



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de  
l'environnement

## 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



N° 14734\*03

*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 :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

### 1. Intitulé du projet

Opération de commerces et logements - Ilot Verdun

### 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

OGIC SA

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

FERNANDES John-David - Directeur d'agence

RCS / SIRET

3 8 2 6 2 1 1 3 4 0 0 0 5 7

Forme juridique SA

**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.))
39.a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme comprise entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup> .	Le projet prévoit la construction d'une surface de plancher de 14 516 m <sup>2</sup> environ.  Répartis de façon suivante : - 10 396 m <sup>2</sup> SDP logements - 4 120 m <sup>2</sup> SDP commerces et autres activités

### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier de 14 516 m<sup>2</sup> comprenant logements, commerces et 2 niveaux de stationnement en sous-sol sur 6 bâtiments allant de R+2+C à R+5+C.

D'une superficie de 6 648 m<sup>2</sup>, le terrain d'étude s'étend sur les parcelles 63, 66, 71, 108a, 109, 111, 112, 152, 153 et 159 situées entre la rue de Verdun au nord, la rue du Marché à l'est et l'avenue Carnot au sud.

Le terrain actuel accueille du stationnement public en surface.

## 4.2 Objectifs du projet

La volonté du maître d'ouvrage, en accord avec la municipalité, est de redynamiser le centre-ville en créant un point d'attrait autour des commerces en RDC et de répondre aux besoins de la population en créant des logements qualitatifs en cœur de ville en étages supérieurs.

Ce projet est également l'occasion de s'engager pour la préservation de la biodiversité, favoriser la durabilité, concevoir des environnements propices à une meilleure qualité de vie. En effet, l'occupation actuelle du site est dévolue en grande partie au stationnement automobile. La réalisation de ce projet offrira aux futurs habitants ainsi qu'au voisinage un espace dont la fonction est plus en phase avec les attentes de la population de Champigny-sur-Marne.

Dans cet objectif, le projet offrira :

- 10 396 m<sup>2</sup> de logements ;
- 4 120 m<sup>2</sup> de commerces de proximité ;
- 2 niveaux de sous-sol comprenant un parking public de 171 places et un parking privé dédié aux logements de l'opération de 196 places.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

L'opération sera réalisée en une seule et même phase.

Le démarrage des travaux est estimé au premier trimestre 2022 pour une livraison à fixée au quatrième trimestre 2024.

Il est à noter que la hauteur du bâti projeté (50m environ) est supérieure à la limite autorisée par l'actuel PLU d'Alfortville qui sera modifié d'ici l'obtention du PC.

Le projet vise la certification RT2012-10% ainsi que le label biodiversity.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

En phase d'exploitation, le bâti fonctionnera comme une composante d'un quartier urbain comprenant logements et commerces.

Les commerces seront accessibles depuis la rue.

L'accès au parking souterrain se fera par la rue de Verdun et l'avenue Carnot.

**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).

Permis de construire

Dossier de déclaration Loi sur l'eau

Procédure de déclassement d'une partie d'un espace public

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Surface de plancher :	14 516 m <sup>2</sup>
Emprise foncière :	6 648 m <sup>2</sup> environ
Hauteur du bâtiment :	du R+2+C au R+5+C
Nombre de logement :	165
Surface des commerces :	4 120 m <sup>2</sup>
Nombre des sous-sol :	2
Places de stationnement :	367

**4.6 Localisation du projet**

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

Rue de Verdun, Avenue Carnot, Rue du Marché (Place Lénine) / « Ilot verdun »

Champigny sur Marne (94)

**Coordonnées géographiques<sup>1</sup>**

Long. 4 8° 8 1' 2 2" 91 Lat. 0 2° 5 0' 9 3" 24

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 :

Sans objet.

**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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	le site se trouve à environ 1,5 km au sud de la ZNIEFF de type I « Friche de la " bonne eau " à Villiers-sur-Marne » et à environ 150 m au nord de la ZNIEFF « Les îles de la Marne dans la boucle de Saint-Maur-des-Fossés ». (cf. annexe 7)
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"/>	
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"/>	
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"/>	La commune est couverte par l'arrêté préfectoral n°2009/2010 du 03/06/2009 (bruit routier), l'arrêté préfectoral du 26/07/2013 (PPBE des infrastructures routières et ferroviaires) et l'arrêté préfectoral du 06/10/2010 (bruit ferroviaire).
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 terrain se situe à 200 mètres de l'Eglise St Saturnin (monument historique classé).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est situé dans une zone potentiellement humide. Cependant, le terrain d'étude est fortement artificialisé. (cf. annexe 8)

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"/>	La commune est couverte par le PPRI Marne et Seine approuvé le 12/11/2007 (cf. annexe 9) le PPRMT argiles approuvé le 21 novembre 2018 le PPRN Affaissements et effondrements prescrit le 01/08/2001  La commune n'est pas couverte par un PPRT
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'étude historique et les investigations menées sur site par le BET SOLPOL en janvier 2018 ont révélé l'absence de sources potentielles de pollution sur et autour du terrain d'étude. Aucun site BASOL ou BASIAS n'est recensé.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe dans l'emprise de la ZRE de la nappe de l'Albien qui ne sera pas affectée.
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"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à environ 2 km du site inscrit des Quartiers Anciens à St-Maur-des-Fossés.
<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 est situé à plus de 5 km de la zone Natura 2000 la plus proche (sites de Seine-Saint-Denis) (cf. annexe 6)
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 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 ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Etant donné le niveau de la nappe au droit du site (32, 3 NGF) et le niveau du plancher du 2e sous-sol (30,29 NGF) des pompes de rabattement seront nécessaires en phase chantier. (cf. étude hydrogéologique jointe)
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'opération comprend la réalisation de 2 niveaux de sous-sol. Les matériaux excavés seront évacués conformément à la réglementation dans les filières adaptées. Selon l'estimation du BET SOLPOL qui a réalisé une évaluation environnementale des sol en janvier 2018, le volume des terres excavée est estimé à 22 719 m3 dont 11 373 m3 qui pourraient être destinés à une Installation de Stockage de type « Comblement de carrière pour terres sulfatées » et 11 346 m3 qui pourraient être destinés à une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).
	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"/>	Pas de consommation de matériaux autres que ceux nécessaires à la construction du bâtiment.
<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"/>	Le terrain d'étude est constitué de sols artificialisés à faible enjeux faunistique et floristique. Les abords du projet sont quant à eux urbanisés. Un écologue du "BE Nat" qui rédige actuellement un rapport complet a pu faire les observations préliminaires suivantes lors de sa visite du site le 4/11/2020 : - Aucune espèce végétale protégée n'a été identifiée ; - Aucun habitat naturel n'est présent (habitat anthropisés, fort taux d'imperméabilisation des sols) ; - Faible potentiel pour l'accueil de la faune, hormis pour quelques typiques en milieu urbain.
	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"/>	

	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"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par l'aléa submersion et inondation ainsi que par l'aléa retrait-gonflement des argiles.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les mesures nécessaires telles que le rabattement temporaire par pompage en phase chantier et le cuvelage de l'infrastructure (dans des proportions qui restent à déterminer) seront prises pour éviter le risque de pollution des nappes.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera des déplacements correspondant aux activités des futurs habitants et des commerces en phase d'exploitation et au passage des engins en phase chantier.
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	En phase chantier le projet est susceptible d'engendrer des nuisances sonores correspondantes à celles d'un chantier classique. Les démolitions nécessaires sont très réduites et aucun décapage n'est prévu.
Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

	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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet engendrera de légères vibrations en phase chantier caractéristiques d'un projet de construction classique.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les émissions lumineuses correspondront à celle d'un site urbain dense tel que c'est le cas actuellement.
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les émissions de poussières seront temporaires et réduites en phase travaux.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera source d'émissions d'eaux usées qui seront rejetées dans le réseau d'assainissement municipal.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, les déchets tels que les mélanges bitumeux et matériaux de construction seront évacués conformément aux normes en vigueur. En phase d'exploitation les déchets produits par les ménages et les commerces seront évacués par les services communaux.



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"/>	Le gabarit et la situation du bâti sera de nature à modifier localement le paysage urbain. Le soin apporté au projet architectural, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, permettra la valorisation du site et la bonne intégration du projet dans le périmètre du monument historique concerné. Les investigations de l'INRA concernant l'archéologie sur site sont terminées. (cf. annexe 14)
	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 :

Les effets du projet seront susceptibles d'être cumulés avec les opérations du Coeur de ville de Champigny ainsi qu'avec les projets de gare du Grand Paris Express situés sur la commune ainsi qu'avec les opérations suivantes :

- Ilots Jaurès
- Bords de Marne
- Zac Stalingrad

Tous trois situés sur la commune de Champigny (cf. annexe 13).

Les besoins en matières de circulation et d'alimentation via les réseaux divers seront cumulés.

**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) :**

- L'enjeu patrimonial a été pris en compte dans la réalisation du projet en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les risques naturels liés à la proximité de la Marne et aux masses d'eau souterraines ont été prises en compte et seront traités par la mise en place de procédés constructifs adéquats.
- Les risques technologiques ont été pris en compte par la réalisation d'une étude environnementale comprenant études historiques et sondages. L'excavation des terres sur la majeure partie du site est de nature à réduire les risques liés aux sols pollués.

**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.

L'ensemble des risques naturels et technologiques sont pris en compte par le maître d'ouvrage.

Le projet permettra la valorisation du site tant du point de vue environnemental, avec la création d'espaces paysagers, qu'architectural avec la création d'un ensemble bâti de qualité remplaçant un parking.

Le rabattement de nappe sera temporaire, une étude "Loi sur l'eau" en cours de réalisation assurera le respect des contraintes liées aux masses d'eau souterraines.

Aucune zone naturelle ne sera impactée par le projet.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, nous considérons que la réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire.

**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°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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
- Synthèse explicative du projet - Annexe 7 : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Faunistique et Floristique 16 - Annexe 8 : Zones humides - Annexe 9 : Risques naturels - Annexe 12 : Risque Technologique - Annexe 13 : Projets à proximité - Annexes 14 : PV de fin de chantier - INRAP - Etudes réalisées

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

Boulogne - billancourt

le

21/12/2020

Signature



Décembre 2020

**EXAMEN AU CAS PAR CAS**

**DOSSIER DES ANNEXES**

**OPERATION DE COMMERCES ET LOGEMENTS  
ILOT VERDUN**



# SOMMAIRE

Synthèse explicative du projet .....	3
Annexe 1 : Informations nominatives .....	4
Annexe 2.1 : plan de situation.....	5
Annexe 2.2 : plan parcellaire de cession .....	7
Annexe 3 : l’environnement du projet.....	8
Annexe 4 : Plan de masse.....	13
Annexe 5 : plan des abords du projet .....	14
Annexe 6 : Zones Natura 2000 .....	15
Annexe 7 : Zones Naturelles d’Intérêt Ecologiques, Faunistique et Floristique .....	16
Annexe 8 : Zones humides .....	17
Annexe 9 : Risques naturels .....	18
Annexe 12 : Risque Technologique .....	20
Annexe 13 : Projets à proximité .....	21
Annexes 14 : PV de fin de chantier - INRAP .....	22
Etudes réalisées.....	25

## SYNTHESE EXPLICATIVE DU PROJET

Le projet objet de la présente demande est situé sur un terrain d'une surface de 6 648 m<sup>2</sup> bordé par la rue de Verdun, l'avenue Carnot et la rue du Marché (Place Lénine) à Champigny-sur-Marne (94). L'occupation actuelle du site consiste en un stationnement extérieur public.

Le projet vise la construction d'un ensemble immobilier de 14 904 m<sup>2</sup> comprenant 167 logements, 4 087 m<sup>2</sup> de commerces et activités ainsi que 2 niveaux de stationnement en sous-sol. Cet ensemble sera divisé en 6 bâtiments dont les hauteurs iront de R+2+combles à R+5+combles. Cet ensemble bâti visera la certification RT 2012 -10% ainsi que la certification Biodiversity.

### **Enjeux environnementaux :**

Le projet est situé dans une zone potentiellement humide comme une grande partie de la commune de Champigny-sur-Marne. Le terrain étant entièrement artificialisé et imperméabilisé, les espèces caractéristiques des milieux humides n'ont pu être observés sur site. Les enjeux faunistiques et floristiques sont faibles au regard des observations préliminaires menée sur site par un écologue. Par ailleurs, il n'existe pas de zone Natura 2000 et de ZNIEFF à proximité.

Le terrain n'est pas non plus concerné par les annuaires BASOL et BASIAS permettant la localisation des activités polluantes comme démontré par l'étude historique menées sur site par le BET SOLPOL en janvier 2018. Cette étude combinée à des investigations sur site ont révélé l'absence de sources potentielles de pollution sur et autour du terrain d'étude. Des traces de pollution sont néanmoins présentes dans les terres du site mais celui-ci sera excavé pour les besoins de la réalisation de l'infrastructure. Les terres polluées seront donc évacuées en filière spécialisées conformément à la réglementation.

Le projet est concerné, comme une grande partie de la commune de Champigny-sur-Marne par le risque retrait-gonflement des argiles, bien connu des bureaux d'étude travaillant sur la structure du bâti, il sera pris en compte dans la définition des procédés constructifs.

Le principal enjeu environnemental est représenté par la question du risque de submersion et la gestion des eaux sous-terraines. Ces éléments sont également pris en compte, les mesures nécessaires telles que le rabattement temporaire par pompage en phase chantier et le cuvelage de l'infrastructure (dans des proportions qui restent à déterminer) seront prises pour éviter tout risque. Par ailleurs, un dossier de déclaration Loi sur l'eau, nécessaire à la mise en œuvre du projet, est en cours de réalisation.

### **Enjeux patrimonial :**

L'opération se situe à proximité immédiate (200 mètres) de l'Eglise Saint-Saturnin, Monument historique classé de la commune de Champigny-sur-Marne. Le projet architectural et paysager a donc fait l'objet d'un soin particulier afin de s'assurer de la parfaite intégration du bâti dans le contexte urbain. L'implantation du projet sur site non bâti ne nécessitera aucune destruction, la création d'espaces paysagers en lieu et place d'un parking artificialisé constituera une amélioration du cadre de vie pour les riverains et les utilisateurs du site. Il n'existe pas de site inscrit à proximité immédiate du site ni d'éléments présentant un intérêt archéologique selon les services de l'INRA.

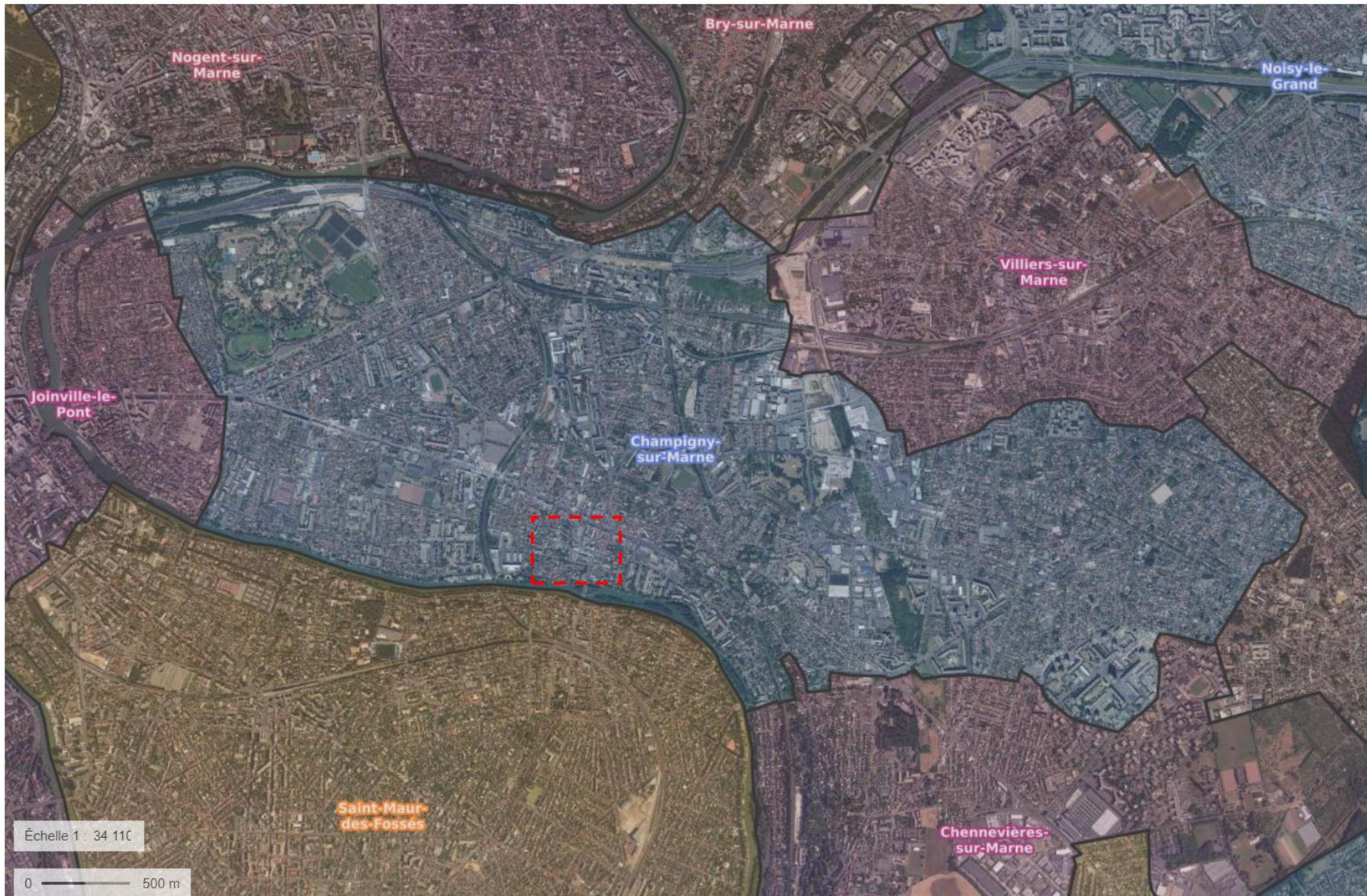
### **Etudes spécifiques :**

- Etude de pollution des sols
- Etude géotechnique
- Etude « Loi sur l'eau » (en cours de réalisation)
- Rapport Ecologique (en cours de réalisation)

OGIC - Opération de commerces et logements - Ilot Verdun

## ANNEXE 2.1 : PLAN DE SITUATION

### Localisation

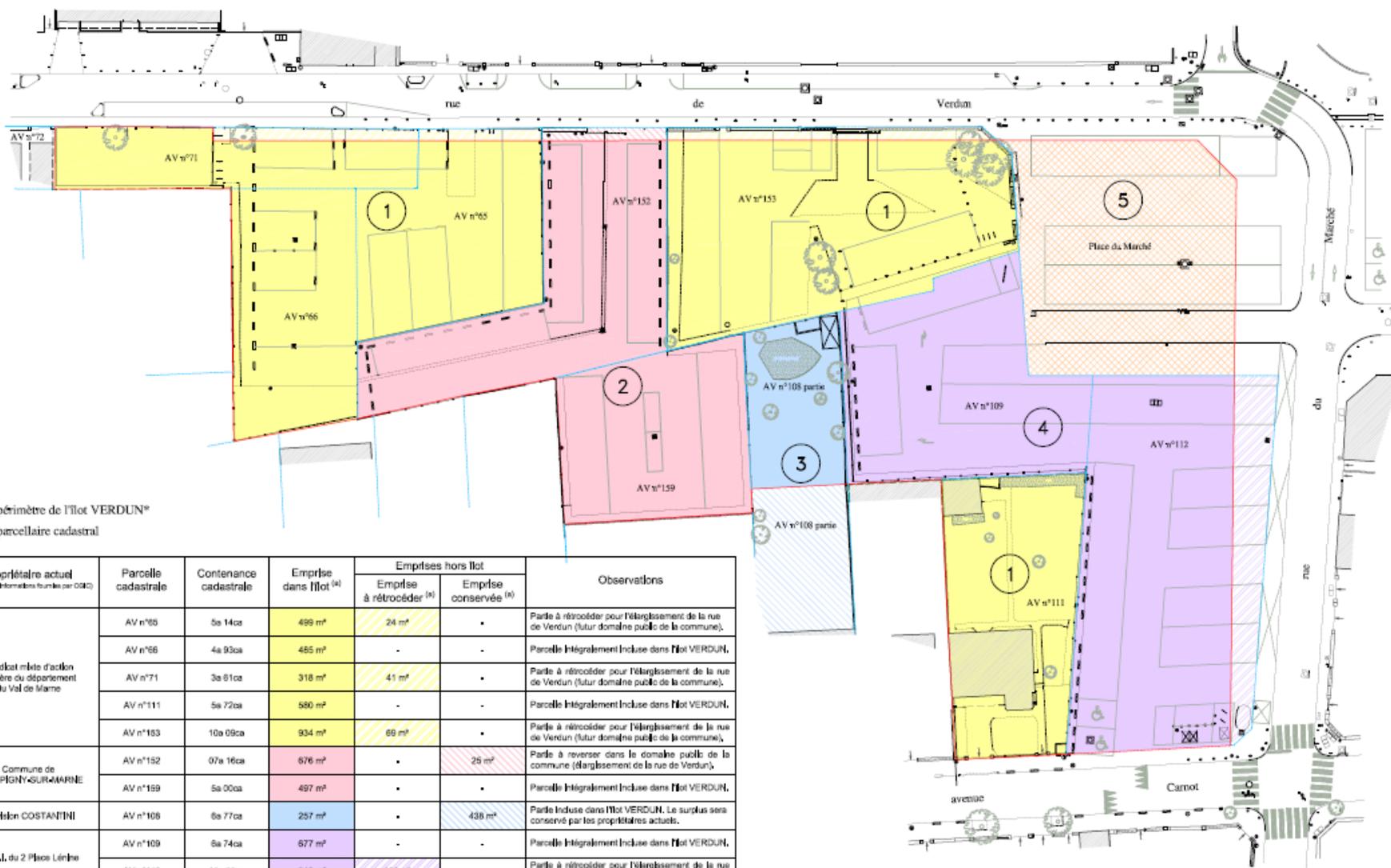


### Site du projet



 Limites du site

## ANNEXE 2.2 : PLAN PARCELLAIRE DE CESSION



### Légende :

- périmètre de l'Ilot VERDUN\*
- parcellaire cadastral

N° d'ordre & couleur	Propriétaire actuel <small>(Indivisibles Informations fournies par OIGIC)</small>	Parcelle cadastrale	Contenance cadastrale	Emprise dans l'Ilot <sup>(a)</sup>	Emprises hors Ilot		Observations
					Emprise à rétroceder <sup>(a)</sup>	Emprise conservée <sup>(a)</sup>	
①	Syndicat mixte d'action foncière du département du Val de Marne	AV n°65	5a 14ca	499 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	-	Partie à rétroceder pour l'élargissement de la rue de Verdun (futur domaine public de la commune).
		AV n°66	4a 93ca	485 m <sup>2</sup>	-	-	Parcelle intégralement incluse dans l'Ilot VERDUN.
		AV n°71	3a 61ca	318 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	-	Partie à rétroceder pour l'élargissement de la rue de Verdun (futur domaine public de la commune).
		AV n°111	5a 72ca	580 m <sup>2</sup>	-	-	Parcelle intégralement incluse dans l'Ilot VERDUN.
		AV n°153	10a 09ca	934 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	-	Partie à rétroceder pour l'élargissement de la rue de Verdun (futur domaine public de la commune).
②	Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE	AV n°152	07a 16ca	676 m <sup>2</sup>	-	29 m <sup>2</sup>	Partie à reverser dans le domaine public de la commune (élargissement de la rue de Verdun).
		AV n°159	5a 00ca	497 m <sup>2</sup>	-	-	Parcelle intégralement incluse dans l'Ilot VERDUN.
③	Indivision COSTANTINI	AV n°108	6a 77ca	257 m <sup>2</sup>	-	438 m <sup>2</sup>	Partie incluse dans l'Ilot VERDUN. Le surplus sera conservé par les propriétaires actuels.
④	S.C.I. du 2 Place Lénine	AV n°109	8a 74ca	677 m <sup>2</sup>	-	-	Parcelle intégralement incluse dans l'Ilot VERDUN.
		AV n°112	11a 71ca	918 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	-	Partie à rétroceder pour l'élargissement de la rue de Verdun (futur domaine public de la commune).
⑤	Commune de CHAMPIGNY-SUR-MARNE	-	-	807 m <sup>2</sup>	-	-	Domaine public de la commune à céder en vue de son inclusion dans l'Ilot VERDUN.

\*Le périmètre de l'Ilot VERDUN résulte d'un relevé des constructions, murs et clôtures constatés sur le site, des indications fournies par l'architecte, ou à défaut de l'application du parcellaire cadastral. Il est ici présumé. En conséquence, les limites de propriété ne sont pas définies et ne pourront résulter que d'une opération de bornage étou reconnaissance contradictoire de limites. Les alignements du Domaine Public devront faire l'objet d'un arrêté d'alignement émis par la Mairie de Champigny-sur-Marne.

(a) Compte-tenu des indications ci-dessus, les superficies renseignées sont approchées et ont une valeur exclusivement indicative.

Il est ici rappelé que la contenance cadastrale a une utilité exclusivement fiscale sans valeur juridique au regard de la propriété foncière.



GEOMETRES-EXPERTS

**CABINET P. FAUCHERE M. LE FLOCH  
GÉOMÈTRES-EXPERTS ASSOCIÉS**

8 RUE MADELEINE 93400 SAINT-OUEN T 01 49 11 91 90  
2 RUE DELACOUR 93200 PONTOISE T 01 39 38 01 16  
21 CH DE MONTIGNY 93220 HERBLAY T 01 39 97 53 30  
85 BO DE LORRAINE 93400 CORNEILLES-EN-PARISIS T 01 39 97 85 85  
DATE : 11/06/2019 - INDEX : 8 DOSSIER : P94-017-0001n1

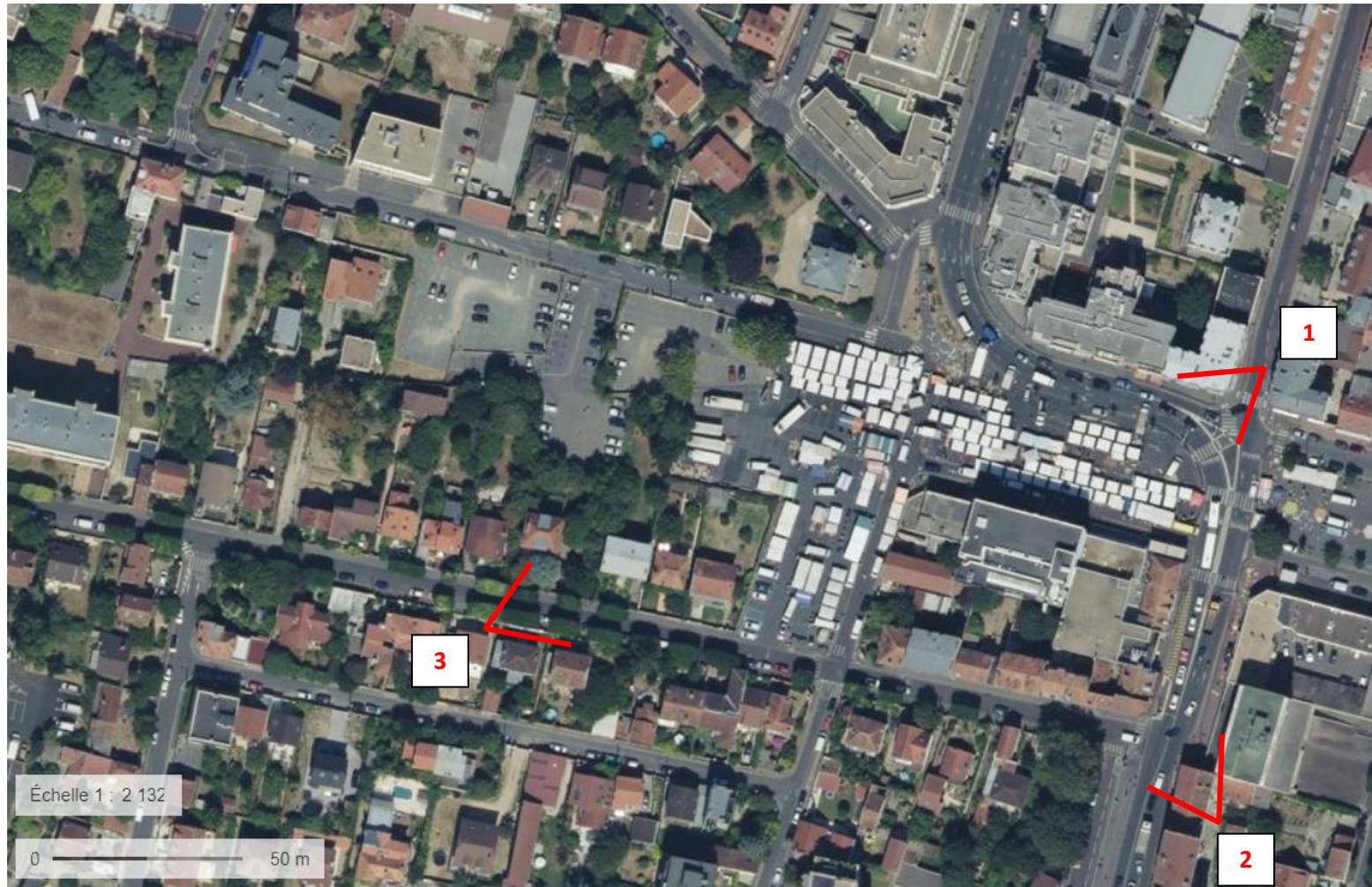
## ANNEXE 3 : L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

### Etat actuel du site



*Note : photo de 2019, le site est actuellement en cours d'aménagement*

## Repérage des insertions



## Insertion 1



Source : OGIC

## Insertion 2



Source : OGIC

### Insertion 3



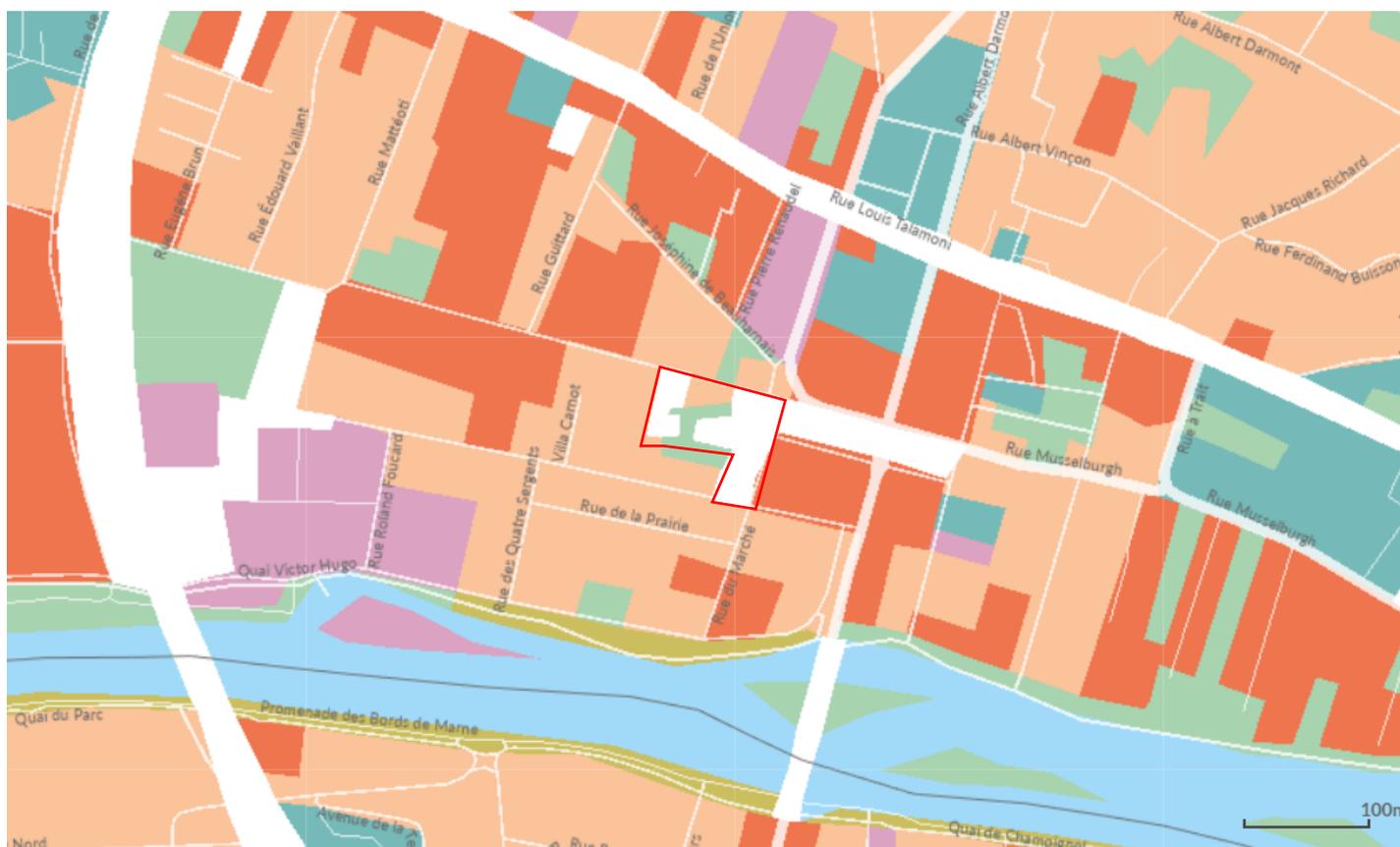
Source : OGIC

## ANNEXE 4 : PLAN DE MASSE



Source : Atelier CAP Architecture

## ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET



 Limites du site

Source : IAU IDF, mode d'occupation du sol, 2017

0  100 m

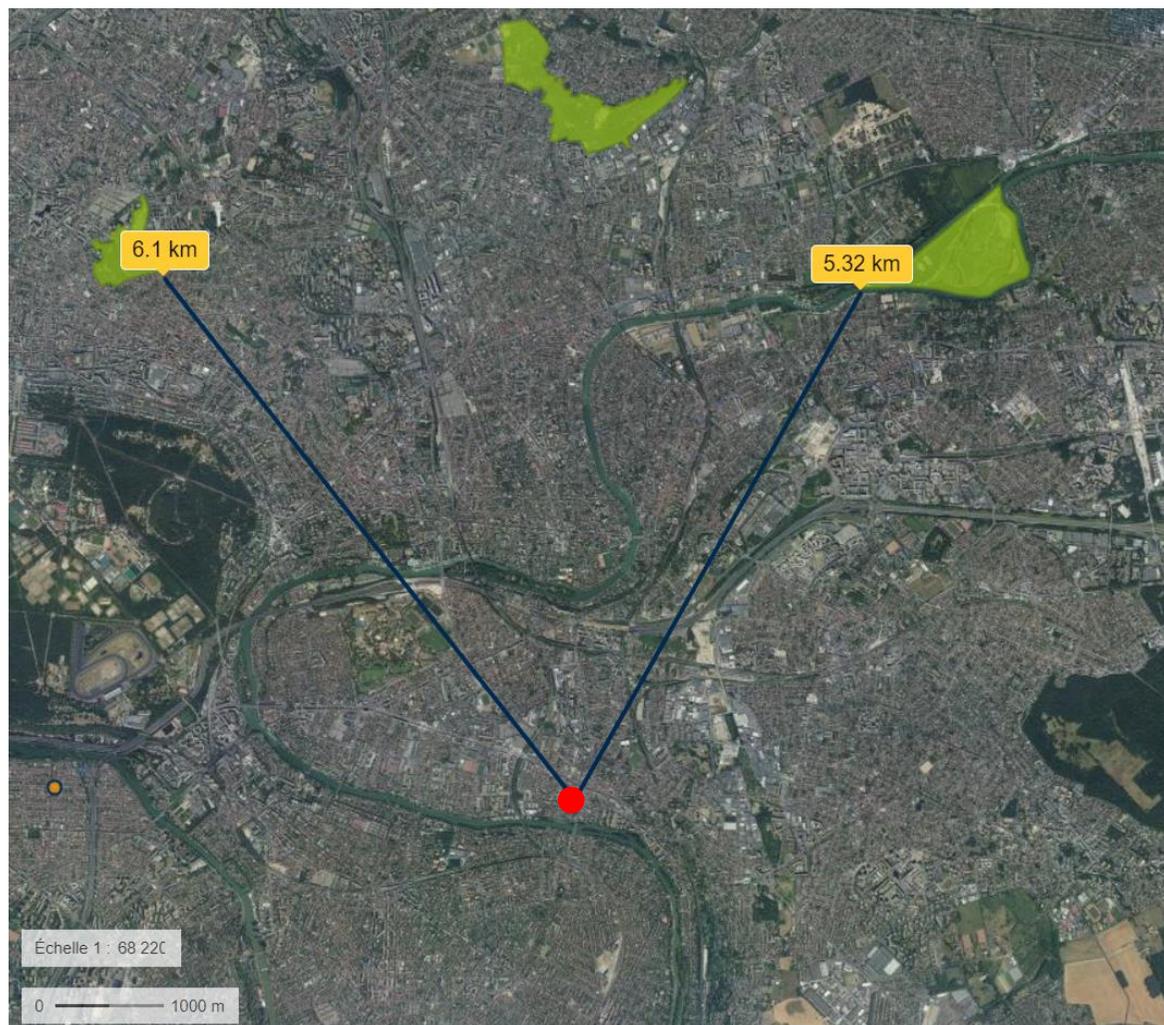
Occupation du sol simplifiée  
MOS 2017

 Bois ou forêt  
 Milieux semi-naturels

 Espaces agricoles  
 Eau  
 Espaces ouverts artificialisés  
 Habitat individuel

 Habitat collectif  
 Activités  
 Equipements  
 Transports  
 Carrières, décharges, chantiers

## ANNEXE 6 : ZONES NATURA 2000

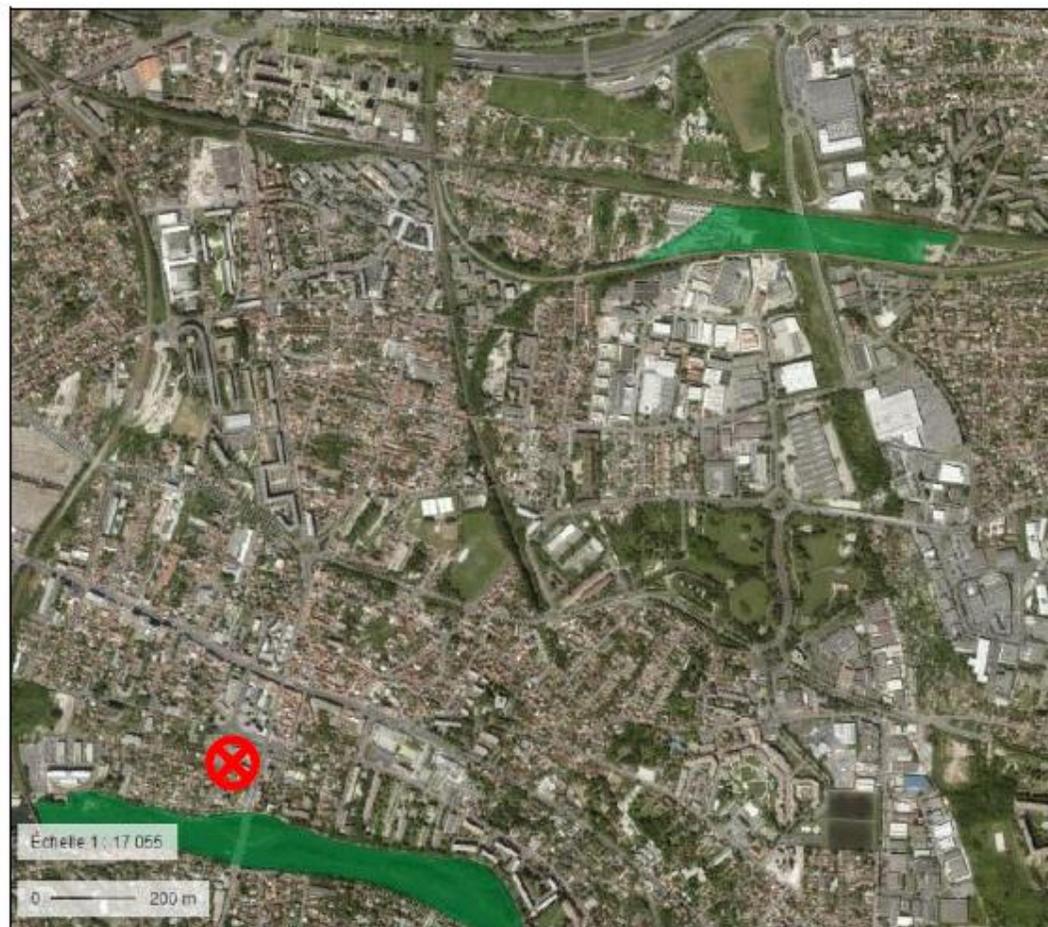


● Localisation  
indicative du site

Zones Natura 2000 les plus proche : **FR1112013 Sites de Seine-Saint-Denis**

Source : Géoportail

## ANNEXE 7 : ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUES, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE



### Légendes :



Localisation du site



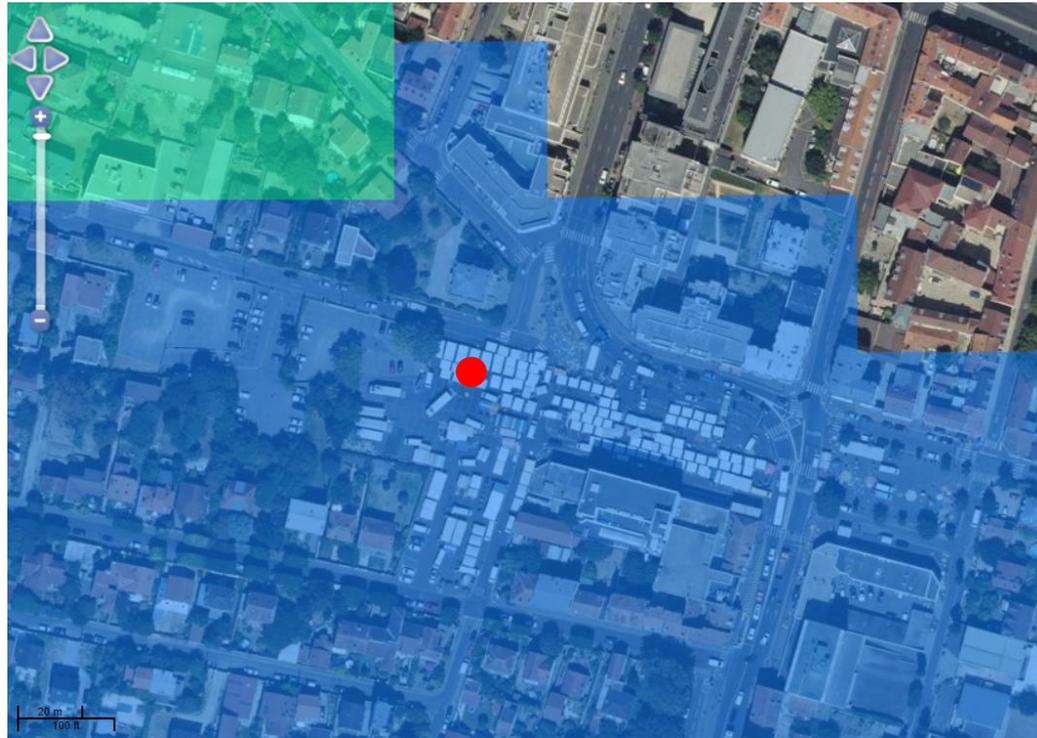
ZNIEFF 1



ZNIEFF 2

Source : Géoportail

## ANNEXE 8 : ZONES HUMIDES



- ✗ Milieux non humides
- Milieux potentiellement humides :
  - - probabilité assez forte
  - - probabilité forte
  - - probabilité très forte
- Plans d'eau
- Estrans

Site du projet ●

Source : DRIEE, Ile de France, Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile de France

Le site du projet est situé dans une zone potentiellement humide à forte probabilité.

## ANNEXE 9 : RISQUES NATURELS

### Risque inondation



Source : Géorisques

## Risque mouvement de terrain



Le projet est situé en zone d'exposition moyenne au risque retrait gonflement des argiles

Source : Géorisques

## ANNEXE 12 : RISQUE TECHNOLOGIQUE

### Localisation des sites BASIAS à proximité



### Légendes :

-  Localisation du site
-  Site BASIAS

Source : Géorisque

## ANNEXE 13 : PROJETS A PROXIMITE

### Ilot Jaurès

#### Avancement et dates clés

Etat d'avancement du projet : en cours de réalisation ou programmé

Année de commencement des travaux : 2018

Année de livraison finale prévue : 2023

#### Gouvernance et outils

Porteur du projet : Bouygues Immobilier

Outil opérationnel pour la mise en œuvre du projet : Procédure de droit commun

#### Programmation

Surface du terrain : 0,79 ha

#### Programmation globale

Volume total de la programmation (surface de plancher) : 23 400 m<sup>2</sup>

- Logement : 16 000 m<sup>2</sup>
  - Activités : 4 400 m<sup>2</sup>
    - dont bureaux : 0 m<sup>2</sup>
    - dont commerces et services : 4 200 m<sup>2</sup>
    - dont activités hôtelières : 0 m<sup>2</sup>
    - autres activités : 200 m<sup>2</sup>
- Equipements : 3 000 m<sup>2</sup>

### Bords de Marne

#### Avancement et dates clés

Etat d'avancement du projet : en cours de réalisation ou programmé

Année de livraison finale prévue : 2020

#### Gouvernance et outils

Porteur du projet : Commune

Outil opérationnel pour la mise en œuvre du projet : ZAC

#### Programmation

Surface du terrain : 1,69 ha

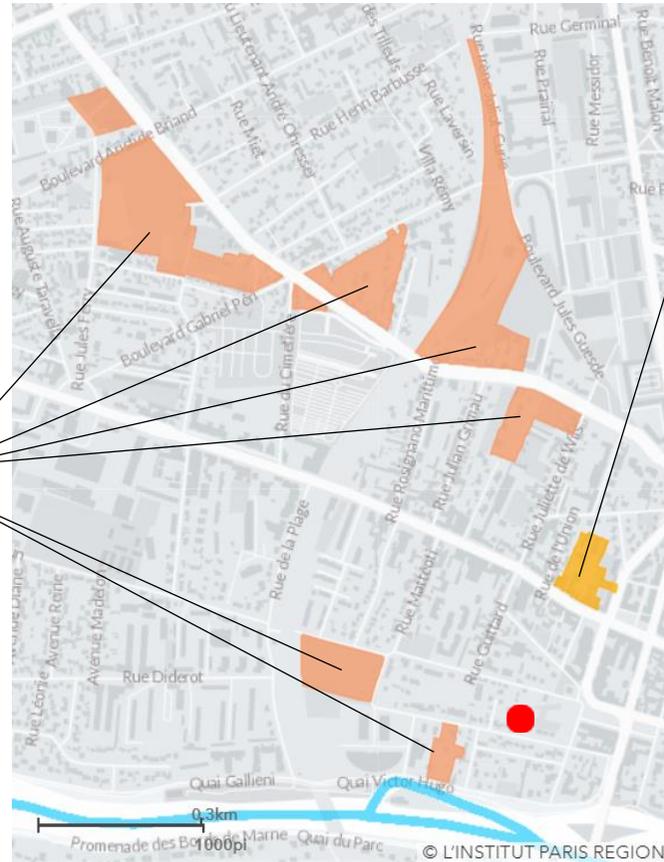
#### Programmation globale

Volume total de la programmation (surface de plancher) : 33 170 m<sup>2</sup>

- Logement : 5 520 m<sup>2</sup>
  - Activités : 21 500 m<sup>2</sup>
    - dont bureaux : 15 000 m<sup>2</sup>
    - autres activités : 6 500 m<sup>2</sup>
- Equipements : 6 150 m<sup>2</sup>

#### Programmation logement

Nombre de logements à construire : 80



### ZAC multisites Stalingrad

#### Type de projet

Renouvellement urbain

Vocation dominante : Mixte habitat / activités

Secteur en Politique de la Ville : non

#### Avancement et dates clés

Etat d'avancement du projet : à l'étude

Année de lancement du projet : 2014

Année de livraison finale prévue : 2025

#### Gouvernance et outils

Porteur du projet : Commune

#### Programmation

Surface du terrain : 11,31 ha

#### Programmation globale

Volume total de la programmation (surface de plancher) : 110 400 m<sup>2</sup>

- Logement : 110 400 m<sup>2</sup>
- Activités : m<sup>2</sup>

#### Programmation logement

Nombre de logements à construire : 1 600

Site du projet ●

## Procès-verbal

Émetteur Direction interrégionale Centre Ile de France  
 Références Inrap  
 Immeuble « Les diamants »  
 41, rue Delizy 93692 Pantin - 01 48 10 97 55  
 Date 3 août 2020  
 Références des prescriptions et de l'opération d'archéologie préventive Arrêté de prescription du préfet de la région Ile de France, notifié à l'Inrap le 15 avril 2019  
 Nature de l'opération : Diagnostic  
 Localisation de l'opération : Champigny-sur-Marne, Place Lénine / îlot Verdun  
 N° de la convention : D128523 signée le 16 mars 2020, relative à la réalisation de l'opération : CHAMPIGNY-SUR-MARNE, 94, PLACE LENINE, ILOT VERDUN  
 Références projet D128523  
 Objet **Fin de chantier de l'opération archéologique dénommée CHAMPIGNY-SUR-MARNE, 94, PLACE LENINE, ILOT VERDUN**

### Entre

L'Institut national de recherches archéologiques préventives représenté par la directrice de l'interrégion Centre Ile de France, Marie-Christiane Casala, par délégation du président ci-dessous dénommé l'Inrap, d'une part

### Et

OGIC Ile-de-France représentée par ayant tous pouvoirs à l'effet de signer les présentes, ci-dessous dénommé l'aménageur, d'autre part

### Il est constaté ce qui suit d'un commun accord\*

Par le présent procès verbal dressé contradictoirement, l'établissement public et l'aménageur –après visite du terrain- constatent les faits mentionnés ci-après :

- l'Inrap cesse d'occuper le terrain, correspondant à l'emprise de l'opération prescrite et ses abords immédiats libérés pour en permettre l'accès, qui a été mis à sa disposition par l'aménageur pour réaliser l'opération d'archéologie préventive prescrite, à compter du \* 10/09/2020

\* Cochez la case correspondante et remplir les champs réservés de la façon la plus précise possible

l'aménageur a respecté l'ensemble de ses engagements contractuels tels que précisés par la convention ci-dessus référencée :

dont la fourniture, conformément aux conditions précisées par le cahier des charges afférents, des apports de matériels, équipements, moyens pratiques et humains décrits à l'article 7 et en annexe de la convention ci-dessus référencée.

l'Inrap et l'aménageur constatent que l'aménageur n'a pas respecté l'ensemble de ses engagements contractuels tels que précisés par la convention ci-dessus référencée. Les engagements non respectés sont les suivants :

En conséquence, l'Inrap et l'aménageur reconnaissent qu'à compter de la date de fin du chantier fixée ci-dessus, l'aménageur recouvre l'usage et la responsabilité du terrain. L'aménageur reconnaît que l'Inrap est déchargé de toutes obligations afférentes à la garde, la surveillance, l'entretien et la remise en état du terrain.

L'aménageur émet les réserves suivantes :

*Ce procès verbal est dressé pour faire valoir ce que de droit et, notamment, pour tirer toutes conséquences attachées aux droits et obligations de l'Inrap et de l'aménageur tels*

qu'ils résultent de la convention ci-dessus référencée, y compris en termes de pénalités de retard.

Il est constaté que l'aménageur refuse de signer le présent procès verbal pour le(s) motif(s) suivant(s) :

Il est rappelé, que dans cette hypothèse, l'Inrap se réserve la possibilité de faire constater par huissier, à ses frais, l'état du terrain. L'Inrap adressera ce constat d'huissier à l'aménageur dont les parties conviennent qu'il vaudra procès-verbal de fin de chantier.

Fait à *Champigny S/ Marne*, le *10/09/2020*  
en deux exemplaires originaux

Pour l'Institut national de recherches archéologiques préventives, OGIC Ile-de-France

Marie-Christiane Casala  
Directrice interrégionale

*Sophie TALIADEYZAC*  
*Jalind'Eyzac* Archéologue INRAP

## ÉTUDES RÉALISÉES

Les études suivantes ont été réalisées et sont disponibles sur demande :

- Etude environnementale – SOLPOL
- Etude Géotechnique – ATLAS
- Essai de pompage et modélisation hydrogéologique – STRATEGEO