

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

*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

Projet de construction de 182 logements

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

ESH MAISONS ALFORT HABITAT

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

Manuel ROY

RCS / SIRET

5 7 2 1 8 2 9 0 5 0 0 0 4 0

Forme juridique

SA HLM

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.)) |
|-----------------------------------|--|
| 39a | Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de la rubrique R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ² . |

4. Caractéristiques générales du projet

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

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

Le projet porte sur une emprise d'environ 6 000 m² comprise sur la parcelle n° 36 de la section BH de la ville de Maisons-Alfort Actuellement, le site du projet est occupé par un bâtiment à usage de bureaux.

Le projet prévoit la démolition du bâtiment existant et la réalisation de 4 nouveaux bâtiments à destination de logements principalement incluant des locaux d'activités réservés à l'installation d'une école et d'une librairie.

En totalité, environ 13 500 m² de SDP seront développés et répartis de la manière suivante :

- 12 000 m² de SDP à usage de logement
- 1 500 m² de SDP à usage de locaux ERP 4ème catégorie.

L'organisation générale de ce nouvel ensemble urbain s'articule autour de la création de 4 nouveaux bâtiments entourés d'espaces verts en pleine terre.

Le dépôt du permis de construire est prévu pour fin avril 2022.

Pour plus de détail, se référer à l'annexe obligatoire n°4.

4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de réaménager le site, anciennement occupé par la société CEPHALON. Le bâtiment actuel sera démolit et 4 nouveaux bâtiments à usage de logement et de locaux ERP 4ème catégorie seront construits.

Ce projet à également l'objectif de créer des lieux de convivialité, supports d'interactions sociales entre les usagers par l'intermédiaire des espaces verts et des commerces en RDC.

Le projet sera certifié NF Habitat HQE.

Pour plus de détail, se référer à l'annexe obligatoire n°4.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Il s'agit d'un chantier de démolition / reconstruction d'immeubles.

Le chantier consistera en :

- La démolition du bâtiment existant et l'évacuation des matériaux vers les filières appropriées (en fonction des résultats des diagnostics amiante, plomb, déchets, ...),
- Les opérations de dépollution des terrains en fonction des investigations qui seront réalisées,
- Des terrassements, excavations, nivellements pour permettre l'implantation de nouveaux bâtiments,
- La construction de nouveaux bâtiments (gros œuvre et finitions) dont infrastructures.
- La réalisation des abords et des aménagements paysagers.

Le planning des travaux n'est pas encore connu à l'heure actuelle.

Les emprises seront délimitées et protégées par des palissades de chantier. Les circulations des engins et camions signalées de manière adéquate.

Une charte chantier faible nuisance sera établie.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet est destiné à accueillir des logements (environ 12 000 m²) et des locaux ERP (environ 1 500 m²). Il se divisera en 4 bâtiments distincts.

Le projet s'articulera autour de plusieurs espaces végétalisés en plein air, accessibles à tous et ouverts sur les différents bâtiments.

En matière de stationnement, chacun des bâtiments disposera d'un niveau de sous-sol à usage de parking pour un total de 121 places VL. Environ 230 m² seront dédiés au stationnement deux roues.

Le secteur est assez bien desservi par les transports en commun, avec la gare Le Vert de Maison de la ligne du RER D à 7 minutes à pied du site, et la station de métro Créteil Université de la ligne 8 de métro à 21 minutes à pied. Il est également desservi par une ligne de bus (n°187).

Les bâtiments seront raccordés aux différents réseaux (eau potable, assainissement des eaux usées, réseau de chaleur, réseau électrique, réseau fibre/télécom, ...) qui desservent déjà ce quartier de Maisons-Alfort.

Pour plus de détail, se référer à l'annexe obligatoire n°4.

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).

Le projet est soumis à permis de construire au titre des bâtiments portés par la société ESH MAISONS ALFORT HABITAT.

Le projet est soumis à la réglementation du PPRI, étant situé en zone inondable en cas de crue centennale de la Seine.

Le projet pourrait être soumis à la Loi sur l'eau pour la construction en zone inondable (si surface soustraite à la crue est supérieure à 400 m², rubrique 3.2.2.0) et pour le rabattement de la nappe en phase travaux si nécessaire (rubrique 1.1.2.0). Le positionnement du projet vis-à-vis de la Loi sur l'Eau sera étudié ultérieurement par des bureaux d'études spécialisés.

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

| Grandeurs caractéristiques | Valeur(s) |
|---|-----------------------|
| SDP totale..... | 13 500 m ² |
| Superficie de la parcelle..... | 6 000 m ² |
| SDP logements..... | 12 000 m ² |
| SDP ERP..... | 1 500 m ² |
| Niveau de sous-sol..... | 1 niveau de sous-sol |
| Places de stationnement privées VL..... | 121 places |

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

20, rue Charles Martigny
94700 MAISONS-ALFORT

Parcelle n°36 de la section BH

Coordonnées géographiques¹

Long. 48° 78' 89" Lat. 2° 43' 61" 9

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 :

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 ?

¹ 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"/> | <p>2 km au Nord-Est : Friches du Lac de Créteil La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 2km de la bordure Nord-Est du périmètre du projet. Il s'agit de la ZNIEFF de type I n°1100030011 : "Friches du Lac de Créteil".</p> <p>Les autres ZNIEFF sont situées à plus de 3 km de l'emprise du projet.</p> |
| 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"/> | La zone la plus proche couverte par un arrêté protection de biotope est située à 5,3 km à l'Est du projet. Il s'agit des "Iles de la Marne de la boucle de St-Maur" référencées n°FR3800716. |
| 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"/> | <p>La commune de Maisons-Alfort possède un PPBE qui s'inscrit dans la continuité de la réalisation des cartes de bruit stratégiques approuvées en conseil municipal le 18/02/2010. Le site est localisé en bordure de la route départementale RD6 qui est exposée à un dépassement du seuil réglementaire de 68 dB(A).</p> <p>Le projet sera certifié NF Habitat HQE. Une charte chantier faible nuisance sera élaborée. Pour plus de détail se référer à l'annexe volontaire n°1.</p> |
| 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"/> | <p>Le bien ne se situe pas au droit ou dans la zone tampon d'un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon.</p> <p>Le projet est compris dans la zone de protection de l'abord du monument historique "Cité d'Habitations à Bon Marché du Square Dufourmantelle" .</p> <p>Le bien inscrit au patrimoine remarquable le plus proche est situé à 4,7 km au Sud du projet sur la commune de Villeneuve St Georges.</p> |
| Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | D'après la carte des enveloppes d'alerte "zones humides" de la DRIEAT, la parcelle du projet est située dans une enveloppe de classe B : "Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser". Malgré la localisation du site au sein d'une enveloppe ZH et au vu de son occupation actuelle (parcelle artificialisée avec présence d'un bâtiment), le site n'est pas susceptible d'accueillir une zone humide. |

| | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| <p>Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?</p> <p>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Risque d'inondation lié à la présence de la Seine. Le PPRI du Val de Marne positionne le périmètre du projet en zone violet correspondant aux zones urbaines denses en aléas fort et très fort.</p> <p>PPR inondations et coulées de boue PPR mouvement de terrain par affaissements et effondrements</p> <p>Aléas mouvement de terrain liée à la sécheresse/hydratation des sols : moyen TMD : Maisons-Alfort est concernée par le transport de gaz naturel.</p> <p>PPRI du val de Marne prescrit par AP le 12/11/2007 - PPRI inondations et coulée de boue prescrit le 09/07/01 - PPR mouvements de terrain prescrit le 01/08/01</p> |
| <p>Dans un site ou sur des sols pollués ?</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Plusieurs installations à risque ont eu lieu au droit du site étudié et à proximité immédiate (cuves enterrées ou aérées de fioul et de mazout). Des investigations sur site ont montré la présence d'une contamination élevée en HCT C10-C40 dans les eaux souterraines et les sols. Une phase flottante de 30 cm de produits hydrocarbonés a été mise en évidence au droit d'un piézomètre sur site. Des études complémentaires seront réalisées et les terrains présentant une source de pollution seront traités. Pour plus de détail, se référer aux annexes volontaires n°1 et 2. +</p> |
| <p>Dans une zone de répartition des eaux ?</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Le projet est situé dans la zone de répartition des eaux de l'Albien 03001.</p> |
| <p>Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Le site ne s'inscrit pas dans aucun périmètre de protection AEP.</p> |
| <p>Dans un site inscrit ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Le site inscrit le plus proche est nommé "Bras du Chapitre et ses abords" qui s'établit sur les communes de Créteil et Bonneuil sur Marne, situé à 2 km du site étudié.</p> <p>Pour plus de détail, se référer à l'annexe volontaire n°1.</p> |
| <p>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</p> | <p>Oui</p> | <p>Non</p> | <p>Lequel et à quelle distance ?</p> |
| <p>D'un site Natura 2000 ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Le site n°FR1112013 "Sites de Seine Saint Denis" possède plusieurs entités dont les plus proches sont situées 7,4 km et à 7,8 km au Nord de l'emprise du projet.</p> <p>Pour plus de détail, se référer à l'annexe obligatoire n°6.</p> |
| <p>D'un site classé ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Le site classé le plus proche est le "Bois de Vincennes" sur la commune de Paris situé à 4,4 km de la bordure Nord du site étudié.</p> |

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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel |
|-------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Ressources | Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Aucun prélèvement d'eau souterraine n'est prévu en phase définitive. Un rabattement de la nappe superficielle pourrait être mis en place en phase chantier pour la réalisation des infrastructures si nécessaire. Des études hydrogéologiques seront réalisées si nécessaire. L'occupation du bâtiment engendrera une consommation en eau potable. |
| | Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le projet prévoit la réalisation d'un niveau de sous-sol. En fonction de la profondeur de la nappe, celle-ci pourrait interférer avec le niveau de sous-sol. Dans ce cas, un rabattement temporaire de la nappe devra être réalisé. Des études hydrogéologiques seront réalisées si nécessaire. |
| | Est-il excédentaire en matériaux ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | L'excédent de matériaux sera lié aux excavations des infrastructures. Le volume des terres à excaver n'a pas encore été estimé à l'heure actuelle. Ces terres, dont certaines seront potentiellement polluées, seront envoyées vers des filières de traitement adaptées. |
| | 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"/> | La réalisation du projet nécessitera l'apport des matériaux de construction. Pour plus de détail, se référer à l'annexe volontaire n°1. |
| Milieu naturel | Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ? | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Le site est actuellement constitué d'un bâtiment, d'espaces imperméabilisés et d'espaces verts. Les possibles connexions écologiques entre les espaces naturels remarquables d'IDF et le site sont négligeables compte tenu du milieu urbanisé dans lequel le projet s'insère et de la distance importante à ces sites. Ces espaces verts accueillent des espèces végétales ordinaires et typiques des milieux urbains qui n'ont donc pas d'intérêt écologique notable. |
| | 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"/> | Le site NATURA 2000 le plus proche est celui des "Sites de Seine Saint Denis" (FR1112013), qui est une Zone de Protection Spéciale directive Oiseaux, située à 7,4 km de la parcelle du projet. Douze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive "Oiseaux" fréquentent cette zone naturelle. La parcelle du projet étant urbanisée et les espaces verts créés n'étant pas favorables aux espèces citées dans la directive (diversité d'habitats, fiches et zones humides), le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact sur la zone NATURA 2000. Pour plus de détail, se référer à l'annexe obligatoire n°6. |

| | | | | |
|------------------|--|--|---|--|
| | 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"/> | Aucun espace naturel, agricole ou forestier ne sera consommé pour le projet. D'après la base de données Corine Land Cover, le site est identifié comme une zone industrielle ou commerciale et installations publiques. |
| Risques | Est-il concerné par des risques technologiques ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Risque lié à la présence de conduite de gaz sous pression au droit de la commune (entre la RD6 et la voie de chemin de fer du RER). Plusieurs sites ICPE sont situés à proximité du site étudié : DELI PLANETE (A) à 430 m au Nord-Est, VALO MARNE (A) à 1 200 m au Sud et SCUC CHAUFFERIE DU PALAIS (E) à 950 m à l'Est |
| | Est-il concerné par des risques naturels ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Secteur de projet exposé au risque d'inondation par débordement de la Seine (compris dans l'emprise PPRI). Un PPRN mouvement de terrain est présent sur la commune de Maisons Alfort. Pas de PPRN retrait/gonflement des argiles (zone d'exposition moyenne) Risque sismique de catégorie 1. Potentiel radon de la commune : faible |
| | Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ? | <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Le projet ne sera pas à l'origine de risque sanitaire ni de pollution. Les études de pollutions menées ont permis de caractériser les polluants présents au droit du site. Ceux-ci seront traités et des mesures de gestion adaptées seront prises en phase d'exploitation du site afin d'éviter tout risque sanitaire pour les futurs usagers. Pour plus de détails, se référer à l'annexe volontaire n°2. |
| Nuisances | Engendre-t-il des déplacements/des trafics | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Au vu de la taille limitée du projet et du fait qu'il s'intégrera sur une zone déjà construite initialement, les voiries devraient être en mesure d'accueillir le trafic prévu dans de bonnes conditions. De plus, la proximité des transports en commun va favoriser ce mode de déplacement. Le projet prévoit la création de 121 places de stationnement pour VL et des espaces dédiés au stationnement des deux roues. |
| | Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ? | <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Les travaux seront générateurs de nuisances sonores mais une charte chantier faible nuisance sera établie. La RD6 est de catégorie 3. La voie du RER D et l'autoroute A86 sont de catégorie 1 selon la cartographie des classement sonore. La RD6 qui borde le projet est exposée à un dépassement du seuil réglementaire de 68 dB(A). |

| | | | | |
|------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| | <p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Le projet ne sera pas émetteur d'odeurs.</p> |
| | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>La situation du projet l'expose aux nuisances olfactives liées aux trafics des voies routières adjacentes. Des systèmes efficaces de ventilation seront posés à l'intérieur des bâtiments afin de préserver la qualité de l'air intérieure.</p> |
| | <p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>La phase chantier peut être émettrice de vibrations. Celles-ci s'arrêteront en phase d'exploitation.</p> |
| | | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| | <p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Les émissions lumineuses engendrées par le projet (circulations extérieures et voie nouvelle) seront minimes, des émissions lumineuses étant déjà existantes et liées au contexte urbain.</p> |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Compte tenu de sa localisation en contexte urbain, le projet sera exposé à des émissions lumineuses.</p> |
| Emissions | <p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Le projet ne prévoit pas de rejets industriels dans l'air. Les rejets engendrés seront faibles. Ils seront principalement de deux sortes : - Émissions liées au chauffage des bâtiments (chauffage urbain). - Émissions liées au trafic généré et induit (réduits par une bonne desserte en transports en commun).</p> |
| | <p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Le projet n'engendrera pas de rejets liquides.</p> |
| | <p>Engendre-t-il des effluents ?</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Le projet émettra trois types d'effluents : - Les eaux pluviales seront retenues sur site permettant un débit régulé vers le réseau d'assainissement. - les eaux usées issues des sanitaires et eaux grises seront évacuées vers le réseau communal.</p> |
| | <p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>En phase chantier, les déblais inertes/ non inertes/dangereux seront envoyés dans des installations de gestion adéquates.</p> <p>En phase d'exploitation, la collecte des déchets assimilables aux ordures ménagères sera assurée par la ville. La collecte des déchets spéciaux éventuels le sera par filière adaptée.</p> <p>Pour plus de détail, se référer à l'annexe volontaire n°1.</p> |

| | | | | |
|---|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 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"/> | La cité du Square Dufourmantelle est le monument historique inscrit le plus proche du site. Le groupe scolaire Jules Ferry est également situé à proximité de la zone étudiée. Le PC déposé fera l'objet de l'avis de l'ABF étant donné que le projet est situé dans le périmètre d'un monument historique. Le maître d'ouvrage signalera toute découverte archéologique fortuite conformément au code du patrimoine. Pour plus de détail se référer à l'annexe volontaire n°1. + |
| | Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | L'occupation initiale du site était à usage industriel, puis de bureaux. L'aménagement prévoit un usage de logement couplé à des commerces. |

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 « autres projets connus » situés à proximité du site et susceptibles d'être cumulés avec le projet étudié sont :

- projet Archipel
- projet d'extension de l'usine d'incinération de déchets non dangereux à Créteil
- projet de réalisation d'une opération de géothermie sur la commune d'Alfortville
- projet de la centrale hydroélectrique au niveau du barrage du Port-à-l'Anglais
- projet de création de la ZAC du Triangle de l'Eclat
- projet de création de la ZAC Petit Pré Sablière

Quelques effets cumulés négatifs en phase chantier sont à prévoir, notamment en termes de circulation de véhicules et engins, et de nuisances liées au trafic (nuisances sonores, émissions dans l'air et poussières).

En phase d'exploitation, des possibles impacts cumulés avec les autres projets concerneront l'augmentation du trafic routier local (toutefois, les projets sont suffisamment éloignés les uns des autres pour ne pas créer une augmentation forte et localisée) et l'augmentation des besoins en énergie, eau potable...

Ceci-dit, tous ces projets d'aménagement participent à la revitalisation du tissu urbain de la zone et répondent aux besoins d'augmentation de la mixité fonctionnelle du secteur.

Pour plus de détail, se référer à l'annexe volontaire n°1.

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) :

- Acoustique : une charte chantier faible nuisance sera réalisée.
- Inondation : le projet ne sera pas de nature à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. Le projet respectera les prescriptions du PPRI.
- Pollutions : Les terres polluées non compatibles avec le projet seront envoyées en filières de traitement adaptées. L'état du site sera compatible avec l'opération envisagée.
- Production des déchets : les déchets de chantier seront collectés, triés et évacués en filière appropriée.
- Paysage : respect des prescriptions de l'ABF

En alliant des équipements performants et innovants, le projet est certifié NF HABITAT HQE pour les logements.

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.

A ce stade, le diagnostic environnemental relatif à la pollution des sols est actuellement en cours. Une note de synthèse a été transmise afin de pouvoir présenter les premiers résultats. Cette note, annexée au présent formulaire, démontre que l'impact de la pollution présente sur site a bien été identifiée par le maître d'ouvrage et pris en compte pour l'élaboration du projet. Il en est de même pour les autres potentiels enjeux (hydrogéologie, construction en zone inondable, nuisances sonores...).

Ainsi, de manière générale, les impacts associés à l'aménagement de la parcelle ont bien été identifiés et seront étudiés de manière précise.

Ces pour ces raisons, et au regard de la taille limitée du projet, qu'elle ne parait pas nécessiter la réalisation d'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 » - non publié ; | <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 |
|--|
| Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site Annexe volontaire n°2 : Investigations environnementales réalisées et principaux résultats obtenus Annexe volontaire n°3 : Notice de gestion des eaux pluviales Annexe volontaire n°4 : Notice de conformité au PPRI du Val-de-Marne |

9. Engagement et signature

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

Fait à Maisons-Alfort

le, 10/05/2022

Signature



Le Directeur Général

Manuel Roy

ESH MAISONS ALFORT HABITAT

20, rue Charles Martigny – Maisons Alfort (94)

Demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICEIF220725 / RICEIF01256-01

LAN / ISZ

10/05/2022






ESH MAISONS ALFORT HABITAT

20, rue Charles Martigny – Maisons Alfort (94)

Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

| Objet de l'indice | Date | Indice | Rédaction Nom / signature | Vérification Nom / signature | Validation Nom / signature |
|-------------------|------------|--------|---|--|---|
| Rapport | 10/05/2022 | 01 | L. NASSIVERA  | I. ZETTI  | I. ZETTI  |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Numéro de contrat / de rapport : | Réf : CICEIF220725 / RICEIF01256-01 |
| Numéro d'affaire : | A34024 |
| Domaine technique : | DR01 |

GINGER BURGEAP Agence Ile-de-France • 143 avenue de Verdun – 92442 Issy-les-Moulineaux
 Cedex
 Tél : 01.46.10.25.70 • burgeap.paris@groupeginger.com

SOMMAIRE

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Introduction | 5 |
| 1.1 | Le contexte réglementaire | 5 |
| 1.2 | Présentation du projet | 5 |
| 1.3 | Présentation du document | 6 |
| 2. | Annexes obligatoires..... | 7 |
| 2.1 | Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage ... | 7 |
| 2.2 | Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet..... | 7 |
| 2.3 | Annexe obligatoire n°3 : Prises de vue du site et de ses abords..... | 9 |
| 2.4 | Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet..... | 19 |
| 2.4.1 | Contexte..... | 19 |
| 2.4.2 | Programme | 19 |
| 2.4.3 | Planning | 28 |
| 2.4.4 | Règles d'urbanisme – hauteurs..... | 28 |
| 2.4.5 | Accès et mobilité | 28 |
| 2.4.6 | Parti paysager | 29 |
| 2.4.7 | Parti architectural | 30 |
| 2.4.8 | Développement durable | 30 |
| 2.4.9 | Travaux | 30 |
| 2.5 | Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site | 31 |
| 2.6 | Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000..... | 33 |
| 3. | Annexes volontairement transmises | 35 |
| 3.1 | Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site..... | 35 |
| 3.1.1 | Pollution des sols | 35 |
| 3.1.2 | Gestion des eaux pluviales | 45 |
| 3.1.3 | Patrimoine et paysage | 45 |
| 3.1.4 | Risque d'inondation..... | 47 |
| 3.1.5 | Acoustique | 59 |
| 3.1.6 | Risques technologiques | 61 |
| 3.1.7 | Projets connexes..... | 62 |
| 3.2 | Annexe volontaire n°2 : Investigations environnementales réalisées et résultats obtenus | 65 |
| 3.3 | Annexe volontaire n° 3 : Notice de gestion des eaux pluviales | 66 |
| 3.5 | Annexe volontaire n°4 : Notice de conformité au PPRI du Val-de-Marne | 67 |

TABLEAUX

| | | |
|-------------|---|----|
| Tableau 1 : | Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement | 6 |
| Tableau 2 : | Répartition du nombre de logement et du stationnement par bâtiment | 20 |
| Tableau 3 : | Installations potentiellement polluantes identifiées au droit du site et sur la parcelle voisine..... | 38 |
| Tableau 4 : | Calcul du volume actuel d'expansion de la crue | 50 |
| Tableau 5 : | Calcul du volume de remblaiement des surfaces actuelles d'expansion de crue | 51 |
| Tableau 6 : | Calcul des volumes de déblais ajoutant des volumes d'expansion à la crue..... | 51 |

FIGURES

| | |
|---|----|
| Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000 ^{ème} | 8 |
| Figure 2 : Localisation des prises de vue | 9 |
| Figure 3 : Situation du site dans le paysage lointain - Vue 3D | 10 |
| Figure 4 : Localisation du site sur fond orthophotographique | 19 |
| Figure 5 : Plan de masse du projet..... | 21 |
| Figure 6 : Plan du rez-de-chaussée | 22 |
| Figure 7 : Plan du niveau de sous-sol | 23 |
| Figure 8 : Plan du R+1 | 24 |
| Figure 9 : Plan des toitures..... | 25 |
| Figure 10 : Perspectives Sud-Est du projet | 26 |
| Figure 11 : Perspectives Sud-Ouest du projet..... | 27 |
| Figure 12 : Extrait du plan de réseau en commun de la RATP à l'abord de la zone étudiée..... | 29 |
| Figure 13 : Plan des abords du site du projet..... | 32 |
| Figure 14 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000..... | 34 |
| Figure 15 : Localisation des éléments identifiés lors de la visite de site au droit de la zone d'étude | 36 |
| Figure 16 : Localisation des zones à risques au droit du terrain d'étude | 39 |
| Figure 17 : Localisation des investigations réalisées au droit du site | 40 |
| Figure 18 : Cartographie des concentrations en HCT C ₁₀ -C ₄₀ dans les sols en zone de battement de nappe..... | 41 |
| Figure 19 : Cartographie des concentrations en HCT C ₁₀ -C ₄₀ dans les eaux souterraines..... | 42 |
| Figure 20 : Schéma conceptuel | 44 |
| Figure 21 : Localisation des sites inscrits, classés et patrimoniaux remarquables | 46 |
| Figure 22 : Localisation des immeubles classés ou inscrits et des zones de protection | 47 |
| Figure 23 : Extrait du zonage réglementaire du PPRI de Maisons-Alfort..... | 48 |
| Figure 24 : Extrait de la carte des aléas du PPRI de Maisons-Alfort | 49 |
| Figure 25 : Localisation des zones inondables | 50 |
| Figure 26 : Cartographie des zones exposées à un dépassement du seuil réglementaire de 68 dB(A) sur la commune de Maisons-Alfort..... | 60 |
| Figure 27 : Localisation des sites classés ICPE à proximité de la zone étudiée | 61 |
| Figure 28 : Localisation des passages de canalisations de matières dangereuses à proximité de la zone étudiée | 62 |
| Figure 29 : Localisation des projets connexes | 64 |

PHOTOGRAPHIES

| | |
|---|----|
| Photographie 1 : Vue du bâtiment depuis la rue Charles Martigny | 11 |
| Photographie 2 : Vue vers l'Ouest depuis le portail d'entrée..... | 11 |
| Photographie 3 : Vue du bâtiment depuis le Nord de la parcelle | 12 |
| Photographie 4 : Vue de l'entrée du niveau de sous-sol..... | 12 |
| Photographie 5 : Vue vers le Sud de la bordure Ouest de la parcelle | 13 |
| Photographie 6 : Vue de l'angle Sud-Ouest du bâtiment | 13 |
| Photographie 7 : Vue de la zone Sud de la parcelle | 14 |
| Photographie 8 : Vue de l'entrée située au Sud du bâtiment | 14 |
| Photographie 9 : Vue vers le Nord de la bordure Est de la parcelle | 15 |
| Photographie 10 : Vue depuis la parcelle vers la cité du square Dufourmantelle..... | 15 |
| Photographie 11 : vue vers le Sud de la bordure Est de la parcelle | 16 |
| Photographie 12 : Vue de la rue Charles Martigny vers le Sud | 16 |
| Photographie 13 : Vue du chantier sur la parcelle voisine située au Nord..... | 17 |
| Photographie 14 : Vue du bâtiment depuis la rue Jean Jaurès | 17 |
| Photographie 15 : Vue du chantier depuis le Nord..... | 18 |

1. Introduction

1.1 Le contexte réglementaire

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

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

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

Deux textes récents y ont apporté des réformes :

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

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

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

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

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

Suivant le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 applicable au 1er janvier 2017 pour la procédure de demande d'examen au cas par cas et au 16 mai 2017 pour la réalisation des évaluations environnementales, **les projets donnant lieu à un permis de construire peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique** ou à **un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le tableau en page suivante (tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement).**

L'entrée de procédure est définie, en fonction de la nature et des dimensions du projet, par le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

1.2 Présentation du projet

La présente demande d'examen au cas par cas, préalable à l'éventuelle réalisation d'une étude d'impact, concerne le projet de construction d'un programme immobilier de 182 logements au 20, rue Charles Martigny sur la commune de Maisons-Alfort (94).

Le projet est porté par la société ESH Maisons-Alfort Habitat. L'opération d'aménagement prévoit la démolition d'un bâtiment de bureaux existant sur la parcelle.

L'aménagement consiste en la réalisation de 4 bâtiments à usage de **logements incluant des locaux d'activités réservés à l'installation de différents commerces en rez-de-chaussée.**

Le terrain d'emprise représente environ 6 270 m². Le projet développe une surface de plancher totale d'environ 13 100 m² répartis de la manière suivante :

- Logements : 11 900 m² de SDP ;

- Locaux d'activités : 1 200 m² de SDP.

Il comportera 128 places de stationnements en sous-sols à usage privé. Une surface d'environ 150 m² sera dédiée au stationnement des deux roues, positionnée au rez-de-chaussée.

Le projet, en raison de ses caractéristiques rappelées ci-dessus et de l'extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement présenté ci-dessous, est **soumis à la procédure d'examen au cas par cas**.

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

| CATÉGORIES de projets | PROJETS soumis à évaluation environnementale | PROJETS soumis à examen au cas par cas |
|---|---|--|
| 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement | a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m ² dans un espace autre que : | 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 même code supérieure ou égale à 10 000 m². |
| | -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ; | b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher 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 même code supérieure ou égale à 10 000 m ² . |

La demande d'examen au cas par cas fait l'objet d'une instruction par les services du Préfet de Région (DRIEAT), donnant lieu à une décision de nécessité ou d'exemption d'étude d'impact pour le projet en question. Le délai d'instruction est de 35 jours calendaire.

1.3 Présentation du document

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

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

L'ensemble des pièces annexes obligatoires n°2 à 6 et les pièces volontairement transmises constituent le présent document. Celui-ci se compose de :

- Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°2),
- Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°3),
- Une présentation du projet (annexe obligatoire n°4),

- Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°5),
- Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°6).
- Annexes supplémentaires jointes pour une meilleure compréhension du projet :
 - Synthèse des enjeux environnementaux du site (annexe volontaire n°1),
 - Investigations environnementale réalisées et résultats obtenus (annexe volontaire n°2),
 - Notice de gestion des eaux pluviales (annexe volontaire n°3),
 - Notice de conformité au PPRI du Val-de-Marne (annexe volontaire n°4).

2. Annexes obligatoires

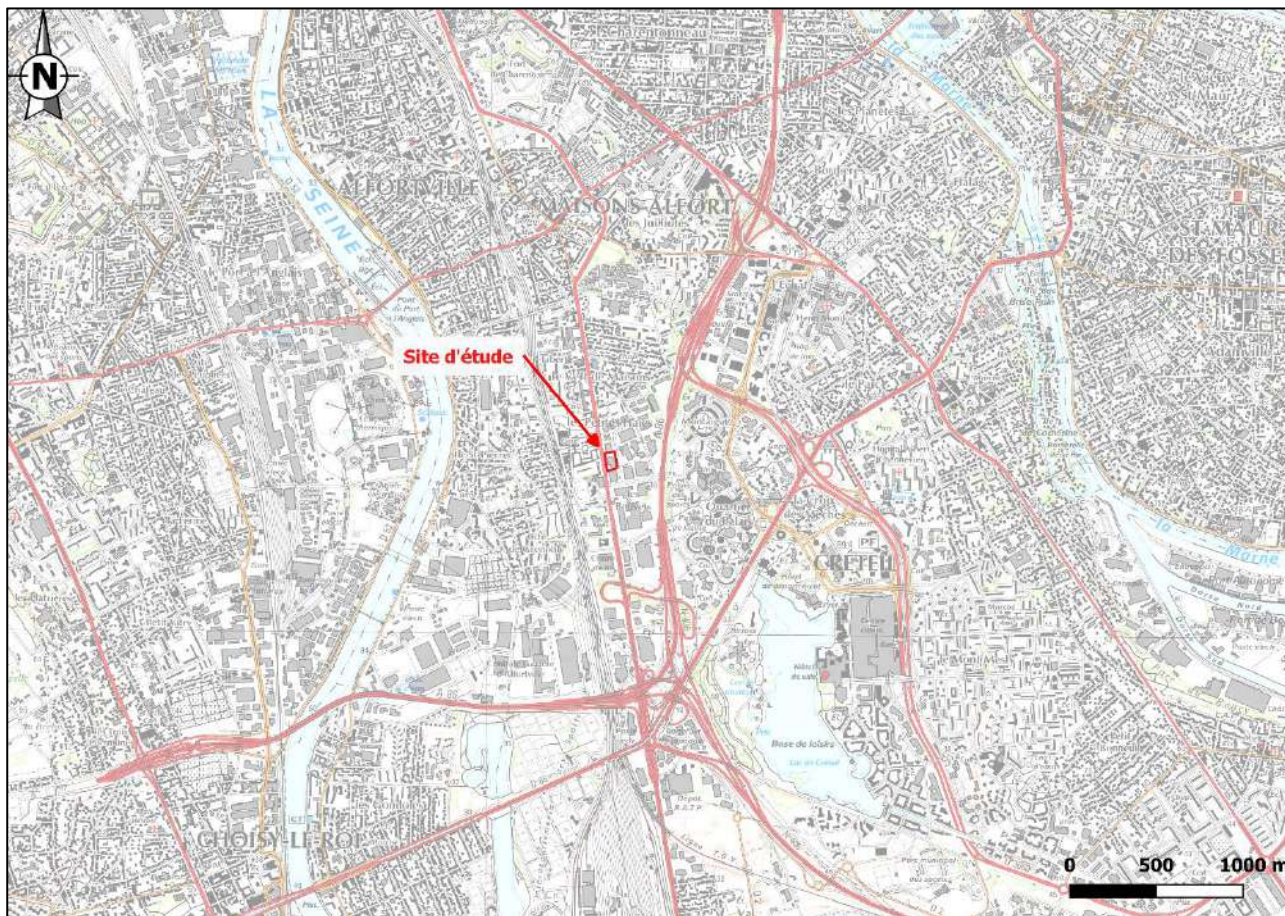
2.1 Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

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

2.2 Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet

Le plan de situation est proposé ci-dessous, suivant les préconisations d'échelle définies au sein du CERFA n°14734*03.

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000^{ème}



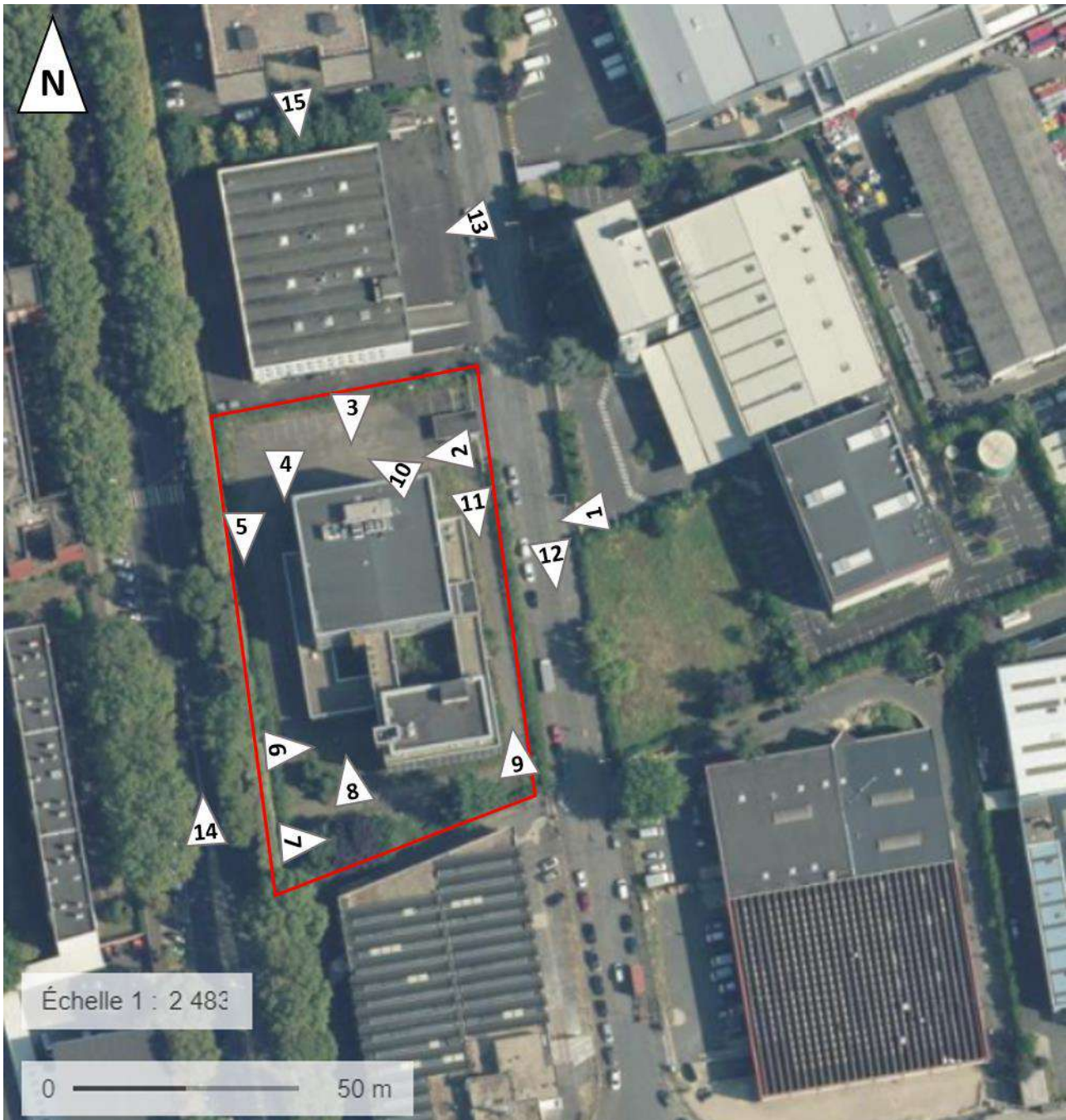
Source : fond de plan IGN, annotations GINGER BURGEAP

2.3 Annexe obligatoire n°3 : Prises de vue du site et de ses abords

Un repérage du site et de ses abords a été effectué sur place le 4 avril 2022.

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

Figure 2 : Localisation des prises de vue



Fond de plan : photo aérienne Géoportail, annotations GINGER BURGEAP

Figure 3 : Situation du site dans le paysage lointain - Vue 3D



Source : photo aérienne Google Earth (juillet 2019), annotations GINGER BURGEAP

Photographie 1 : Vue du bâtiment depuis la rue Charles Martigny



Photographie 2 : Vue vers l'Ouest depuis le portail d'entrée



Photographie 3 : Vue du bâtiment depuis le Nord de la parcelle



Photographie 4 : Vue de l'entrée du niveau de sous-sol



Photographie 5 : Vue vers le Sud de la bordure Ouest de la parcelle



Photographie 6 : Vue de l'angle Sud-Ouest du bâtiment



Photographie 7 : Vue de la zone Sud de la parcelle



Photographie 8 : Vue de l'entrée située au Sud du bâtiment



Photographie 9 : Vue vers le Nord de la bordure Est de la parcelle



Photographie 10 : Vue depuis la parcelle vers la cité du square Dufourmantelle



Photographie 11 : vue vers le Sud de la bordure Est de la parcelle



Photographie 12 : Vue de la rue Charles Martigny vers le Sud



Photographie 13 : Vue du chantier sur la parcelle voisine située au Nord



Photographie 14 : Vue du bâtiment depuis la rue Jean Jaurès



Photographie 15 : Vue du chantier depuis le Nord



2.4 Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

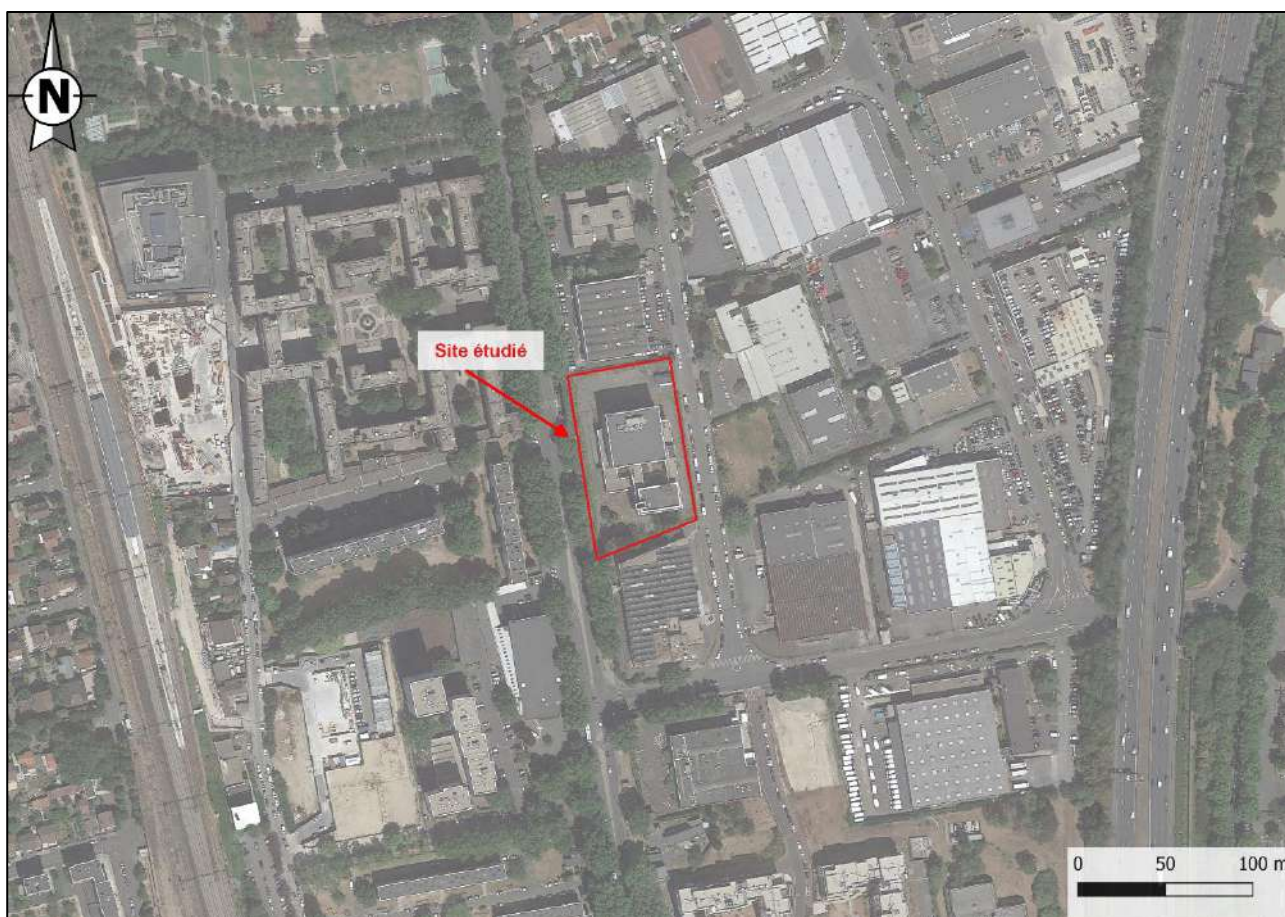
2.4.1 Contexte

La commune de Maisons-Alfort est située en amont de la confluence entre la Seine et la Marne, dans le département du Val de Marne (94). Le secteur étudié est situé en bordure d'une zone d'activités tertiaires.

La parcelle contient un bâtiment de type R+3 à R+4 qui est actuellement inoccupé (cf. **figure 4**). Ce bâtiment sera démoli pour la réalisation du nouveau programme immobilier et commerces ainsi que des parkings en sous-sol.

Le site est délimité au Nord par une zone en chantier (construction d'un bâtiment à usage de logement) et au Sud par un bâtiment occupé par la société Shurgard Self, garde meuble. Le site est bordé à l'Est par la rue Charles Martigny et à l'Ouest par la route départementale D6.

Figure 4 : Localisation du site sur fond orthophotographique



2.4.2 Programme

Le projet est porté par la société ESH MAISONS ALFORT HABITAT. Il consiste en la réalisation de quatre bâtiments à destination de logements et commerces.

Ce site accueillera environ 11 800 m² de programmation répartis entre :

- 11 900 m² de SDP à usage de logements
- 1 200 m² de SDP réservés à différents commerces

Le projet s'établit sur un terrain d'assiette d'une surface d'environ 6 270 m². 118 places de stationnement privées seront réalisées sur 1 niveau de sous-sols.

Le **tableau 2** présente la répartition du nombre de logements, de places de parking et de la surface dédiée au stationnement deux roues par bâtiment.

Tableau 2 : Répartition du nombre de logement et du stationnement par bâtiment

| | Usage | Nombre de logements | SDP commerce | SDP logements | Nombre de place de stationnement VL | Surface dédiée au stationnement deux roues |
|--------------|------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| Bâtiment 1 | Logements et commerces | 54 | 1 077 m ² | 3 655 m ² | 54 | 83,8 |
| Bâtiment 2 | | 49 | | 3 172 m ² | 25 | 67,5 |
| Bâtiment 3 | | 44 | 76 m ² | 2877,3 m ² | 22 | 0 |
| Bâtiment 4 | | 35 | 32,4 m ² | 2 177 m ² | 18 | 0 |
| TOTAL | - | 182 logements | 1 185,4 m² | 11 881,3 m² | 118 places | 151,3 m² |

L'organisation générale de ce nouvel ensemble urbain s'articule autour de la création de quatre nouveaux bâtiments de type R+5 entourés d'espaces verts. Les rez-de-chaussée des 4 bâtiments seront occupés par des commerces.

Figure 5 : Plan de masse du projet

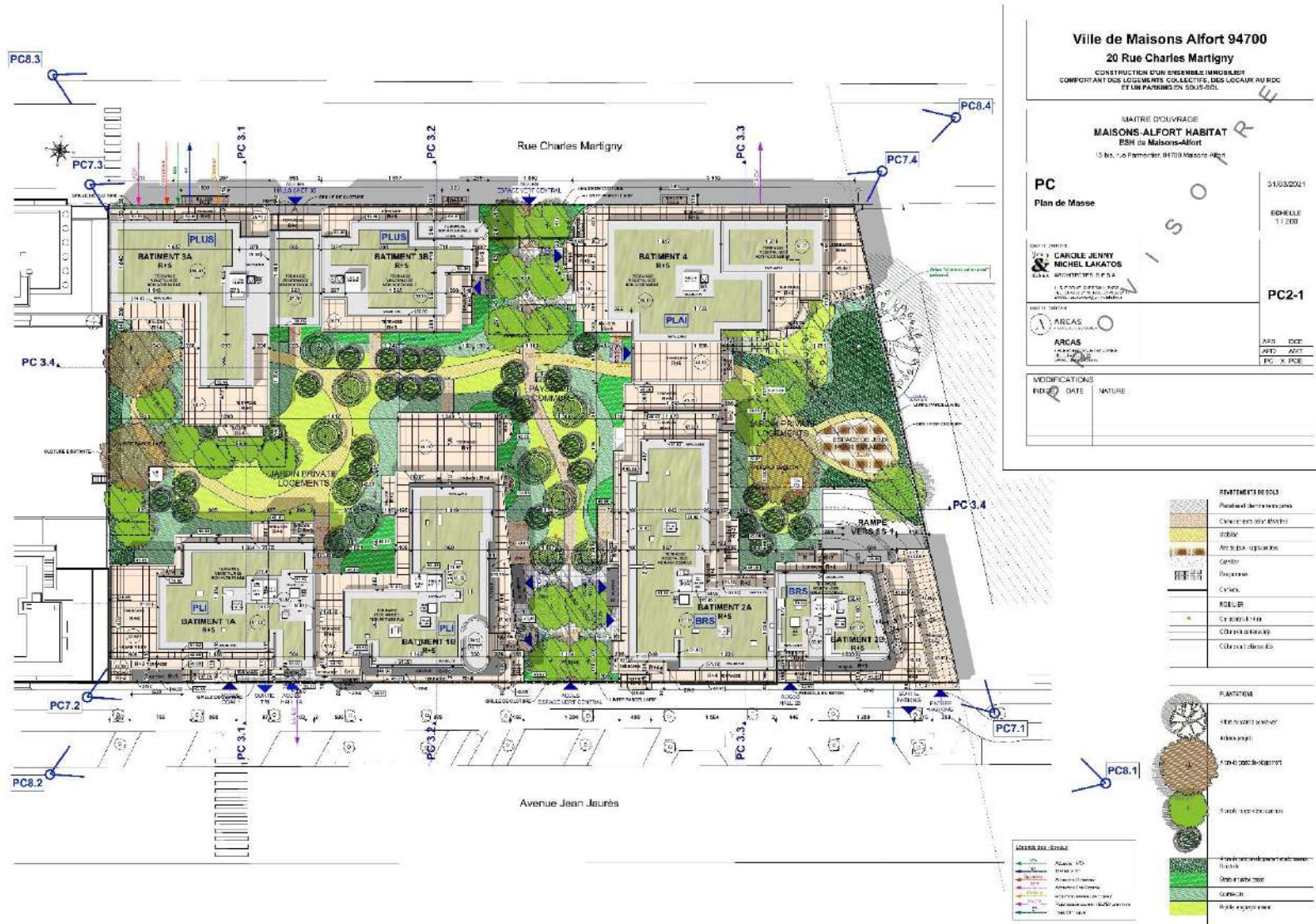


Figure 6 : Plan du rez-de-chaussée

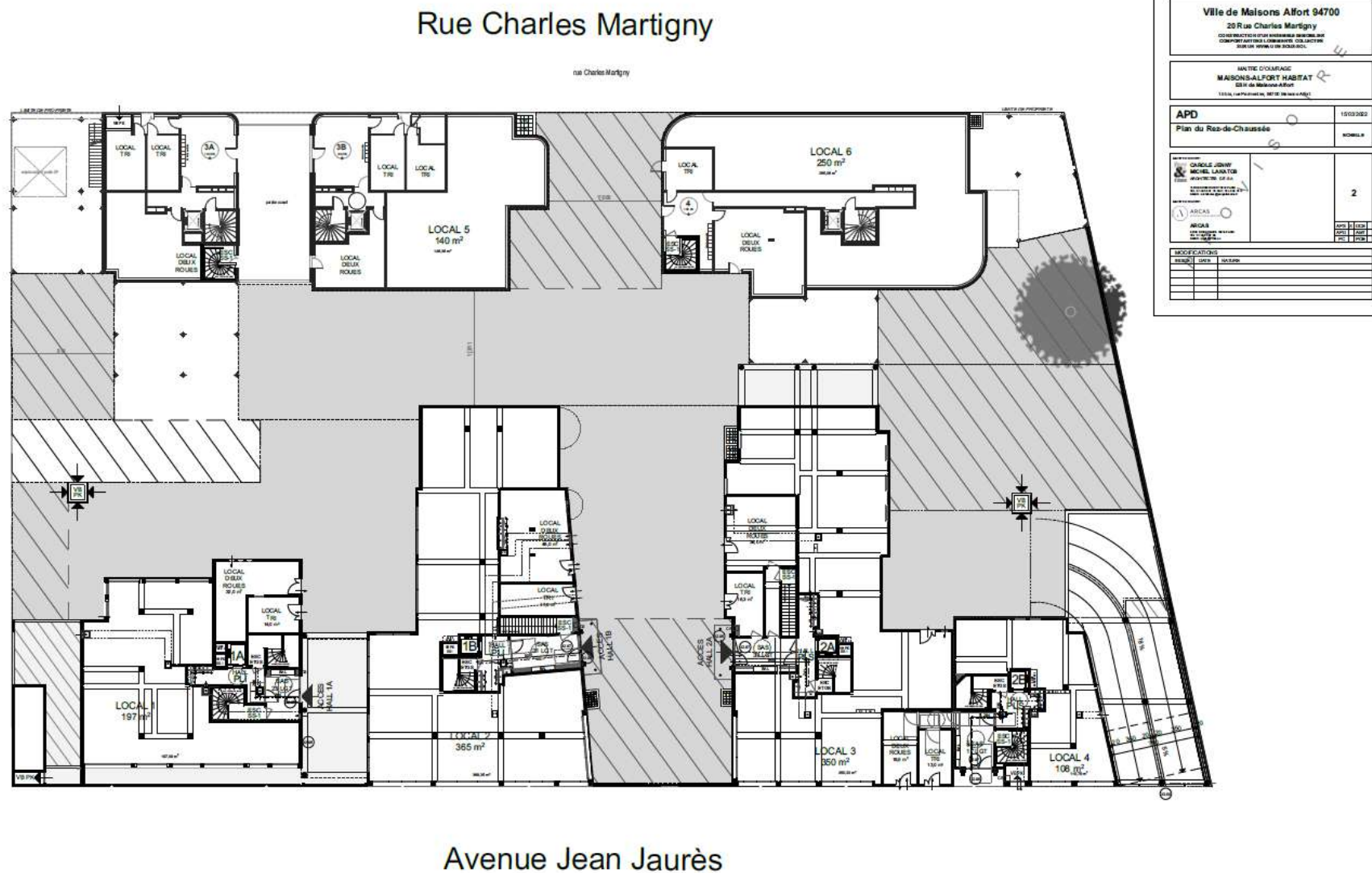
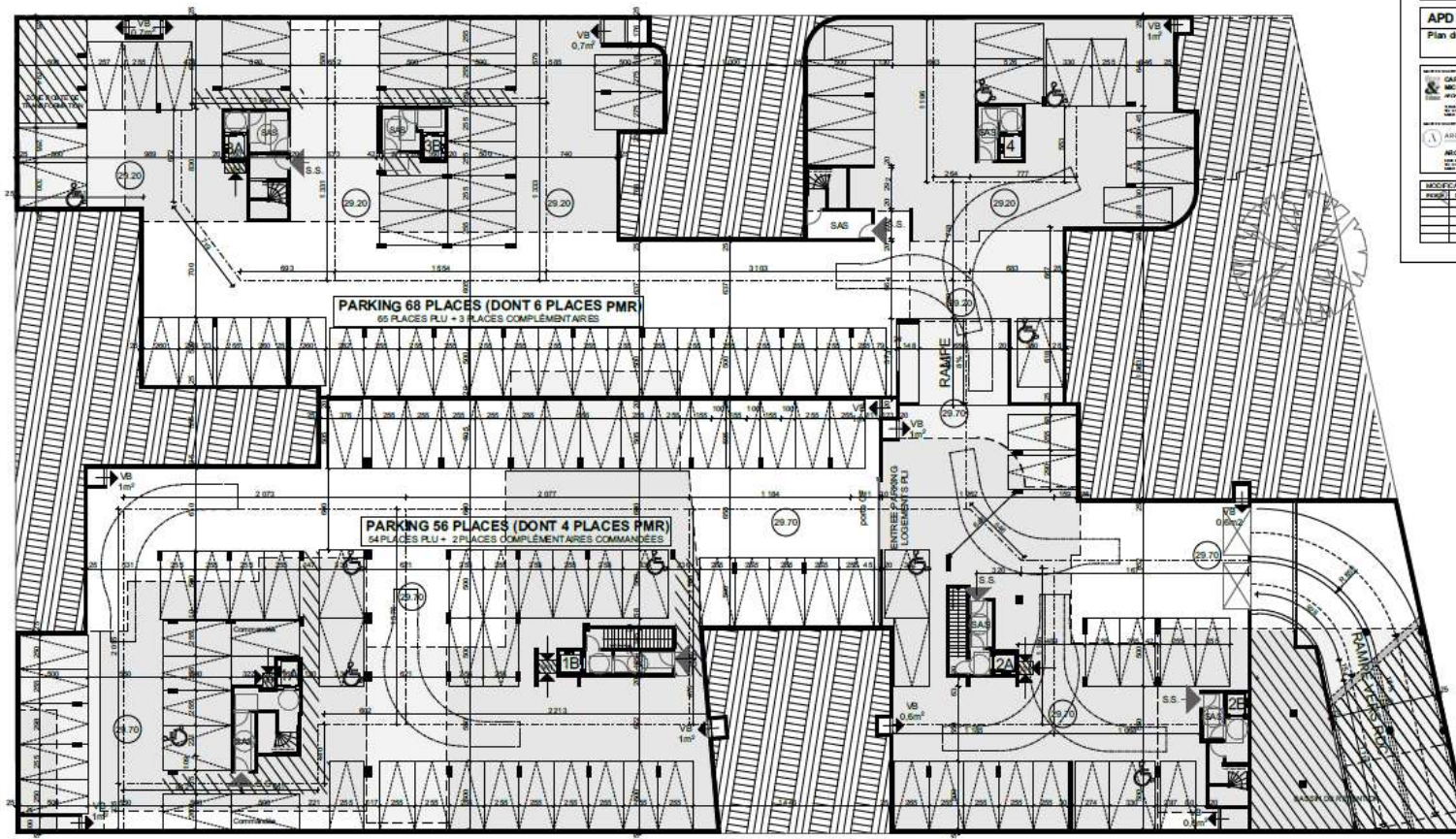


Figure 7 : Plan du niveau de sous-sol

Rue Charles Martigny

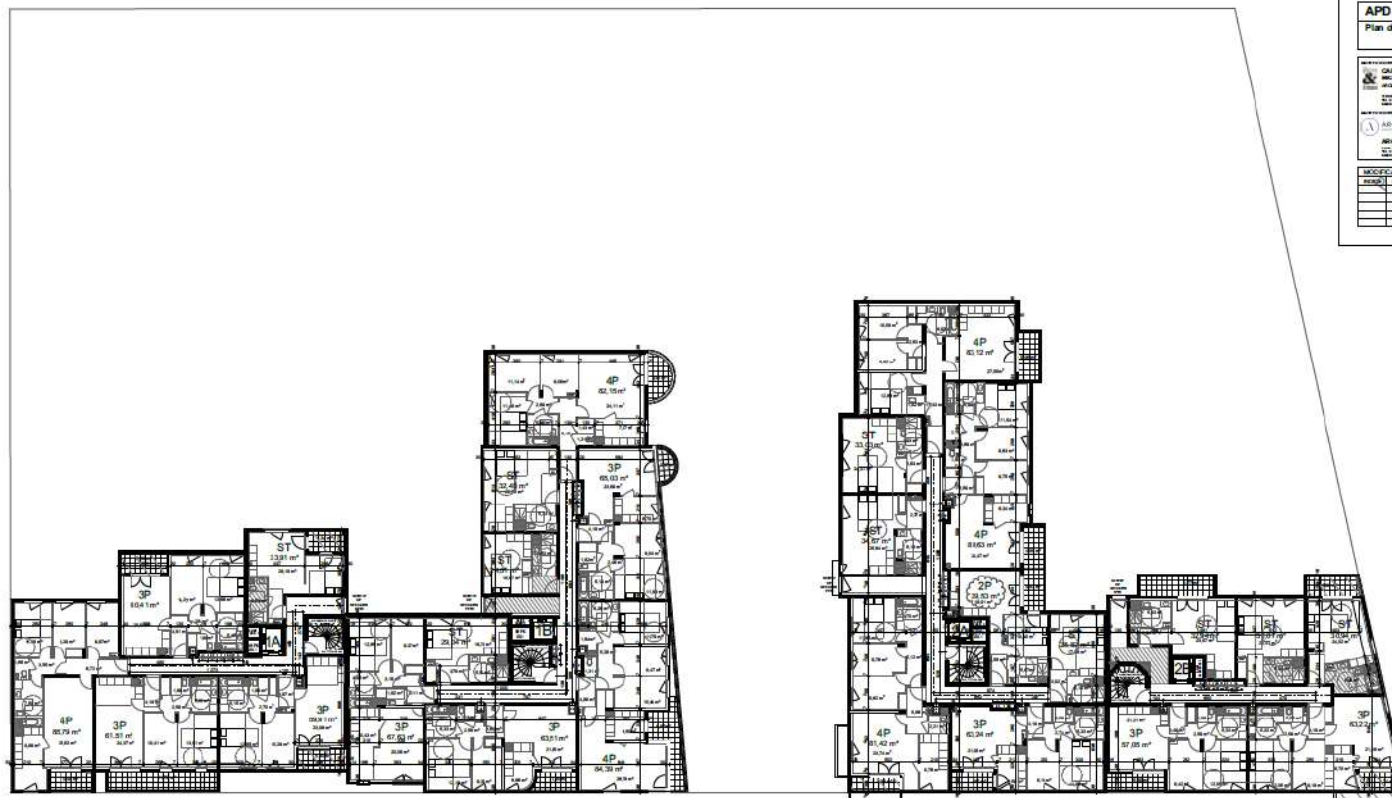


Avenue Jean Jaurès

| | |
|--|--|
| Ville de Maisons Alfort 94700 28 Rue Charles Martigny COORDONNÉES DU BÂTIMENT: MAISONNEMENT COMPARTIMENTATION LOYERS/ET COLLECTIF SURFACE REPRÉSENTÉE: 10000.00 | |
| MATRIÈRE D'OUVRAGE MAISONS-ALFORT HABITAT 03/01/2022 | |
| APD Plan du Sous-sol | 13/05/2022 HORRELL |
| GABRIELLE JENNY MICHEL LAMAYOT ARCHITECTES D.A.P.A. 10 RUE DE LA VILLE 94700 MAISONS ALFORT | 1 |
| ARCADIS 10 RUE DE LA VILLE 94700 MAISONS ALFORT | 10/05/2022 10/05/2022 10/05/2022 |
| MODIFICATIONS N° DATE DEBUT FIN | |
| 1 10/05/2022 10/05/2022 | |

Figure 8 : Plan du R+1

Rue Charles Martigny



Avenue Jean Jaurès

| | |
|--|------------------------------|
| Ville de Maisons Alfort 94700 20 Rue Charles Martigny <small>COMMUNAUTÉ DE CLASSEMENT DES MAIRIES COMPTABILITÉ DÉCENTRALISÉE COLLECTIVE Site de www.ville-maisons-alfort.fr</small> | |
| MAÎTRE D'OUVRAGE MAISONS-ALFORT HABITAT <small>18, rue Laffont, 94700 Maisons-Alfort</small> | |
| APD Plan de 1 ^{er} étage | 15/03/2022 NOM: |
| M. GABRIEL JOURNY ARCHITECTE 10, rue de la République 94700 Maisons-Alfort M. ARCADY ARCHITECTE 10, rue de la République 94700 Maisons-Alfort | 3 APD 15/03/22 PLAN |
| MODIFICATIONS PROJET N° 1 15/03/22 | |

Figure 9 : Plan des toitures

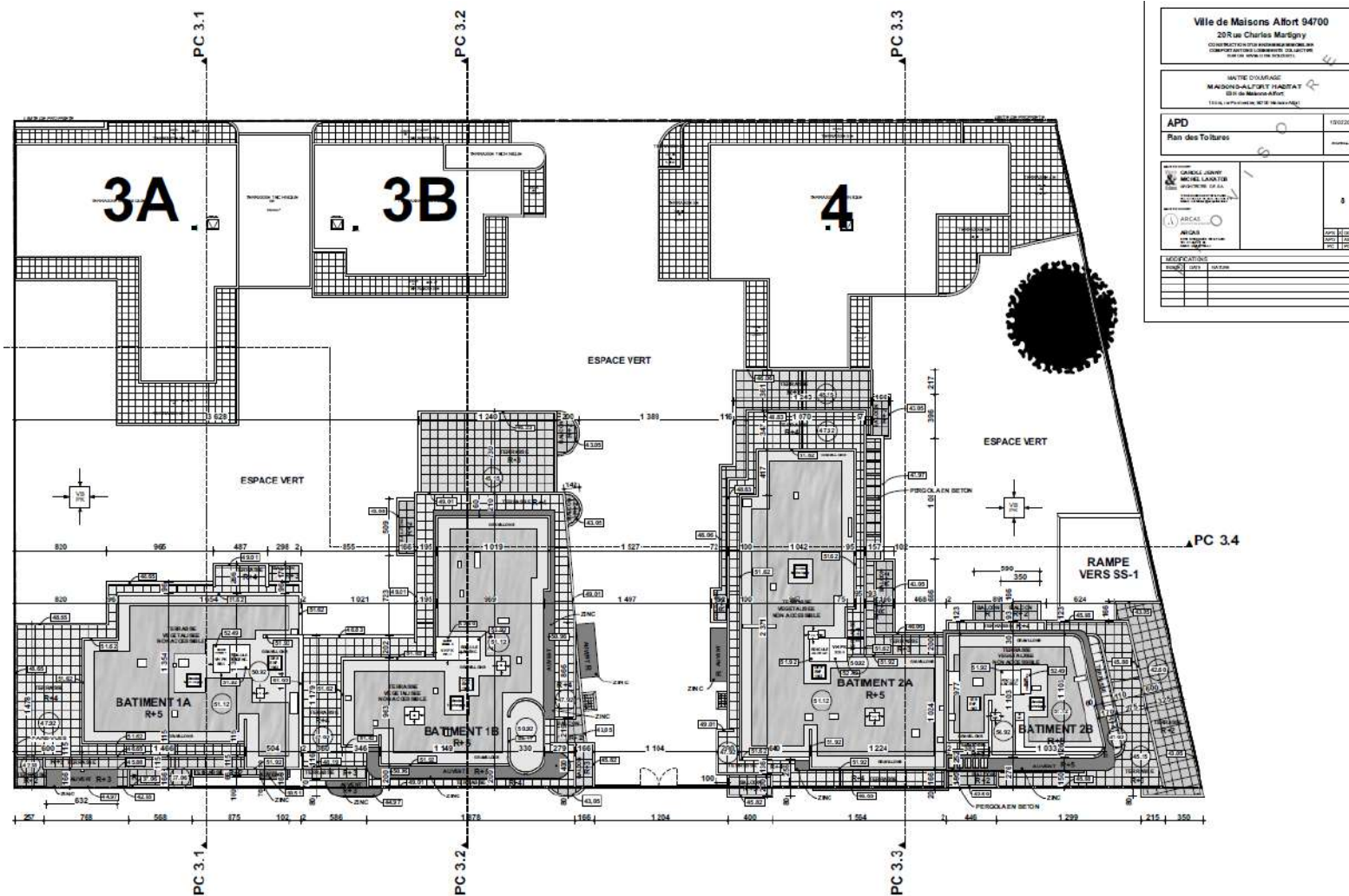


Figure 10 : Perspectives Sud-Est du projet



Figure 11 : Perspectives Sud-Ouest du projet



2.4.3 Planning

Le planning prévisionnel du projet est le suivant :

- Dépôt du PC : fin avril 2022
- Obtention du PC : aout 2022

2.4.4 Règles d'urbanisme – hauteurs

Le site de projet se situe dans la zone UA du plan de zonage urbain de la ville de Maisons-Alfort. Cette zone concerne les espaces situés aux abords des axes structurants de la ville, tels que l'avenue du général Leclerc (RN19) et la rue Jean Jaurès (RN6), mais également dans le secteur qui mène au centre-ville, entre la rue Carnot et l'avenue de la République et en entrée de ville, aux abords du pont de Charenton.

Les principales applications de cette zone sont les suivantes :

- Sont interdits :
 - Les dépôts non couverts de matériaux ;
 - Les constructions à destination agricoles ;
 - Les exhaussements et affouillements des sols.
- Dans les constructions nouvelles à destination d'habitation comprenant 3 logements et plus, les 2/3 des logements doivent avoir une SDP minimale de 60 m² ;
- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite du terrain qui doit être au moins égal à la moitié de la hauteur des façades avec un minimum de 6 mètres ;
- Le coefficient d'emprise au sol dans la bande de constructibilité principale est limité à 80 % de la superficie du terrain concerné et limité à % dans la bande de constructibilité secondaire ;
- La hauteur des constructions est limitée à :
 - une hauteur de plafond limitée à 20,5 m ;
 - une hauteur de façade limitée à 17,5 m ;
- Pour les constructions à destination d'habitation, une place de stationnement par logement doit être réalisée au minimum ;
- Pour les constructions nouvelles, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisées et réservé à cet usage.

2.4.5 Accès et mobilité

Accès piéton et motorisé :

Les accès à l'opération se feront par la rue Jean JAURES (bâtiments 1 et 2) et la rue Charles MARTIGNY (bâtiments 3 et 4).

L'accès au parc de stationnement souterrain se fera par la rue Jean JAURES.

L'accès piétons aux bâtiments 1 et 2 se fera par la rue Jean JAURES et par « l'allée verte » pour les cages 1B et 2A, ainsi que pour les locaux ERP 2 ou 3 du RdC. L'accès au local ERP 1 se fera par la rue Jean JAURES.

L'accès piétons au bâtiment 3 se fera par le porche situé sur la rue Charles MARTIGNY.

L'accès piétons au bâtiment 4 se fera par « l'allée verte ».

L'accès piétons aux locaux ERP 4 et 5 se fera par « l'allée verte ».

Transport en commun :

A l'heure actuelle, le site est relié aux transports en commun par (cf. **figure 12**) :

- Le RER D (gare Le Vert de Maisons), à 7 minutes à pied ;
- La ligne de métro 8 (station Créteil Université à 21 minutes à pied)
- La ligne de bus 187.

Figure 12 : Extrait du plan de réseau en commun de la RATP à l'abord de la zone étudiée



Source : RATP

2.4.6 Parti paysager

L'emprise de la parcelle possèdera plusieurs espaces verts entre les différents bâtiments. Une partie des espaces verts seront réalisés en pleine-terre, et d'autres sur dalle, au-dessus des infrastructures projetées.

Des cheminements piétons naturels seront créés pour rejoindre les différents bâtiments.

Un arbre remarquable sera conservé. Lors des travaux, il sera protégé par un balisage spécifique tout autour du houppier de sorte à mettre la couronne de l'arbre à l'abri des engins de chantier. Un élagage sera fait au démarrage des travaux de bâtiment et avant les terrassements généraux du parking souterrain.

Dans la mesure du possible, une végétation diversifiée, pérenne et mélangée sera mise en place de manière à créer une diversité riche et esthétique au fil des saisons. Le projet propose plusieurs ambiances paysagères riches et variées et puise dans la diversité de la nature : jardins d'ombre, clairières, prairies fleuries, biodiversité des espèces floristiques.

La gamme de végétaux choisie sera adaptée selon les différents espaces, leur fonction et leur fréquentation. Cette différenciation permettra de retrouver par exemple :

- des végétaux plus horticoles avec un intérêt ornemental accru pour l'espace de repos,
- des végétaux indigènes, représentatifs des entités paysagères environnantes pour les espaces en périphérie du site.

Le choix est également guidé par des végétaux à caractère rustique pour une meilleure tenue dans le temps et qui ont des besoins en eau limités. L'utilisation de paillage biodégradable (broyats de bois) mis en oeuvre au pied des massifs arbustifs contribuera lui aussi à limiter l'entretien, le temps que les végétaux se développent, et permettra de maintenir davantage l'humidité du sol.

2.4.7 Parti architectural

L'architecture proposée s'appuie sur un désir de transparence, d'axes traversants et d'îlots urbains ouverts qui laissent pénétrer la lumière tout en préservant des espaces intérieurs calmes. Les entrées du site et les halls sont traversants et laissent à voir les jardins depuis l'espace public et notamment l'arbre patrimonial préservé.

Le plan masse est articulé autour d'une « allée verte » joignant l'axe Jean JAURES à la rue MARTIGNY. Cette « allée verte », réservée aux circulations douces, restera pour les résidents de l'opération un véritable lieu de convivialité leur permettant de profiter des commodités de la ville tout en bénéficiant d'un agréable coeur d'îlot verdoyant. Elle permettra enfin le fractionnement du projet en quatre bâtiments distincts, eux-mêmes séquencés, afin de créer un ensemble urbain à échelle humaine.

Architecturalement, notre projet est caractérisé par :

- Un jeu d'épannelage varié créant des ruptures d'échelles, des percées visuelles hautes, particulièrement entre îlots.
- Un séquençage varié, des volumes et façades des bâtiments à l'échelle du tissu urbain traditionnel.
- La création de signaux rythmant le paysage urbain.
- L'utilisation de matériaux nobles, pérennes et traditionnels, tels que le verre, le métal, etc.

Les bâtiments sont décomposés en séquences verticales et horizontales.

Un soubassement sur 1 niveau (rez de chaussée) dont des parties sur pilotis permet de traiter la transparence hydraulique dans les 4 bâtiments.

Les linéaires des bâtiments ont été fractionnés en séquences verticales et horizontales afin de garantir à l'ensemble une échelle humaine cohérente avec le tissu urbain existant et d'assurer la variété des façades. La variation des séquences est renforcée par le traitement diversifié des ouvertures, des détails architectoniques, des vêtements, etc, offrant notamment une alternance de verticalité et d'horizontalité.

Des balcons et loggias sont prévus sur l'ensemble de l'opération qui bénéficient de très bonnes orientations majoritaires. Des épannelages descendants variés sont créés afin de réaliser des terrasses et des ruptures d'échelle.

2.4.8 Développement durable

Les logements seront certifiés NF Habitat HQE.

2.4.9 Travaux

Il s'agit d'un chantier de démolition du bâtiment existant et de la réalisation de 4 bâtiments à usage de **logements incluant des locaux d'activités réservés à l'installation de commerces**.

Les emprises seront délimitées et protégées par des palissades de chantier. Les circulations des engins et camions seront signalées de manière adéquate.

Le chantier respectera une charte chantier faible nuisance.

2.5 Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site

Le projet se situe au Sud de la commune de Maisons-Alfort, dans le département du Val-de-Marne, à environ 900 m à l'Est de la Seine.

Il est bordé à l'Est par la rue Charles Martigny et à l'Ouest par route départementale D6 (rue Jean Jaurès). Au sein de la parcelle située au Nord, actuellement en travaux, est prévue la construction de deux immeubles à usage d'habitation (154 logements). La parcelle au Sud est occupée par un bâtiment occupé par la société SHURGARD.

Le site s'inscrit en bordure d'une zone d'activité tertiaire qui s'établit à l'Est de la rue Charles Martigny. A l'Ouest de la parcelle, s'établit une zone de logement mixte avec des commerces.

L'occupation du sol des abords du site est schématiquement représentée sur la **figure 13** en page suivante.

Figure 13 : Plan des abords du site du projet



Source : GINGER BURGEAP, fond de plan Géoportail datant de 2018

2.6 Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000

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

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

La structuration de ce réseau comprend :

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

La **figure 14**, en page suivante, présente les entités du réseau NATURA 2000 les plus proches du site.

Il s'agit de la **ZPS « Sites de Seine Saint Denis »** (code : FR1112013) dont les entités les plus proches se situent à 7,4 et 7,8 km au Nord du site.

Ce site NATURA 2000 est composé de 14 grandes entités montrant une interaction les unes avec les autres.

Il accueille une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain.

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

La parcelle du projet, située en zone urbaine, est actuellement occupée par un bâtiment qui sera démoli dans le cadre du projet. Les espaces verts créés par le projet ne sont pas les milieux que l'on retrouve au sein des sites classés Natura 200 (milieux humides, terres agricoles, friches). Aucune trame verte ou bleue n'est identifiée sur le site par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) d'Ile-de-France. Il n'existe donc aucune connexion hydraulique ni écologique entre ces sites NATURA 2000 et la zone du projet.

Les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique sont **faibles**, compte tenu du contexte urbanisé dans lequel le projet s'insère et de la distance avec les sites Natura 2000 les plus proches (environ 7,5 km).

Figure 14 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000



Source : fond de plan Géoportail, annotations GINGER BURGEAP

3. Annexes volontairement transmises

3.1 Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site

Cette annexe présente une synthèse des principaux enjeux environnementaux du site d'étude, et des mesures d'évitement et de réduction prises par le projet en phase chantier et/ou en exploitation.

Elle s'appuie sur les études techniques réalisées lors de cette phase d'études préalables au dépôt du permis de construire. Les études sont annexées à la suite de la présente annexe volontaire.

L'annexe volontaire proposée ci-dessous fait une analyse des thématiques jugées les plus à enjeu en présentant un état initial, une analyse des incidences notables et la présentation des mesures mise en œuvre.

Les thématiques abordées concernent :

- La pollution des sols ;
- La gestion des eaux pluviales ;
- La protection du patrimoine et le paysage ;
- Le risque d'inondation ;
- Le risque acoustique ;
- Les risques technologiques ;
- Les projets connexes.

3.1.1 Pollution des sols

► Etat initial

Historique du site et identification des activités potentiellement polluantes

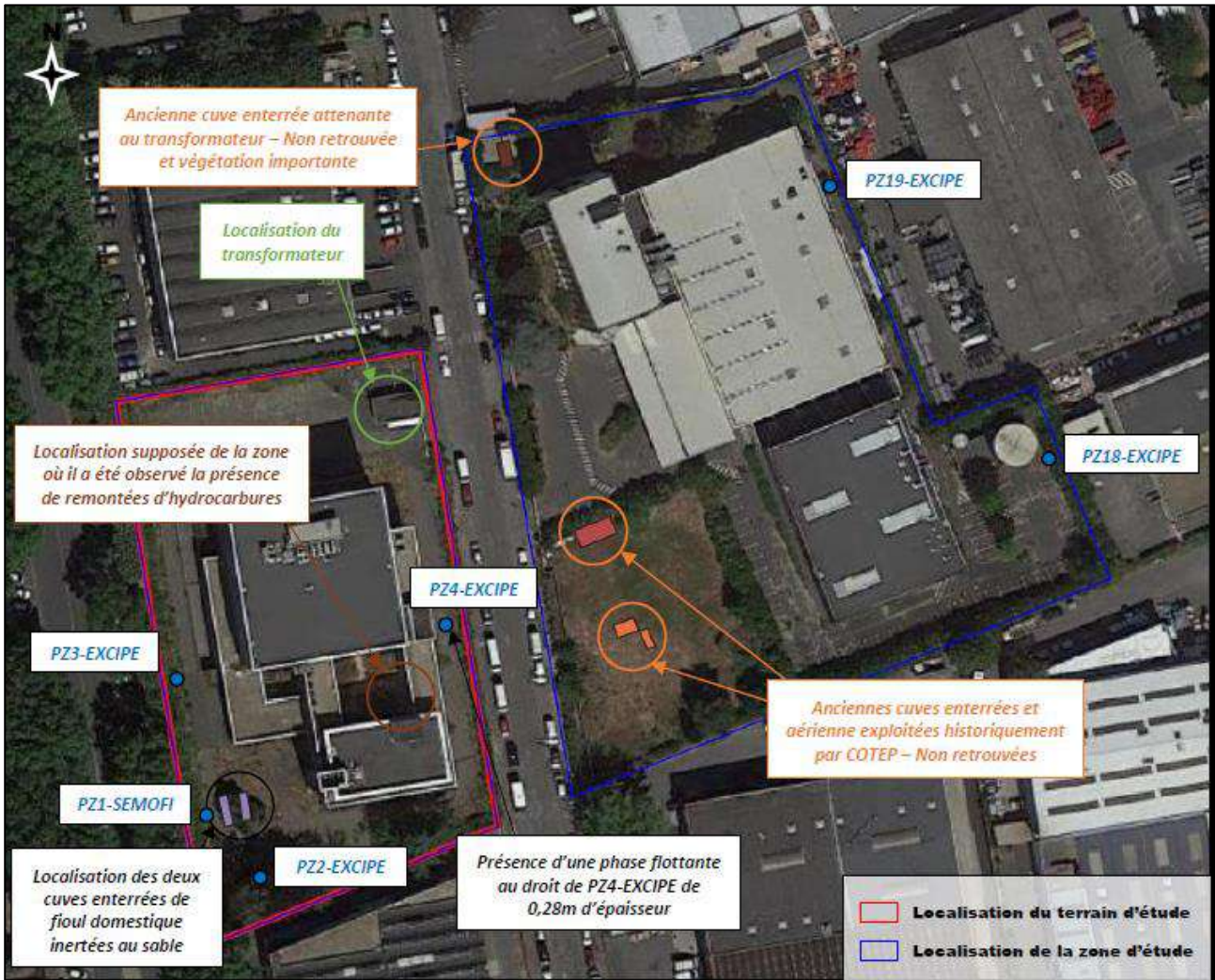
D'après les informations recueillies, la consultation des cartes anciennes et des photographies aériennes, il apparaît que le terrain d'étude présente un bâtiment de bureaux depuis au moins 1971. Néanmoins, des bâtiments à usage industriels sont mis en évidence à proximité du site étudié à partir des années 1927.

D'après les informations recueillies lors de la visite de site, le bâtiment était autrefois chauffé au fioul domestique. Des cuves enterrées sont toujours présentes sur le site d'étude.

Sur demande de MAISONS ALFORT HABITAT, une visite complémentaire du terrain localisé au 3-7 rue Charles Martigny (parcelle voisine) a été réalisée. Il a été mis en évidence la présence d'un transformateur en limite nord-est du terrain d'étude.

Une carte recensant l'ensemble des éléments identifiés au droit de la zone d'étude est présentée en **figure 15**.

Figure 15 : Localisation des éléments identifiés lors de la visite de site au droit de la zone d'étude



Source : Diagnostic initial de pollution du sous-sol, SEMOFI

- **Sites BASIAS**

Aucun site BASIAS n'est recensé au droit de la zone d'étude. Cependant, il a été mis en évidence la présence d'un site BASIAS à proximité immédiate du site étudié : il s'agit du site voisin localisé au 5, rue Charles Martigny sous la dénomination « Laboratoire LAFON ».

La fiche BASIAS associée à ce site indique la présence d'un ancien transformateur ayant fonctionné aux PBB/pyralène et une activité de stockage de produits chimiques.

Il est retenu la présence d'un risque avéré de contamination du milieu souterrain au droit du terrain d'étude en lien avec ce site BASIAS par migration des composés polluants depuis les eaux souterraines.

- **Sites BASOL**

Aucun site BASOL n'est recensé au droit de la zone d'étude et dans un rayon de 500 m autour de la zone étudiée.

- **SIS**

L'état environnemental du secteur d'étude est évalué par la vérification de l'existence de SIS (Système d'Information sur les Sols), qui répertorient les terrains où une pollution, même gérée par des mesures constructives (pollution résiduelle), est connue. La base de données GEORISQUES ne recense aucune installation classée SIS au droit du site et dans un rayon de 500 m.

- **ICPE**

La préfecture du Val-de-Marne met à disposition sur son site internet une liste des ICPE sur les différentes communes du département. D'après les informations issues de cette base de données, le terrain d'étude a accueilli la société EX-LABORATOIRE L. LAFON, soumise à déclaration au titre des ICPE, au titre des rubriques suivantes :

- Rubrique 1432D : « Stockage en réservoirs manufacturés de liquides inflammables », rubrique supprimée à compter du 1^{er} Juin 2015 ;
- Rubrique 2935D : « Parcs de stationnement couverts et garages-hôtels de véhicules à moteur », supprimée à compter du 1^{er} Juillet 2006.

Ainsi, étant donné que le terrain d'étude a accueilli une ancienne ICPE et que le projet développé par MAISONS-ALFORT HABITAT prévoit un changement d'usage par rapport à l'usage actuel, il sera nécessaire de fournir une attestation dans le dossier du Permis de Construire (pièce n°PC16-5) garantissant que les mesures de gestion ont été prises en compte par la Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre du projet développé (conformément à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme).

- **Synthèse générale des risques de pollution**

Historiquement, le terrain d'étude s'inscrivait dans un contexte globalement agricole en 1921. A partir de 1971, le bâtiment, toujours présent, à été construit.

Le terrain d'étude n'est pas recensé dans les bases de données BASIAS, BASOL et SIS. Toutefois, l'adresse du terrain d'étude est recensée dans la base de données ICPE, notamment en raison de l'existence de cuves enterrées de fioul domestique sur site. Il a été mis en évidence la présence d'une phase flottante en hydrocarbures au droit du terrain.

Le site voisin (3 – 7 rue Charles Martigny) présente une pollution aux hydrocarbures en lien avec les installations exploitées par COTEP.

Lors des diagnostics précédemment réalisés, il a été déterminé que la phase d'hydrocarbures présente au droit du site étudié prenait son origine des anciennes cuves exploitées par la société COTEP, situées en amont hydraulique du terrain d'étude. En outre, lors de la visite de site, il a été mis en évidence la présence d'un transformateur au nord-est du terrain d'étude.

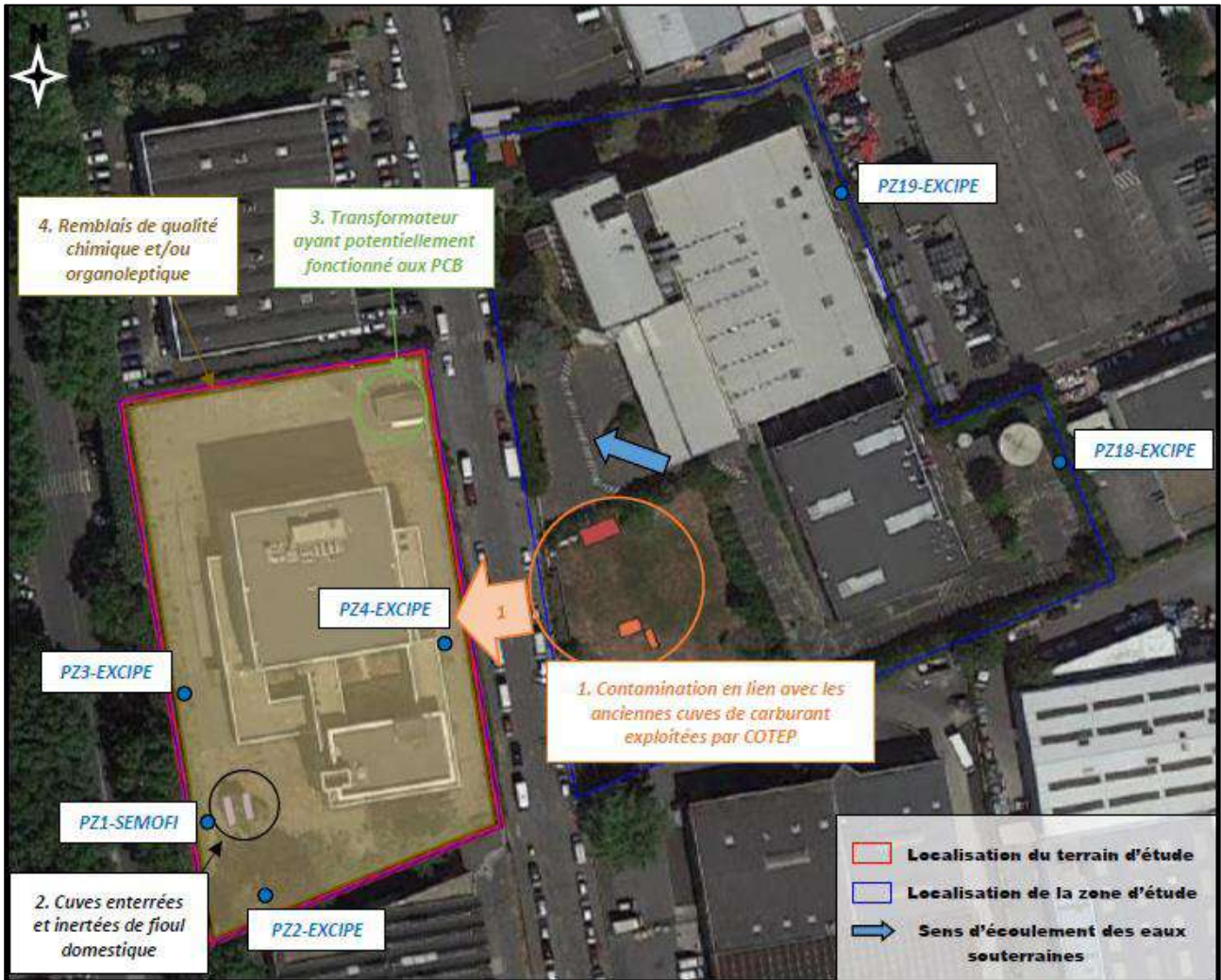
Le tableau suivant recense les installations potentiellement polluantes identifiées au droit du site (20, rue Charles Martigny), ainsi que sur la parcelle voisine (3-7 rue Charles Martigny), dont ESH MAISONS ALFORT HABITAT est propriétaire et sur laquelle des investigations ont pu être menées. La figure suivante localise les zones à risque et les potentielles sources de pollution.

Tableau 3 : Installations potentiellement polluantes identifiées au droit du site et sur la parcelle voisine

| Numéro | Zone à risque de contamination potentielle retenue | Zone d'étude | Localisation | Substance traceur | Milieu concerné | | |
|--------|---|---|-----------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| | | | | | Sol | Eaux souterraines | Gaz du sol |
| 1 | Cuves enterrées et inertées toujours présentes sur site | 20, Rue Charles Martigny (Terrain du projet) | Partie sud-ouest du site | Hydrocarbures C10-C40, HAP et CAV - BTEX | OUI | OUI, si contamination profonde | OUI, si contamination significative |
| 2 | Remblais de qualité chimique médiocre | | Totalité du site | Hydrocarbures C10-C40, HAP et métaux lourds | OUI, au niveau des sols superficiels | - | - |
| 3 | Ancienne cuve enterrée de fioul (aucune information si toujours présente sur site) | 3-7, Rue Charles Martigny (Terrain suspecté comme présentant la source de contamination en hydrocarbures) | Partie nord-ouest du site | Hydrocarbures C10-C40, HAP et CAV - BTEX | OUI | OUI, si contamination profonde | OUI, si contamination significative |
| 4 | Ancienne cuve aérienne retirée (aucune information concernant son contenu) | | Partie sud-ouest du site | Hydrocarbures C10-C40, HAP et CAV - BTEX | OUI | OUI, si contamination profonde | OUI, si contamination significative |
| 5 | Anciennes cuves enterrées de mazout retirées | | Partie sud-ouest du site | Hydrocarbures C10-C40, HAP et CAV - BTEX | OUI | OUI, si contamination profonde | OUI, si contamination significative |
| 6 | Migration de composés polluants depuis les eaux souterraines par une autre activité | - | Totalité du terrain d'étude | Hydrocarbures C10-C40, HAP, CAV - BTEX, COHV et métaux lourds | OUI, en zone de battement de nappe | OUI | - |

Source : Diagnostic initial de pollution du sous-sol, SEMOFI

Figure 16 : Localisation des zones à risques au droit du terrain d'étude



Source : Diagnostic initial de pollution du sous-sol, SEMOFI

Investigations réalisées

Des investigations ont été réalisées sur les sols, l'air ambiant et les eaux souterraines au droit du site et sur la parcelle voisine. Il a été réalisé :

- 18 sondages à la tarière, notés ST1 à ST18 ;
- 16 prélèvements d'eau souterrains dans les piézomètres présents au droit du site et sur la parcelle voisine ;
- 3 mesures d'air ambiant (AA1 AA2 et AAE).

La localisation des sondages et des piézomètres est présentée sur la **figure 17**.

Figure 17 : Localisation des investigations réalisées au droit du site



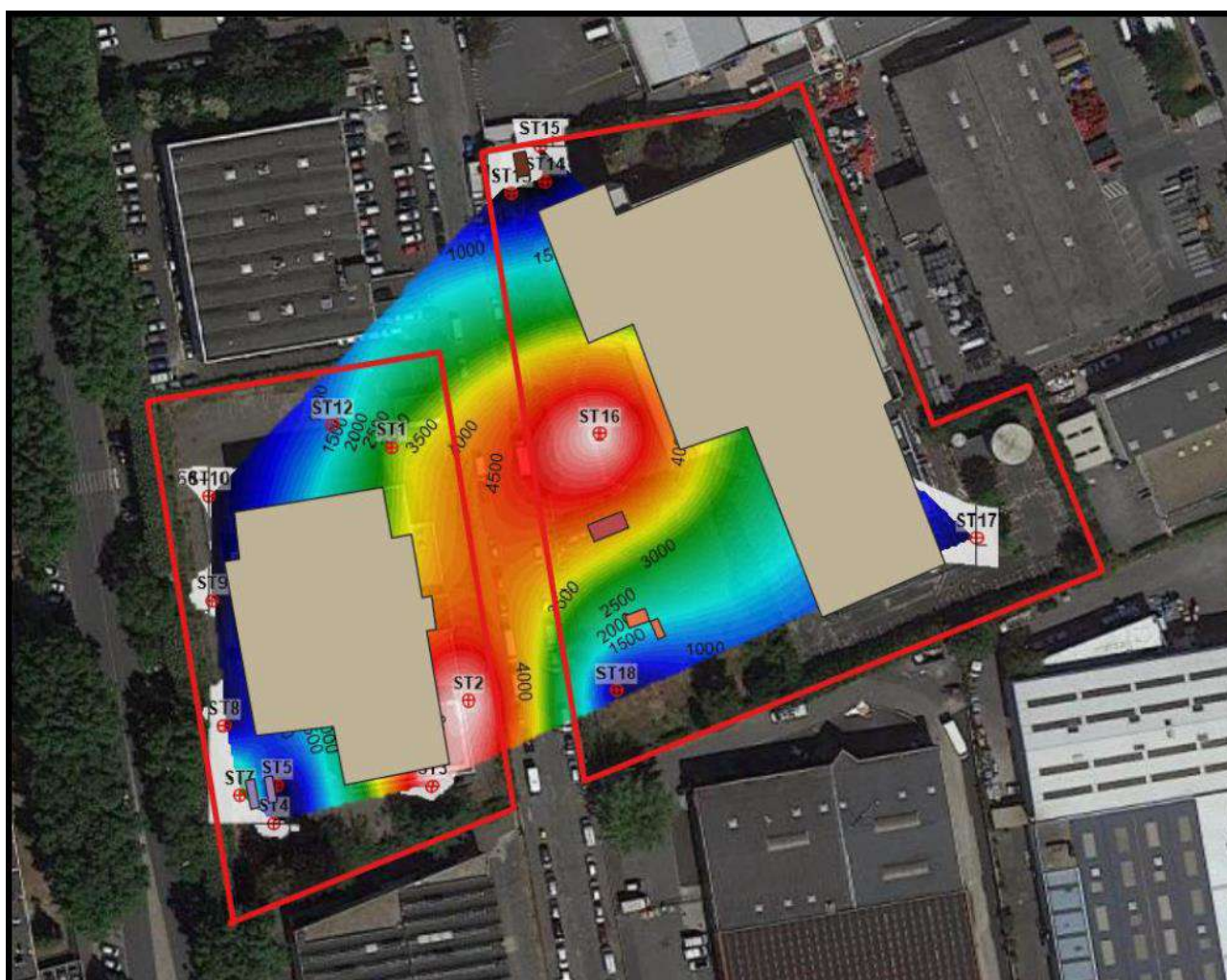
Source : Diagnostic initial de pollution du sous-sol, SEMOFI

• **Résultats des investigations sur les sols**

Les résultats des investigations sur les sols ont mis en évidence :

- Une pollution concentrée en hydrocarbures dans les sols en zone de battement de nappe dans la partie est du terrain d'étude, et dans la partie ouest du terrain situé au 3-7, Rue Charles Martigny ;
- Une pollution concentrée en hydrocarbures dans les sols au niveau de la zone présentant les cuves enterrées et inertées ;
- L'absence de contamination des sols au niveau de la cuve enterrée attenante au groupe électrogène au 3-7, Rue Charles Martigny ;
- L'absence de contamination des sols dans la partie amont hydraulique de la zone d'étude.

Figure 18 : Cartographie des concentrations en HCT C₁₀-C₄₀ dans les sols en zone de battement de nappe



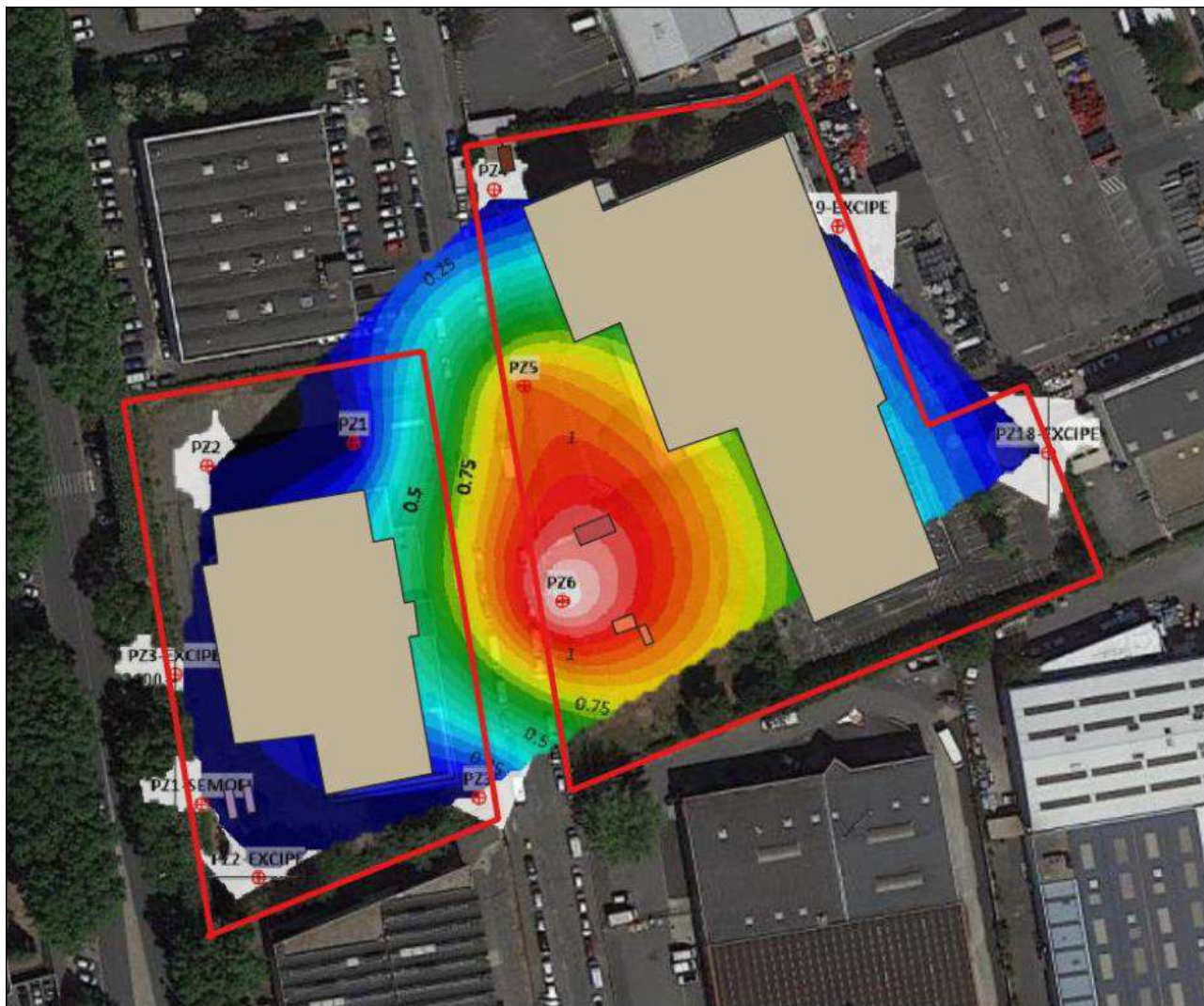
Source : Diagnostic initial de pollution du sous-sol, SEMOFI

- **Résultats des investigations sur les eaux souterraines**

Les résultats des investigations sur les eaux souterraines ont mis en évidence :

- Une pollution concentrée des eaux souterraines en hydrocarbures dans la partie est du terrain d'étude, et dans la partie ouest du terrain situé au 3-7, Rue Charles Martigny ;
 - L'absence de contamination des eaux souterraines dans la partie amont de la zone d'étude ;
 - L'absence de contamination des eaux souterraines dans la partie aval de la zone d'étude.

Figure 19 : Cartographie des concentrations en HCT C₁₀-C₄₀ dans les eaux souterraines



Source : Diagnostic initial de pollution du sous-sol, SEMOFI

• **Résultats des investigations sur l'air ambiant**

Les résultats des investigations sur les eaux souterraines ont mis en évidence l'absence de contamination de l'air ambiant situé dans le niveau enterré.

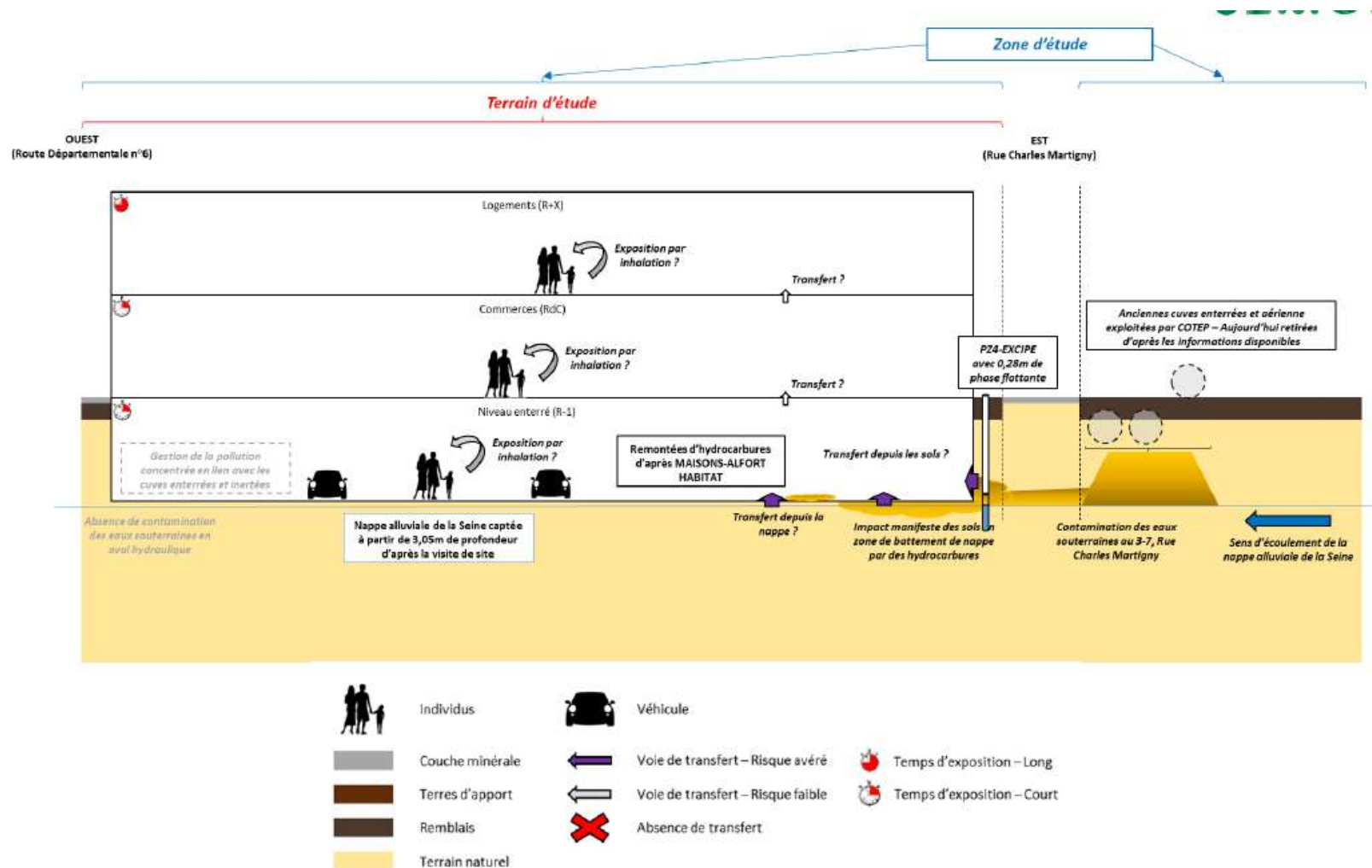
► **Effets**

Le schéma conceptuel considère :

- la ou les sources de pollution,
- l'usage des milieux,
- les voies de transfert possibles,
- les milieux d'exposition,
- les cibles potentielles.

Le projet prévoit la réalisation d'un bâtiment à usage de logement et de commerce. Le schéma conceptuel présenté ci-après met en évidence des risques sanitaires possibles pour le projet en lien avec la pollution concentrée en hydrocarbures identifiée.

Figure 20 : Schéma conceptuel



Source : Diagnostic initial de pollution du sous-sol, SEMOFI

► Mesures

Les investigations ont mis en évidence la présence d'une pollution concentrée des sols en zone de battement de nappe et des eaux souterraines dans la partie Est du terrain et sur la parcelle voisine, et au droit des anciennes cuves enterrées et inertées de fioul domestique.

Concernant la gestion de la pollution concentrée située dans les sols en zone de battement de nappe et dans la nappe souterraine, il sera recommandé de procéder à la réalisation d'un Plan de Gestion (PG) afin de définir les modalités de traitement de cette dernière, et des potentielles mesures constructives à mettre en œuvre pour garantir la compatibilité sanitaire du terrain d'étude avec le projet développé.

De plus, ce Plan de Gestion devra comporter une Analyse des Risques Résiduels (ARR) afin de s'assurer quantitativement de l'absence de risque pour les futurs usagers, et de définir les concentrations résiduelles acceptables, conformément à la méthodologie du Ministère en charge de l'Environnement.

Enfin, la réalisation d'un Plan de Conception de Travaux (PCT ou PG-PCT) en parallèle du Plan de Gestion permettra de vérifier la faisabilité des scénarios envisagés dans ce dernier et d'affiner les coûts et les délais des futurs travaux.

Etant donné que le terrain d'étude correspond à une ancienne ICPE, une attestation garantissant que les mesures de gestion ont été prises en compte dans le dossier du permis de construire devra être réalisée (prestation ATTES – norme NF X 31 620-5).

Pour plus d'informations, se référer à l'annexe volontaire n°2.

3.1.2 Gestion des eaux pluviales

L'imperméabilisation de la parcelle sera réduite par la mise en place de toitures végétalisées et d'espaces verts, favorisant ainsi l'infiltration d'une partie des eaux pluviales et les phénomènes naturels d'évapotranspiration.

Afin de se conformer aux règlements d'urbanisme (PLU et règlement d'assainissement), qui imposent une gestion des eaux pluviales par retenue temporaire des eaux à la parcelle et le rejet à débit régulé (2 l/s/ha) au réseau d'assainissement, le projet prévoit la création d'un système de rétention des eaux pluviales (type NIDAROOFF ou équivalent) sur les dalles du parking exemptes de bâtiments (qui sont pour la plupart, recouvertes de végétation et d'allées piétonnes).

Ce système permettra d'assurer la rétention des eaux pluviales avant le rejet au réseau d'assainissement jusqu'à une pluie d'occurrence décennale. Ces eaux seront ensuite rejetées au réseau d'assainissement à un débit régulé de 2 l/s/ha.

Le volume de rétention à prévoir pour le projet est d'environ 170 m³ pour une pluie décennale.

La note de calcul de gestion des eaux pluviales est présentée en annexe volontaire n°3.

3.1.3 Patrimoine et paysage

► Etat initial

Le projet ne se situe pas au droit ou dans la zone tampon d'un bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le projet n'est également pas situé au droit d'un site patrimonial remarquable. Le plus proche est situé à 4,7 km au Sud du projet et correspond au site patrimonial remarquable (SPR) de Villeneuve St-Georges. Le second site patrimonial remarquable le plus proche du site est situé sur la commune de Vincennes (5,7 km au Nord du projet).

Aucun site inscrit ou classé n'est répertorié à proximité immédiate de la zone d'étude. Le site inscrit le plus proche se situe à 2km à l'Est du projet sur les communes de Créteil et de Bonneuil sur Marne : il s'agit du « Bras du Chapitre et ses abords ».

Ces sites sont localisés sur la **figure 21**.

Figure 21 : Localisation des sites inscrits, classés et patrimoniaux remarquables



Source : Atlas des patrimoines, Ministère de la culture, annotations GINGER BURGEAP

Dans un périmètre plus proche de la zone d'étude, la parcelle se situe à proximité immédiate d'un immeuble inscrit « Cité du Square Dufourmantelle » (cf. **photographie 10**), situé à l'angle des rues de Rome et Jean Jaurès. Un second immeuble inscrit « Groupe scolaire Jules Ferry » est également situé proche de la zone d'étude (à environ 300 m au Nord).

Dans un rayon de 1,2 km autour de la parcelle étudiée, trois bâtiments possèdent le label Architecture Contemporaine Remarquable d'Ile-de-France :

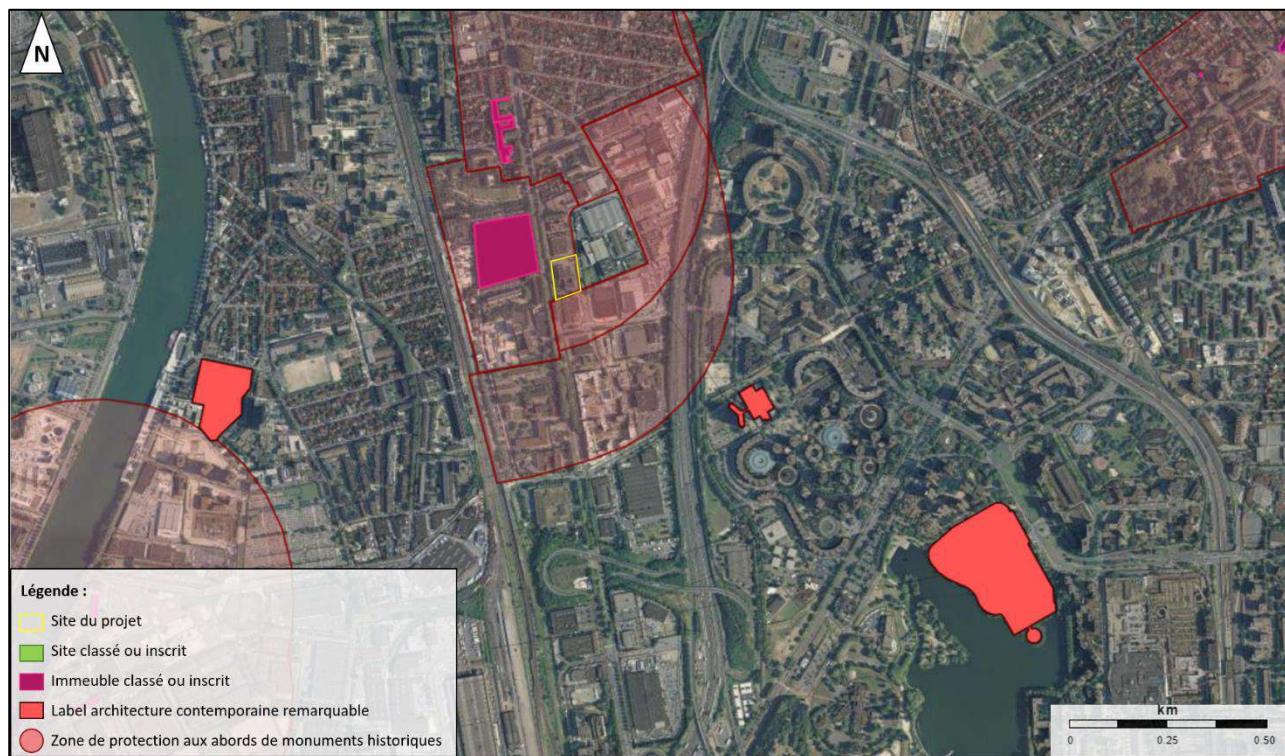
- le Lycée Maximilien Perret, situé à 800 m à l'Ouest de la parcelle étudiée,
- le Palais de Justice situé à 480 m au Sud-Est de la parcelle étudiée,
- la Préfecture du Val de Marne située à 1,2 km au Sud-Est de la parcelle étudiée.

La parcelle du projet est comprise dans la zone de protection des abords d'un monument historique : « Cité d'Habitations à Bon Marché du Square Dufourmantelle ». Cet ensemble de 600 logements sociaux en brique a été construit entre 1930 et 1934 par les architectes associés Dubreuil et Hummel.

D'autres zone de protection aux abords d'un monument historique sont présentes à proximité de la parcelle étudiée :

- La cité d'Habitation à Bon Marché du Square Dufourmantelle qui borde le Sud de la parcelle ;
- Le groupe scolaire Jules Ferry qui borde également le Sud de la parcelle ;
- L'ancien Château du Réghat, situé à 700 m au Nord de la parcelle étudiée.

Ces sites sont localisés sur la **figure 22**.

Figure 22 : Localisation des immeubles classés ou inscrits et des zones de protection


Source : Atlas des patrimoines, Ministère de la culture, annotations GINGER BURGEAP

► Mesures

Les constructions comprises dans le périmètre du monument historique seront soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. La société ESH MAISONS ALFORT HABITAT va donc engager des discussions avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les prescriptions émises par l'ABF seront appliquées au projet.

Il a semblé important aux architectes de s'imprégner des réalisations remarquables, emblèmes de la Ville de MAISONS ALFORT et signés par de grands architectes dans la période de l'entre-deux guerres, pour établir une filiation dans le temps, se référer aux racines modernes de Maisons-Alfort.

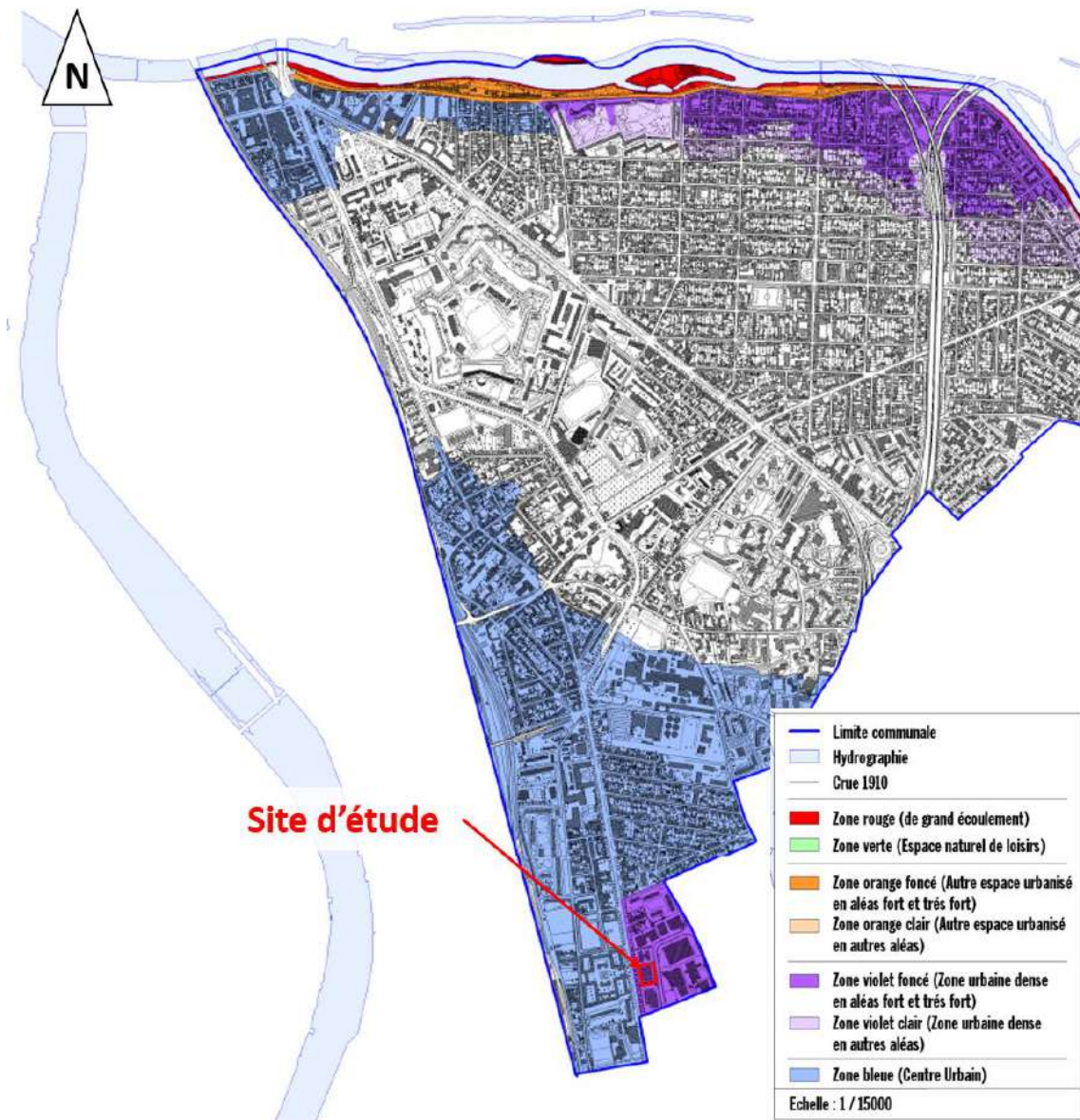
3.1.4 Risque d'inondation

► Etat initial

Le site est localisé en zone inondable d'après le PPRI de Maisons-Alfort. Il se situe en zone violette correspondant aux zones urbaines dense en aléas fort et très fort. En cas de crue centennale (crue de référence de 1910), le site sera submergé par une hauteur d'eau supérieure à 2 m. Le zonage réglementaire du PPRI et la carte des aléas sont présentés sur les figures suivantes.

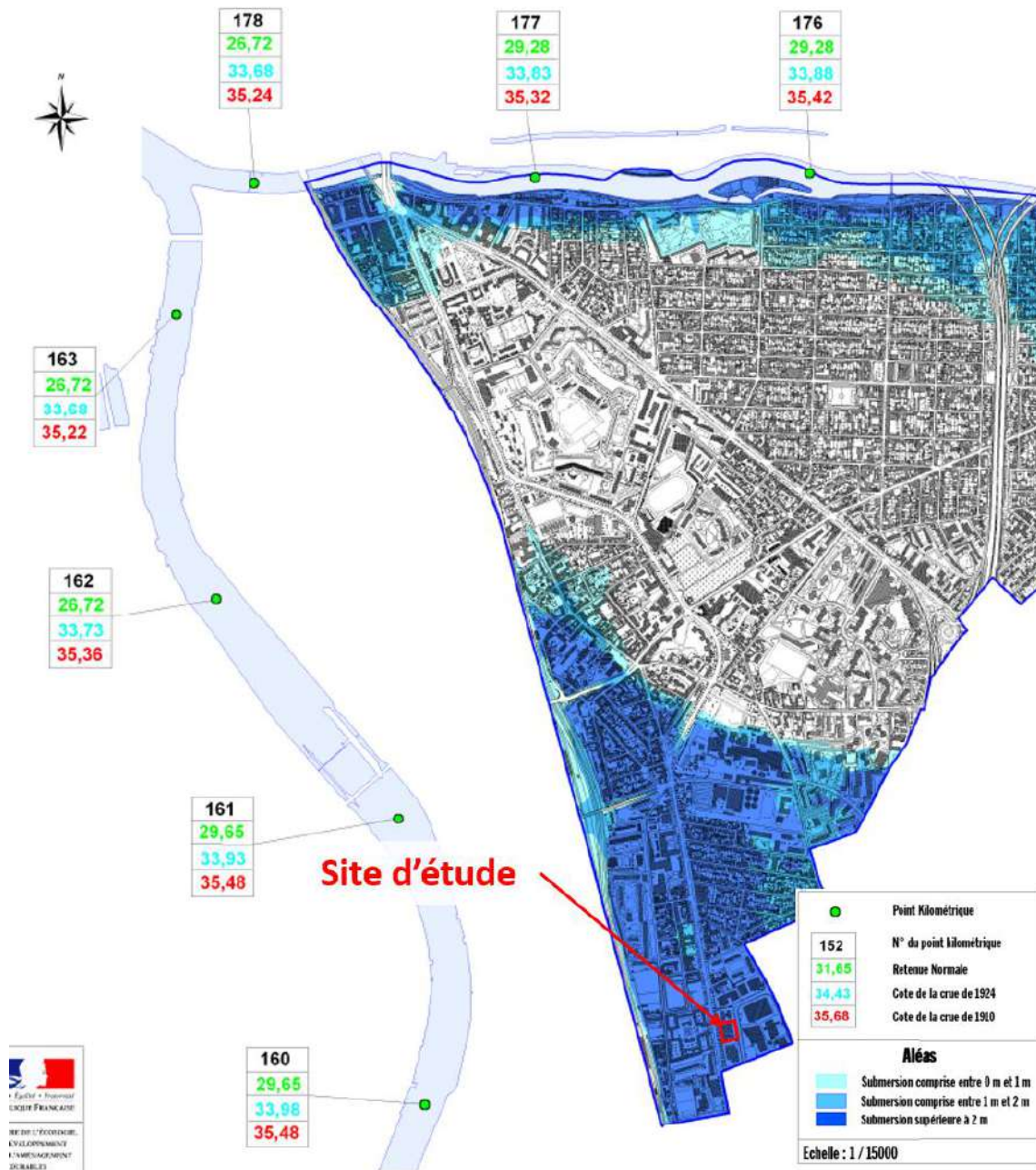
Au droit du site, la cote casier est 35,48 m NGF. La cote correspondant au niveau de la crue cinquantennale de 1924 est calculée par projection à 33,96 m NGF. Le projet est donc inondable par débordement lors d'une crue cinquantennale et centennale de la Seine.

Figure 23 : Extrait du zonage réglementaire du PPRI de Maisons-Alfort



Source : Site de la préfecture du Val-de-Marne

Figure 24 : Extrait de la carte des aléas du PPRI de Maisons-Alfort

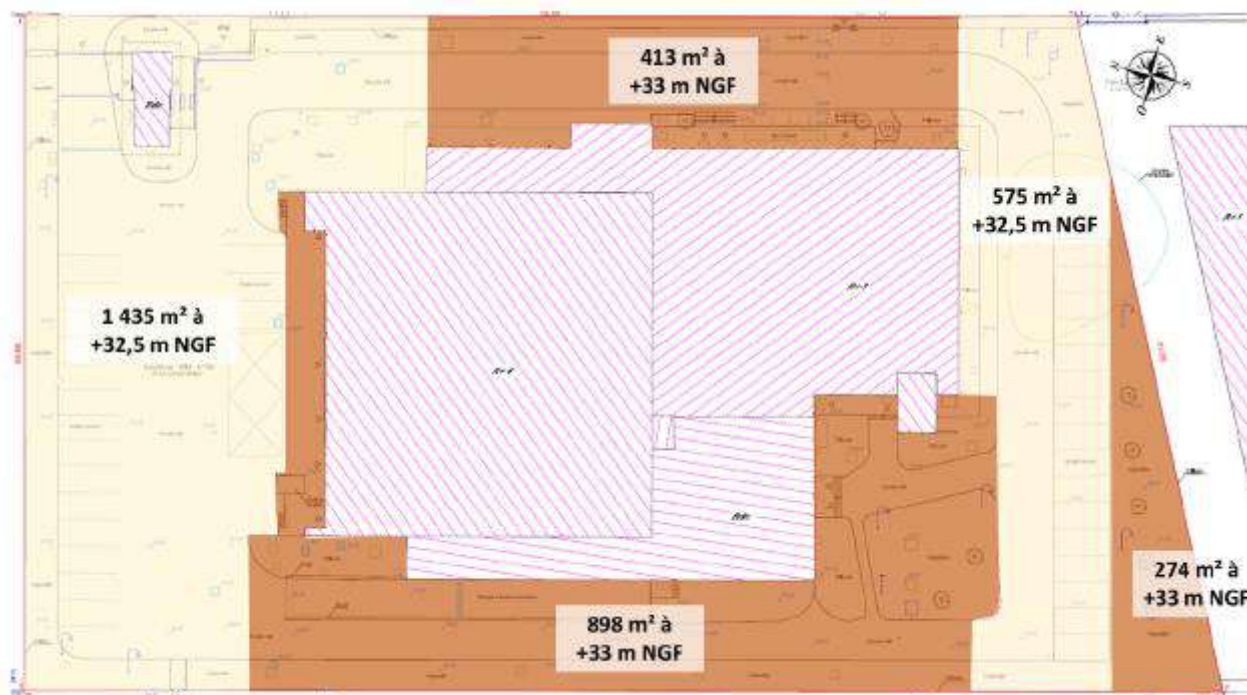


Source : Site de la préfecture du Val-de-Marne

A l'état actuel, les superficies remarquables de la parcelle sont les suivantes :

- Emprise au sol actuelle bâtie (considérée comme non inondable) : 2 405 m² ;
- Emprise au sol actuelle non bâtie définie en deux zones altimétriques distinctes d'une superficie de 3 595 m² au total :
 - Zone 1 : Côte moyenne vers +32,50 m NGF d'une superficie totale de 2 010 m²,
 - Zone 2 : Côte moyenne vers +33,00 m NGF d'une superficie totale de 1 585 m².

Figure 25 : Localisation des zones inondables



Source : Notice de conformité au PPRI, STRATEGEO

Le volume actuel d'expansion de la crue est de 9 921 m³, calculé comme suit :

Tableau 4 : Calcul du volume actuel d'expansion de la crue

| Zone | Surface | Hauteur de lame d'eau | Volume |
|---|----------------------|--|----------------------------|
| Zone à +32,50 m NGF | 2 010 m ² | 2,98 m (+35,48 m NGF – 32,50 m NGF) | 5 990 m ³ |
| Zone à +33,00 m NGF | 1 585 m ² | 2,48 m (+35,48 m NGF – 33,00 m NGF) | 3 931 m ³ |
| TOTAL DU VOLUME ACTUEL D'EXPANSION DE LA CRUE : V1 | | | 9 921 m³ |

Le volume du projet remblayé est de 5 520 m³, calculé de la manière suivante :

Tableau 5 : Calcul du volume de remblaiement des surfaces actuelles d'expansion de crue

| Zone | Surface | Cote initiale moyenne | Hauteur de lame d'eau | Volume |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|
| Zone bâtiment (côte PHEC à +35,48 m NGF) | 467 m ² | +32,50 m NGF | 2,98 m | 1 392 m ³ |
| | 332 m ² | +33,00 m NGF | 2,48 m | 823 m ³ |
| | 450 m ² | +32,50 m NGF | 2,98 m | 1 341 m ³ |
| | 202 m ² | +33,00 m NGF | 2,48 m | 501 m ³ |
| | 536 m ² | +32,75 m NGF | 2,73 m | 1 463 m ³ |
| TOTAL DU VOLUME DE REMBLAIEMENT DU PROJET : V2 | | | | 5 520 m³ |

Le volume de déblais du projet est de 13 101 m³, calculé de la manière suivante :

Tableau 6 : Calcul des volumes de déblais ajoutant des volumes d'expansion à la crue

| Zone | Surface | Cote initiale moyenne | Hauteur de lame d'eau | Volume |
|---|----------------------|---|-----------------------|-----------------------------|
| Zone à +32,40 m NGF | 800 m ² | +32,50 m NGF | 0,10 m | 80 m ³ |
| Zone à +32,30 m NGF | 126 m ² | +33,00 m NGF | 0,70 m | 88 m ³ |
| Zone à +32,40 m NGF | 592 m ² | +32,75 m NGF | 0,35 m | 207 m ³ |
| Zone à +32,90 m NGF | 124 m ² | +33,00 m NGF | 0,10 m | 12 m ³ |
| Zone à +32,75 m NGF | 1 215 m ² | Initialement bâtiment (PHEC à 35,48 m NGF) | 2,73 m | 3 316 m ³ |
| Sous-sol parking | 1 810 m ² | Non présent initialement | 2,85 m minoré de 20 % | 4 127 m ³ |
| | 2 233 m ² | | 2,90 m minoré de 20 % | 5 180 m ³ |
| TOTAL DU VOLUME DE DEBLAIS DISPONIBLE A LA CRUE : V3 | | | | 13 010 m³ |

Au regard de ces résultats, l'équilibre déblais / remblais de l'opération est positif et le volume de déblais est supérieur au volume actuel, améliorant donc l'état initial.

La compensation en volume remblais / déblais au sens du PPRI est donc respectée.

En comparaison avec l'existant, le projet aura un impact positif pour la propagation de la crue. En effet, le volume disponible à la crue est plus important à l'état projet qu'à l'état initial (13 010 m³ contre 9 921 m³ actuellement) grâce à la création d'espaces verts en déblais par rapport à l'existant, et l'inondabilité en RDC par la mise en place de pilotis et de grilles en pied de façade, ainsi que l'inondabilité du sous-sol via la rampe d'accès automobile et les bouches de ventilation VB et VH.

► Mesures

Le projet respectera les prescriptions du PPRI du Val-de-Marne. Le tableau suivant rappelle les dispositions du PPRI applicables en zone violette et donne les applications au projet.

| N° Rubrique | Nature de la rubrique | Aménagements envisagés | Régime |
|----------------------|---|---|------------------|
| ZONE VIOLETTE | | | |
| A.1 | Règles d'urbanismes | | |
| A.1.1 | Sont interdits : | | |
| A.1.1.1 | La construction de sous-sols ou le changement d'affectation des locaux situés en sous-sols pour un usage autre que le stationnement sauf dispositions prévues au 1.2.6 et à l'exception des locaux et équipements liés à la prévention et à la gestion des inondations. Toutefois, le changement d'affectation de locaux situés en sous-sol pourra être autorisé si ce changement conduit à améliorer la situation vis à vis du risque. | Les niveaux de sous-sols seront utilisés exclusivement pour le stationnement | Conforme au PPRI |
| A.1.1.2 | Les travaux d'endiguement ou de remblai sauf dispositions prévues à l'article 1.2.11 ci-dessous. | - | - |
| A.1.2 | Sont autorisés, sous réserve de prescriptions : | | |
| A.1.2.1 | Dispositions spécifiques aux constructions nouvelles à usage d'habitation : 1° Construction en « diffus » - Le niveau habitable le plus bas doit être situé au minimum au-dessus de la cote de la crue cinquantennale augmentée de 0,20 mètre et chaque logement doit comporter au moins un niveau complet habitable, tel que défini au titre I, chapitre 4 - définition 19 du présent règlement, situé au-dessus de la cote des P.H.E.C. (règle du duplex). - L'emprise réelle au sol inondable, telle que définie au titre I, chapitre 4 - définition 8 du présent règlement, est limitée à 40%. 2° Constructions réalisées dans le cadre de « grandes opérations » : - Le niveau habitable le plus bas doit être situé au minimum au-dessus de la cote des P.H.E.C. - L'emprise réelle au sol inondable, telle que définie au titre I, chapitre 4 - définition 8 du présent règlement, est limitée à 50%. -Le volume d'expansion des crues doit être préservé ; une étude hydraulique justifiera les dispositions retenues. | Construction à usage mixte. Projet de plus de 500 m ² de SHON considéré comme une Grande Opération Les logements sont situés en R+1 sont à +36,36 ou +36,91 m NGF, soit plus de 0,8 m au-dessus de la cote des PHEC (+35,48 m NGF) L'emprise réelle au sol inondable totale est de 2 606 m ² soit 43,4 % et donc inférieure à 50 % Volume d'extension des crues augmenté, comme présenté dans le paragraphe 2.6 | Conforme au PPRI |

| | | | |
|---------|--|--|------------------|
| | <p>3° Extensions :</p> <p>Les planchers nouvellement créés au-dessus de la cote des P.H.E.C. sont autorisés sans restriction ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les planchers nouvellement créés sous la cote des P.H.E.C. sont autorisés sous réserve que la construction respecte les règles relatives aux constructions nouvelles à usage d'habitation ; - Les planchers nouvellement créés sous la cote de la crue cinquantennale sont limités, dans tous les cas, à 20m² de S.H.O.N. Ces extensions doivent être situées, au minimum, à la cote du plancher habitable existant, le plus bas ; - L'emprise au sol inondable, telle que définie au titre I, chapitre 4 – définition 8, est limitée à 40%. | | |
| A.1.2.2 | <p>Dispositions spécifiques aux constructions nouvelles à usage d'activité ou de service :</p> <p>1° Construction en « diffus »</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise réelle au sol inondable, telle que définie au titre I, chapitre 4 - définition 8 du présent règlement, est limitée à 60%. <p>2° Constructions réalisées dans le cadre de « grandes opérations » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise réelle au sol inondable, telle que définie au titre I, chapitre 4 - définition 8 du présent règlement, est limitée à 50%. -Le volume d'expansion des crues doit être préservé ; une étude hydraulique justifiera les dispositions retenues. <p>3° Extensions :</p> <p>Les niveaux fonctionnels doivent être situés au minimum, à la cote du niveau fonctionnel existant le plus bas dans la limite de 50% de la SHON du dit niveau.</p> | <p>Construction à usage mixte. Projet de plus de 500 m² de SHON considéré comme une Grande Opération</p> <p>L'emprise réelle au sol inondable totale est de 2 606 m² soit 43,4 % et donc inférieure à 60 %</p> <p>Volume d'extension des crues augmenté, comme présenté dans le paragraphe 2.6</p> | Conforme au PPRI |
| A.1.2.3 | <p>Dispositions spécifiques aux constructions à usage mixte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les niveaux ou les parties de niveaux doivent respecter les règles correspondant à leur usage (habitation et activités). - L'emprise réelle au sol inondable, telle que définie au titre I, chapitre 4 - définition 8 du présent règlement, à retenir est celle correspondant à l'usage majoritaire de la S.H.O.N de la construction. | <p>Construction à usage mixte. Projet de plus de 500 m² de SHON considéré comme une Grande Opération Usage majoritaire de la SCHON en logements</p> <p>L'emprise réelle au sol inondable totale est de 2 606 m² soit 43,4 % et donc inférieure à 50 %</p> | Non concerné |
| A.1.2.4 | <p>Dispositions spécifiques aux changements d'affectation ou de destination de plancher pour un usage d'habitation.</p> | Pas de changement d'affectation | Non concerné |
| A.1.2.5 | <p>Dispositions spécifiques aux équipements publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les niveaux fonctionnels doivent être situés, au minimum, à la cote la plus haute entre celle de la voirie existante et celle du terrain naturel. - Pour les extensions, les niveaux fonctionnels doivent être situés au minimum, à la cote du niveau fonctionnel existant le plus bas dans la limite de 50% de la SHON du dit niveau ; - L'emprise réelle au sol inondable, telle que définie au titre I, chapitre 4 –définition 8 du présent règlement, est limitée à 60%. | <p>Les niveaux fonctionnels des locaux sont prévus :</p> <p>Côté rue Jean Jaurès à +32,97 m NGF pour un trottoir situé vers +32,90 m NGF et un terrain naturel à +32,95 m NGF</p> <p>Côté rue Martigny entre +32,39 et +32,97 m NGF selon la pente, pour un trottoir situé entre +32,37 et +32,73 m NGF</p> <p>L'emprise réelle au sol inondable totale est de 2 606 m² soit 43,4 % et donc inférieure à 50 %</p> | Conforme au PPRI |

| | | | |
|----------|--|---|------------------|
| A.1.2.6 | <p>Dispositions spécifiques aux équipements sensibles :</p> <p>a) Equipements techniques de traitement des déchets</p> <p>Dans tous les cas, les planchers habitables ou fonctionnels seront situés au-dessus de la cote des P.H.E.C</p> <p>- A titre exceptionnel et sous réserve d'une étude montrant l'impossibilité d'appliquer la règle ci-dessus, les planchers fonctionnels des postes de distribution des fluides pourront être situés sous la cote des P.H.E.C. à condition qu'ils restent accessibles en cas de crue centennale et soient protégés par des protections locales ou un cuvelage étanche, sous réserve d'une étude hydraulique pouvant aboutir à des mesures compensatoires.</p> <p>- Les extensions dont les planchers sont situés sous la cote des P.H.E.C. sont interdites sauf celles imposées par des mises aux normes ou en conformité.</p> <p>b) Autres équipements sensibles</p> <p>Dans tous les cas, les planchers habitables ou fonctionnels seront situés au-dessus de la cote des P.H.E.C.</p> <p>- A titre exceptionnel et sous réserve d'une étude montrant l'impossibilité d'appliquer la règle ci-dessus, les planchers fonctionnels des postes de distribution des fluides pourront être situés sous la cote des P.H.E.C. à condition qu'ils restent accessibles en cas de crue centennale et soient protégés par un cuvelage étanche.</p> <p>- Les extensions dont les planchers sont situés sous la cote des P.H.E.C. sont interdites sauf celles imposées par des mises aux normes ou en conformité.</p> | <p>Les locaux techniques en sous-sol, ascenseurs et ventilation notamment, seront tous protégés par un cuvelage étanche</p> <p>Les locaux et poste de distribution fluide seront situés en R+1 soit à +36,36 ou +36,91 m NGF, soit plus de 0,8 m au-dessus de la cote des PHÉC (+35,48 m NGF)</p> | Conforme au PPRI |
| A.1.2.7 | Dispositions spécifiques aux annexes. | Pas d'annexes | Non concerné |
| A.1.2.8 | Dispositions spécifiques aux installations portuaires. | Pas d'installation portuaire | Non concerné |
| A.1.2.9 | Dispositions spécifiques à l'extraction de matériaux | Pas d'extraction de matériaux | Non concerné |
| A.1.2.10 | <p>Dispositions spécifiques aux clôtures :</p> <p>Les clôtures dans les zones d'aléas forts et très forts (submersion supérieure à un mètre), devront être ajourées au sens de la définition 3 donnée au titre I, chapitre 4 – du présent règlement.</p> | Les clôtures seront des grilles sur murets dont la surface pleine ne représente pas plus d'un tiers de la surface de la clôture, et donc ajourées au sens de la définition | Conforme au PPRI |
| A.1.2.11 | <p>Dispositions spécifiques aux endiguements, remblais :</p> <p>Les travaux d'endiguement et les remblais doivent être compensés. La compensation du volume apporté doit être calculée selon les dispositions prévues au titre I, chapitre 4 – définition 18 du présent règlement.</p> | La construction crée une surface supplémentaire remblayée. Celle-ci est compensée en surface et en volume conformément à la définition 18 du PPRI (voir paragraphe 2.6). | Conforme au PPRI |
| A.1.2.12 | Dispositions spécifiques aux protections locales. | Pas de protections locales | Non concerné |
| A.1.2.13 | <p>Dispositions spécifiques aux rampes pour personnes handicapées</p> <p>La construction de rampes pour personnes handicapées est autorisée à la cote de la voirie ou du terrain naturel existant.</p> | Les accès handicapés sont effectivement raccordés aux voiries existants | Conforme au PPRI |

| A.2 | Règles de constructions | | |
|---------|--|--|------------------|
| A.2.1 | Demandes d'autorisation ou de permis de construire : Les cotes des plans figurant dans les demandes d'autorisation ou de permis de construire seront rattachées au Nivellement Général de la France (cotes NGF) dans le système dit « normal » ou « NGF 69 ». | Les plans sont tous rattachés au Nivellement Général de la France (cotes NGF). | Conforme au PPRI |
| A.2.2.1 | Les fondations et les parties de bâtiments construites sous la cote des P.H.E.C. doivent être réalisées avec des matériaux insensibles à l'eau. | Les fondations et toutes les parties du bâtiment situées sous la cote des P.H.E.C seront construites avec des matériaux insensibles à l'eau. | Conforme au PPRI |
| A.2.2.2 | Les bâtiments doivent pouvoir résister aux tassements différentiels et aux sous-pressions hydrostatiques. | Le sous-sol sera protégé de la nappe par un cuvelage étanche et dimensionné pour reprendre les sous-pressions hydrostatiques. | Conforme au PPRI |
| A.2.2.3 | Les installations de production des fluides et les alimentations en fluide doivent être situées au-dessus de la cote des P.H.E.C. ; en cas d'impossibilité, les réseaux et alimentation doivent être protégés et il doit être possible de les isoler du reste de l'installation | Les installations de production des fluides et alimentations en fluide sont pour la plupart en R+1 à +36,36 ou +36,91 m NGF, soit plus de 0,8 m au-dessus de la cote des PHEC (+35,48 m NGF) Les réseaux situés en dessous de la cote des PHEC seront protégés. | Conforme au PPRI |
| A.2.2.4 | Toutes les parties sensibles à l'eau des installations fixes telles qu'appareillages électriques ou électroniques, compresseurs, machinerie d'ascenseur, appareils de production de chaleur ou d'énergie, devront être implantées à une cote supérieure à la cote des P.H.E.C. | Toutes les parties sensibles à l'eau des installations fixes seront situées à une cote supérieure à la cote des PHEC. | Conforme au PPRI |
| A.2.2.5 | Dans tous les cas, une issue de secours pouvant desservir l'ensemble de la construction à usage d'habitation sera située au-dessus de la cote des P.H.E.C. (une fenêtre est considérée comme une issue). | Aucun logement n'est situé en dessous de la cote des PHEC. Par ailleurs, une issue de secours desservant l'ensemble du R+1 à +36,36 ou +36,91 m NGF sera prévue | Conforme au PPRI |
| A.2.2.6 | Les sous-sols doivent être conçus de façon à permettre l'évacuation des eaux après la crue. | Après la crue, les eaux seront évacuées par pompes de refoulement vers le réseau EP. | Conforme au PPRI |
| A.2.3 | Les équipements sensibles : | | |
| A.2.3.1 | Dans tous les cas, les équipements sensibles doivent pouvoir continuer à fonctionner en cas de crue. Les mesures à prendre consistent à veiller à ce que les distributions en fluides soient situées hors crue et que leur alimentation soit assurée par des dispositifs autonomes ou garantis par les concessionnaires. | Les postes de distribution sont situés en R+1 à +36,36 ou +36,91 m NGF, soit plus de 0,8 m au-dessus de la cote des PHEC (+35,48 m NGF). Les réseaux situés sous les PHEC seront protégés. | Conforme au PPRI |

| A.3 | Règles d'aménagement | | |
|---------|--|--|------------------|
| A.3.1 | Les citernes (cuves ou récipients) : | | |
| A.3.1.1 | Les citernes non enterrées devront être fixées à l'aide de dispositifs résistants à une crue atteignant la cote des P.H.E.C. | Pas de citerne non enterrée | Non concerné |
| A.3.1.2 | Les ancrages des citernes enterrées devront être calculés de façon à résister à la pression engendrée par les eaux de la crue de référence. | Pas de citerne enterrée | Non concerné |
| A.3.1.3 | L'évent des citernes devra être élevé au-dessus de la cote des P.H.E.C. | Pas de citerne enterrée | Non concerné |
| A.3.1.4 | Les citernes enterrées d'hydrocarbure ou contenant des produits dangereux ou polluants sont autorisées à condition de résister aux sous-pressions hydrostatiques et, pour les citernes d'une capacité supérieure à 3 m ³ , de comporter une double enveloppe. | Pas de citerne hydrocarbure enterrée | Non concerné |
| A.3.2 | Dispositions spécifiques aux infrastructures de transport : | | |
| A.3.2.1 | Les infrastructures de transport ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement et leur exploitation sont autorisées sous réserve d'étude hydraulique et de mesures compensatoires (voir Titre I, chapitre 4 – définition 18) garantissant la transparence hydraulique et le maintien du champ d'expansion des crues pour une crue centennale. | Construction nouvelle à usage d'habitations | Non concerné |
| A.3.2.2 | Tout remblaiement ou réduction de la capacité de stockage des eaux de la crue de référence devra être compensé par un volume égal de déblais pris sur la zone d'aménagement. | Construction nouvelle à usage d'habitations | Non concerné |
| A.3.3 | Dispositions spécifiques aux infrastructures de transport de fluide : | | |
| A.3.3.1 | Les infrastructures de transport de fluides situées au-dessous de la cote des P.H.E.C. devront être protégées et pouvoir résister aux pressions hydrostatiques en cas de crue. | Les infrastructures de transports de fluides seront protégées et résisteront aux pressions hydrostatiques du niveau des PHEC | Conforme au PPRI |
| A.3.4 | Dispositions spécifiques aux matériels et produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau : | | |
| A.3.4.1 | Les matériels et produits sensibles à l'eau devront être stockés au-dessus de la cote des PHEC, sauf impossibilité technique. | Les matériels et produits sensibles à l'eau seront au-dessus de la cote des PHEC | Conforme au PPRI |
| A.3.4.2 | Les produits dangereux ou polluants, notamment les substances entrant dans le champ d'application des arrêtés ministériels des 21 février 1990 et 20 avril 1994 relatifs à la définition des critères de classification et des conditions d'étiquetage et d'emballage des préparations dangereuses, devront être stockés dans des « citernes » selon les prescriptions édictées à l'article 3.1 ci-dessus. | Construction nouvelle à usage d'habitations. Pas de produits dangereux ou polluants | Non concerné |
| A.3.5 | Les matériels et produits non fixés : | | |
| A.3.4.1 | Les matériels et produits susceptibles d'être emportés par la crue et entreposés à l'extérieur au-dessous de la cote des PHEC devront être arrimés ou placés dans des enceintes closes ou évacués hors zone inondable. | Les matériels et produits susceptibles d'être emportés par la crue seront arrimés ou placés dans des enceintes closes | Conforme au PPRI |

| A.4 | Recommandations | | |
|-------|--|---|----------------------------------|
| A.4.1 | Construire les planchers habitables ou les planchers fonctionnels au-dessus des P.H.E.C. | Les planchers habitables et fonctionnels sont situés au-dessus de la cote des PHEC, | Conforme aux recommandations |
| A.4.2 | Privilégier la transparence hydraulique quand cela est possible. | Une partie du parking en RDC sera rendue inondables, avec construction sur pilotis, ainsi que l'ensemble des espaces extérieurs | Conforme aux recommandations |
| A.4.3 | Prendre toutes les mesures visant à isoler d'une crue correspondant aux P.H.E.C., les constructions, les équipements sensibles et les stocks et matériel. | Toutes les mesures permettant d'isoler les constructions et les équipements sensibles sont prises | Conforme aux recommandations |
| A.4.4 | Prévoir des dispositifs de vidange et de pompage pour les planchers inondables. | Après la crue, les eaux seront évacuées par pompes de refoulement vers le réseau EP. | Conforme aux recommandations |
| A.4.5 | Lorsqu'il n'est pas possible d'installer ou de stocker tous les matériels et produits sensibles à l'eau au-dessus de la cote des PHEC, prévoir des dispositifs permettant leur déplacement aisé vers des planchers non inondable (moyens de manutention adaptés par exemple). | Pas de stockage de matériaux sensibles à l'eau sous la cote de PHEC | Conforme aux recommandations |
| A.4.6 | Isoler les réseaux ou de les installer au-dessus de la cote des P.H.E.C. (notamment les postes de distribution) lors des réfections des réseaux de distribution des fluides. De même, il est utile et recommandé de pouvoir isoler les réseaux inondés du reste de l'installation. | Les réseaux seront protégés et résisteront aux sous-pressions hydrostatiques du niveau des PHEC | Conforme aux recommandations |
| A.4.7 | Placer les véhicules et engins mobiles parqués au niveau du terrain naturel de façon à ce qu'ils conservent leurs moyens de mobilité et de manœuvre en vue de permettre à tout moment une évacuation rapide. | Une partie du parking est située en RDC et une autre en sous-sol du bâtiment | Non conforme aux recommandations |
| A.4.8 | Disposer, dans chaque construction existante à usage d'habitation, d'une issue de secours située au-dessus des PHEC (cette issue, qui peut être une fenêtre, devra permettre l'évacuation aisée des occupants et l'acheminement des secours). | Aucun logement n'est situé en dessous de la cote des PHEC. Par ailleurs, une issue de secours desservant l'ensemble du R+1 à +36,36 ou +36,91 m NGF sera prévue | Conforme aux recommandations |
| A.4.9 | Eviter l'enneiement des réseaux, pour les gestionnaires d'assainissement, en isolant au moyen de vannes les secteurs des réseaux inondés des autres secteurs non inondés. | Tous les réseaux situés sous la cote des PHEC seront protégés des inondations | Conforme aux recommandations |

Les principales prescriptions sont les suivantes :

- Les sous-sols seront à usage unique de stationnement ;
- Les niveaux fonctionnels seront situés à une cote supérieure à la cote de la voirie ou du TN ;
- Le volume des sous-sols compense le volume disponible à la crue à l'état initial ;
- Les fondations et les parties des bâtiments construites sous la cote casier devront être réalisés avec les matériaux résistants à l'eau ;
- Les bâtiments et installations devront être réalisés de façon à résister aux sous-pressions, tassements et érosions localisées ;

Pour plus de détails sur l'étude du risque inondation, se référer à l'annexe volontaire n°4.

3.1.5 Acoustique

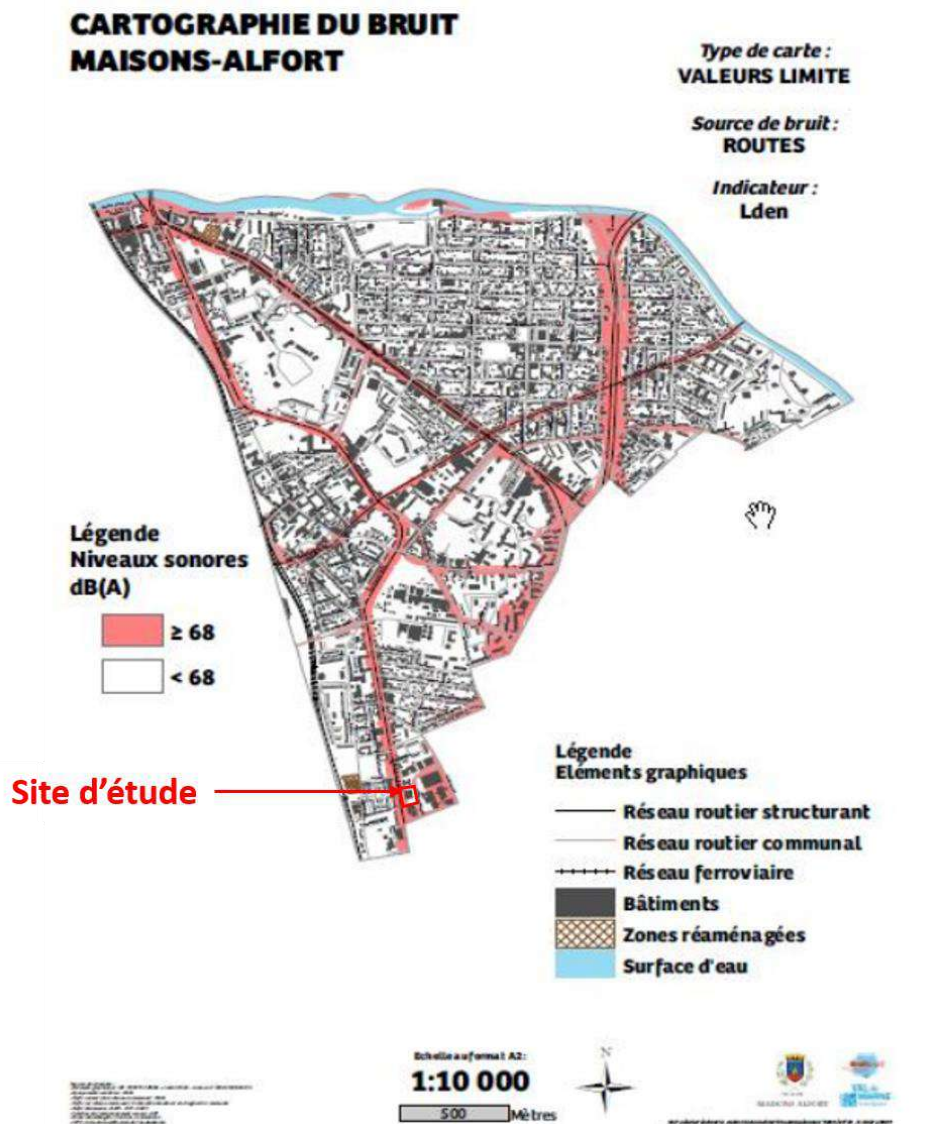
► Etat initial

La commune de Maisons-Alfort est couverte par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).

Les nuisances sonores au droit de la commune sont liées aux infrastructures routières : les autoroutes A86 et A4, les routes départementales RD6, RD19 et RD48 sont les principaux axes générant des nuisances pour la population. Le bruit ferroviaire se localise le long de la voie du TGV Paris-Lyon-Marseille et du RER D.

La figure suivante indique que le site est localisé en bordure de la route départementale RD6 qui est exposée à un dépassement du seuil réglementaire de 68 dB(A).

Figure 26 : Cartographie des zones exposées à un dépassement du seuil réglementaire de 68 dB(A) sur la commune de Maisons-Alfort



Source : PPBE de Maisons-Alfort

► Mesures

Le chantier engendrera des nuisances sonores sur le site et ses abords, avec notamment des travaux bruyants par nature (marteau piqueur, déchargement...) et une augmentation du trafic de poids lourds.

En plus de l'utilisation d'engins de chantiers conformes, le maître d'ouvrage et son entrepreneur devront respecter un certain nombre de prescriptions, telles que :

- choisir des itinéraires appropriés pour les engins et les camions, en évitant les rues calmes ;
- assurer le nettoyage des voies ;
- respecter les horaires, à savoir les jours ouvrables de 8h00 à 20h00 (ou de 7h30 à 19h30). Tout dépassement nocturne fera l'objet d'une dérogation.

De manière générale, il sera privilégié du matériel électrique. L'utilisation de compresseurs et groupes électrogènes sera à éviter. Le branchement au réseau électrique permet d'éviter l'utilisation du groupe électrogène.

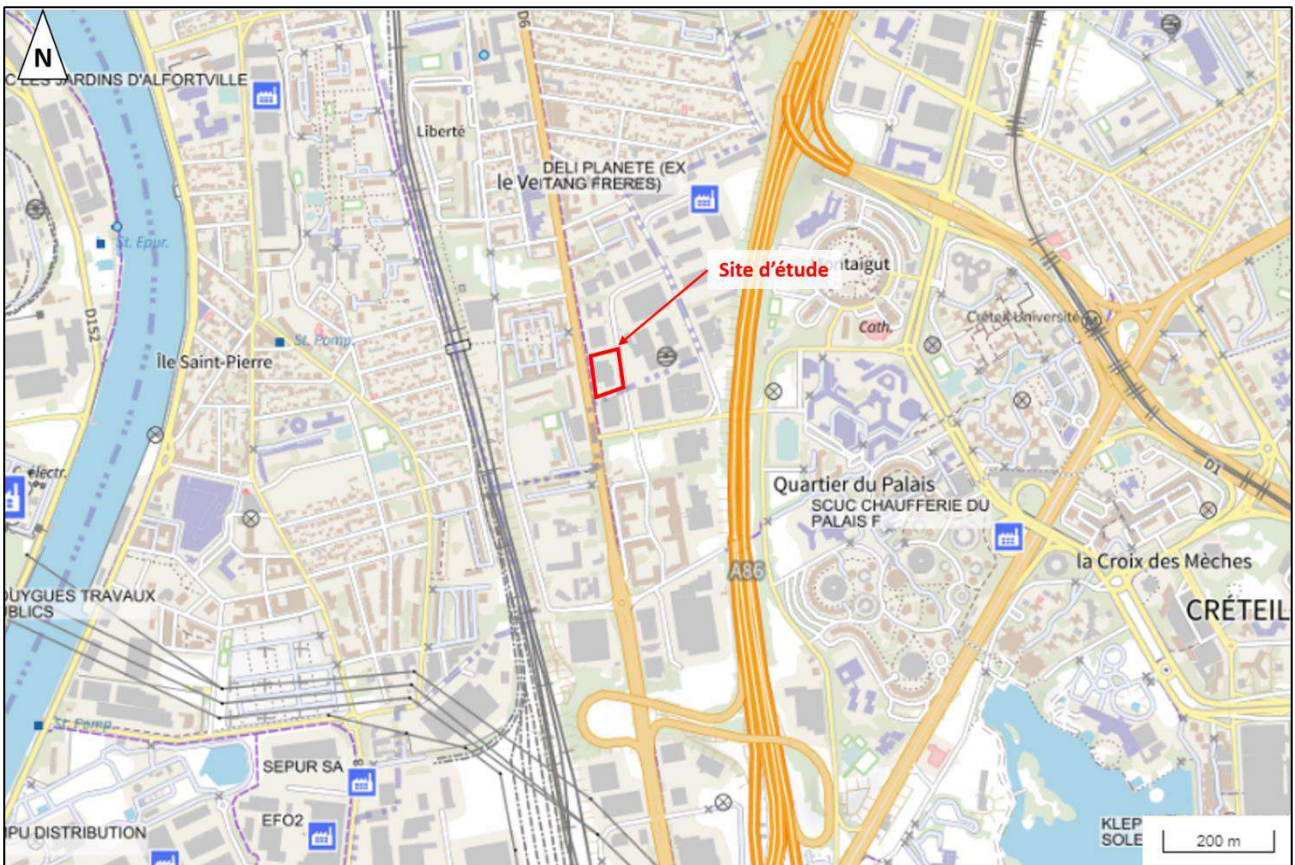
Les appareils générant du bruit seront arrêtés dès qu'ils ne sont pas utilisés.

3.1.6 Risques technologiques

► Etat initial

Aucun site ICPE n'est localisé au droit ou à proximité immédiate du projet. Le plus proche est localisé à environ 300 m au Nord-Est. Il s'agit de la société DELI PLANETE soumise à autorisation pour une activité de commerce de gros (à l'exception des automobiles et des motocycles). Ce site n'est pas classé SEVESO.

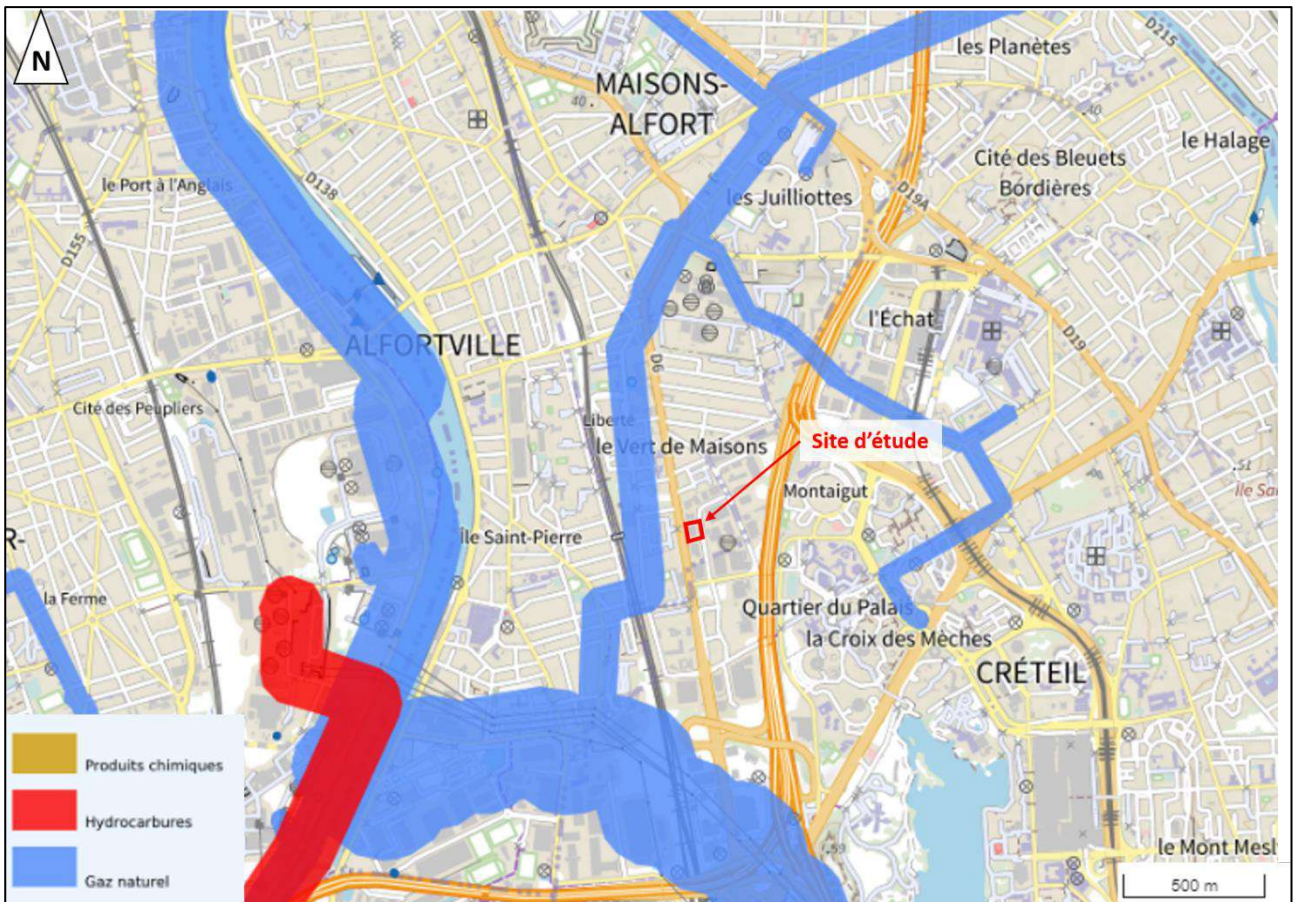
Figure 27 : Localisation des sites classés ICPE à proximité de la zone étudiée



Source : Géorisques, annotations GINGER BURGEAP

Le site étudié ne se situe pas à proximité immédiate d'un passage de canalisation de matières dangereuses. La canalisation la plus proche passe entre la RD 6 et la voie ferrée et contient du gaz naturel.

Figure 28 : Localisation des passages de canalisations de matières dangereuses à proximité de la zone étudiée



Source : Géorisques, annotations GINGER BURGEAP

► Mesures

Aucune mesure spécifique n'est à prendre, étant donné que le site n'est pas compris dans les zonages des plans de prévention des risques technologiques (site ICPE le plus proche non classé Seveso).

Aucun impact notable n'a été mis en évidence vis-à-vis de la canalisation au vu de sa position relativement éloignée par rapport au projet.

3.1.7 Projets connexes

A noter que le projet se réalise concomitamment :

- Au projet **ARCHIPEL** (situé à environ 530 m de distance), qui développe un programme immobilier de 232 logements collectifs dont 27 logements sociaux sur un site de 1,7 hectares. Ce projet s'implante au sein d'un quartier à dominante d'habitat collectif et pavillonnaire, à 270 m de la Seine. Le projet nécessite la démolition des existants (démolition déjà réalisée) et la construction de 7 bâtiments de type R+3 à R+5. La surface de plancher créée est de l'ordre de 15 500 m².
- Au **projet d'extension de l'usine d'incinération de déchets non dangereux à Créteil** (situé à environ 950 m de distance), qui consiste en une restructuration majeure de l'usine afin d'augmenter de 49 % le volume de déchets traités et à doubler la production d'énergie thermique et électrique

distribuée vers le réseau de chaleur urbain de Créteil. Les modifications portent sur la création d'une troisième ligne d'incinération.

- A la **réalisation d'une opération de géothermie sur la commune d'Alfortville** (situé à environ 1 350 m de distance), qui consiste en la réalisation d'un doublet géothermique au dogger dans l'enceinte de la centrale existante d'Alfortville en remplacement des puits actuel, la construction d'une nouvelle centrale géothermique raccordée au nouveau doublet et la fermeture définitive des puits existants.
- Au projet de **centrale hydroélectrique au niveau du barrage de Port-à-l'Anglais** (situé à environ 1 530 m de distance) le long de la Seine. Ce projet consiste à turbiner les eaux de la Seine en installant trois turbines immergées au niveau de la quatrième passe, située en rive droite du barrage de Port-à-l'Anglais, aujourd'hui non utilisée et fermée par un rideau de palplanches.
- Au projet de **création de la ZAC du Triangle de l'Eclat** (situé à environ 1 400 m de distance) sur la commune de Créteil, qui développe un programme mixte (environ 1450 logements dont une résidence étudiante, bureaux, commerces, services, groupe scolaire et crèche) créant une surface de plancher de l'ordre de 135 000 m² sur un site de 9 hectares. Le projet s'inscrit dans un secteur urbain en pleine évolution avec notamment le projet de la future gare du Grand Paris Express prévue à l'interconnexion de la ligne actuelle du métro n°8 et de la future ligne 15.
- Au projet de **création de la ZAC Petit-Pré Sablière** (situé à environ 1 200 m de distance) sur la commune de Créteil, qui propose de mettre en œuvre un programme de densification et de rénovation d'une bretelle d'accès à la RD1 et une restructuration en 5 ilots permettant d'accueillir 370 logements, une résidence universitaire, des bureaux et des équipements sportifs.

La localisation de ces projets connexe est disponible sur la **figure 29**.

Figure 29 : Localisation des projets connexes



3.2 Annexe volontaire n°2 : Investigations environnementales réalisées et résultats obtenus

Diagnostic initial de pollution du sous-sol – Missions globales INFOS et DIAG

2 mai 2022

Cette annexe contient 270 pages

3.3 Annexe volontaire n° 3 : Notice de gestion des eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales

Avril 2022

Cette annexe contient 5 pages.

3.5 Annexe volontaire n°4 : Notice de conformité au PPRI du Val-de-Marne

Notice de conformité au PPRI

21 avril 2022

Cette annexe contient 2 pages