MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
N° 14734 * 04

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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 14/11/2024
Dossier complet le : 20/11/2024
N° d'enregistrement : F01124P0203

1 Intitulé du projet

Projet immobilier mixte et de loisirs/sport - route de Pierrelaye sur la commune d'Herblay-sur-Seine (95).

2 Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination
PETRUS PROMOTION 13

Raison sociale
IMODEV

N° SIRET
9 7 8 1 8 9 2 8 0 0 0 0 1 6

Type de société (SA, SCI...)
SCCV

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☑ Monsieur

Nom
BONTOUX

Prénom(s)
MARTIN

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

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.)
Rubriques 39 b) 41 a)	Opération de construction portant sur la création d'environ 23 215 m² SDP sur un terrain d'assiette d'environ 3,3 ha ; Aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités (environ 235 places en aérien et 80 en sous-sol pour une supérette)

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☑ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☑ Non

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 s'inscrit sur une friche appartenant à la ville d'Herblay-sur-Seine. La parcelle est cadastrée sous la référence ZC 30 pour une surface d'environ 30 313 m² (le résidu de la parcelle, soit 2782 m² est prévu pour être céder par la ville à la protection civile). L'opération comprend le développement de plusieurs bâtiments aux vocations propres :
-un bâtiment mixte comprenant environ 202 logements (LLI estinés en priorité aux personnels de santé et LLS) avec en RDC un programme d'activités économiques : commerces (3 912 m² SU dont un supermarché) et des bureaux (612 m² SU dont une micro-crèche), l'ensemble étant accompagné de jardins privatifs ;
-un pôle de loisirs / sport d'environ 7 000 m² SU proposant karting indoor en réalité augmenté (2044 m² SU), pratique du Padel (3431 m² SU) et escalade (1540 m² SU) ;

L'espace public sera rétrocédé à la ville et comprendra un parking aérien, une coulée verte arborée et des réseaux concessionnaires indispensables au fonctionnement des bâtiments - voir précisions cadre 4.3).

4.2 Objectifs du projet

Le projet d'ensemble valorise des terrains classés en zone urbaine du PLU et bénéficiant d'une pastille d'urbanisation préférentielle au SDRIF en vigueur.

Il respecte donc le cadre réglementaire de la zéro artificialisation nette en valorisant les terrains actuels (friche laissée à l'abandon, objet de nombreux dépôts sauvages) à travers un projet d'ensemble cohérent et en adéquation avec les objectifs du PLU de la commune d'Herblay-sur-Seine par :

-une programmation "sociale" répondant aux objectifs de logements sociaux issus de la loi SRU sur la commune (moitié de la programmation totale) ;
-une opération de construction visant à dynamiser le secteur par l'installation de nouveaux occupants et le développement de programmes commerciaux et de services de qualité, de bureaux, d'un bâtiment associatif et d'un pôle de loisirs afin de renforcer le pôle sportif Beaugrand existant ;
-une densification raisonnable de la parcelle existante en créant des percées visuelles, une place généreuse en entrée de quartier et une circulation piétonne fluide permettant de relier les franges Ouest et Est du site.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Démarrage travaux : Octobre 2025
Durée globale des travaux : 30 mois
Livraison des coques brut : 20 mois
Livraison de la place commerciale et mail piétons : 24 mois
Livraison des logements : 30 mois
Livraison du pôle loisir : 24 mois

Les travaux d'aménagement du site seront réalisés dans le cadre d'un chantier propre qui comprendra l'information des riverains et le traitement des réclamations, la gestion optimisée des flux, la limitation et la maitrise des nuisances sonores ainsi que les autres pollutions inhérentes à un chantier.

Le projet utilisera au maximum des matériaux naturels et/ou labellisés.

Le secteur étant situé dans une zone d'aléa moyen au regard du retrait-gonflement des argiles et en zone d'aléa faible au risque de dissolution du gypse, une étude géologique sera réalisée afin d'anticiper au maximum des futures potentielles contraintes ;

Concernant la pollution des sols, le site ne s'inscrit pas dans un périmètre SIS, BASOL ou BASIAS au regard des bases de données nationales. Une étude pollution sera néanmoins réalisée au cours de l'année 2025 afin de vérifier la compatibilité du site (compte tenu du développement des parkings en sous-sols pour les logements) et de vérifier la qualité des déchets issus des dépôts sauvages pour leur évacuation.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet vise à valoriser ce secteur déqualifié dans la continuité du parc sportif des Beauregards. La composition urbaine est dictée par la présence des lignes électriques (voir rubrique 6.1 "Risques") et s'organise autour :
-d'une coulée verte arborée, munie d'une sente vélos et d'une sente piétonne, agrémentée d'un parcours sportif ;
-d'une placette publique et d'un skate parc ;
-d'un parking aérien d'environ 235 places de stationnement entourées d'espaces verts et de noues ;

Cette trame reliera la route de Pierrelaye au chemin rural situé à l'est et permettra de desservir les différentes constructions avec :
-Au nord un pôle de loisir et de sport ;
-Au sud un pôle de commerces, de services et de bureaux (dont une partie est surmontée par un programme de logement).

A l'échelle du site, le programme global de construction est d'environ 23 215 m² SDP et proposera une morphologie composée de petits collectifs et de bâtiments aux volumétries limitées :
-Au nord, en limite du parc sportif existant, une hauteur limitée au RDC ;
-Au sud une hauteur allant du RDC/R+1 (programmes d'activités économiques et de bureaux) au R+3+A (programme de logements);

Le site sera accessible via deux entrée/sortie (une depuis la route de Pierrelaye partie ouest du site, l'autre chemin des Tartres partie est) permettant d'accéder au parking aérien (desservant les commerces et services et le pôle de loisirs) et aux stationnements sous-sols des logements et du supermarché (environ 307 places au total sur deux niveaux).

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

ⓘ La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire
Dossier loi sur l'eau (le cas échéant)

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Emprise du projet / Surface de plancher prévisionnelle totale Hauteur maximale des constructions / m² SDP Logements (nbre) m² SDP Commerces / m² SDP Bureaux / m² SDP loisirs/sport Surface pleine terre prévue / toitures végétalisées Total stationnement (sous-sol lgt ; supermarché / parking aérien)	3,3 ha / environ 23 215 m² R+3+A / 11 855 m² (202 lgts) 3565 m² / 651 m² / 7 143 m² environ 4 872 m² / 2 546 m² 541 places (202 ; 105 / 235)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : _____ Voie : route de Pierrelaye

Lieu-dit : _____

Localité : HERBLAY SUR SEINE

Code postal : 9 5 2 2 0 BP : _ _ _ Cedex : _ _

Coordonnées géographiques[1]

Long. : 2 _ ° 1 6 ' 0 6 " E Lat. : 4 9 ° 0 0 ' 1 3 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : _ _ ° _ _ ' _ _ " _ Lat. : _ _ ° _ _ ' _ _ " _

Point de d'arrivée : Long. : _ _ ° _ _ ' _ _ " _ Lat. : _ _ ° _ _ ' _ _ " _

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le projet se situe dans une zone UF du PLU de Herblay-sur-Seine approuvé le 21 septembre 2023. Ce zonage sera l'objet d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité.

ⓘ 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 avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

☐ Oui ☑ Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

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 Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère 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) ?	☐	☑	Le site se trouve à plus de 2 km d'une ZNIEFF (1 et 2). La plus proche étant la ZNIEFF de type 1 " Parc agricole et plans d'eau " sur la commune d'Achères.
En zone de montagne ?	☐	☑	Sans objet.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☑	Aucun arrêté de biotope ne couvre la ville d'Herblay. Le plus proche du site correspond à l'APB "Le bout du monde" sur la commune d'Epône à plus de 20 km à l'Ouest.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☑	Sans objet.
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☑	Le site n'est pas situé dans un parc national,ni un parc naturel marin, ni une réserve naturelle. Il est situé à plus de 20 km du parc naturel régional Oise-Pays de France.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☑	☐	La ville d'Herblay est soumise au Plan d'exposition au Bruit de l'aéroport "Paris-CDG" (sur la commune de Roissy-en-France) approuvé le 3 avril 2007. Une partie de la ville d'Herblay est inscrite au sein de la zone D du PEB. Dans ce secteur, des opérations de construction sont autorisées sous réserve que les habitations soient insonorisées, ce que respectera le projet.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☑	Le premier monument historique dont bénéficie la commune est localisé sur la rive droite de la Seine à la limite des Yvelines (Eglise Saint-Martin au 30 Rue Jean Xxiii, inscrite par arrêté du 6/07/1925) à plus d'1,5 km au Sud du site de projet.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☑	Selon la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIAT IdF, le secteur n'a pas été identifié comme déterminant de zone humide. Le site se trouve en outre éloigné de plus d'1,5 km de la première zone humide recensée (berges de Seine).
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☑	☐	PPRI de la Vallée de la Seine approuvé le 3/11/1999 ; PPRN risque carrières et dissolution du gypse approuvé le 24/05/2019 ;
	☑	☐	Pas de PPRT sur la commune.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☑	Le site n'est pas recensé dans les bases de données CASIAS, ex-BASOL ou SIS. Il se trouve en outre à plus de 650 m à l'est du premier site recensé par les bases de données (SSP3899162 - Société d'Etudes et recherches pour préfabriqués n° BASIAS IDF9501072 - En arrêt, activités d'imprégnation du bois ou application de peintures et vernis / activités de sciage et rabotage du bois, hors imprégnation).
Dans une zone de répartition des eaux ?	☑	☐	ZRE de l'Albien
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☑	Site non localisé dans le périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau (la commune dans son ensemble).
Dans un site inscrit ?	☐	☑	La commune est concernée par un espace protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 « Panorama d'Herblay-sur-Seine » (site inscrit) créé par arrêté préfectoral en date du 9 mars 1943. Il porte sur la vallée de la Seine et plus particulièrement sur l'île d'Herblay. Le site est localisé à plus d'1,7 km au Nord de ce secteur.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☑	Le site se trouve à plus de 11 km au nord-ouest d'un site Natura 2000 (sur la ville d'Epinay-sur-Seine).
D'un site classé ?	☐	☑	Le site classé le plus proche est situé à près de 4 km au nord-est du site. Il s'agit du "Château de Boissy, parc et chemin d'exploitation" sur la commune de Taverny.

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☑	L'alimentation en eau potable se fera par les réseaux existants d'AEP.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☑	Le projet ne prévoit aucun prélèvement des eaux souterraines. Le projet n'entraînera pas de modifications prévisibles des masses d'eau souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☑	☐	Décaissement ponctuel pour la réalisation de stationnement souterrain (sur un niveau maximum) et les plateformes pour les bâtiments. Les matériaux seront réutilisés dans les limites des possibilités techniques pour la réalisation du maillage viaire et les aménagements paysagers (afin de réduire les émissions carbones du projet notamment).
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☐	☑	La construction des bâtiments implique l'apport de matériaux classiques de construction.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☑	Le projet intègre la création de toitures végétalisées ainsi que le développement d'espaces verts plantés et arborés qui pourront nécessiter l'apport en terre végétale nouvelle.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☑	☐	Le site s'inscrivant dans un tissu construit, des possibilités de raccordement aux réseaux d'eau potable de la ville sont assurées sous les voies circonscrivant le site (route de Pierrelaye ou Chemin de la Croix de bois). Les réseaux indispensable au fonctionnement des bâtiments sont réalisés dans le cadre du projet puis rétrocédés à la commune. Ils seront donc suffisamment dimensionnés pour pourvoir aux besoins futurs en phase exploitation.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☑	Le projet se fait sur un terrain anthropisé pour partie (skate-park et espace de stationnement). Concernant les espaces végétalisés, une partie correspond à une friche urbaine potentiellement colonisées par des espèces majoritairement spontanées et envahissantes et l'autre correspond à des terres agricoles mais non cultivées. Selon le SRCE en vigueur, le périmètre du projet n'est en outre pas concerné par la TVB régionale.
	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 ?	☐	☑	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☑	Le projet concerne principalement des milieux anthropisés largement exploités et remaniés par l'homme et se situe dans une zone urbaine du PLU en vigueur. Le secteur de projet n'est pas considéré comme un EBC ou un foncier inscrit comme un espace vert à préserver.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☑	☐	Les premières ICPE soumises à autorisation sont recensées à plus de 650 m à l'Est (au sein de la zone commerciale "Langevin" de l'autre côté de l'A15) et le premier site SEVESO est localisé à plus de 2 km au Sud sur la commune d'Achères (Seuil bas - station d''épuration). Le site est traversé par une double ligne électrique aérienne à haute tension de 225 Kva et par une ligne électrique aérienne à basse tension de 63 Kva qui conditionne l'implantation des bâtiments (voir annexe n°8).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☑	☐	Le site n'est pas concerné par l'aléa inondation du PPRI de la vallée de la Seine (situé à plus d'1,6 km au Nord de la Seine, il est en outre situé sur le plateau de la commune) ; Il se situe dans une zone à risque sismique faible ; Il est concerné par un aléa "moyen" au risque retrait-gonflement des argiles.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☑	Les destinations prévues ne généreront pas de risques sanitaires. Les eaux usées seront collectées via de nouveaux réseaux et rejetées au réseau collectif existant puis traitées par l'usine de traitement de Seine aval.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☑	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☑	☐	Des trafics seront engendrés en phase de chantier liés à la circulation des engins, sur une période temporaire et limitée aux périodes diurnes et jours ouvrés. En phase exploitation, un léger accroissement de la circulation est attendu (développement des logements) compte tenu de l'absence d'activité sur le site actuellement.
	Est-il source de bruit ?	☑	☐	En phase chantier, des nuisances sonores pourront être occasionnées ponctuellement par les engins de chantier, en période diurne uniquement. Aucune nuisance particulière n'est attendue en phase exploitation.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☑	☐	Le projet est soumis aux nuisances liées au trafic routier local (la route de Pierrelaye est classée catégorie 4 ; secteur affecté au bruit de 30 m par rapport à la voie) et au PEB Paris-CDG (catégorie D). Des dispositions sont prévues dans le projet (voir annexe n°8).
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☑	Le projet n'engendrera pas d'odeurs et ne sera pas concerné par des nuisances olfactives.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☑	Le projet n'engendrera pas d'odeurs et ne sera pas concerné par des nuisances olfactives.
	Engendre-t-il des vibrations ?	☑	☐	En phase chantier, des vibrations pourront être occasionnées ponctuellement par les engins de chantier. Des mesures seront prises pour les limiter.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☑	Aucune source identifiée en phase exploitation.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☑	☐	Milieu urbain classique.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☑	☐	La maîtrise des émissions lumineuses nocturnes sera un point d'attention, au titre de la réduction de consommation énergétique et au titre de la limitation de la perturbation de la faune nocturne (LED, abaissement de puissance, détection de présence...).
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☑	☐	En phase chantier, les travaux engendrés sont susceptibles d'entraîner des émissions de poussières ponctuelles. Ces rejets seront temporaires, diurnes et limités à la durée du chantier. En phase exploitation, des émissions pourront être engendrées par les véhicules se déplaçant sur le site.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☑	☐	Le projet prévoit des dispositifs adaptés pour gérer les eaux pluviales et les eaux usées. Les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées collectif.
	Si oui, dans quel milieu ?	☑	☐	Une gestion d'assainissement de type séparatif sera mise en place. Les eaux pluviales induites par les surfaces imperméabilisées du projet seront gérées par des dispositifs adaptés au contexte local et suffisamment dimensionnés (noues et espaces verts).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☑	☐	Le projet générera des eaux usées domestiques. Il sera connecté au réseau d'assainissement urbain collectif et les eaux seront traitées au sein de l'usine de traitement de Seine Aval.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☐	☑	Dans le cadre du chantier, une réduction des volumes sera recherchée par l'utilisation de matériaux de réemploi (réutilisation des terres notamment). En phase exploitation, une gestion sélective des déchets (emballages, organiques, spécifiques, résiduels) sera mise en place.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☑	Le site s'inscrit à plus d'1 km m du premier monument historique (seul monument historique inscrit sur le territoire de la commune, Eglise Saint Martin, inscrite par arrêté du 6/07/1925). Le traitement paysager du projet permettra son intégration dans le contexte local (espaces verts, petits collectifs, bâtiments d'activités économiques, pôle de loisir/sportif).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☑	☐	Le projet participe à une valorisation urbaine en matière d'usages et d'ambiance paysagère permettant de créer un développement urbain cohérent. On notera que le projet ne fait pas l'objet d'une OAP particulière mais participe à son échelle à l'OAP trame verte et bleue du PLU en vigueur à travers la création d'espaces de loisirs.

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 :

Selon les sites de la DRIEAT/MRAE, les projets sur la commune d'Herblay sont les suivants :
-Demandes de cas par cas (2021 à 2024) : Parc de station enterré à destination du SUPER U, route de Conflans distant de plus de 2 km à l'ouest (absence de cumul) / Centre Commercial AIR, avenue de la Libération à plus d'1 km à l'est de l'autre côté de l'A15 (absence de cumul) / Sanctuaire de biodiversité sur l'ilot d'Herblay avec défrichement à plus d'1 km au sud de l'autre côté de la Seine (absence de cumul) / Aménagement d'un parc paysager inclusif et extension du parking du gymnase des Beauregards (équipement public) à environ 260 m au sud-est du site (absence de cumul) ;
-Avis MRAE (2021 à 2024) : Projet de création de la ZAC de l'Epinemerie (cadrage préalable en 2024) comprenant la construction de 485 logements, d'un parc urbain de 3,7 ha, d'un groupe scolaire et l'implantation d'activités économiques (34 600 m²) - à plus d'1 km au nord-ouest, de l'autre côté de RD411 (absence de cumul).

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 lesquelles :

6.4 Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

6.5 Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

En phase chantier, une charte « chantier à faibles impacts environnementaux », sera mise en oeuvre. Annexée à l'acte d'engagement des marchés de travaux qui seront passés avec les diverses entreprises, elle comportera un Plan environnemental, identifiant les enjeux environnementaux, à partir d'un diagnostic du site et des risques liés aux travaux. Il définira le type de suivi des chantiers (modalités de contrôle, rythme des réunions de bilan...) et précisera les mesures préventives imposées aux maîtres d'œuvre et les procédures spécifiques d'urgence (en cas de pollution accidentelle par exemple). En phase exploitation (voir également annexe n°8) :
-l'opération veille à une désimperméabilisation des sols projetés en favorisant l'infiltration des eaux pluviales en pleine terre (eaux pluvialesstockées sur toitures, dans les bâtiments puis iinfiltrées dans des noues avec récupération des hydrocarbures issus du stationnement aérien et les espaces verts du projet) ;
-les logements sont implantés à distance avec la route de Pierrelaye (classée catégorie 4), principalement situés en cœur d'ilot, afin d'éviter la proximité avec les nuisances sonores liées aux véhicules (des isolations renforcées seront prises conformément à la réglementation en vigueur) ;
-le choix d'implantation des bâtiments est effectué en accord avec les contraintes liées à la présence lignes HT : implantation à minima à 15m de l'axe de la ligne HT, et à 5m en tout point de la ligne BT. Les logements situés à proximité de la ligne BT possèdent des espaces extérieurs (balcons et terrasses) qui ne sont pas orientés vers la ligne électrique. Il en est de même pour le bâtiment de loisirs, implanté à proximité de la ligne HT ;
-le projet s'inscrit dans une démarche environnementale notamment à travers le respect des exigences des bâtiments à la RE2020 et la production d'un circuit court d'alimentation électrique par l'installation de panneaux photovoltaiques ;
-le projet favorisera le développement de déplacements doux pour ses futurs habitants et usagers à travers sa proximité avec les réseaux de transports en commun (arrêt de bus) et l'utilisation de cheminements piétons/pistes cyclables existants et à venir (notamment le long du chemin des Tartres à l'Est et en coeur du site).

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.

En réhabilitant des friches urbaines, objet des dépôts sauvages partiellement artificialisées et classées en zone urbaine, le projet n'entraîne aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et répond aux objectifs du PADD : axe 1 - O4 "territoire actif dans le domaine de la culture et du sport" (conforter les équipements) / axe 2 - O1 "Accompagner le territoire pour un développement urbain maîtrisé" (le développement de logements) / axe 3 - O2 "Renforcer le rôle moteur des ZA économiques et commerciales de proximité dans l'attractivité du territoire" (opération mixte) / axe 4 - O2 "Donner plus de place à la pratique des modes actifs" (site plus adapté à l'usage des modes alternatifs) / axe 5 - O3 "Défendre un développement urbain durable" (développement d'espaces verts pour favoriser la présence de la nature dans la ville). La réalisation d'une étude d'impact pour le projet ne nous semble pas nécessaire.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié**.	☑
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	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).	☑
4	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.	☑
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a),10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☑
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☑
7	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.	☑

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

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

	Objet	
1	Annexe 8 - Analyse des incidences environnementales du projet - novembre 2024 Annexe A - Plans logements / activités (étude de faisabilité) - juillet 2024 Annexe B - Etude de balancement - RTE - novembre 2024	☑
2		☐
3		☐
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☑

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

Nom BONTOUX

Prénom MARTIN

Qualité du signataire Gérant associé

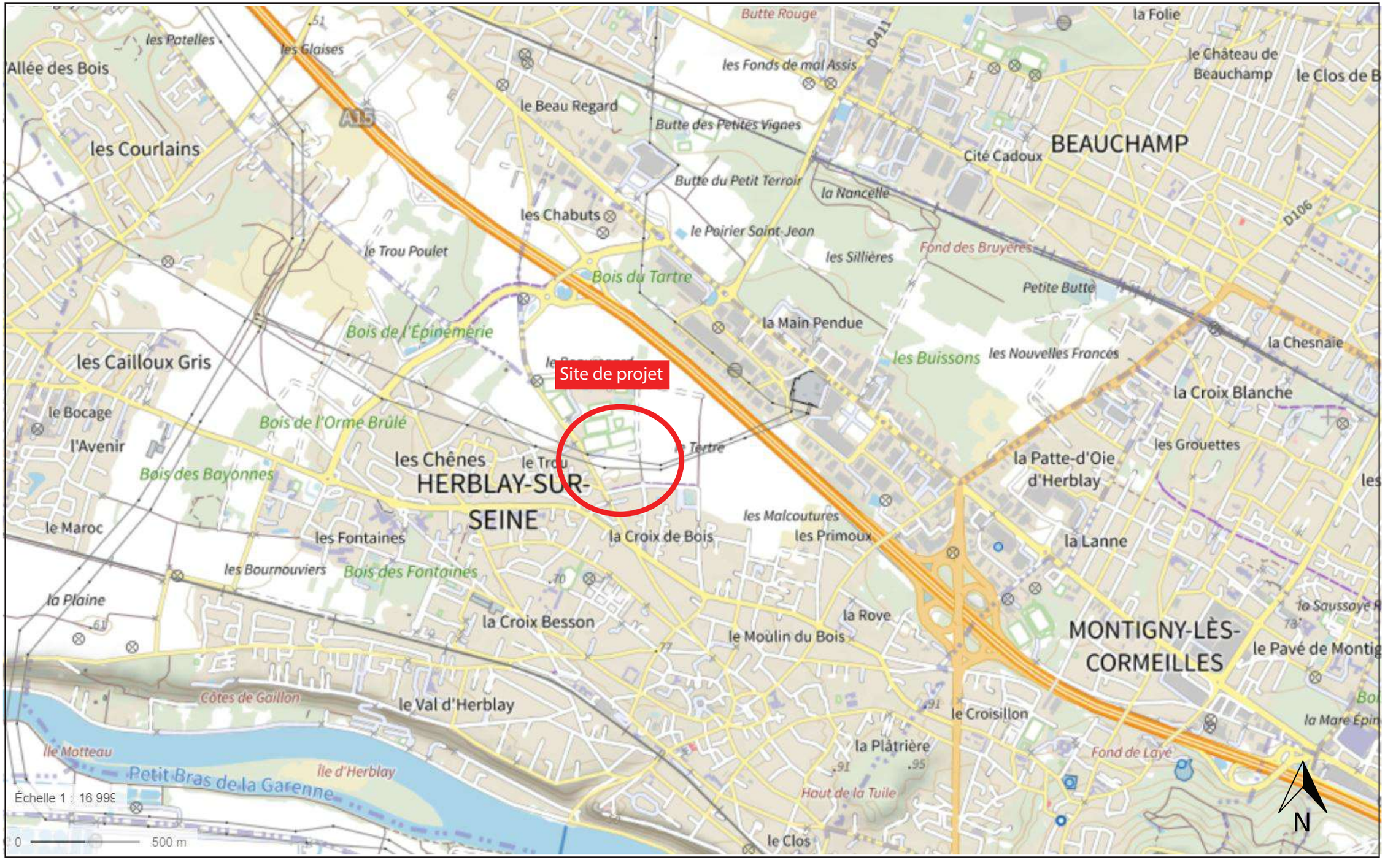
À Paris

Fait le 12/11/2024

Signature du (des) demandeur(s)

Annexe 3 au Cerfa 14734*04 relative au projet immobilier mixte et de loisirs/sport - route de Pierrelaye
Commune de Herblay-sur-Seine (95)

Plan de situation



Annexe 4 au Cerfa 14734*04 relative au projet immobilier mixte et de loisirs/sport - route de Pierrelaye
Commune de Herblay-sur-Seine (95)

Vues lointaines du site de projet

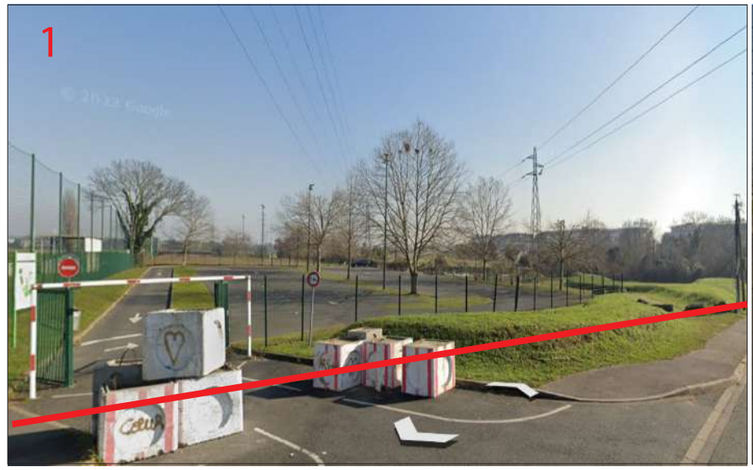
Site de projet

Source : Googlestreetview,aout 2024

Annexe 4 au Cerfa 14734*04 relative au projet immobilier mixte et de loisirs/sport - route de Pierrelaye
Commune de Herblay-sur-Seine (95)

Vues proches du site de projet

Site de projet



Vues depuis la route de Pierrelaye (façade Ouest du site)

Vue depuis le chemin de la Croix de Bois
(façade Sud du site)

Vue depuis le chemin de la Croix de Bois
(façade Sud du site)

Source : Googlestreetview, juin 2024

Annexe 5 au Cerfa 14734*04 relative au projet immobilier mixte et de loisirs/sport - route de Pierrelaye
Commune de Herblay-sur-Seine (95)

Plan masse prévisionnel

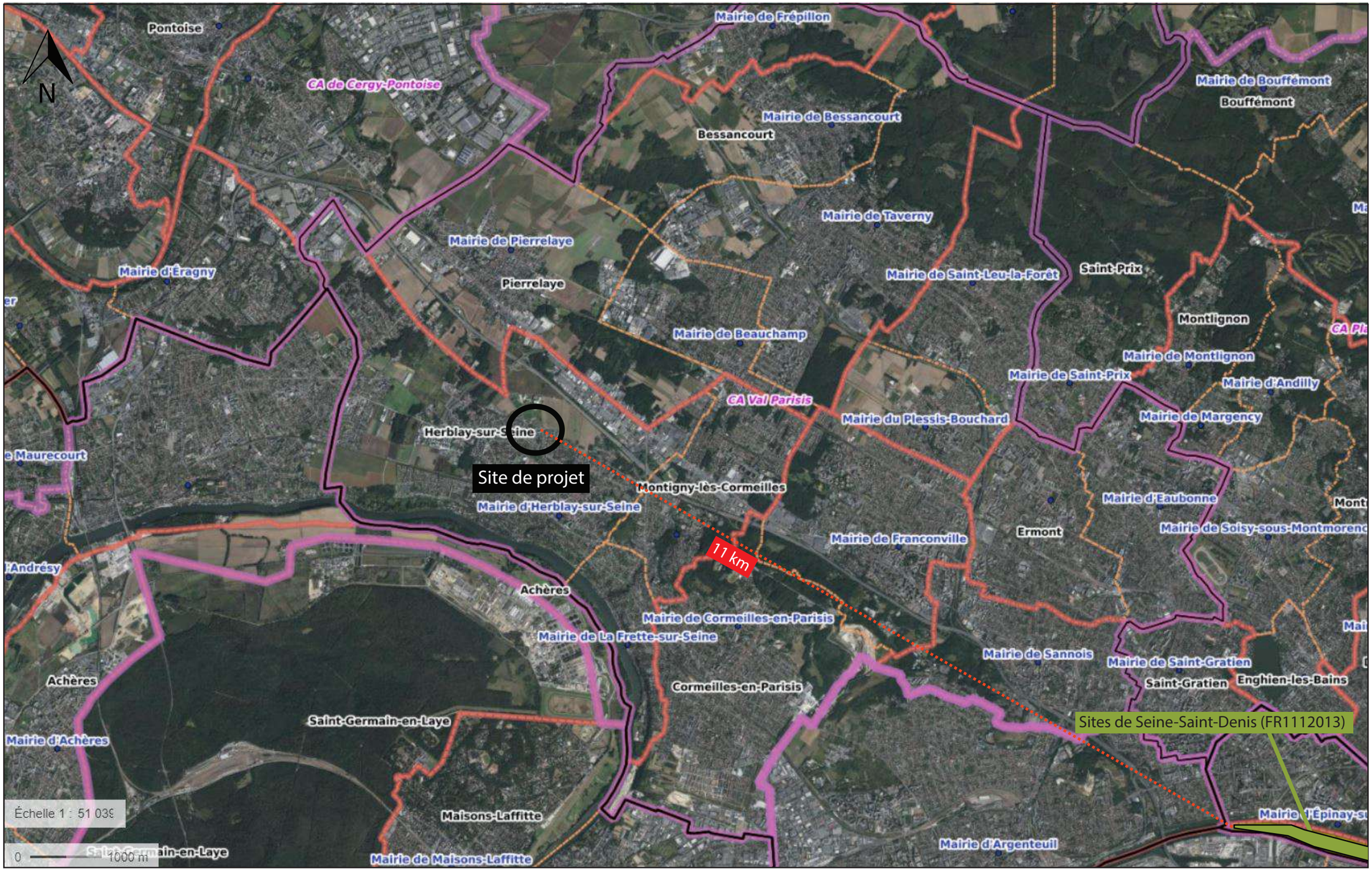
Annexe 6 au Cerfa 14734*04 relative au projet immobilier mixte et de loisirs/sport - route de Pierrelaye
Commune de Herblay-sur-Seine (95)

Plan des abords

Source : Institut Paris Région, 2024

Annexe 7 au Cerfa 14734*04 relative au projet immobilier mixte et de loisirs/sport - route de Pierrelaye
Commune de Herblay-sur-Seine (95)

Sites NATURA 2000 à proximité du site de projet



IMODEV
Au cœur des villes

Projet immobilier mixte et de loisirs/sport « ROUTE DE PIERRELAYE »

Herblay-sur-Seine (95)

ANNEXE 8 du cerfa n°14734*04

Note d'analyse des incidences environnementales du projet

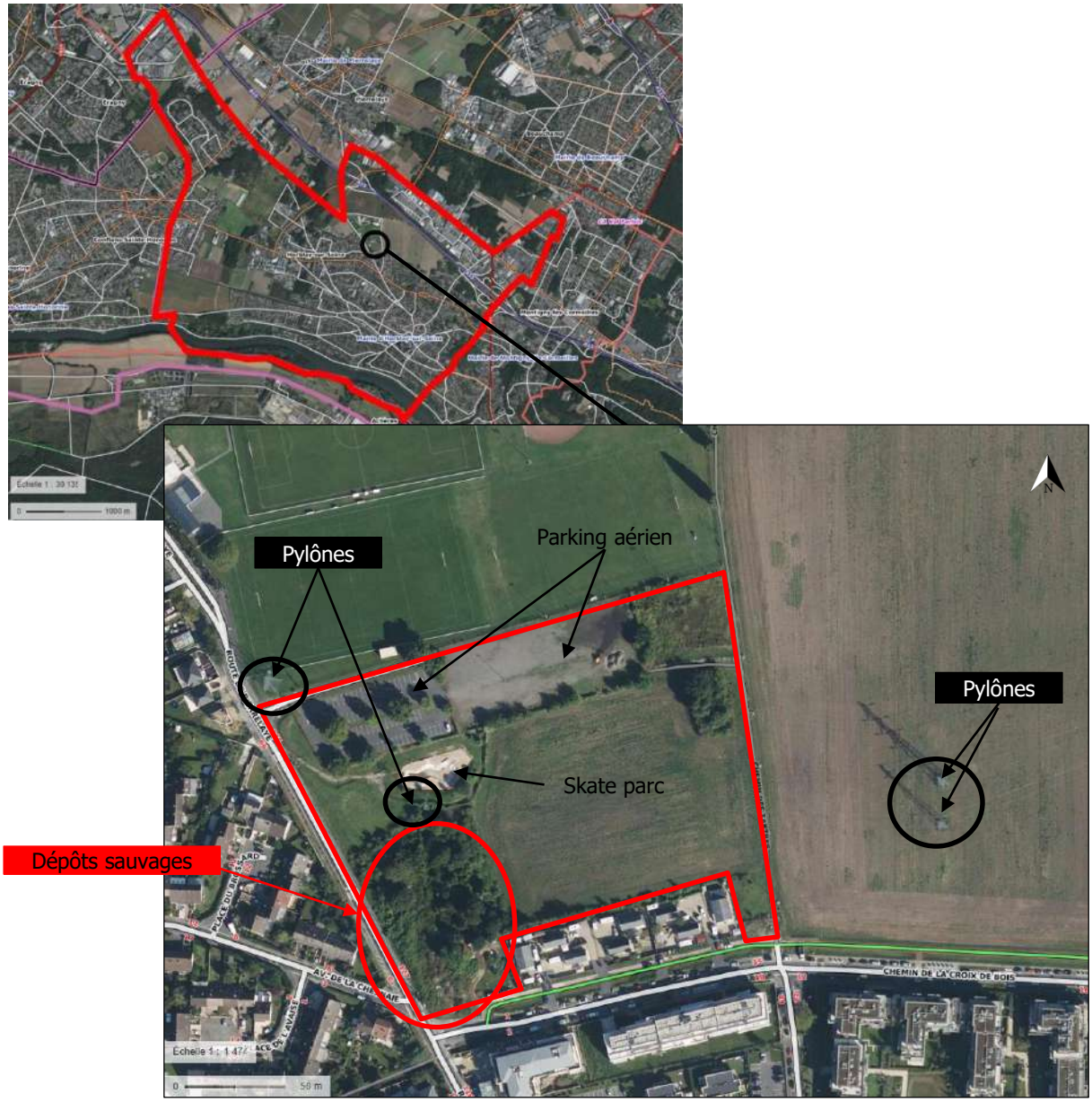
Novembre 2024

Localisation et contexte du projet

*La société de promotion IMODEV développe sur des terrains vagues une **opération immobilière mixte d'un peu plus de 23 210 m² SDP** comprenant un pôle de loisirs/sport associé à des services, des commerces, des bureaux et d'un programme de logements en plus de l'aménagement d'un parking aérien en remplacement d'un parking existant (**environ 235 places créées**) dans le prolongement du pôle sportif des Beauregards, sur la commune de Herblay-sur-Seine (95).*

Le projet est localisé au niveau du 125, Route de Pierrelaye, au Nord du Chemin de la Croix de Bois.

Il se situe sur le plateau, entre la route de Pierrelaye, route communale et l'autoroute A 15 (à environ 400 m à vol d'oiseau au Nord).



Localisation du site sur la commune et présentation du terrain d'emprise

L'emprise de l'opération est d'environ 30 313 m² (parcelle ZC30) et est actuellement utilisée comme:

- une aire de stationnement public (extrémité Nord) liée aux équipements sportifs de Beauregards dont la gestion et la sécurisation est particulièrement difficile au regard du risque de stationnement illicite ;
- un skate parc ;
- des terrains vagues en friche et des champs non cultivés (partie Sud)

Le site est en outre traversé par une double ligne aérienne à très haute tension de 225 Kva et par une ligne aérienne à haute tension de 63Kva

Vues du site depuis les axes viaires avoisinants

Au regard de son environnement et du tissu urbain avoisinant, l'opération est bordée :

- au nord par les équipements du Parc des Sports des Beauregards
- au sud par une zone de sédentarisation des gens du voyage
- à l'ouest par une zone pavillonnaire
- à l'est par des champs

Environnement urbain et localisation des lignes RTE et des pylônes sur et aux environs du site
(tracés et emprises schématiques)

Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement auquel est annexée la nomenclature d'examen au cas par cas, **le projet se trouve être concerné par plusieurs rubriques** :

- **Rubrique n° 39 a)** Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ;
- **Rubrique n° 41 a)** Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.

A ce titre, l'article L.122-1-II du Code de l'environnement dispose que « *Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas* ».

Ne sont donc pas concernés tous projets ayant un impact sur l'environnement, mais seuls ceux ayant des effets « *notables* ».

Par ailleurs, l'article 4 § 3 de la **directive 2011/92/UE** précise que, pour l'examen cas par cas, il est tenu compte des critères de sélection pertinents fixés à l'annexe III de la directive.

Cette annexe III distingue :

• En premier lieu, les **caractéristiques des projets**, qui doivent être considérées notamment par rapport à la dimension du projet, au cumul avec d'autres projets, à l'utilisation des ressources naturelles, à la production de déchets, à la pollution et aux nuisances ainsi qu'au risque d'accidents ;

• En deuxième lieu, la **localisation des projets**, de sorte que soit prise en considération la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par ceux-ci en prenant en compte, en particulier, l'occupation des sols existants et la capacité de charge de l'environnement naturel ;

• En troisième lieu, les **caractéristiques de l'impact potentiel**, notamment au regard de la zone géographique et de l'importance de la population affectée.

La présente annexe vise à présenter les composantes du projet, l'environnement local dans lequel il s'inscrit et les incidences potentielles de l'opération.

Au regard de la conception du programme et des études techniques réalisées pour le projet, plusieurs mesures ont d'ores et déjà été intégrées au projet afin de limiter les incidences du projet sur son environnement.

Sommaire

I. Caractéristiques du projet 6

1. Un projet d'aménagement qui s'inscrit dans une pastille d'urbanisation préférentielle du SDRIF et le secteur de valorisation du parc sportif des Beauregards du PLU de la commune d'Herblay-sur seine 6

2. Un projet qui valorise un secteur déqualifié dans le prolongement du parc sportif des Beauregards 7

3. Un programme mixte permettant de renforcer le pôle sportif par une nouvelle offre de loisirs/sport, commerces et bureaux tout en permettant pour la ville d'Herblay-sur-Seine de poursuivre sa politique de construction de logements locatifs sociaux et répondre aux besoins de sa population 9

II. Sensibilité environnementale du site 12

1. Le site ne présente pas de risques naturels particuliers 12

a. Sols (risques carrière/gypse) 12

b. Inondation 13

c. Retrait – gonflement des argiles 14

2. Le site est soumis à un risque lié à la présence de lignes électriques et à des nuisances acoustiques 15

a. Risque lié à la présence de lignes électriques aériennes 15

b. Risque de pollution des sols et proximité avec une ICPE 15

c. Nuisances sonores induites par la route de Pierrelaye et le trafic aérien 16

3. Un site qui ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers 17

a. Au regard des zones humides 17

b. Au regard de la trame verte et bleue régionale 17

c. Au regard d'un zonage réglementaire de protection ou des espaces protégés 18

III. Prise en compte des enjeux environnementaux par le projet 20

1. Un projet qui intègre les contraintes techniques liées à la présence de lignes électriques aériennes 20

2. Un projet qui prend en compte les contraintes sonores liées à la présence d'infrastructure viaire classée et le PEB de l'aéroport « Paris-Charles de Gaulle » 22

3. Un projet qui œuvre pour une stratégie de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration 22

4. Un projet support de production ENR 22

5. Un projet reposant sur la plantation d'espèces arborées et de nouveaux espaces paysagers pour œuvrer à son échelle au maintien d'un ilot de fraicheur sur le site 24

6. Un projet qui intègre des mesures spécifiques pour son chantier : respect d'une charte à faibles nuisances environnementales 26

IV. Annexes à la note d'analyse 29

I. Caractéristiques du projet

1. Un projet d'aménagement qui s'inscrit dans une pastille d'urbanisation préférentielle du SDRIF et le secteur de valorisation du parc de sports des Beauregards du PLU de la commune d'Herblay-sur-Seine

Dans l'actuel SDRIF, le territoire d'Herblay-sur-Seine est concerné par plusieurs pastilles d'urbanisation préférentielle et le secteur des Beauregards, dans lequel se développe le projet, bénéficie d'une de ces pastilles.

L'opération respecte à ce titre le cadre réglementaire de la « zéro artificialisation nette » en valorisant les terrains actuels (friche laissée à l'abandon) classés en zone urbaine du PLU à travers un projet d'ensemble cohérent.

En effet, le site s'inscrit dans la **zone UF du PLU** d'Herblay, correspondant au secteur du « parc des sports des Beauregards ».

Cette zone dispose d'un règlement adapté aux besoins des équipements présents, afin de poursuivre l'objectif de perpétuation et de valorisation du secteur.

Le projet sera rendu possible par la rédaction d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité.

Destinations / sous destinations		UF
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels, autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations pub.	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

Autorisé — Autorisé sous conditions — Interdit

S'il n'est pas compatible avec le règlement en vigueur, **le projet répond par sa programmation aux objectifs du PADD en vigueur suivants** :

- **axe 1** - O4 « Territoire actif dans le domaine de la culture et du sport" (conforter les équipements) ;
- **axe 2** - O1 "Accompagner le territoire pour un développement urbain maitrisé" (permettre la réalisation de nouveaux équipements sportifs et le développement de logements) ;
- **axe 3** - O2 "Renforcer le rôle moteur des ZA économiques et commerciales de proximité dans l'attractivité du territoire" (opération mixte) ;
- **axe 4** - O2 "Donner plus de place à la pratique des modes actifs" (site plus adapté à l'usage des modes alternatifs) ;
- **axe 5** - O3 "Défendre un développement urbain durable" (développement d'espaces verts pour favoriser la présence de la nature dans la ville).

2. Un projet qui valorise un secteur déqualifié dans le prolongement du parc sportif des Beauregards

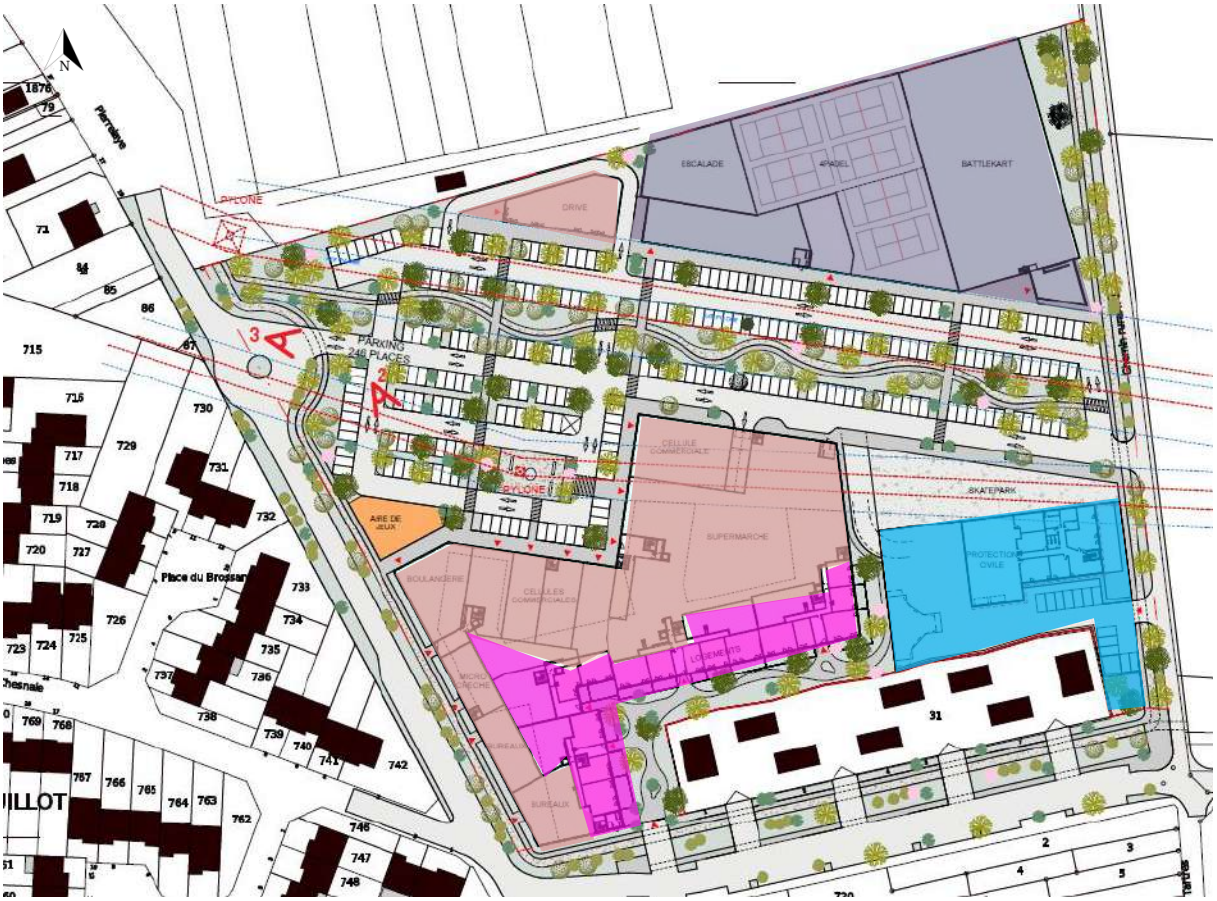
Le principe de composition urbaine est dicté par la présence des lignes électriques et s'organise autour :

- d'une coulée verte arborée, munie d'une sente vélos et d'une sente piétonne, agrémenté d'un parcours sportif ;
- d'une placette publique ;
- d'un parking aérien d'environ 235 places de stationnement entourées d'espaces verts et de noues.

Cette trame reliera la route de Pierrelaye au chemin rural situé à l'est et permettra de desservir les différentes constructions avec :

- au nord un pôle de loisir et de sport ;
- au sud un pôle de commerces (dont une supérette), de services et de bureaux (dont une partie est surmontée par un programme de logement)
- le résidu de la parcelle ZC 30 (soit 2 782 m²) sera cédé par la ville à la protection civile pour la réalisation d'un bâtiment associatif et d'un parking en aérien de 12 places de stationnement.

Une aire de jeux (au Sud de la placette) et un skate-park (au nord de l'emprise rétrocédée), finalisent l'aménagement du site.



Pôle loisir/sport | Pôle « activités » | Pôle « logements » | Bâtiment associatif (hors projet)

Représentation schématique des pôles sur le site

Le site sera accessible via deux entrée/sortie (une depuis la route de Pierrelaye partie ouest du site, l'autre chemin des Tartres partie est) permettant d'accéder au parking aérien d'environ 235 places (desservant les commerces et services et le pôle de loisirs/sport) et aux stationnements sous-sols des logements et de la supérette (représentant 307 places au total sur un niveau).

Plan masse prévisionnel du projet

Plan prévisionnel des stationnements en sous-sol sur la partie Sud (logements/supérette) – voir également ***Annexe A***

3. Un programme mixte permettant de renforcer le pôle sportif par une nouvelle offre de loisirs/sport, commerces et bureaux tout en permettant pour la ville d'Herblay-sur-Seine de poursuivre sa politique de construction de logements locatifs sociaux et répondre aux besoins de sa population

L'opération répond aux objectifs du PLU de la commune en renforçant le pôle sportif des Beauregards à travers une offre complémentaire sport/loisirs, des commerces et des bureaux répondant aux besoins locaux.

En renforcement de l'offre sportif et de loisir, l'opération prévoit la construction d'un **bâtiment d'environ 7 140 m² SDP** (7 000 m² SU) comprenant une pluralité d'activités :

- un karting indoor en réalité augmenté de 2 044 m² SU ;
- un espace destiné à la pratique du padel d'environ 3 431 m² SU ;
- un espace pour l'escalade d'environ 1 540 m² SU.

En lien avec cette offre, **le projet prévoit le développement d'une nouvelle offre de commerces, restauration et de bureaux de proximité** comprenant :

- de nouvelles surfaces commerciales (3 565 m² SDP) réparties entre :
  - un supermarché (avec 105 places de stationnements en parking souterrain),
  - un pôle restauration comprenant un burger drive et une boulangerie,
- un programme de bureaux (651 m² SDP) comprenant également une micro-crèche

Concernant l'offre en logements, et depuis 2010, la commune d'Herblay-sur-Seine a fortement soutenu la construction de logements sociaux afin de répondre aux obligations de la loi SRU.

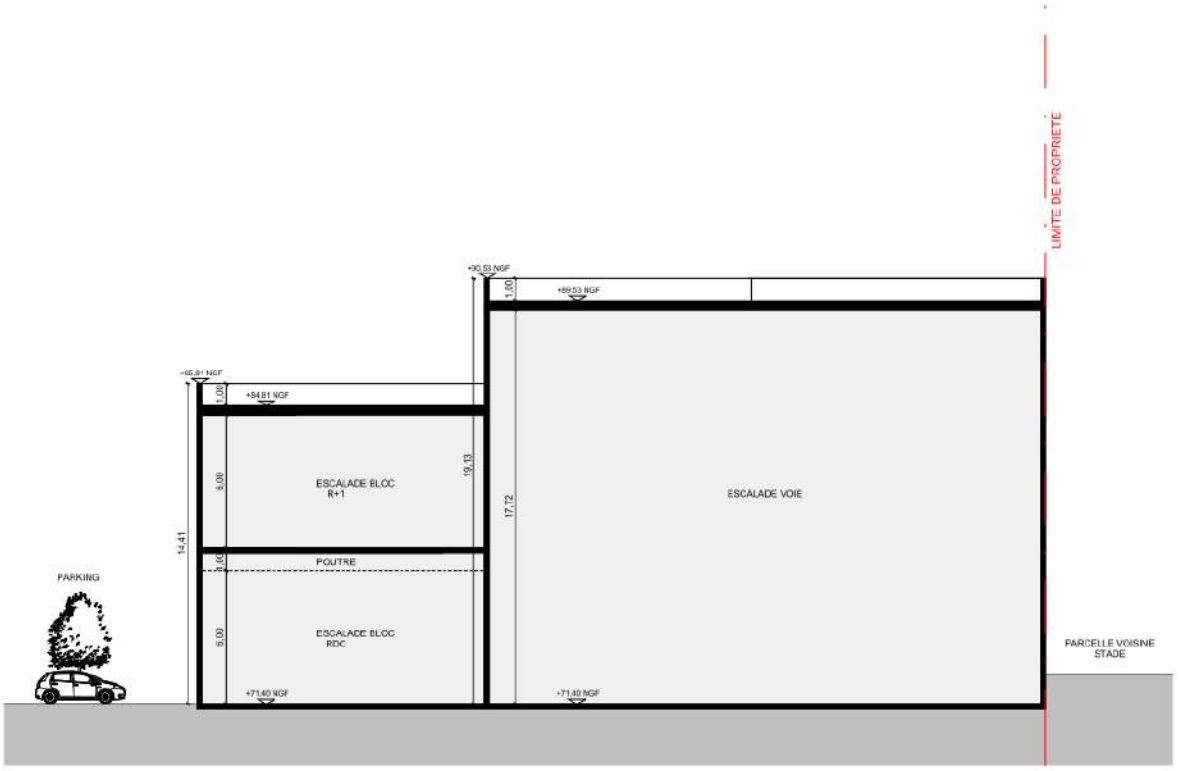
Ainsi de 12 % en 2010, le parc de logements locatifs sociaux est passé à 16 % en 2021 (Données Insee).

La commune poursuit cette politique à travers cette opération qui comprend la réalisation d'un programme d'environ **202 logements sociaux** (répartis entre 37% de logements locatifs sociaux et 63% de logements locatifs intermédiaires destinés en priorité aux personnels de santé) représentant **environ 11 855 m² SDP**.

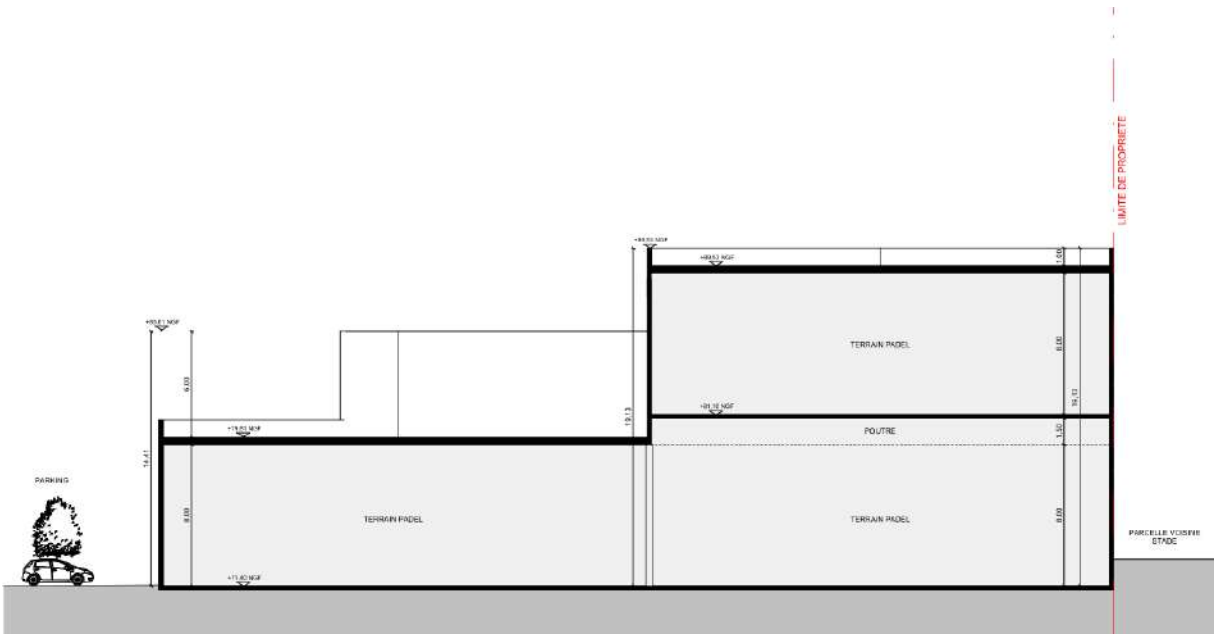
Ce programme représente plus de la moitié de la programmation totale de l'opération.

Ainsi et à l'échelle du site, le programme global de construction représente environ 23 215 m² SDP et proposera une morphologie composée de petits collectifs et de bâtiments aux volumétries limitées :

- au nord, en limite du parc sportif existant, une hauteur limitée au **RDC/R+1** ;
- au sud, une hauteur allant du RDC/R+1 (programmes d'activités économiques et de bureaux) à **R+3+A** (programmes de logements) ;



Coupe prévisionnelle – espace « Escalade »



Coupe prévisionnelle – espace « Padel »

Perspective prévisionnelle du site depuis le parking aérien réaménagé
(en direction du Sud-est)

Perspective prévisionnelle du site au niveau du carrefour « Route de Pierrelaye x Chemin de la Croix de Bois »
(en direction du Nord-est)

II. Sensibilité environnementale du site

1. Le site ne présente pas de risques naturels particuliers

a) Sols (risques carrière/gypse)

Un PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) Carrières souterraines et Dissolution du gypse a été approuvé le 24 mai 2019 par arrêté préfectoral du Val d'Oise. Il a pour objet :

1. De délimiter les zones exposées aux risques
2. De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions
3. De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises
4. De définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Le projet ne se situe pas dans les zones d'aléas de carrières souterraines.

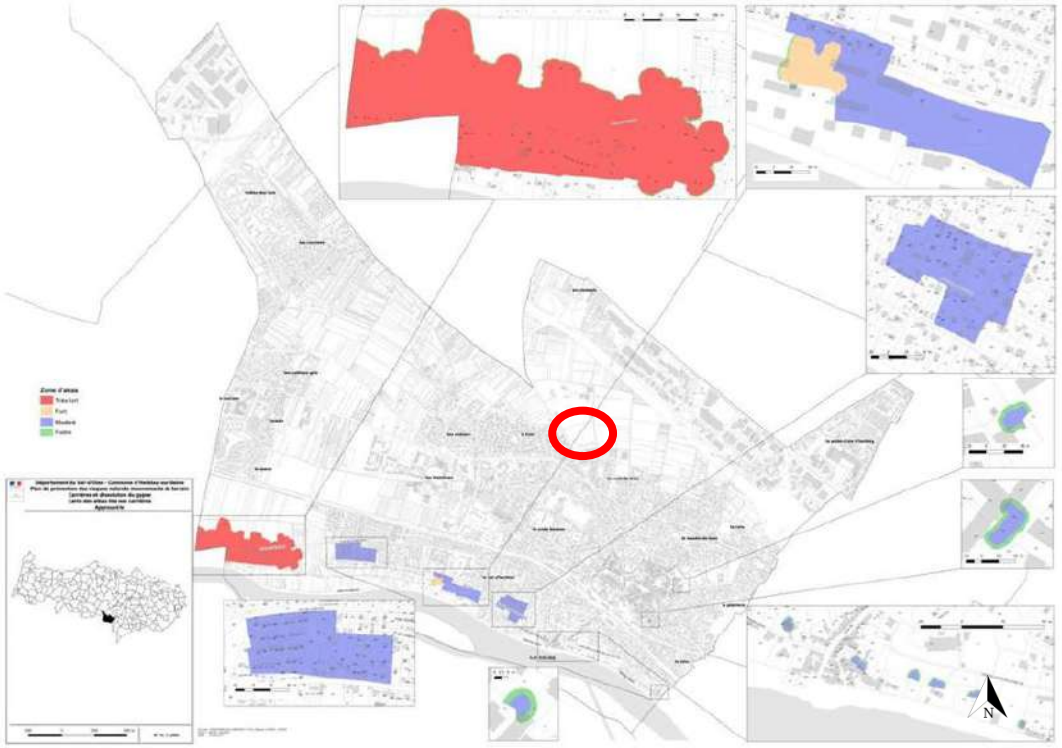


Figure 25- carte des aléas carrières souterraines sur la commune d'Herblay-sur-Seine

Cette carte des aléas est disponible en format papier A0 dans le présent PPRN

Le projet se situe dans une zone d'aléas faible de dissolution du gypse.

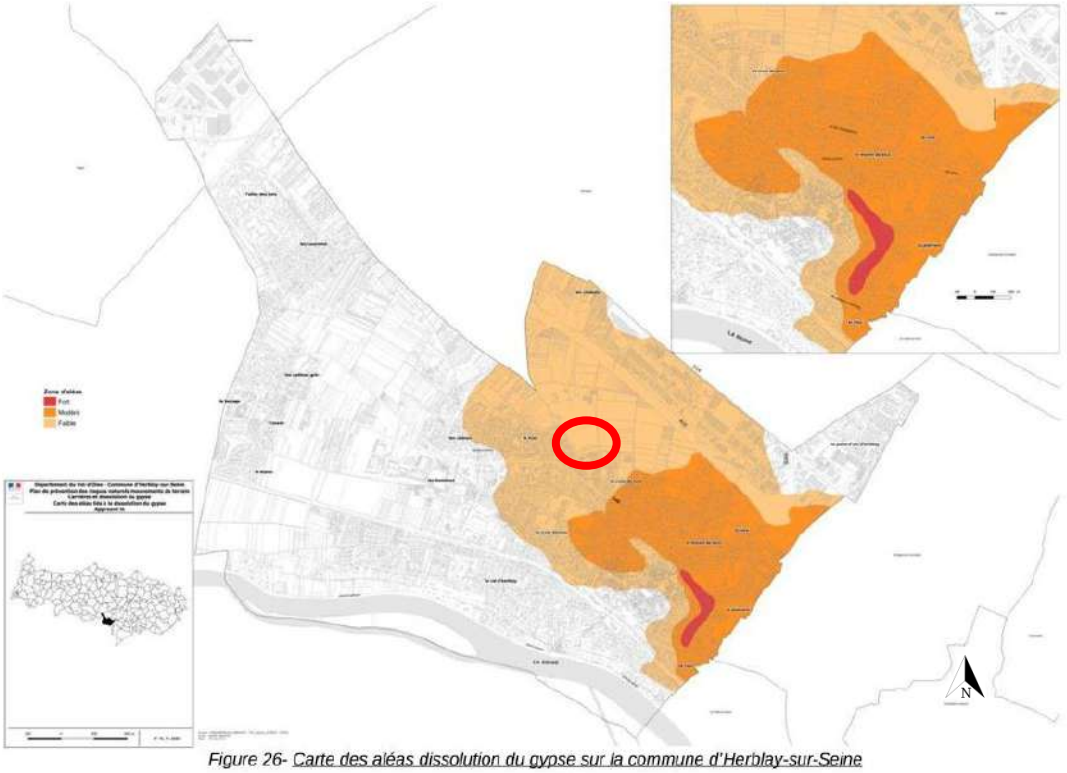


Figure 26- Carte des aléas dissolution du gypse sur la commune d'Herblay-sur-Seine

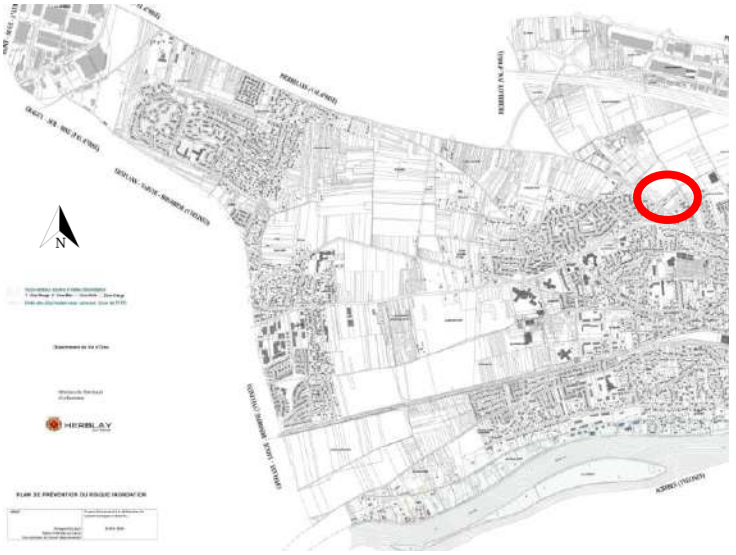
Cette carte des aléas est disponible en format papier A0 dans le présent PPRN

b) Inondation

La commune d'Herblay-sur-Seine est traversée par la Seine qui marque la limite sud de la commune.

Elle est ainsi concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation sur les territoires d'Herblay, la Fret – sur – Seine et de Cormeilles – en – Parisis (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 3 novembre 1999.

Le site du projet étant situé sur le plateau de la commune, il n'est pas concerné par les aléas de ce PPRI.



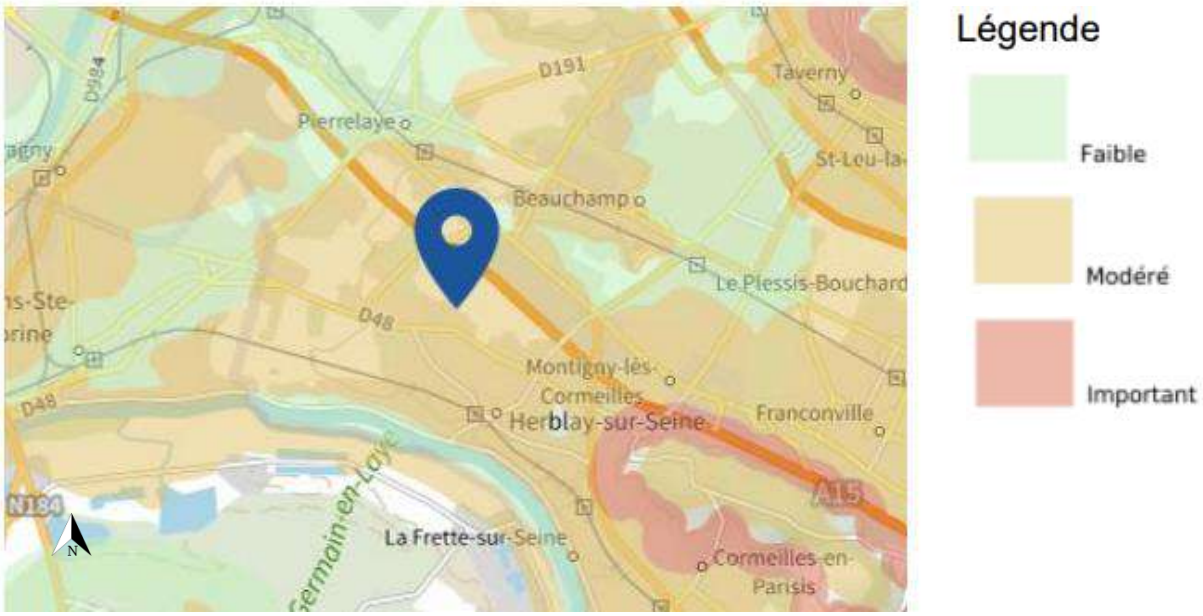
c) Retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide).

Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions.

Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM).

Le projet se situe dans une zone d'aléa « modéré » au regard du risque de retrait – gonflement des argiles.



Base de données Géorisques

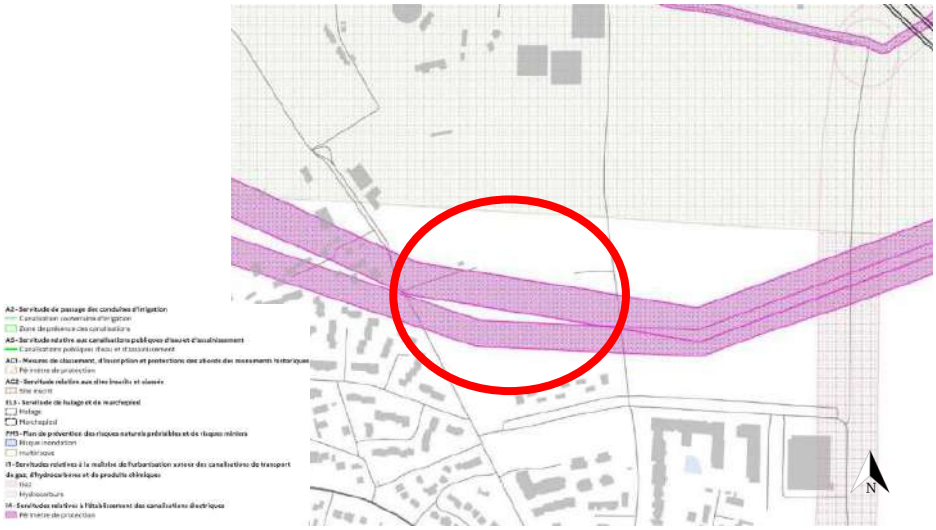
Malgré la présence de gypse et du risque argiles, **des études géotechniques affinées sont réalisées afin d'anticiper au maximum des futures potentielles contraintes et de trouver les solutions permettant l'infiltration à la parcelle** pour les pluies vingtenales, et partiellement en rétention pour les pluies trentennale tel qu'impose le règlement d'assainissement.

2. Le site est soumis à un risque lié à la présence de lignes électriques et à des nuisances acoustiques

a) Risque lié à la présence de lignes électriques aériennes

Le site est traversé par une double ligne électrique aérienne à très haute tension de 225 Kva et par une ligne électrique aérienne à haute tension de 63 Kva.

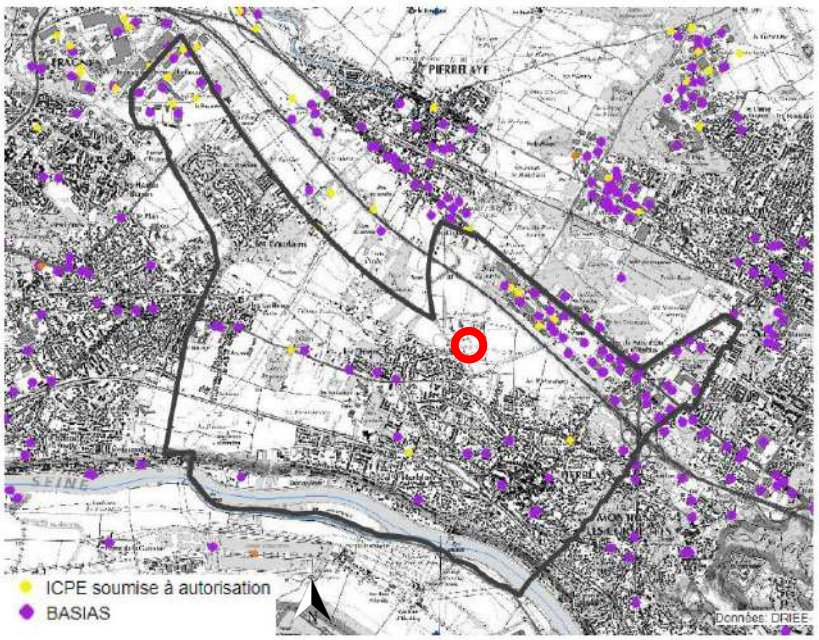
Ces installations conditionnent l'implantation des futures constructions.



PLU Herblay-sur-Seine

b) Risque de pollution des sols et proximité avec une ICPE

Le site n'est pas répertorié dans la base de données Basias qui recense les principaux des sites ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes pour les sols et les nappes en France**.**



Les ICPE et sites BASIAS ; Source : DRIEE et BRGM

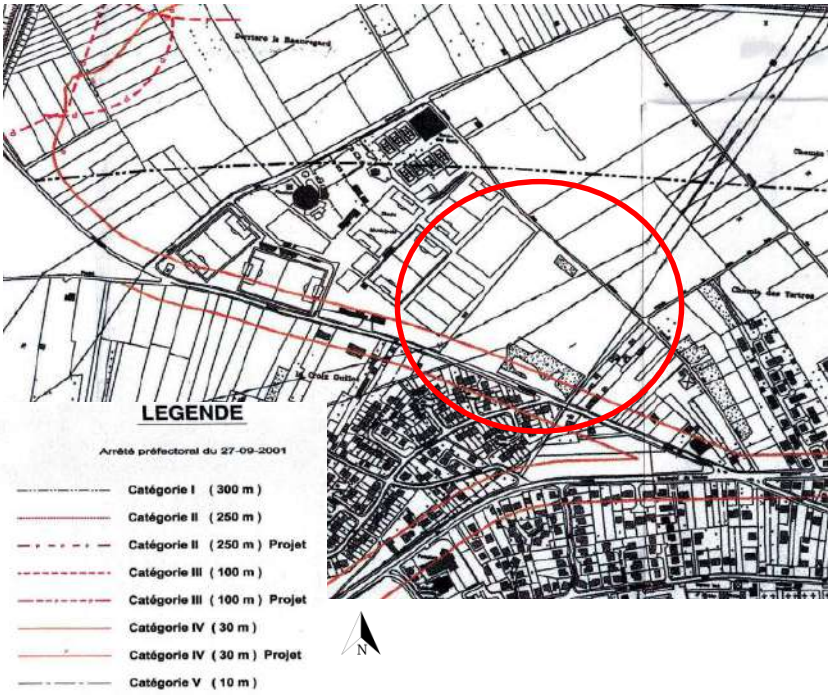
Il se trouve en outre à plus de 650 m à l'est du premier site recensé par les bases de données (SSP3899162 - Société d'Etudes et recherches pour préfabriqués n° BASIAS IDF9501072 - En arrêt, activités d'imprégnation du bois ou application de peintures et vernis / activités de sciage et rabotage du bois, hors imprégnation).

Enfin, le premier site SEVESO est localisé à plus de 2 km au Sud sur la commune d'Achères (Seuil bas - station dépuration).

c) Nuisances sonores induites par la route de Pierrelaye et le trafic aérien

Nuisances générées par la route de Pierrelaye

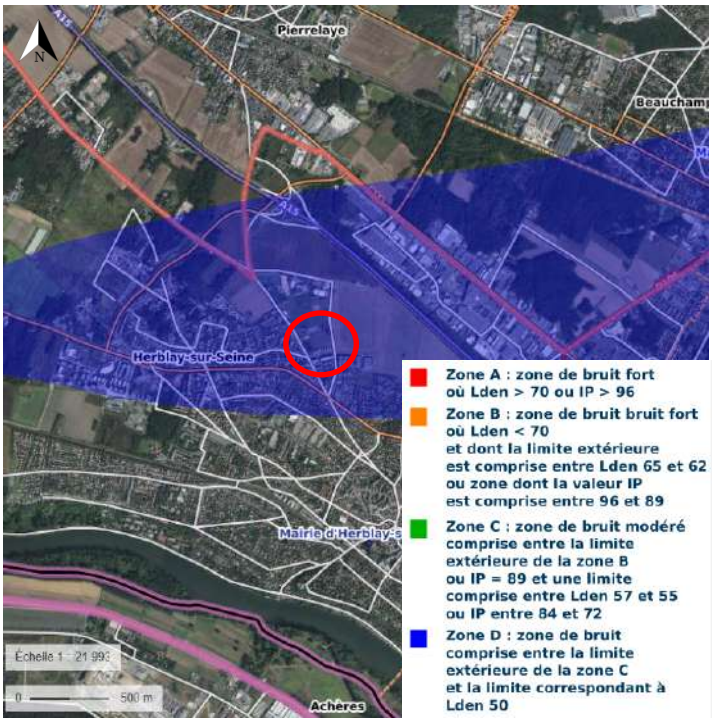
La route de Pierrelaye est classée en catégorie 4 au titre des nuisances générées par les infrastructures de transports terrestres. Ce classement implique des mesures particulières de gestion des nuisances sonores sur une largeur de 30 m à compter de la route de Pierrelaye.



Les bâtiments du projet situés dans cette bande doivent présenter un isolement acoustique minimum réglementaire contre les bruits extérieurs.

Nuisances générées par le trafic aérien

Le projet se situe dans la zone D du PEB de l'aéroport Paris – Charles de Gaulle (sur la commune de Roissy-en-France) approuvé le 3 avril 2007 par arrêté inter préfectoral.



Les bâtiments du projet étant situés en zone D du PEB, ils doivent également respecter des normes d'isolation acoustique spécifiques.

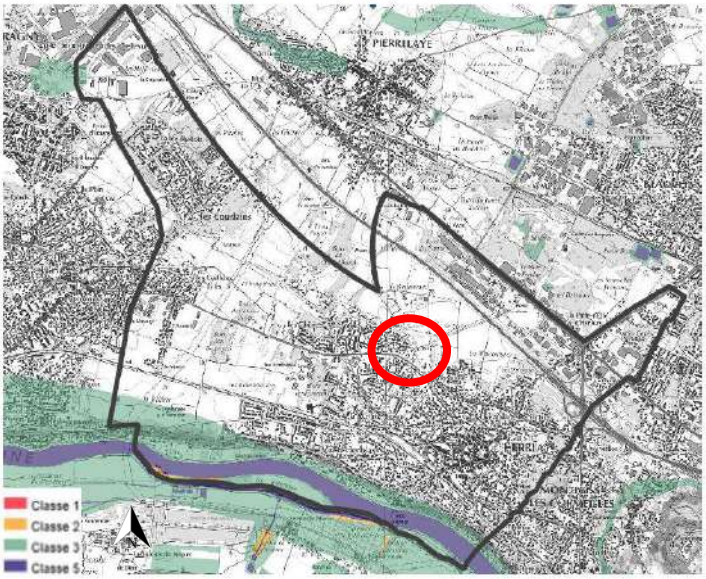
3. Un site qui ne présente pas d'enjeu écologique particulier

a) Au regard des zones humides

Le site n'est pas répertorié comme site probable ou avéré de zone humide identifiée par la DRIEE.

Il se trouve en outre éloigné de plus d'1,5 km de la première zone humide recensée (berges de Seine).

Zones humides identifiées par la DRIEE



Source : Carmen, DRIEE, 2010

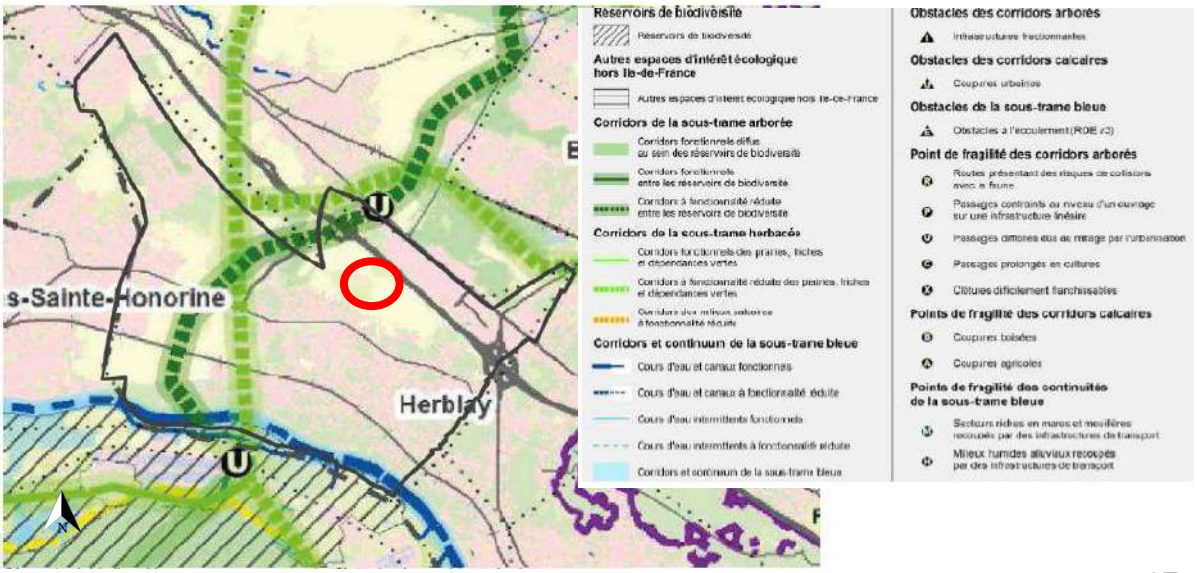
b) Au regard de la trame verte et bleue régionale

Le projet se fait sur un terrain anthropisé pour partie (skate-park et espace de stationnement).

Concernant les espaces végétalisés, une partie correspond à une friche urbaine (zone de dépôts sauvages) potentiellement colonisées par des espèces majoritairement spontanées et envahissantes et l'autre correspond à des terres agricoles mais non cultivées.

Le site est localisé en dehors des objectifs de préservation/développement de la trame verte et bleue du SRCE Ile de France.

Composantes de la trame verte et bleue du SRCE



c) Au regard d'un zonage réglementaire de protection ou des espaces protégés

De manière globale, la commune dans son ensemble n'est pas concernée par un zonage réglementaire de protection de la faune et de la flore : absence de site Natura 2000, ni de réserve naturelle, ni d'arrêté préfectoral de protection de biotope.

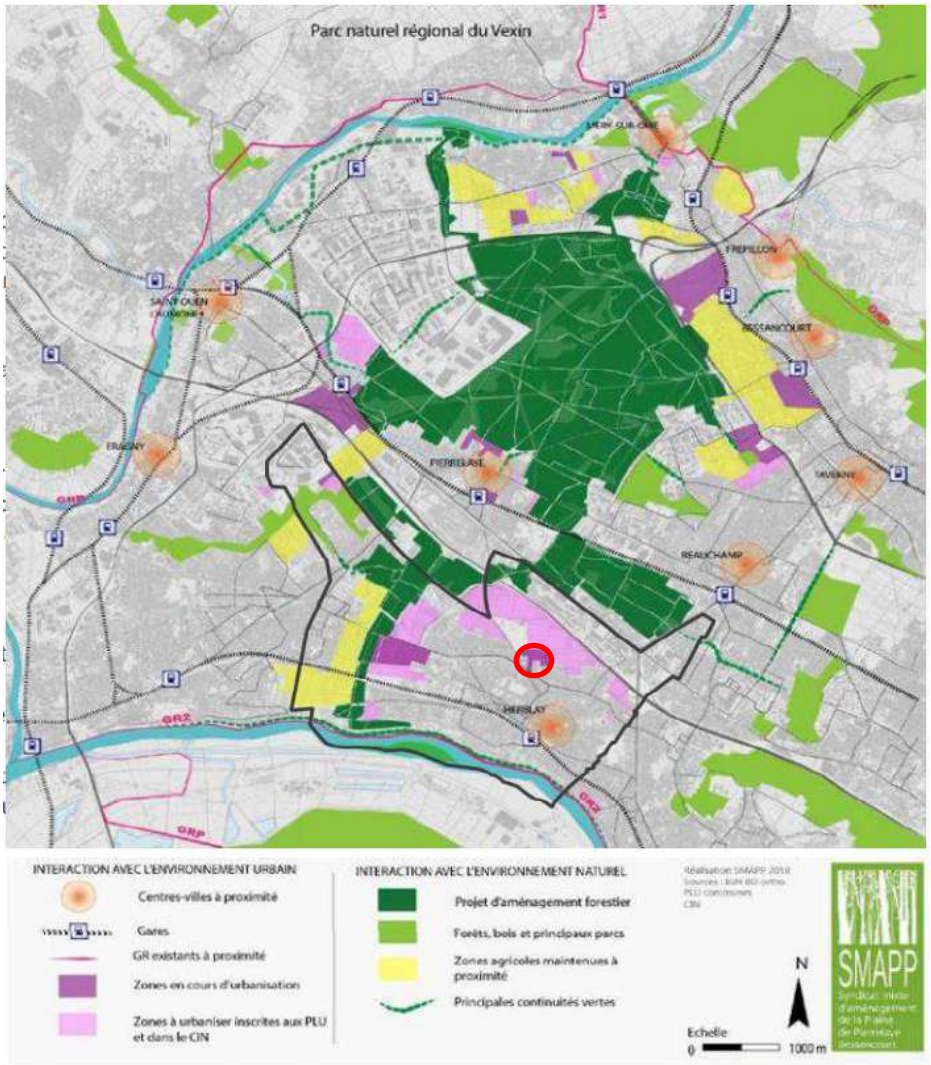
Il n'existe pas non plus de ZNIEFF sur la commune d'Herblay-sur-Seine.

Concernant les espaces protégés, le SMAPP (Syndicat mixte d'aménagement pour la Plaine de Pierrelaye autour d'un projet de nouvelle forêt), a été créé par arrêté préfectoral du 24 mars 2014. Il est constitué de la Région Ile-de-France, du Département du Val d'Oise, de la Communauté d'agglomération Val Parisis, et des communes de Saint-Ouen l'Aumône et Méry-sur-Oise.

Le SMAPP est en charge de la gestion de l'espace naturel sensible régional de la Plaine de Pierrelaye et de la mise en œuvre de la création d'une nouvelle forêt dans un périmètre d'environ 1 350 hectares.

Lors de son comité syndical du 8 juin 2015 le SMAPP a adopté son périmètre d'aménagement forestier.

Dans ce plan, le projet est situé en dehors du périmètre de l'espace naturel sensible régional, **s'inscrivant au sein d'une zone en cours d'urbanisation.**



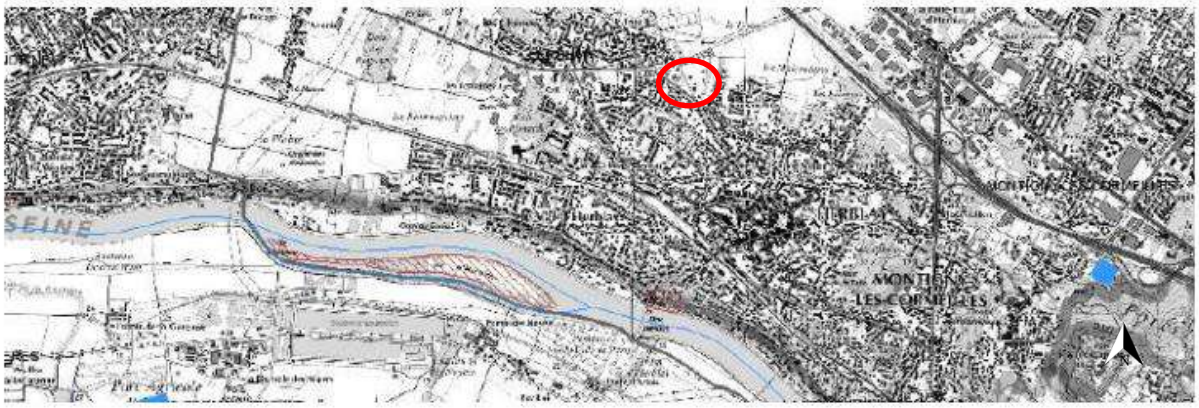
Source : SMAPP, 2015

Par ailleurs, la commune d'Herblay-sur-Seine est concernée par un espace protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 qui concerne les monuments naturels et les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Ce site inscrit : « Panorama d'Herblay-sur-Seine » a été créé par arrêté préfectoral en date du 9 mars 1943.

Il porte sur la vallée de la Seine et plus particulièrement sur l'Ile d'Herblay.

Le projet n'est pas concerné par ce site inscrit, localisé à plus d'1,7 km au Nord de ce secteur.



Source : DRIEE

III. Prise en compte des enjeux environnementaux par le projet

1. Un projet qui intègre les contraintes techniques liées à la présence des lignes électriques aériennes

Le projet compose avec la présence deux lignes électriques aériennes sur site : une double ligne électrique à très haute tension de 225 Kva et une ligne électrique à haute tension de 63 Kva.

Un pylône est également présent sur site (au niveau du skate parc existant).

Le choix d'implantation des bâtiments est effectué en accord avec les contraintes liées à la présence des lignes :

- implantation à minima à 15 m de l'axe de la ligne HT ;
- implantation à minima à 5m en tout point de la ligne BT.

De plus, les fondations des bâtiments sont situées à une distance suffisante du pylône afin de garantir la stabilité de celui-ci.

Ainsi et dans le projet, **un parking agrémenté d'un espace paysagé est implanté sous les lignes électriques**, le choix des essences d'arbres (de petit gabarit) et de mobilier urbain veillera à respecter les contraintes de hauteur imposées afin de garder une distance de sécurité suffisante avec la ligne.

Les abords du pylône seront sécurisés à l'aide d'une clôture ainsi que d'une limite végétale plus douce (à minima 2 m autour des pieds du pylône sur une hauteur de 80 cm), et une place piétonne est créé autour de ce pylône afin de la mettre à distance de tout flux de véhicule.

Les logements situés à proximité de la ligne BT possèdent des espaces extérieurs (balcons et terrasses) qui ne sont pas orientés vers la ligne électrique.

Il en est de même pour le bâtiment de loisirs, implanté à proximité de la ligne HT.

Pour les voies de circulation (et par assimilation pour les parkings en aérien), **une distance verticale supérieure à 8 mètres est obligatoire** aux points de croisement de la ligne entre la surface de roulement des voies et le câble conducteur le plus bas.

En lien avec cette conception adaptée, **une étude de balancement RTE a été menée** afin de permettre la compatibilité du projet immobilier (en phase chantier ou exploitation) avec le réseau stratégique RTE (voir **annexe B**) :

- **une emprise de 2 mètres supplémentaires a été préconisée par RTE** pour garantir une construction, une exploitation et une maintenance des futurs bâtiments en toute sécurité ;
- pour assurer la stabilité des ouvrages RTE et la conformité des distances des câbles conducteurs par rapport au sol, RTE sera informé des travaux entraînant une modification du niveau du sol sous la ligne et à moins de 35,00 mètres (*zone matérialisée en marron sur la carte ci-après*) des massifs de fondations du pylône. Les massifs de fondations du pylône ne devront être ni remblayés, ni déchaussés lors des divers travaux d'aménagements ;
- pour l'exécution de travaux situés à proximité des lignes électriques, il est nécessaire de se conformer aux obligations des articles R. 554-1 et suivants du Code de l'Environnement et des articles R. 4534-107 et suivants du Code du Travail, en conservant une **distance d'au moins 5 m par rapport à la ligne HT lors d'intervention** (prise en compte du balancement des câbles sous la poussée du vent ainsi que toute erreur de manipulation d'un engin). Il est également important de veiller à la hauteur des stockages par le biais de gabarits afin de conserver cette distance réglementaire ;

- un accès libre au ouvrage RTE sera conservé en permanence pour ses équipes et celles des entrepreneurs accrédités par RTE pouvant être amenés à intervenir à tout moment, de jour comme de nuit, en vue de la surveillance, l'entretien ou la réparation de cet ouvrage ;
- en phase chantier :
    - il conviendra de ne pas utiliser d'engins susceptibles d'approcher les ouvrages RTE, et ce afin de préserver la sécurité des personnes et des biens. Le mode opératoire de votre chantier devra en être préalablement fourni à RTE pour analyse ;
    - pour les nombreux engins qui évolueront sur le site, il est primordial de signaler la présence des liaisons aériennes par le biais de panneaux ou autres moyens de signalisations ;

Emprise du balancement des conducteurs

Emprise de l'arrêté technique du 17 mai 2001

Emprise du Code du Travail

Emprise des préconisations de RTE

Support

Zone 5000V

Zone 1500V

Zone 650V

*Préconisations RTE pour le projet (voir également **annexe B**)*

Pour les phénomènes d'induction électrique (les lignes à très haute tension peuvent, dans certains cas, engendrer des phénomènes d'induction électrique), les charges électrostatiques accumulées sur les équipements isolés du sol, peuvent en se déchargeant lors d'un contact avec d'autres objets produire des étincelles.

Pour y remédier, il conviendra d'assurer l'équipotentialité électrique des constructions, en reliant entre-elles les parties métalliques et en les raccordant à la terre.

Cette mise à la terre devra être éloignée à plus de 21 mètres du centre géométrique du pylône.

Enfin et pour les plantations, toute végétation sous les lignes électriques aériennes (ou à proximité) doivent à maturité être distante de 5 mètres des câbles conducteurs des lignes.

Si ce n'est pas le cas, la végétation sera élaguée ou coupée par RTE, sur une largeur et une hauteur suffisante pour que les branches ne s'approchent pas trop près des câbles conducteurs et des pylônes.

Par mesure de précaution, afin d'éviter tout incident (amorçage, incendie…), il est recommandé de ne pas planter d'arbres susceptibles d'entamer cette distance arrivés à maturité, ce qui sera respecté par le projet.

2. Un projet qui prend en compte les contraintes sonores liées à la présence d'infrastructure viaire classée et le PEB de l'aéroport « Paris-Charles de Gaulle »

Le projet est situé en zone D du PEB Paris – Charles de Gaulle, et il borde la route de Pierrelaye, classée en catégorie 4 au titre des nuisances sonores.

Le projet intègre ces contraintes dans sa conception, **les logements sont implantés à distance avec la route de Pierrelaye.**

Ils sont principalement situés en cœur d'ilot, et ce afin d'éviter la proximité avec les nuisances sonores liées aux véhicules.

De plus, le projet sera étudié par un bureau d'études acoustique et il mettra en œuvre les mesures qui en résulteront, afin de garantir un niveau acoustique conforme à l'intérieur des bâtiments.

3. Un projet qui œuvre pour une stratégie de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration

La conception du projet, tant dans ses aménagements que dans la conception technique des bâtiments, vise à réutiliser les eaux pluviales, les infiltrer et les stocker :

- les rejets des eaux pluviales dans le réseau public seront limités à des épisodes exceptionnels ;
- les eaux pluviales seront stockées sur toiture, dans les bâtiments et dans des buses enterrées ;
- une grande partie de ces eaux seront ensuite infiltrées dans des noues d'infiltration et des buses enterrées d'infiltration limitant ainsi le rejet dans le réseau public.

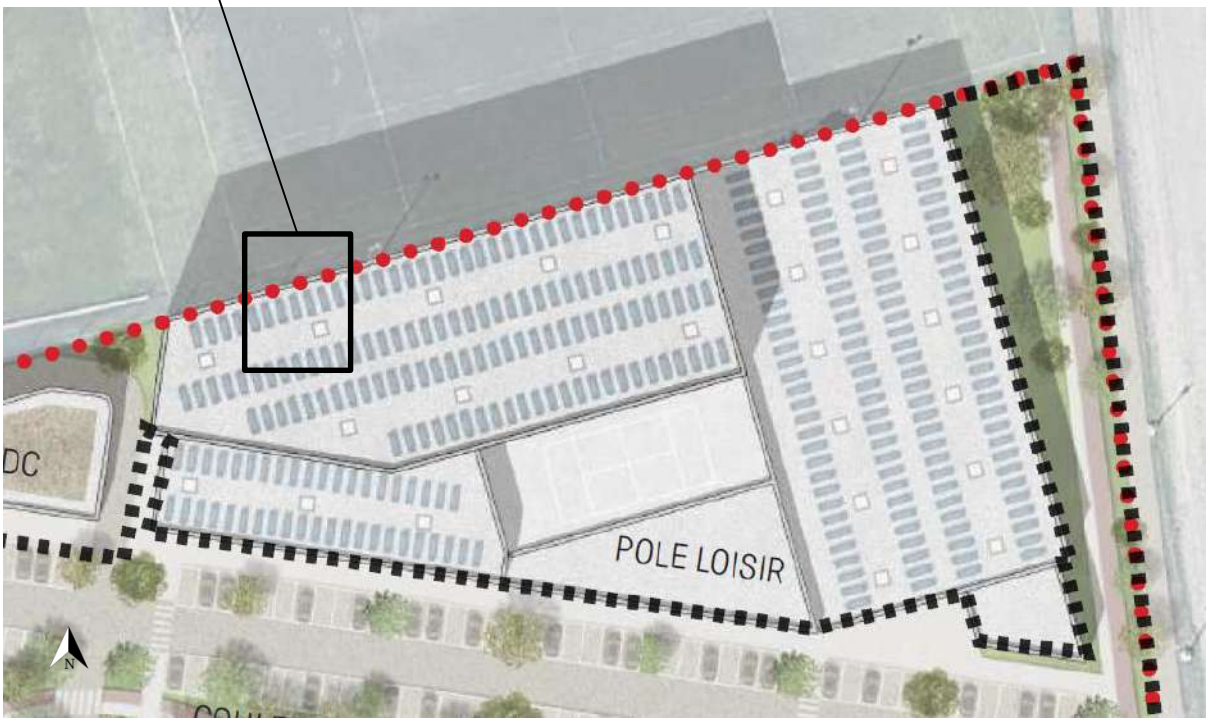
Ces stockages permettront aussi d'alimenter l'arrosage automatique des espaces verts.

4. Un projet support de production ENR

Une partie des toitures des bâtiments (sur le pôle « Loisirs/Sport ») sera utilisée pour implanter environ 240 panneaux photovoltaïques.

Ces panneaux auront une puissance installée de 97 kWc et permettront de générer une production annuelle d'environ 110 000 kWh.

Type de panneau utilisé : panneau français VOLTEC Solar de 375 Wc/unité



Positionnement de panneaux sur la toiture du pôle « Loisirs/Sport »

En lien avec cette installation, les nouveaux bâtiments sont conçus dans le respect des exigences de la **norme RE2020** et cherchent notamment :

- à optimiser la conception énergétique du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre,
- à limiter la consommation d'énergie primaire,
- à limiter l'impact sur le changement climatique,
- à limiter les situations d'inconfort (notamment pour les logements) en période estivale.

5. Un projet reposant sur la plantation d'espèces arborées et de nouveaux espaces paysagers pour œuvre à son échelle au maintien d'un ilot de fraicheur sur le site

La conception du projet vise à intégrer la végétalisation au cœur du site et l'architecture des bâtiments cherche à l'intégrer pleinement dans le tissu résidentiel existant, sans porté préjudice au paysage proche.

Plusieurs orientations cherchent à améliorer le cadre de vie du quartier et du site :

- à l'échelle du quartier :
    - recherche d'une connexion à l'espace public grâce à des perméabilités visuelles (création de failles séquençant les bâtiments et permettant d'apercevoir, depuis les rues adjacentes, les espaces paysagers nouveaux du site et notamment le jardin privatif au Sud),
    - développement d'une nouvelle placette,
    - **mise en œuvre d'une coulée verte en cœur de site, munie d'une sente vélos et d'une sente piétonne, agrémentée d'un parcours sportif** ;

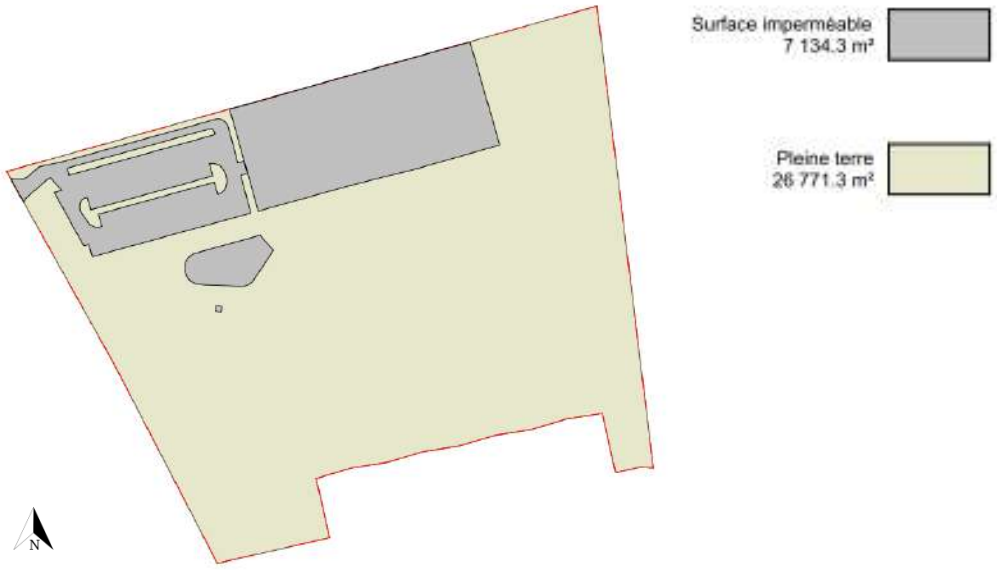
- à l'échelle du site : aménagement d'espaces extérieurs (dont jardins privatifs) ayant vocation à offrir aux résidents des espaces de vie conviviaux.

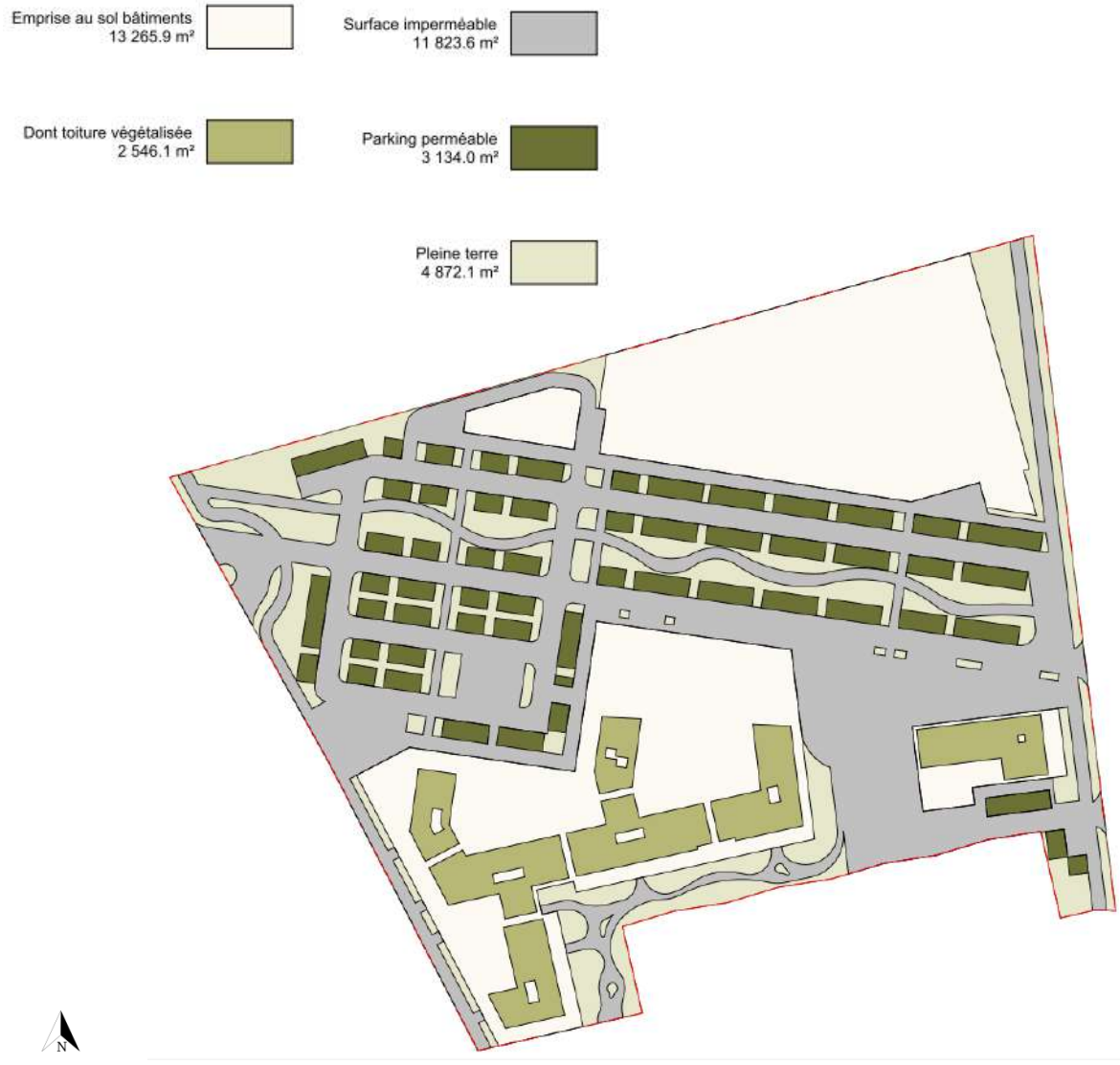
Le choix des végétaux vise à créer une unité paysagère tout en offrant une diversité et une richesse de par la mise en place de plusieurs strates : arborée notamment au niveau du parking aérien (en lien avec la présence des lignes THT et HT, RTE impose l'implantation d'arbres qui ne sont pas à hautes tiges en dessous des lignes), arbustes et strate herbacées diversifiées (prairies)…

Perspective prévisionnelle du site et des liaisons piétonnes / cyclables prévues (en direction de l'Est)

A l'échelle globale, **le projet prévoit ainsi le développement de près de 4 900 m² d'espaces pleine terre nouveaux ainsi qu'environ 2 550 m² de toitures végétalisées.**

Ces nouvelles surfaces participeront à l'atténuation de l'effet d'ilot de chaleur urbain qui pourrait résulter de l'imperméabilisation de l'espace.





Répartition des surfaces AVANT / APRES

6. Un projet qui intègre des mesures spécifiques pour son chantier : respect d'une charte à faibles nuisances environnementales

Thématique « paysage urbain et nuisances visuelles »

Au regard des nuisances visuelles, l'objectif est de garantir la propreté du chantier : **les entreprises devront réaliser un entretien hebdomadaire du chantier et de ses abords.**

Les entreprises veilleront à ce que soit mis en œuvre :

- Un dispositif de nettoyage des roues des véhicules aménagé en sortie du chantier pour éviter les salissures sur la voirie publique et le nettoyage des accès au chantier si ce dispositif se révèle insuffisant ;
- Une installation de lavage des camions sera mise en place durant le chantier incluant bac de décantation des eaux boueuses ou souillées ;
- L'organisation du stationnement de tous véhicules et le bétonnage ou le gravillonnage des aires de stationnement des engins afin de faciliter le nettoyage ;
- Le nettoyage en fin de journée des zones de travail (notamment au niveau de la collecte des déchets) ;
- L'installation de palissades autour des zones de chantier où la nuisance est la plus forte (parking des engins, baraquements, bennes…) ;
- Nettoyage immédiat des éventuels graffitis ;
- Le nettoyage régulier des traces d'hydrocarbures au sol ;
- L'organisation du balisage des zones de stockage ;
- Couverture des bennes à déchets afin d'éviter l'envol des déchets ;
- Les éclairages nécessaires à la construction seront disposés de façon à minimiser l'éclairage parasite des habitations avoisinantes.

Thématique « qualité de l'air »

Toute émission de poussières, fumée, odeur, susceptible de gêner le voisinage peut être sanctionnée.

Cependant et étant donné qu'il n'existe pas de valeur limite à respecter pour les chantiers, il est très difficile de qualifier le trouble ou les inconvénients causés au voisinage.

Des actions seront mises en place, selon la sensibilité du site (proximité de voiries ou de logements,,…) au regard :

- De la limitation des émissions de poussières : par arrosage à la charge du lot concerné / par utilisation de matériels munis d'aspirateurs et de filtres à la charge du lot concerné ;
- De l'implantation des zones de stockage de matériaux pulvérulents, à l'abri des vents dominants ;
- Des abords et voiries en arrosant la piste de circulation d'engins et de camions par temps sec, et en empierrant ou traitant les voies de circulation ;
- Du matériel, des matériaux et des méthodes utilisés : utiliser des brumisateurs dans les zones de chargement et déchargement des matériaux pulvérulents, confiner les zones de travail lors des interventions en site occupé, entourer, lors des travaux de façade, l'échafaudage d'une bâche ou d'un filet à mailles serrées pour limiter la dispersion de la poussière sur les bâtiments voisins et la chaussée, utiliser, pour les travaux de finition sur les façades, des systèmes d'aspiration intégrés aux outils de meulage et de ponçage, ajouter aux équipements de traitement de sol un dispositif anti-poussières, filtrer les évents de silos de pulvérulent (ciment, chaux, fumée de silice…).
- Du comportement en limitant la vitesse de circulation des véhicules et engins sur et aux abords du chantier et en arrosant les bennes de déchets de type gravois par temps sec…

Thématique « environnement sonore »

La période de travaux est génératrice de nuisances sonores (fonctionnement des engins de chantier…).

Des mesures spécifiques seront mise en œuvre afin de préserver au maximum le cadre de vie des riverains:

- Le chantier sera organisé pour respecter les dispositions de la loi n°92-1444 du 31décembre 1992, consolidée au 1 er janvier 2002 dite « Loi Bruit » : les niveaux de bruit en limite de propriété suivants seront respectés les jours ouvrables entre 7 h et 19h30 : 75 dB(A) en limite de chantier, avec des pics maximaux à 85 dB(A) / entre 19 h 30 et 22 heures : émergence inférieure à 5 dB(A) ;
- Une cartographie sonore du site, avant travaux sera éventuellement mise en œuvre afin de fixer des objectifs de niveaux sonores maxima en fonction des points du chantier et de la présence à proximité des constructions ;
- Un dispositif de mesure du bruit en continu pourra également être installé par les entreprises de travaux pour contrôler les émissions sonores. Les modalités de ces mesures (fréquences, positionnement des capteurs) sont laissées à leur appréciation ;

Globalement, **le chantier respectera les préconisations induites par la charte de chantier à faible nuisances environnementales concernant la limitation des nuisances sonores** (gestes comportementales, engins, matériels et matériaux utilisés…etc.).

Thématique « eau »

Les rejets d'eau souillée feront l'objet d'un traitement particulier (eaux d'exhaure rejetées dans le milieu naturel, eaux de lavage traitées préalablement à l'aide de bacs de décantation, mise en place de déshuileur si nécessaire, eaux usées domestiques rejetées au réseau collectif d'assainissement ou non collectif le cas échéant, eaux pluviales traitées…) **et des dispositions particulières seront faites afin d'éviter toute pollution par infiltration** (plan d'installation de chantier, entretien régulier des matériels de chantier, respect des règles de stockage des produits dangereux, mise en place d'éco-matériels…).

Thématique « consommations énergétiques »

Pour la phase chantier, les prescriptions énergétiques seront essentiellement liées aux transports (livraison de matériels, enlèvement des déchets) et à la gestion économe des ressources naturelles (recours aux ressources locales lorsque cela est possible).

Ainsi et au regard des consommations énergétiques, plusieurs mesures seront prises en vue de les réduire et ce, dès la phase du chantier :

- Eau : suivre la consommation et inspecter régulièrement l'installation d'eau afin de détecter et traiter les fuites éventuelles, utiliser de préférence les éco-matériels proposés, mettre en place des éco-gestes (signalement de fuite, fermeture des robinets, ne pas arroser les pistes plus que nécessaire…) ;

- Électricité : privilégier l'éclairage naturel, relier l'éclairage extérieur à des détecteurs de luminosité, utiliser de préférence les éco-matériels proposés, rechercher des sources d'énergies alternatives (solaire par exemple) pour les cantonnements...;

- Carburant : privilégier les équipements électriques, entretenir périodiquement les matériels, arrêter les machines non utilisées, préférer la globalisation des transports…;

Enfin, **le choix des matériaux sera également analysé au regard de critères environnementaux** :

- Analyse de Cycle de Vie des matériaux ;
- Critères environnementaux : faible énergie grise, matériaux contenant des matières renouvelables et recyclées (produits non composites, matériaux réutilisables, recyclables et valorisables, …) ;
- Recours à des matériaux locaux ou transportés par des modes alternatifs, favorisant les filières locales et diminuant l'impact du transport.

Thématique « déchets de chantier »

Compte tenu de l'absence de démolition prévue sur le site, la gestion des déchets de chantier concerne à minima :

- Le recyclage des gravats et matériaux tirés du sol (lors des terrassements), via un tri sur le chantier lorsque cela est possible, ou par le recours à un prestataire (notamment au regard des enrobés présents) ;
- Le stockage et l'élimination des déchets dangereux ;
- Le taux de recyclage minimum des déchets industriels banals.

A ce titre, les entrepreneurs s'engageront à respecter le Plan Régional d'Elimination des Déchets de Chantiers de la Région d'Ile-de-France (PREDEC) et à appliquer la démarche SOSED.

Chaque entrepreneur prévoira lors de la période de préparation, une réduction des déchets à la source en choisissant des fournisseurs moins producteurs de déchets et en mettant en œuvre des techniques moins polluantes.

A la charge de chaque entreprise, la rédaction et la mise en œuvre du SOSED pour chaque lot prévoira notamment :

- **La mise en place et gestion des bennes de chantier** (avec signalisation) pour les gravats et déchets de l'ensemble des corps d'état par l'entreprise :
    - Benne bois,
    - Benne métaux,
    - Benne pour le papier et le carton,
    - Benne DIB,
    - Benne plâtre,
    - Benne béton, ciment, maçonnerie, brique,
    - Bags déchets industriels spéciaux solides,
    - Bags déchets industriels spéciaux liquides.
- **Le tri sélectif des déchets de chantier**, sous contrôle du responsable environnemental. En cas de défaillance, le lot Gros œuvre réalisera la reprise du nettoyage, du tri sélectif… aux frais du corps de métier défaillant ;

La gestion des bordereaux de suivi des déchets et le bilan de chantier sont à la charge du responsable environnemental et seront transmis au Maître d'Ouvrage sur simple demande sous un délai de 3 semaines maximum.

IV. Annexes à la note d'analyse

Annexe A – Plans logements / activités (étude de faisabilité) – Juillet 2024

Annexe B – Etude de balancement - RTE - novembre 2024