : Atelier Patrick CORDA

Plan de masse



- ➔ Accès des piétons aux immeubles de logements
- ➔ Accès au restaurant / épicerie
- ➔ Accès à la crèche
- ➔ Accès au local associatif
- ➔ Accès des piétons au jardin
- ➔ Entrée/sortie des véhicules automobiles au parking en infrastructure
- ➔ Accès pour l'entretien des espaces verts et l'exploitation des cultures agricoles

✓ **Accès**

Les différents accès au projet, et notamment ceux des piétons à destination des immeubles de logements, sont illustrés sur le plan de masse joint ci-contre.

L'accès principal au jardin central se fait à l'angle Sud-Ouest. Des accès secondaires et de services sont proposés tout autour du site afin de faciliter les livraisons, les déménagements et surtout l'entretien.

L'accès à la crèche s'organise depuis la rue de Normandie en bordure de laquelle sera aménagée un dépose-minute pour assurer en toute sécurité l'accès des enfants.

Les accès à l'espace de restauration et au local associatif s'organisent depuis un parvis aménagé en bordure de l'avenue de Condé et de la rue de Savoie.

Deux entrées/sorties aux places de stationnement automobiles disposées dans les deux niveaux d'infrastructure sont prévues :

- une entrée/sortie par la rue de Savoie,
- une entrée/sortie par la rue de Normandie<sup>1</sup>.

✓ **Implantation des constructions**

L'implantation du bâti se fera par plots distincts. Les 5 bâtiments projetés seront tous implantés à une distance minimale de 3 mètres par rapport au domaine public existant ou projeté permettant ainsi la création d'un espace tampon végétal.

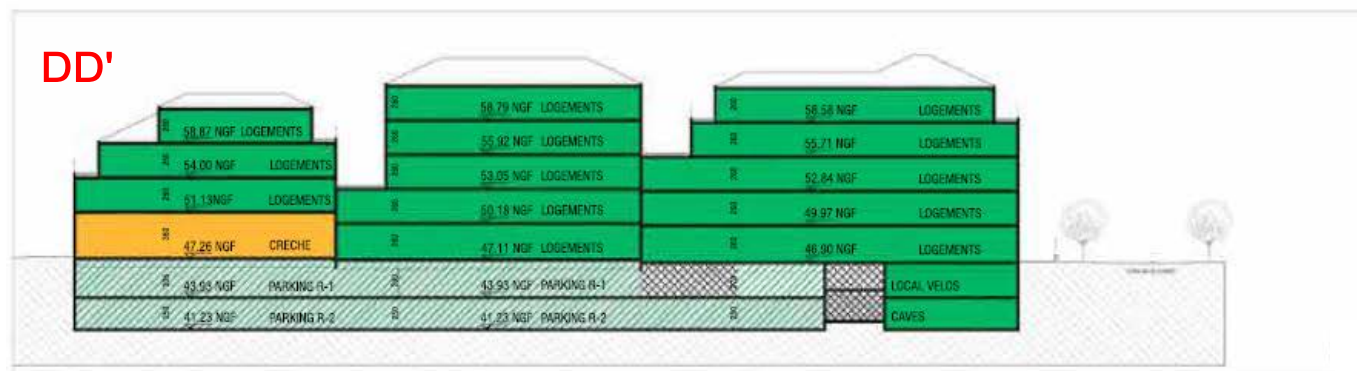
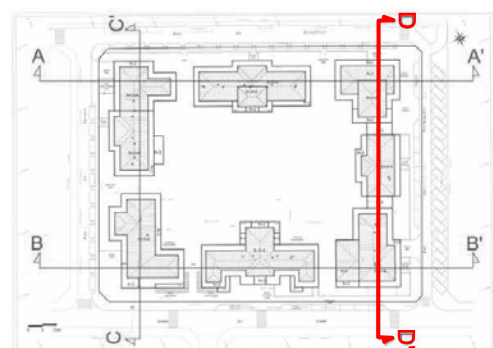
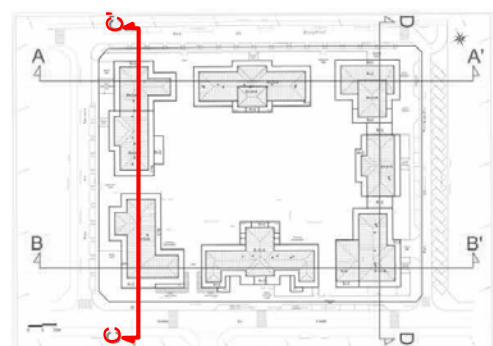
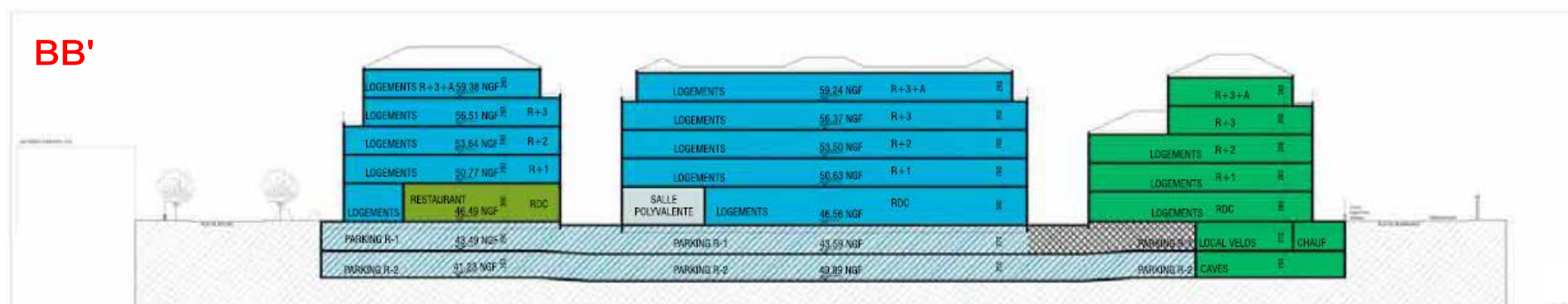
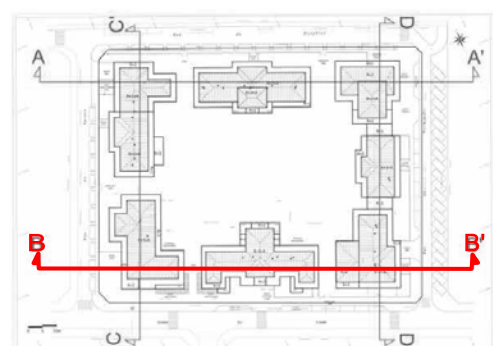
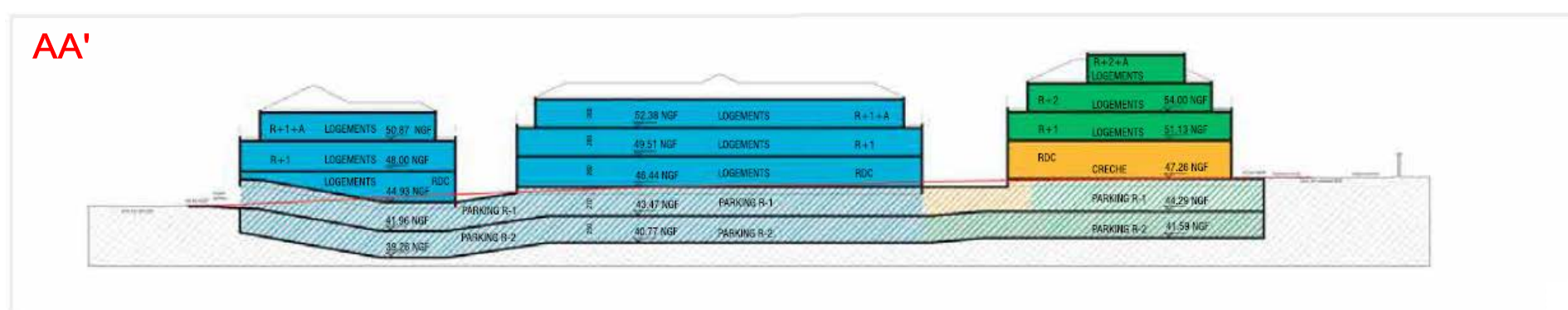
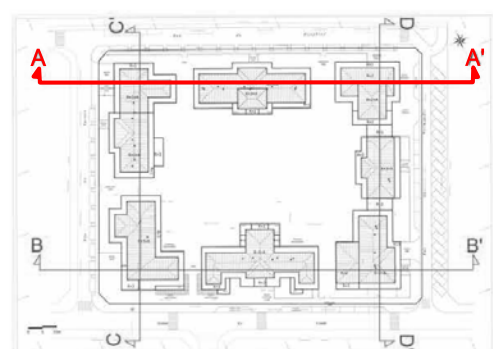
La partie du programme prévue pour la construction des logements libres se développera sur l'avenue de Condé, la rue de Savoie et la rue du Dauphiné.

La partie du programme prévue pour la construction des logements aidés se déroulera côté rue de Normandie. Une continuité urbaine sera privilégiée sur ces façades. La « skyline » des faîtages sur ce linéaire sera largement sculptée pour créer un panorama harmonieux, tant du côté jardin que du côté cimetière.

<sup>1</sup> A noter que la rue de Normandie sera réaménagée avec une modification du plan de circulation qui vise à faciliter l'accès au parking consistant à mettre cette voie en double sens depuis l'avenue de Condé jusqu'à l'accès au parking (le sens unique au nord de l'accès au parking étant maintenu comme dans le cadre de la situation actuelle afin d'éviter une circulation périphérique vers la rue du Dauphiné).

Source : Atelier Patrick CORDA

Coupes



- PK ACCESSION
- PK SOCIALX
- PK CRÈCHE
- ASL
- ACCESSION
- SOCIAL
- COMMERCES
- EQUIPEMENT
- CRECHE

Source : Atelier Patrick CORDA

### ✓ Stationnement

Le projet comprend la réalisation des places de stationnement automobile suivantes :

- 204 places pour les logements en accession,
- 70 places pour les logements aidés,
- 5 places pour la crèche,
- une dizaine de places « visiteurs » pour répondre aux besoins des commerces et autres visiteurs.

Ces places seront toutes réalisées à l'intérieur des deux niveaux de sous-sols projetés.

Une superficie d'environ 120 m<sup>2</sup> est également prévue pour le stationnement des deux-roues motorisés au niveau R-2. Le projet intègre par ailleurs plusieurs locaux pour le stationnement des vélos répartis au rez-de-chaussée et dans les deux niveaux d'infrastructure, ces locaux représentant globalement une superficie d'environ 270 m<sup>2</sup>.

### ✓ Les justifications pour l'implantation d'une crèche dans le projet

La crèche de 35 berceaux prévue dans le programme prévisionnel de ce projet permettra de compléter l'offre actuelle d'accueil dans les structures de la petite enfance présentes sur le territoire communal sachant qu'à terme la structure multi-accueil « Les Tournelles » sise au numéro 2 de la rue éponyme (soit à environ 750 m à l'ouest du site objet du présent dossier) et disposant d'un agrément pour l'accueil de 15 enfants de 15 mois à 3 ans) a vocation à disparaître.

**Localisation indicative de l'actuelle structure multi-accueil « Les Tournelles » par rapport au site objet de la présente demande**



En effet, située à l'angle des rues du Four et des Tournelles, cette crèche, ouverte depuis Juillet 2012, dispose d'une implantation géographique certes relativement proche d'une des stations de RER desservie par la ligne A (comme celle prévue dans le programme du projet) mais qui présente toutefois un certain nombre d'inconvénients, en particulier :

- En termes de sécurité :
  - Une situation à l'angle d'un carrefour très fréquenté, de plus en pente et à proximité de deux feux de circulation.
  - Le long de cet équipement, les rues, sur lesquelles est autorisée une circulation à double sens, sont étroites et très fréquentées, notamment par les bus du réseau RATP. Les trottoirs qui bordent la crèche ne sont pas larges rendant la circulation avec des poussettes et enfants dangereuse. De plus, il est difficile de se garer à proximité de la crèche (familles et personnel impactés).
- En termes de nuisances acoustiques : Les rues proches de cet équipement sont particulièrement bruyantes en raison de la fréquentation routière précédemment évoquée. Cette ambiance n'est pas favorable au repos des jeunes enfants accueillis dans cette structure.
- En termes de santé : les enfants sont exposés directement aux gaz émis par les véhicules circulant sur les rues avoisinantes particulièrement fréquentées.

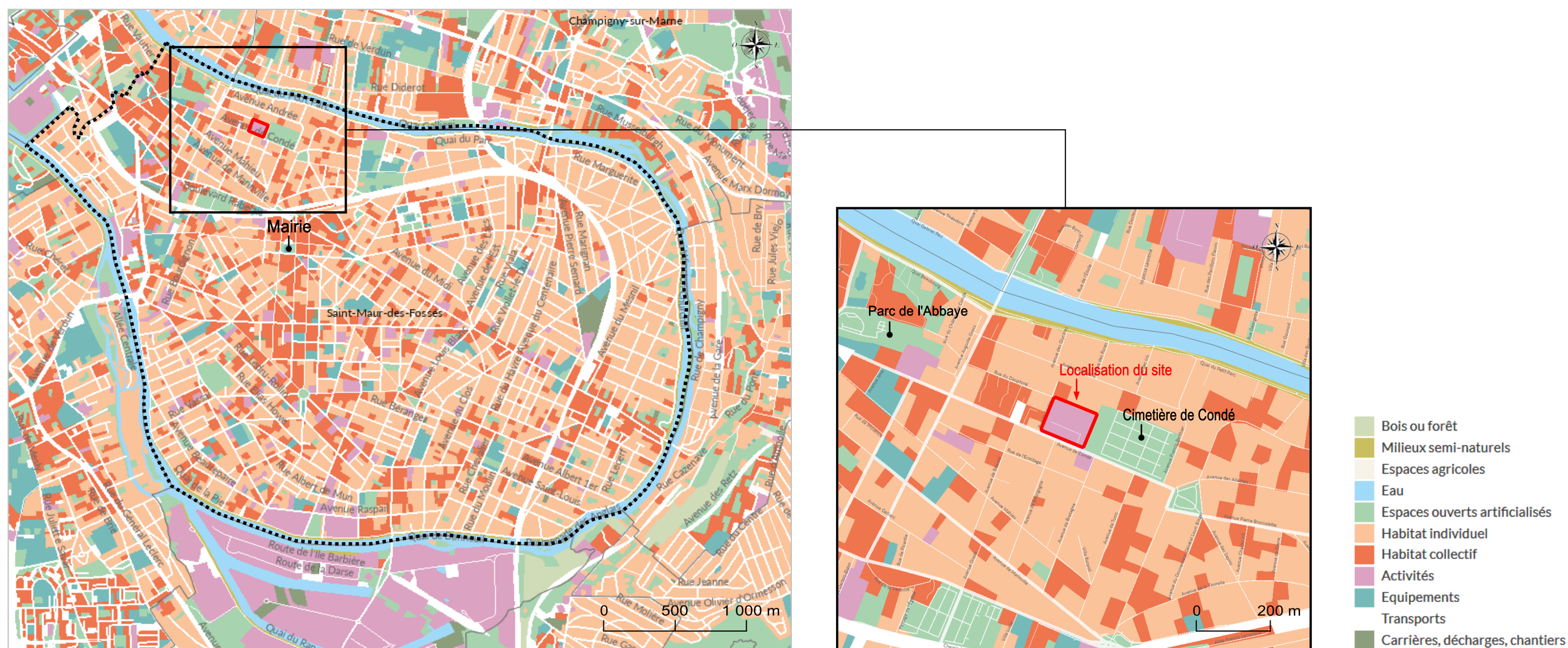
A la place de cet équipement, la Ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES projette la réalisation la création d'un square afin de proposer un espace vert d'agrément pour la résidence étudiante « Appart'Study Paris Est » et le lycée Teilhard de Chardin localisés à proximité.

Disposant d'une surface utile d'environ 350 m<sup>2</sup>, la nouvelle structure prévue dans le projet, à l'angle des rues de Normandie et du Dauphiné présentera les caractéristiques suivantes :

- Elle permettra, de par sa capacité d'accueil (35 berceaux), à la fois de compenser la suppression de la structure Les Tournelles (rappel : celle-ci disposant d'une capacité de seulement 15 enfants) et de satisfaire les besoins issus de la construction des nouveaux logements projetés.
- Elle pourra également répondre au besoin d'accueil de certaines familles habitant le quartier, aux revenus modestes et demandant parfois une large amplitude d'horaire d'accueil.
- Sa situation géographique lui permet de demeurer à proximité d'équipements publics, comme le parc de l'Abbaye, les Ecuries de Condé, le gymnase Mahieu, etc et d'offrir un accès aisé aux transports en commun (bus et RER) et aux grandes voies de desserte de la Ville.
- Elle disposera d'un dépose-minute permettant un accès sécurisé aux familles.
- Elle disposera également d'un espace extérieur ouvert sur le jardin central du projet.

Ce projet d'un nouvel établissement d'accueil du jeune enfant sur la ville de SAINT-MAUR-DES-FOSSES permet de réfléchir à une diversification de l'offre d'accueil par rapport à l'existant.

### Annexe 5 - Occupation dans l'environnement du site



Source : IAU Ile-de-France, CARTOVIZ, Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) simplifié 2017 (11 postes)

L'image ci-avant est extraite de l'illustration du Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) 2017, dernière version « à jour » de l'inventaire numérique réalisée et mise à disposition par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (I.A.U.) d'Ile-de-France sur son site Internet.

Elle montre notamment que le secteur dans lequel s'inscrit le site du projet objet de la présente demande, compris entre la Marne et l'axe de voies ferrées (RER A) qui traversent le territoire communal, est presque exclusivement occupé par un tissu d'habitat, essentiellement de type individuel. Ce secteur est toutefois au contact avec les zones d'influence des centres villes de SAINT-MAUR-DES-FOSSES (au Sud) et de JOINVILLE-LE-PONT (au Nord-Ouest) dans lesquelles tissu résidentiel de type collectif prédomine.

Ce secteur comprend également quelques poches d'activités - parmi lesquelles d'ailleurs le site objet du présent dossier est identifié - et des espaces ouverts artificialisés (au sein desquels sont qualifiés le Cimetière de Condé bordant directement le site à l'Est ainsi que le parc de l'Abbaye à cheval sur les territoires des communes de SAINT-MAUR-DES-FOSSES et de JOINVILLE-LE-PONT, au Nord-Ouest du site).



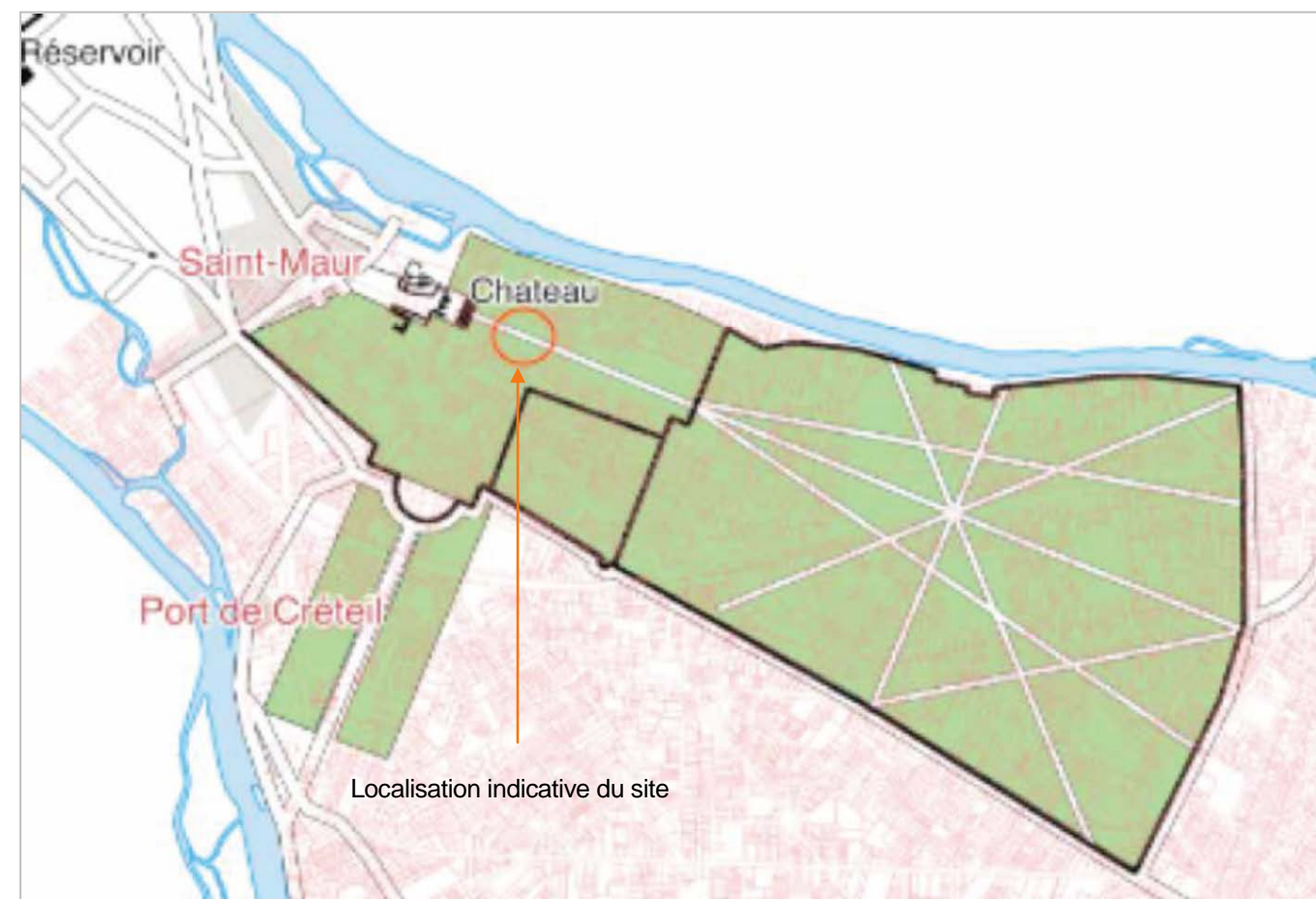
### Rappels historiques

Le site est localisé dans le quartier résidentiel dénommé le « Vieux Saint-Maur ». Ce quartier a été occupé du XVI<sup>ème</sup> au XVIII<sup>ème</sup> siècle par le Château de Saint-Maur et ses vastes parcs, dont les Princes de Condé furent les derniers propriétaires.

Alors que le château fut démoli après la Révolution, les parcs, dessinés par Le Notre, ont été transformés en champs et en carrières, les terrains le constituant ont ensuite été vendus à la découpe à la mort du dernier héritier des Condé.



VUE DU CHATEAU ROYAL DE SAINT MAUR DU CÔTÉ DU JARDIN.  
*appartenant à S. A. S. Monseigneur le Prince de Condé.*



## Tissu urbain en bordure des rues avoisinantes - Etat des lieux



### RUE DE SAVOIE

Côté rue de Savoie, des Cerisiers à fleur jalonnent l'usine tout le long du mur d'enceinte. Les arbres empêchant le stationnement, un trottoir permet aux piétons de circuler plus aisément.

En rive opposée, le stationnement de surface est pris sur la largeur de la voie entre les entrées de garage et parking le long du trottoir. Là aussi les volumétries sont discontinues mêlant pavillons et collectifs en R+4.



### AVENUE DE CONDÉ

Sur l'avenue de Condé, côté usine, le linéaire du mur d'enceinte est jalonné de places de stationnement entre les arbres existants. Très peu de places demeurent entre le mur d'enceinte et les voitures, rendant la circulation piétonne très difficile. A noter le peu de places entre le mur de l'usine et la station de bus.

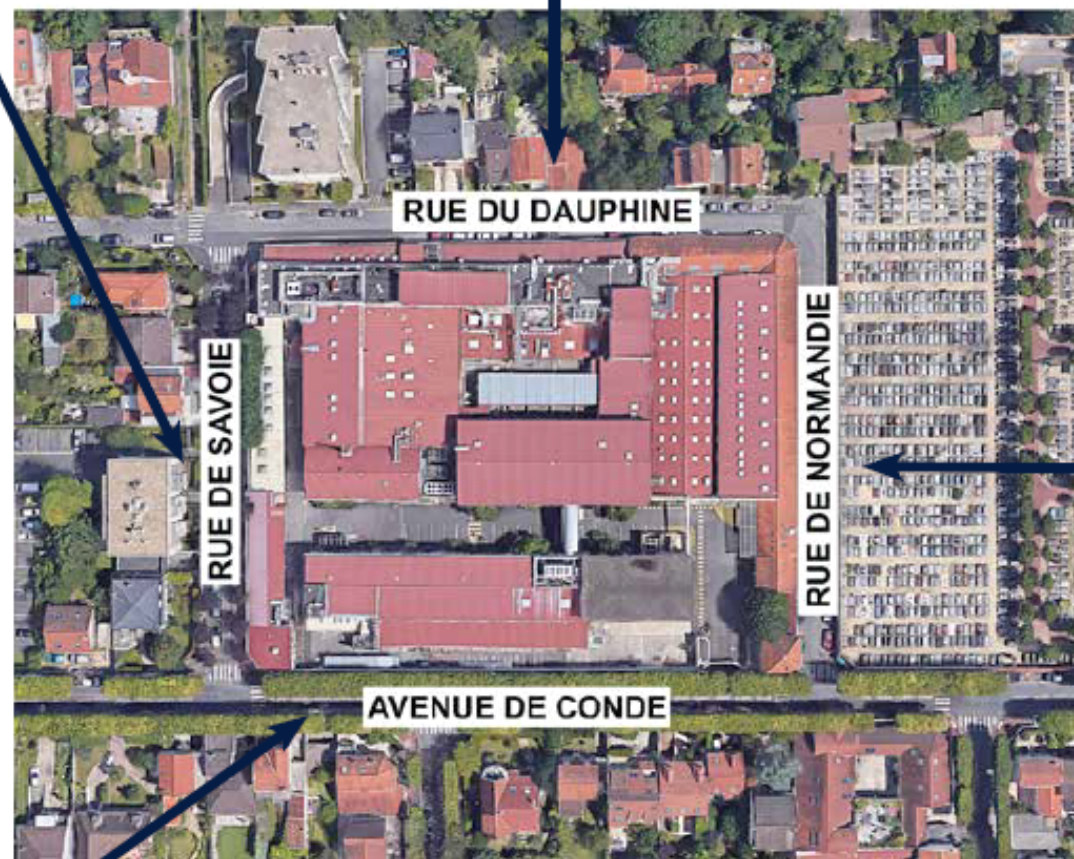
En rive opposée, un trottoir plus praticable permet de circuler, même si les voitures se rapprochent souvent des clôtures en limite de propriété pour dépasser le moins possible sur la chaussée, « écrasant » d'autant le passage libre du trottoir. De part et d'autre de la voie, des arbres « taille au carré » forment un rideau végétal tout le long de l'usine.

### RUE DU DAUPHINÉ

Côté rue du Dauphiné, les constructions faisant face au terrain sont composées de pavillons au style hétéroclites en R+1+Combles.

Seul un immeuble collectif en R+4 trône au début de la rue et un seul trottoir de moins d'un mètre permet aux piétons de circuler « encastré » entre les clôtures de limite de propriété et les quelques stationnements extérieurs existants

En rive opposée, le long de l'usine le trottoir disparaît complètement au profit de stationnement tout le long du mur d'enceinte de l'usine. A noter qu'aucun arbre n'est présent sur le domaine public.



### RUE DE NORMANDIE

Côté rue de Normandie, le mur du cimetière ajouté au mur de l'usine, crée un couloir d'une centaine de mètres très monotone et disgracieux surtout du côté usine.

Quant au trottoir piéton, il est inexistant côté usine puisque les voitures se collent à l'enceinte de l'usine. Côté cimetière, le trottoir est préservé puisque le stationnement est latéral.



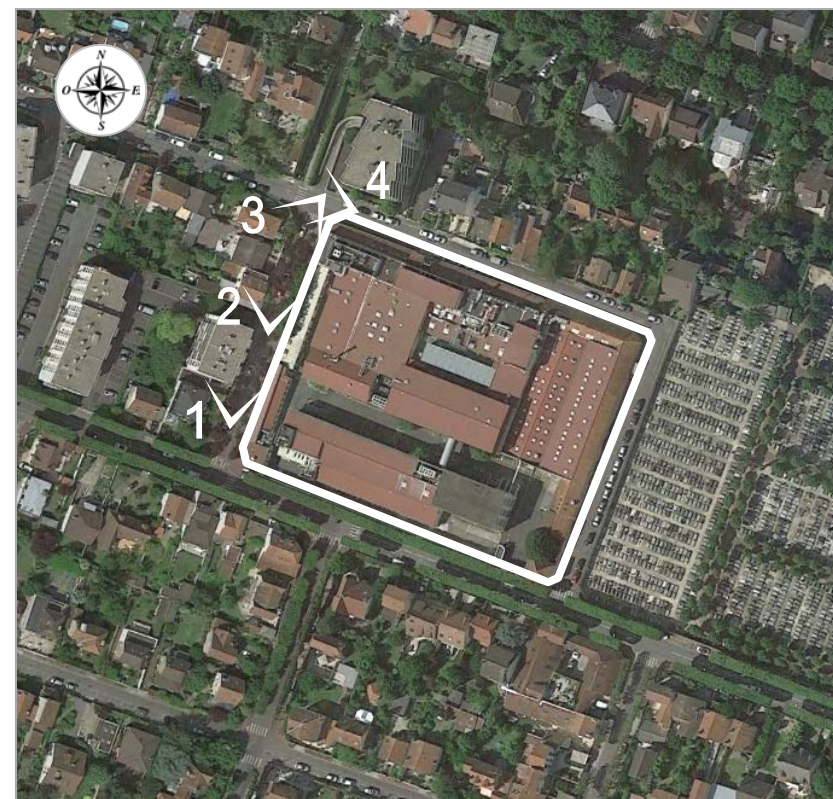
### LE CONSTAT :

- Des trottoirs inexistant ou étroits ne sont pas adaptés aux piétons ni aux poussettes.
- Un stationnement qui même lorsqu'il existe « au sol » semble anarchique et rend impraticable les trottoirs.
- Des chaussées étroites dont le stationnement ralenti la fluidité et rend « compliqué » les accès et sorties de parking.
- Un mur d'usine complètement clos rendant un effet de masse.
- Des écritures architecturales hétéroclites aussi bien en termes de vocabulaire que de volumétrie.
- Une offre de stationnement de surface importante qu'il faudra préserver pour répondre aux besoins de stationnement du voisinage.

**Prises de vue de l'environnement proche du site (prises de vues réalisées en Juin 2019) (1/2)**



Vue sur les bâtiments environnants de la rue de Savoie



Plan de repérage des prises de vues figurant sur cette page  
Source : Google Earth (image satellite de Mai 2018)



Vue sur les bâtiments environnants de la rue de Savoie



Vue sur les bâtiments environnants de la rue de Savoie



Vue sur les bâtiments environnants de la rue du Dauphiné

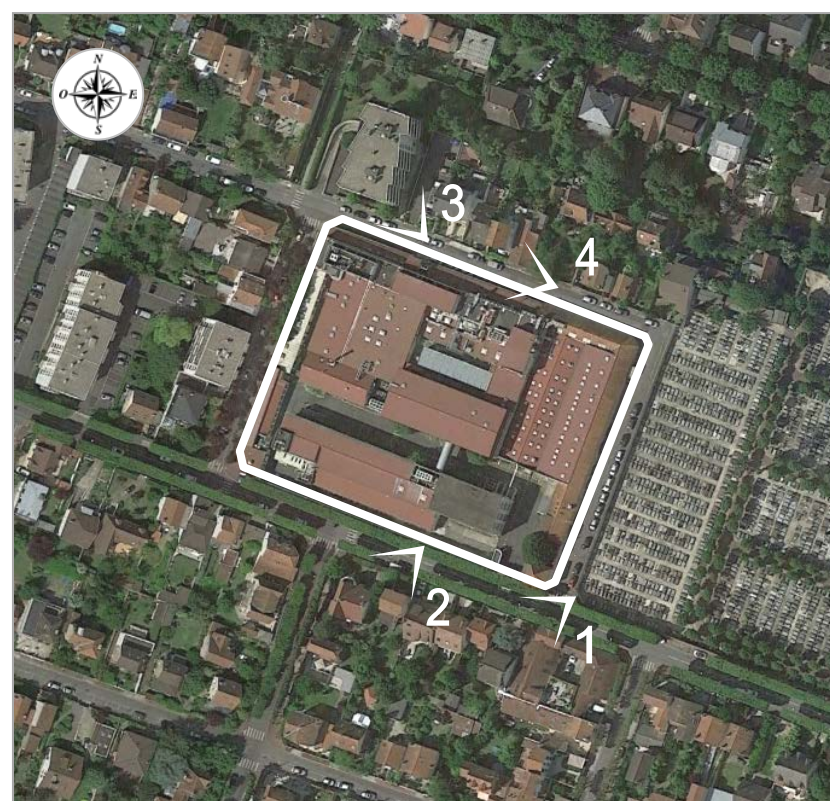
**Prises de vue de l'environnement proche du site (prises de vues réalisées en Juin 2019) (2/2)**



Vue sur les bâtiments environnants de l'avenue de Condé



Vue sur les bâtiments environnants de l'avenue de Condé



Plan de repérage des prises de vues figurant sur cette page  
Source : Google Earth (image satellite de Mai 2018)

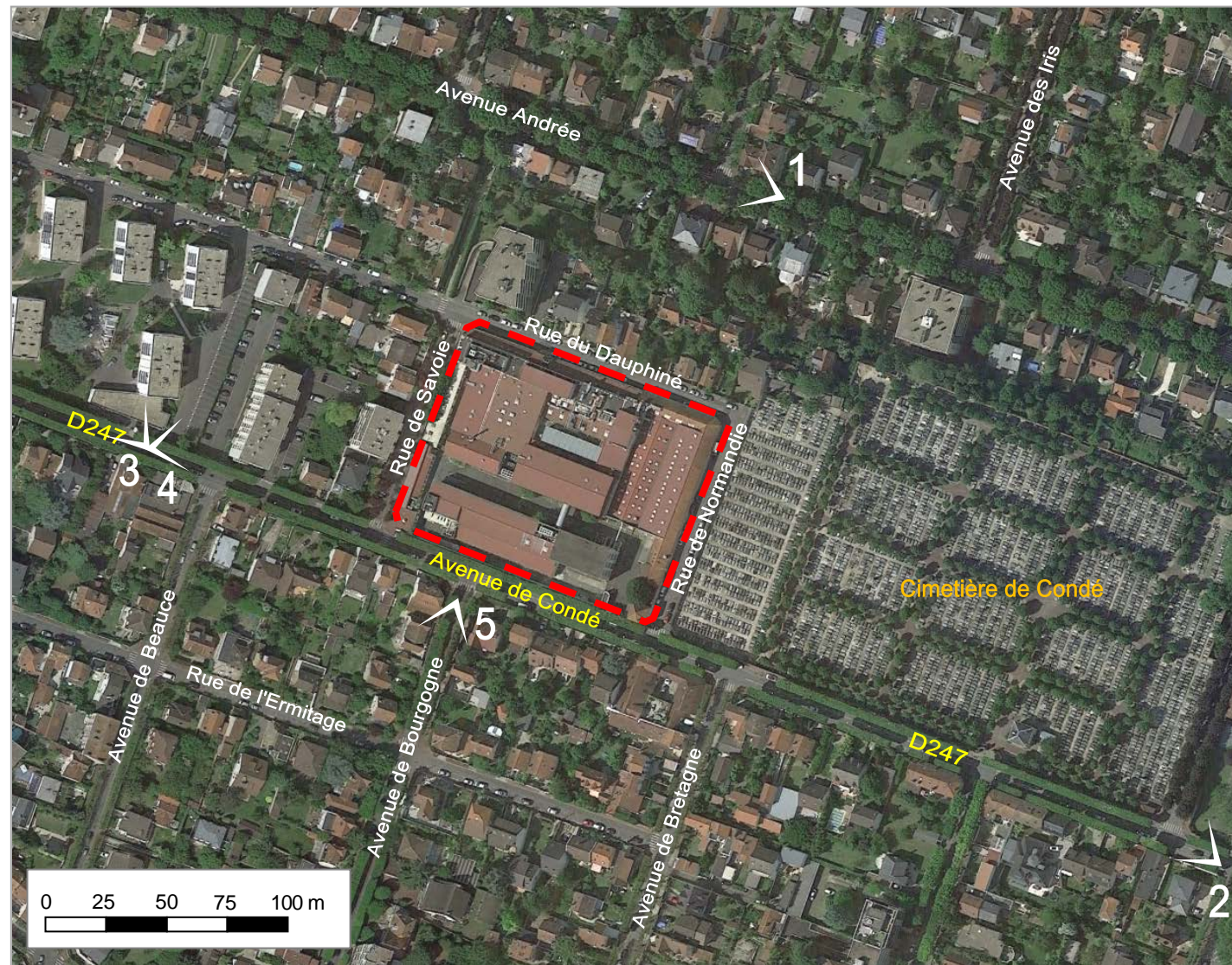


Vue sur les bâtiments environnants de la rue du Dauphiné



Vue sur les bâtiments environnants de la rue du Dauphiné

Prises de vue dans un environnement plus éloigné



Tissu pavillonnaire en bordure de l'avenue André



Avenue de Condé, vue sur les abords du cimetière



Tissu pavillonnaire en bordure de l'avenue de Bourgogne



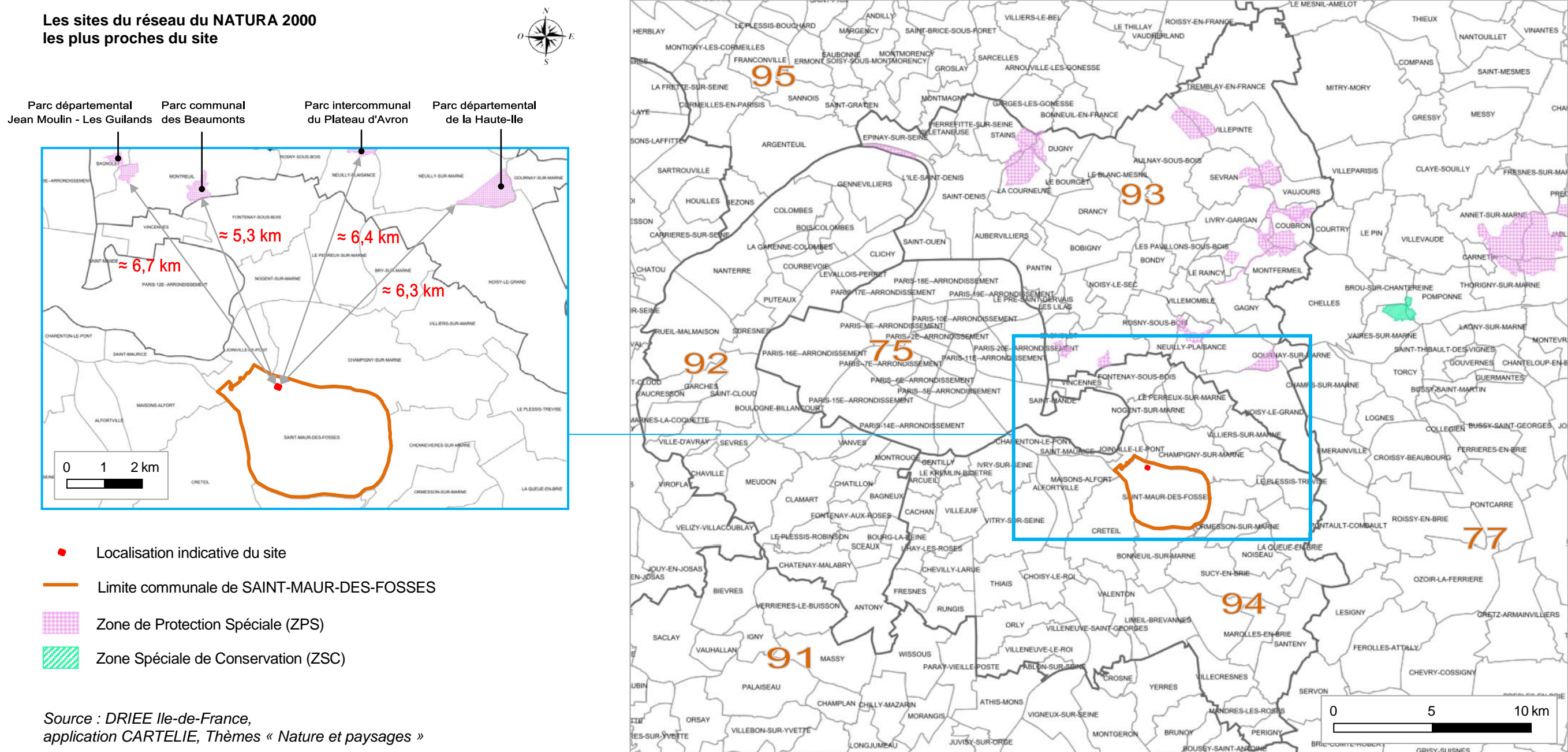
Immeuble collectif en bordure de l'avenue de Condé



Activités en bordure de l'avenue de Condé

### Annexe 6 - 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, et pour la directive « Oiseaux » : les Zones de Protection Spéciale (ZPS).



Comme le montrent les illustrations ci-avant, le site objet du présent dossier n'est pas localisé dans un des sites du réseau NATURA 2000. Localisé à environ 5,3 km au Nord à vol d'oiseau (cf. illustration ci-avant côté gauche), le Parc communal des Beaumonts à MONTREUIL (93) est l'entité du site NATURA 2000 la plus proche à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Sites de SEINE-SAINT-DENIS » (FR 112013), cette dernière étant constituée de 14 entités toutes situées dans le même département (cf. l'illustration ci-avant côté droit).

Outre la distance importante qui les sépare, le site objet du présent dossier, entièrement artificialisé et localisé au sein d'un secteur très densément urbanisé, ne constitue ni un territoire de chasse, ni une zone de nidification potentielle pour les diverses espèces d'oiseaux présentes sur le Parc communal des Beaumonts notamment.