



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 : ____/____/____

Dossier complet le : ____/____/____

N° d'enregistrement : _____

1 Intitulé du projet

Projet, 20 quai de la Révolution, 94140 ALFORTVILLE

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

KEYDEN

Raison sociale

N° SIRET

8 2 0 2 4 6 0 4 9 0 0 0 1 0

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale : ☒ Madame

☐ Monsieur

Nom

Prénom(s)

COTIC

Benoît

3 Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39 a) Travaux et constructions qui créent une SDP ou une emprise au sol supérieure ou égale à 10 000m ²	Construction d'une opération immobilière à destination principale d'habitat avec quelques commerces et équipements; pour une surface de plancher totale d'environ 55 820 m ² , avec deux niveaux de sous-sol.

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 prévoit la démolition des bâtiments d'activités présents sur le site (réalisé par l'EPFIF).

Le projet prévoit ensuite la construction d'un ensemble immobilier de 7 bâtiments à vocation principalement résidentielle avec quelques commerces et équipement en rez-de-chaussée. Le programme prévoit l'aménagement de deux niveaux de sous-sol pour accueillir du stationnement.

Au total le programme est le suivant :

- Des logements : environ 860 logements et 41 050 m² SDP
- Des commerces à rez-de-chaussée : environ 1 900 m²
- Une résidence / logements : environ 12 470 m²
- Une crèche : environ 400 m²

Des bassins et de grands espaces végétalisés viendront renforcer la qualité urbaine et environnementale du projet.

4.2 Objectifs du projet

- Créer un lien fort et pérenne avec le centre de la ville et le quartier de Chantereine
- Reconversion urbaine : Transformer un site anciennement mono-activité en un quartier dynamique et multifonctionnel
- Création d'un quartier mixte :
 - o Logements : Développement de plusieurs immeubles et résidences avec des typologies variées, étudiées pour offrir un confort optimal et répondre aux besoins des différentes générations
 - o Commerces : Intégration de surfaces commerciales afin de créer de l'activité économique et promouvoir une mixité d'usages
- Valorisation de l'environnement :
 - o Espaces plantés : Développement de grands espaces végétalisés aménagés pour offrir un cadre de vie agréable et apaisant et répondre aux enjeux bioclimatiques
 - o Bassins : Valorisation de l'eau avec des bassins qui agrémentent les espaces plantés pour donner du caractère au quartier et rappeler son lien avec la Seine.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Dans sa phase travaux, le projet prévoit :

- la démolition des bâtiments d'activités (réalisé par l'EPFIF).
- la viabilisation du site, le terrassement, dispositifs de gestion des eaux de pluie, création de bassins, plantation du site, aménagement des parkings sur deux niveaux de sous-sol, etc.
- La construction de 7 nouveaux bâtiments à vocation principalement résidentielle.

L'ensemble des terres de déblais et remblais seront autant que possible déplacées in situ, afin de limiter au maximum soit des apports soit des exports. Les terres qui ne pourront pas être réutilisées seront évacuées en filières adaptées.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Dans sa phase exploitation, le projet proposera, sur une SDP totale d'environ 55 820 m² répartie en 7 immeubles :

- Une offre d'environ 860 logements (environ 41 050 m² SDP)
- Une résidence sénior ou étudiante d'environ 12 470 m² SDP,
- Des commerces à rez-de-chaussée sur environ 1 900 m² SDP,
- Une crèche d'environ 400 m² de SDP.

Le projet propose une offre de stationnement d'environ 860 places, soit une place par logements, principalement en sous-sol des immeubles de logements. Une poche de parking en surface d'environ 45 places est aménagée à l'est du site.

En termes d'aménagement extérieur, le projet prévoit la réalisation d'un bassin au cœur du projet et d'espaces verts dont une grande partie en pleine terre. Ces aménagements permettront de limiter l'effet de chaleur urbain.

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

① 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 démolir (EPFIF)

Permis d'aménager et permis de construire pour chaque lot

Dossier Loi sur l'eau

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Superficie du terrain opérationnel	31 160 m ² (parcelle AL49)
SDP totale	environ 55 820 m ²
SDP logements	environ 41 050 m ²
SDP résidence	environ 12 470 m ²
SDP commerces / crèche	environ 1 900 m ² / 400 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 20 Voie : quai de la Révolution

Lieu-dit : _____

Localité : ALFORTVILLE

Code postal : 9 4 1 4 0 BP : _____ Cedex : _____

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 4 8 ° 7 8 ' 2 5 " 2 Lat. : 0 2 ° 4 2 ' 1 9 " 9

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 :

Au moment de l'instruction du permis d'aménager, le projet sera soumis au PLUi GPSEA qui devrait être approuvé en juin 2025. Il est en zone UM et fait l'objet d'une OAP.

 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) ?	☐	☒	La commune d'Alfortville ne présente pas de ZNIEFF sur son territoire. Les ZNIEFF les plus proche sont éloignées de plus de 2 km du site de projet.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Aucune de ces zones n'est présente dans un rayon de 2 km autour du site étudié. Le plus proche est situé à plus de 5km. Il s'agit des îles de la Marne et de la boucle de Sant-Maur.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
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 PNR le plus proche est celui de la Haute Vallée de Chevreuse (FR800001) situé à plus de 20 km au Sud-Ouest.

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 ?	☐	☒	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Le site de projet est concerné par deux périmètres de protection de 500m autour de monuments historiques inscrits : - Le bâtiment social de l'ancienne usine gazière partiellement inscrit le 12/04/2011 - Les garages et vestiaires de l'ancienne usine gazière, partiellement inscrit le 12/04/2011
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☒	☐	Le projet se situe dans un contexte de plaine alluviale, en bord de Seine, en Classe B (Zone Humide probable dont le caractère humide reste à déterminer), selon la base de données de la DRIEAT. Cependant le site est d'ores-et-déjà en quasi-totalité imperméabilisé.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	☒	☐	La commune d'Alfortville est concernée par un PPRI pour la Seine. Le projet se trouve en « zone bleue – centre urbain » avec une hauteur de submersion dépassant les 2m.
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Par arrêté préfectoral du 09 juillet 2001, un plan de prévention des risques de mouvement de terrain (PPRMT) a été prescrit mais non approuvé.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☒	☐	2 sites CASIAS sont recensés sur le site. L'étude pollution a relevé de nombreux polluants dans les sols et a défini les mesures pour rendre compatible les sols avec les futurs usages du projet.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	La commune de Alfortville est géolocalisée dans la ZRE de la nappe de l'Albien.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	Aucun ouvrage n'est recensé pour l'alimentation en eau potable à proximité du site.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	La commune d'Alfortville ne compte aucun site inscrit ou classé.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site de projet est éloigné des différentes zones appartenant au réseau NATURA 2000, dont les plus proches sont situées à plus de 8 km.
D'un site classé ?	☐	☒	La commune d'Alfortville ne compte aucun site inscrit ou classé.

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 ?	☐	☒	Aucun captage à des fins de production d'eau potable, ni de périmètre de protection de captage ne se trouve sur le site de projet. Le projet ne prévoit donc pas de prélèvement d'eau.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☒	☐	Le projet comportera 2 niveaux de sous-sol. Le niveau le plus bas du projet devrait être au-dessus du niveau de nappe moyen. Dans le cas où ce niveau serait en-dessous, l'étude géotechnique préconise alors le rabattement de la nappe en phase provisoire et le cuvelage en phase service. Le projet sera soumis à un dossier Loi sur l'eau.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Le terrassement principal sera celui lié à la réalisation des stationnements en sous-sol sur 2 niveaux. Dans le cadre des opérations de terrassement, les terres polluées seront évacuées dans les filières adaptées. Un plan de gestion a été défini.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	De par sa nature (construction de bâtiments), le projet nécessite l'apport de matériaux de construction issus des ressources naturelles du sous-sol (provenance hors site).
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	

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 ?	☒	☐	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le site s'implante sur un site très fortement artificialisé où la végétation se limite à quelques alignements d'arbres. Les surfaces végétalisées sont trop limitées pour accueillir une biodiversité fonctionnelle. De plus, l'aire d'étude n'est pas en continuité écologique avec une zone à enjeux. Le projet prévoit par ailleurs la végétalisation du site, ce qui permettra d'accueillir une nouvelle biodiversité.
	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 ?	☐	☒	Le site de projet est éloigné des différentes zones appartenant au réseau NATURA 2000, dont les plus proches sont situées à plus de 8 km (Sites de Seine-Saint-Denis).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet se situe en zone urbanisée.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☒	☐	Une canalisation de transport de gaz traverse le site. Des lignes électriques aériennes traversent également une partie du site. Aucune construction n'est prévue sur le secteur concerné. Le site est concerné par deux sites CASIAS. Les mesures de dépollution ou de confinement adéquates ont été et seront mises en place pour assurer la compatibilité avec les futurs usages du projet.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site est concerné par le PPRI de la Seine (hauteur de submersion de plus de 2m). Il est également situé en zone d'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Ces contraintes ont été prises en compte dans la conception du projet.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☒	☐	Une pollution significative des sols a été recensée mais de manière localisée. Des mesures adaptées sont définies afin d'assurer la compatibilité avec les futurs usages du projet.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	Pendant la phase travaux : la présence d'engins de chantiers sera source de déplacements et de trafic supplémentaire. En phase d'exploitation, la création d'environ 860 logements et donc de déplacements supplémentaires. Les voies environnantes sont suffisamment dimensionnées pour accueillir ce nouveau trafic.
	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Le trafic supplémentaire va généré des nuisances sonores mais qui seront limitées et compensées en partie par l'arrêt de l'activité précédente du site.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Le quai de la Révolution et la digue d'Alfortville sont des voies qui génère des nuisances sonores, mais celles-ci restent limitées aux abords directs des voies.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	Le projet, à vocation de logements principalement, n'est pas de nature à générer des nuisances olfactives.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	Le projet n'est pas situé à proximité d'activités susceptibles de provoquer des nuisances olfactives.
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☒	Des mesures seront prises afin de limiter au maximum les émissions lumineuses du projet (éclairage LED, orientation vers le bas, etc...
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	Le site est d'ores-et-déjà situé en zone urbaine et donc soumise à des émissions lumineuses importantes.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	Les rejets augmenteront que très légèrement en raison de l'augmentation limitée du trafic.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	Les rejets des eaux usées seront assurés dans les canalisations du domaine public. La gestion des eaux pluviales sera conforme aux dispositions du PLUI GPSEA.
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	les effluents générés seront ceux d'une zone résidentielle classique et d'équipements. Ils seront envoyés vers les réseaux adaptés aux types d'effluents (EP, EU).
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Le projet engendrera une production classique d'une zone résidentielle et commerciale. Les locaux déchets seront dimensionnés en fonction des besoins de l'opération. Les locaux déchets seront aménagés et dimensionnés conformément au PLUi.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☐	Le site de projet est concerné par deux périmètres de protection de 500m autour de monuments historiques inscrits. Le projet sera donc soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Le site, aujourd'hui à destination d'activités, va devenir un quartier à dominante résidentielle avec quelques commerces et un équipement.

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 menés sur Alfortville sont éloignés et ne génèrent pas d'impacts cumulés avec le présent projet. Les projets menés à Vitry-sur-Seine, étant séparés du site de projet par la Seine, n'ont pas non plus d'impacts cumulés.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

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

Les études menées sur le site sont jointes en annexe du cas par cas et présentées dans l'annexe 7.

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).

- Des mesures seront mises en place en phase chantier afin de réduire son impact sur l'environnement ;
- La gestion des eaux pluviales sera conforme au PLUi, au SDAGE du bassin Seine Normandie et au SAGE Marne Confluence.
- La pollution présente dans les sols sera traitée de manière adaptée afin d'être que le site soit compatible avec les futurs usages : évacuation dans les filières adaptées, confinement, etc.
- Aucune construction ne sera réalisée dans le couloir des lignes électriques aériennes
- La conception du projet prend en compte les contraintes et risques du site : PPRI, aléa moyen retrait-gonflement des argiles, etc.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① 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.

Au regard du présent formulaire, des études menées sur site annexées au présent cas par cas et de la note d'enjeux et de mesures qui établit la synthèse des principaux enjeux du projet vis-à-vis de l'environnement et de la population (annexe 7), il apparaît que le projet peut ainsi être mis en œuvre sans qu'une procédure d'évaluation environnementale au sens du Code de l'Environnement soit requise.

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 de l'environnement (clause file), 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 pétitionnaire

① 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 7_Présentation du projet et synthèse des enjeux environnementaux	☒
2	ANNEXE 8_Plan de géomètre du site de projet	☒
3	ANNEXE 9_Etude hydrologique	☒
4	ANNEXE 10_Etude géotechnique G1	☒
5	ANNEXE 11_Synthèse des études pollution ANNEXE 12_Plan de gestion	☒

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 COTIC

Prénom Benoit

Qualité du signataire Président

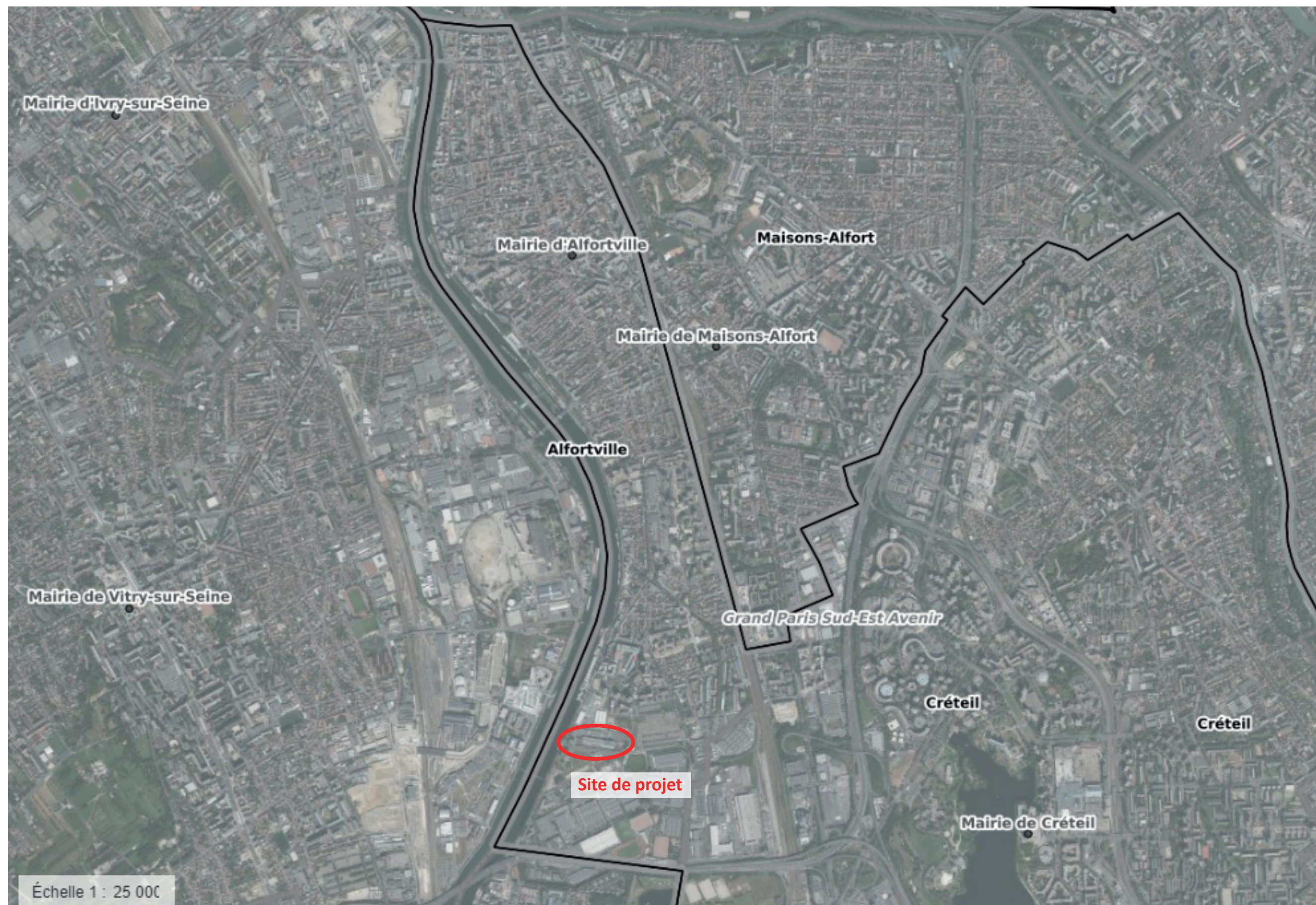
À Paris

Fait le 14/02/2025


Signature du (des) demandeur(s)

KEYDEN + 33 1 43 79 76 60
262 bd Voltaire, 75011 Paris
www.keyden.paris
SIREN N° 820 246 049 RCS PARIS
CODE APE: 4110 A

ANNEXE 2 : Plan de situation



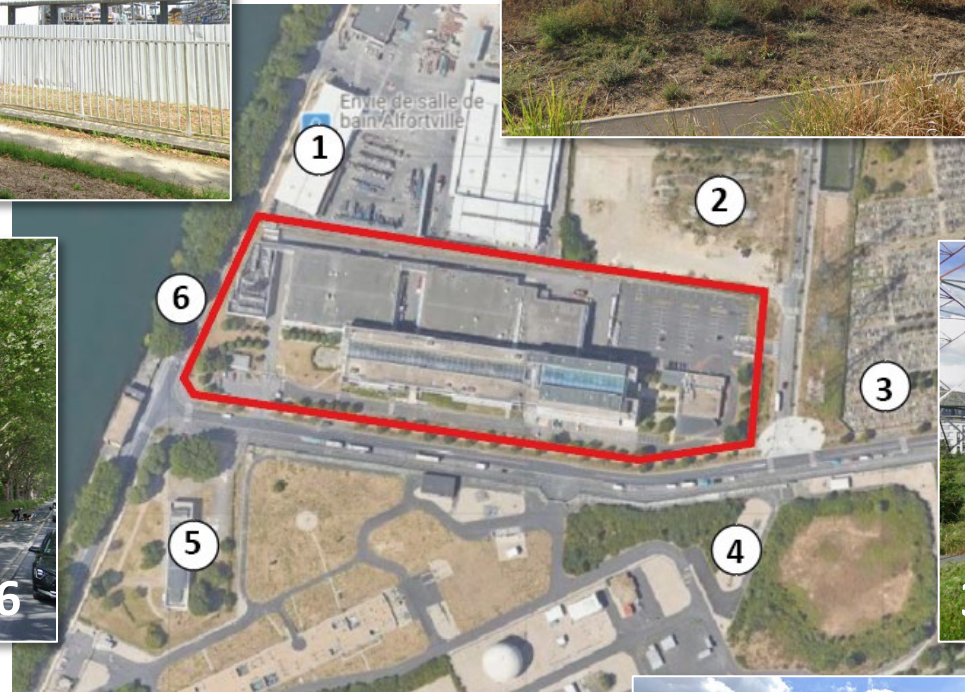
Site de projet à l'échelle communale (1/25 000e)

ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE ET DE L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN DU PROJET

Le site dans son environnement proche (Google Maps, mai 2024)



L'environnement lointain du site de projet (Google Maps, mai 2024)





TOTAL SDP : 52 591 M²

LOGEMENT : 38 587m² SDP

592 logements estimés selon typologies

CRECHE : 400m² SDP

COMMERCES : 1 900m² SDP

RESIDENCE SENIOR/ LOGEMENTS
: 11 705m² SDP

Zone UBc souhaitée

Procédure de modification du PLU en cours

Actuelle zone UFd

Espaces à vocation principalement économique
Construction à destinations d'habitations interdites

Caractéristiques du PLU : Zone UBc

Parcelle lot : 49

Surface totale du lot : 31 158m²

CES : non réglementée

Secteur dans lequel les bâtiments relativement hauts sont
construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres
accessibles

UB 2.1 : IMPLANTATION SUR RUE

Implantation à l'alignement ou en retrait de minimum 1m

UBc 2.2 : LIMITES SEPARATIVES

En limite ou en retrait des limites séparatives
 $L=(H/2) - 3m$ (minimum 6m)

UBc 2.3 : CONSTRUCTION MM PROPRIETE

$L=(H/2) - 3m$ (minimum 6m)

UBc 2.4 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

UBc 2.5 : HAUTEURS

Hauteur à l'égout : Non réglementée
hauteur plafond : 27m

UB 4.2 : PAYSAGE

50% des espaces libres en espaces verts de pleine terre
1 arbre par 100m² d'espace vert

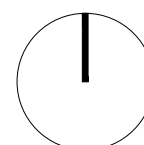
General 5.5 : STATIONNEMENT

Terrain non compris dans un secteur de bonne desserte.

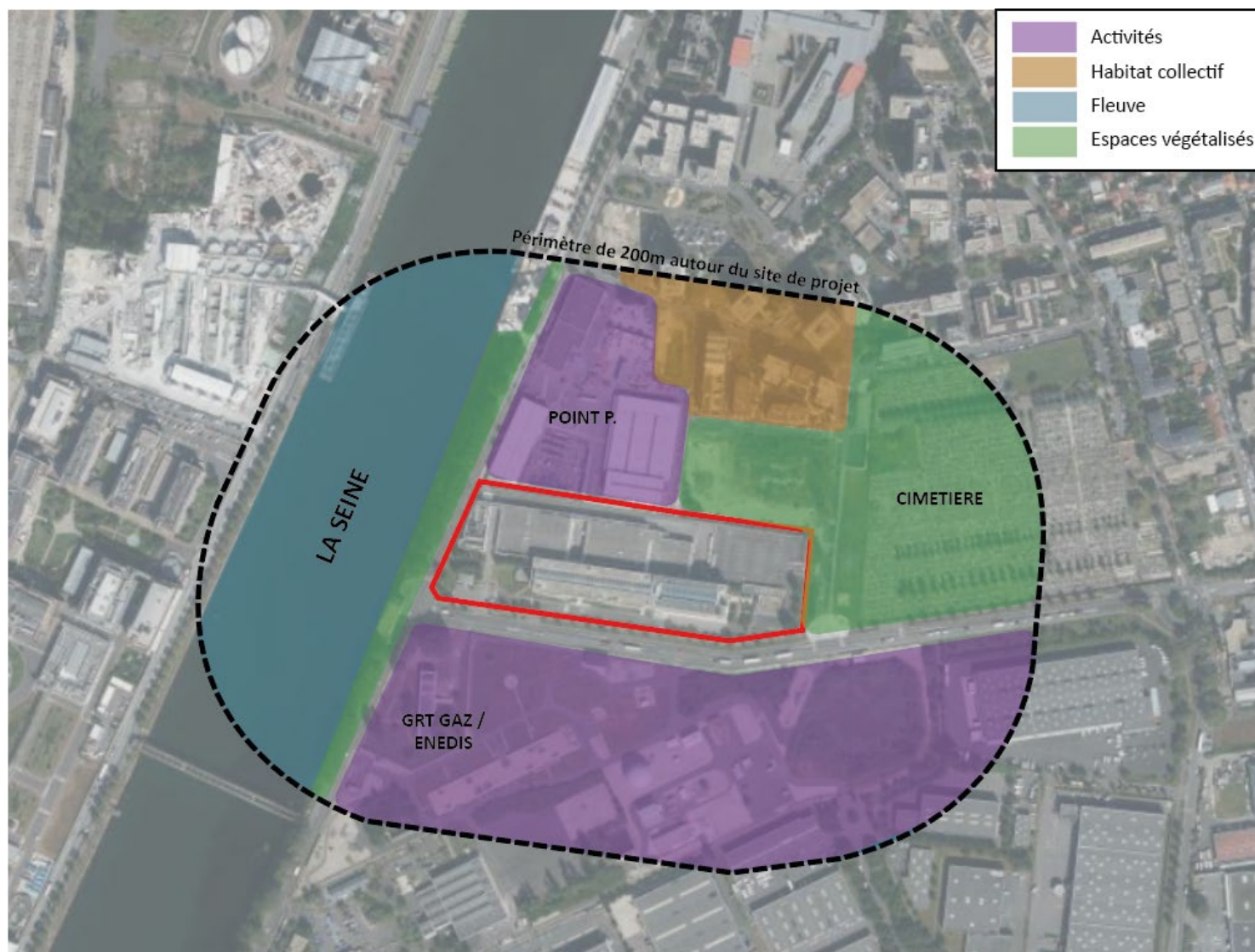
LGT : 1.1pl/LGT

LGT social : 1pl/LGT

Bureaux : 1pl/50m² SDP + 1pl livraison/1000m² SDP



ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET



ANNEXE 6 : SITUATION DU PROJET PAR RAPPORT AUX SITES NATURA 2000 (Source : Géoportail)





PROJET, 20 QUAI DE LA REVOLUTION

Demande d'examen au cas par cas

Alfortville

ANNEXE 7 - Présentation du projet et synthèse des enjeux environnementaux

5 février 2025

SOMMAIRE

1. ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	3
II. PRESENTATION DE LA COMMUNE	4
III. LE SITE D'IMPLANTATION DU PROJET	8
IV. ENVIRONNEMENT NATUREL	15
V. PATRIMOINE NATUREL.....	20
VI. PATRIMOINE HISTORIQUE	24
VII. RISQUES, NUISANCES ET CONTRAINTES	26
VIII. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE SECTEUR DE PROJET	34
IX. ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES.....	37
 2. DESCRIPTION DU PROJET	 44
I. LES OBJECTIFS DU PROJET	45
II. LES PRINCIPES ARCHITECTURAUX ET URBAINS.....	46
III. LE PROGRAMME PREVISIONNEL	46
IV. MOBILITES	47
 3. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	 48
I. IMPACTS ET MESURES SUR LE MILIEU PHYSIQUE	49
II. IMPACTS ET MESURES SUR LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI.....	52
III. IMPACTS ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS	53
IV. IMPACTS ET MESURES SUR LA SANTE.....	53
 4. CONCLUSION	 55

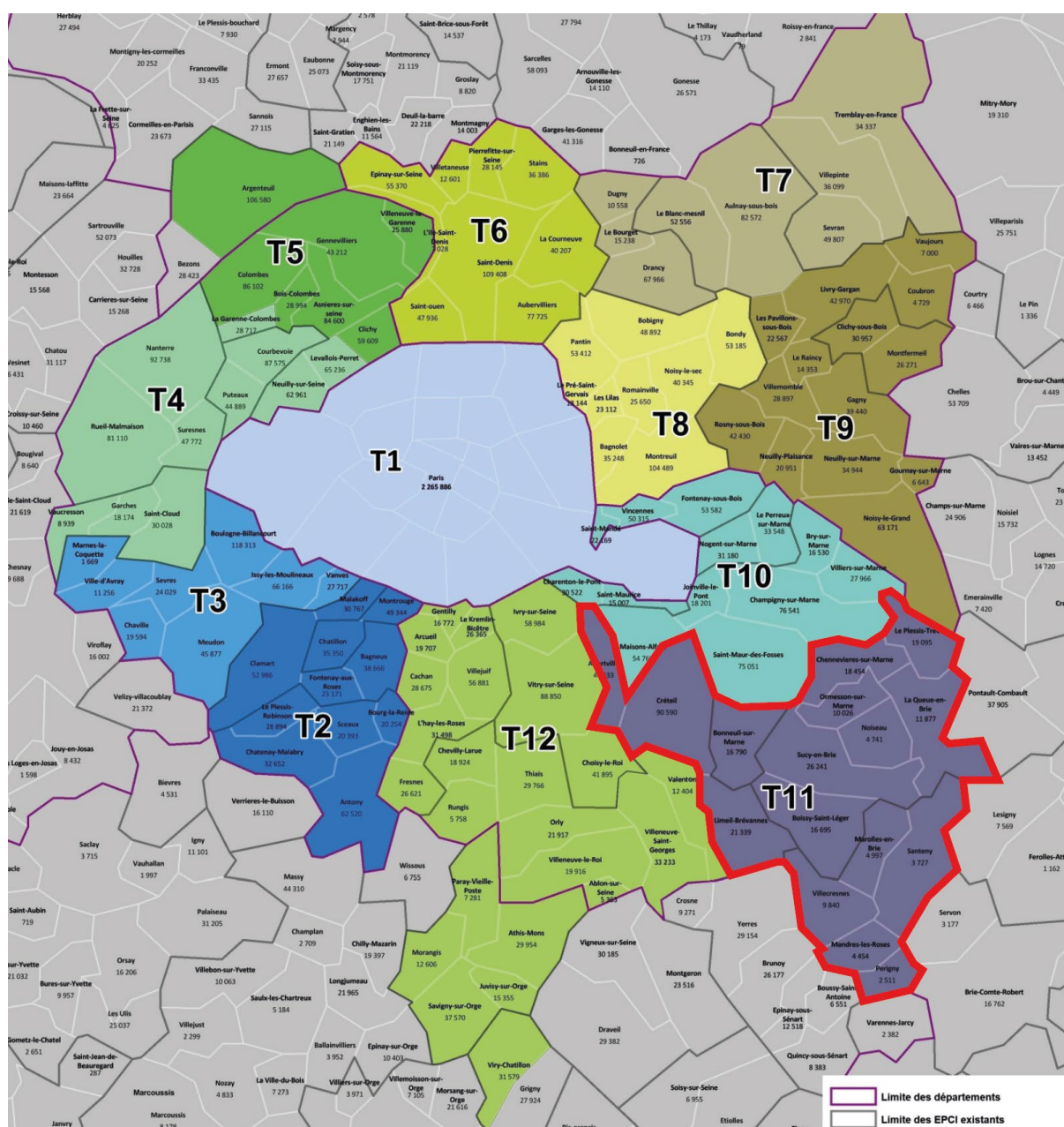
1. ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

II.2. Situation administrative

Depuis la création de la Métropole du Grand Paris le 1^{er} janvier 2016, par la loi NOTRe du 7 août 2015 et la loi MAPTAM du 27 janvier 2014, Alfortville appartient à l'un de ses 12 territoires : le territoire « Grand Paris Sud Est Avenir », un Etablissement Public Territorial.

Grand Paris Sud Est Avenir est une intercommunalité qui regroupe, au sud-est de la capitale, seize villes du Val-de-Marne. Alfortville est la deuxième ville la plus peuplée du territoire, derrière Créteil.

Elle s'étire des portes de Paris jusqu'à l'arc boisé du sud-est francilien et au début du plateau agricole de la Brie.



Territoires de la Métropole du Grand Paris.

II.3. Structure urbaine et paysage

Dans une approche simplificatrice, la structure morphologique globale du territoire peut être décomposée en trois grands secteurs :

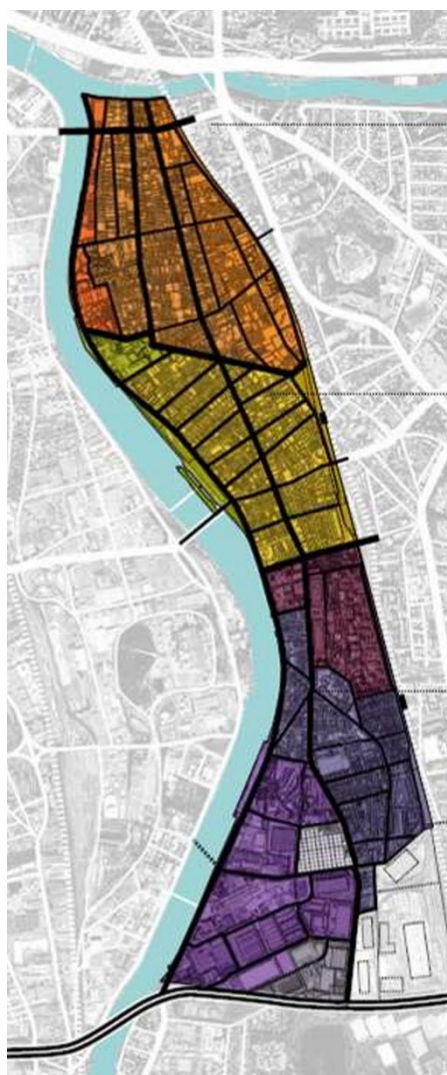
- la partie nord de la ville, correspondant au début de l'histoire urbaine d'Alfortville, présente un tissu dense et continu le long des axes structurants d'orientation dominante Nord-Sud (Paul Vaillant Couturier, rue Véron)
- la partie centrale, s'organise à partir d'un faisceau dense de voies transversales (orientation Est-Ouest), perpendiculaires à la rue Paul Vaillant Couturier, qui irriguent des quartiers pavillonnaires
- la partie sud, au tissu urbain irrégulier, constituée autour d'un maillage de voies lâche, composée d'unités urbaines singulières (grands ensembles, zones d'activités), sans réel lien entre elles

Ces trois grands secteurs sont cernés à l'ouest par la rive de la Seine, le long de laquelle se constitue progressivement un front bâti, et la rive Est soulignée par la voie ferrée et son talus.

Au sein de ces trois grands secteurs, des polarités maillent ce territoire d'Alfortville étiré sur 5 kilomètres.

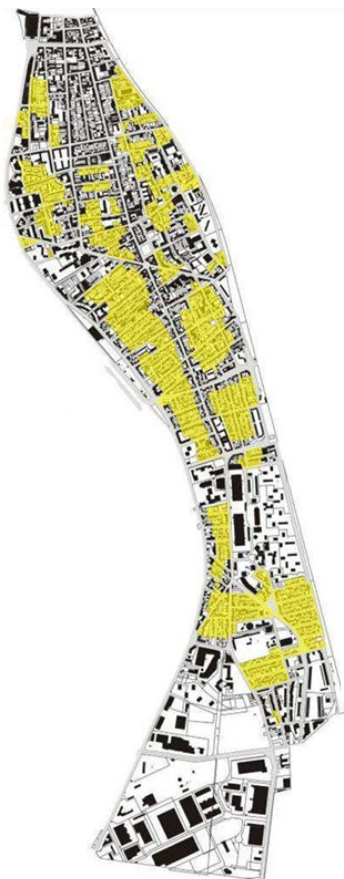
Les occupations du sol sont les suivantes :

- Le tissu mixte est principalement localisé au nord de la commune, dans les quartiers les plus anciens de la ville. Il se structure le long d'axes structurants de la ville, tels que la rue Paul Vaillant couturier, la rue Véron
- Le tissu pavillonnaire est très largement représenté à Alfortville, il couvre une superficie d'environ 25 % du territoire communal. Toutefois, le nombre de maisons ne représente que 12% du parc de logements. Les espaces pavillonnaires sont présents dans les trois grands secteurs de la ville, avec une prédominance dans le secteur centre.
- Le tissu des opérations d'ensemble regroupe les sites, correspondant à de vastes emprises foncières, sur lesquels un groupe de constructions, en majorité des constructions d'habitat collectif, a été réalisé selon un plan de composition urbaine, un plan masse.
- Les espaces exclusivement destinés à accueillir des activités économiques occupent environ 20% du territoire communal et sont majoritairement situés au sud de la ville, avec notamment la ZA du Val de Seine.
- Les équipements publics sont répartis sur l'ensemble du territoire. Bien souvent ils se fondent dans le tissu urbain auquel ils s'insèrent.





Tissu mixte



Tissu pavillonnaire



Tissu des opérations d'ensemble



Tissu d'activités

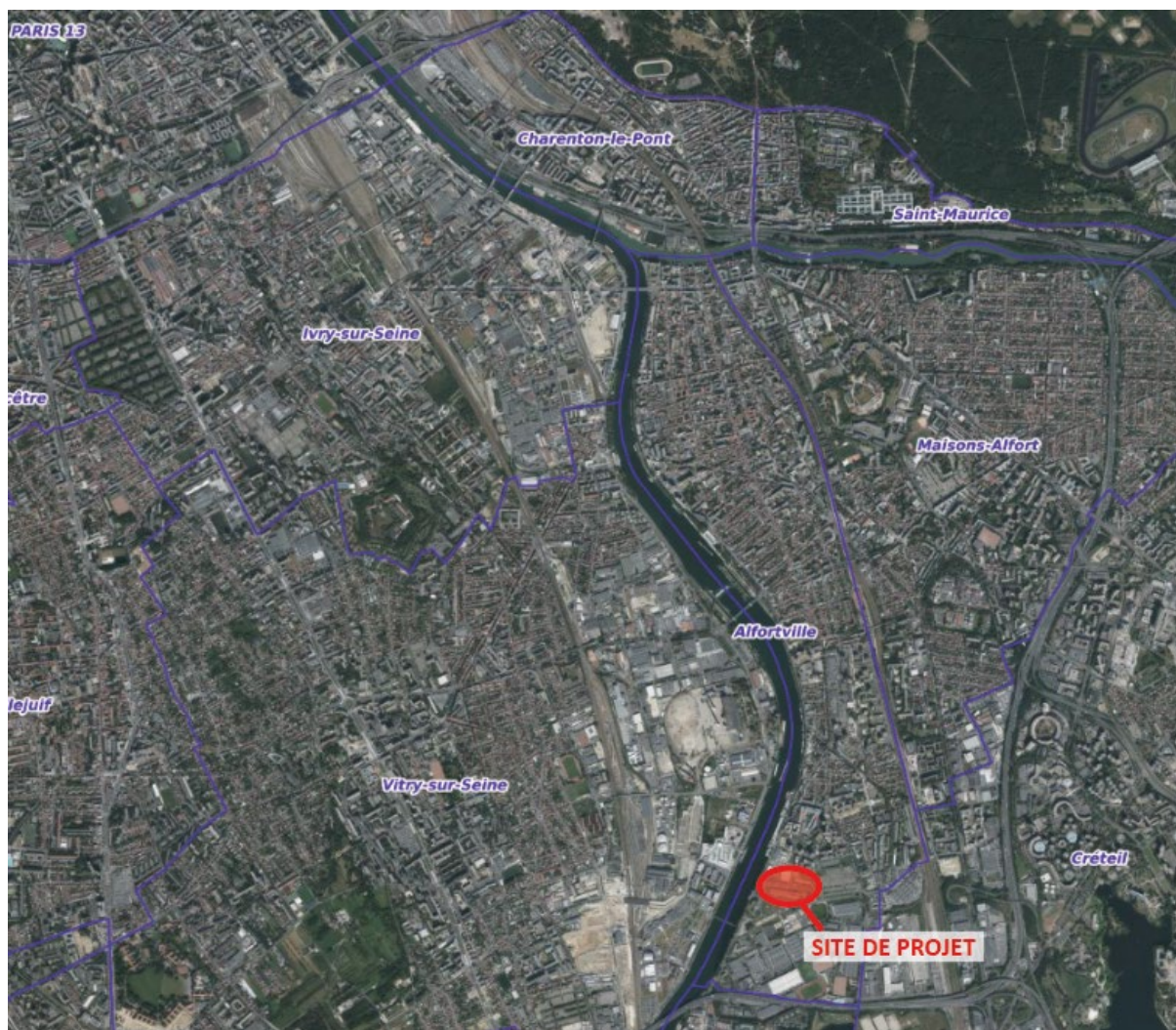


Equipements publics

III. LE SITE D'IMPLANTATION DU PROJET

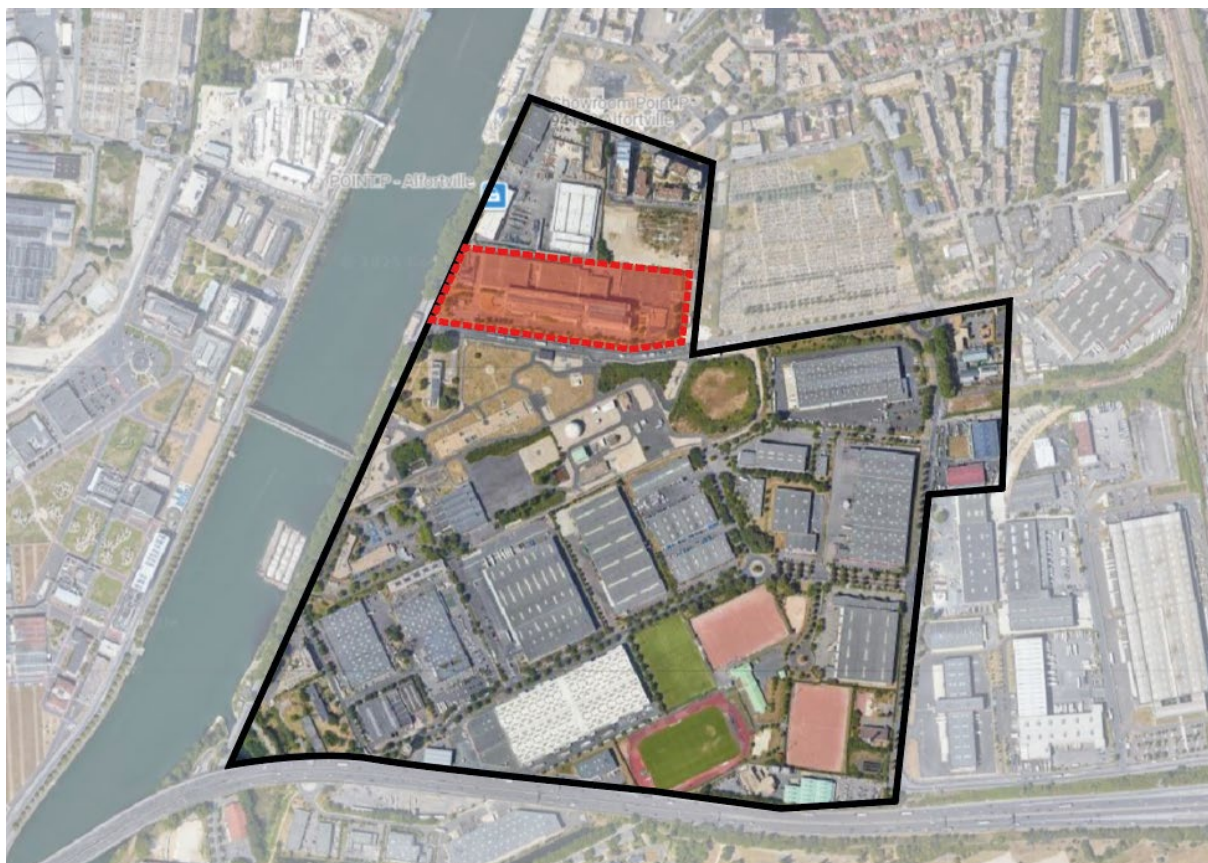
III.1. Localisation du site de projet

Le site de projet est situé au sud de la commune d'Alfortville, en bord de Seine, au croisement entre le Quai de la Révolution (RD138) et la Digue d'Alfortville (RD228).



Localisation du site de projet

Le site fait partie du Parc d'activités Val-de-Seine qui est une zone d'activités récente et d'une surface d'environ 32 ha, située à proximité de l'autoroute A86 et du carrefour Pompadour. Elle accueille des entreprises à la fois de la filière logistique, de la filière matériaux, des sociétés de services aux entreprises, ainsi que les services techniques de la ville. Le Parc d'activités Val de Seine accueille environ 30 entreprises et 1 600 emplois.



Situation du site de projet dans le Parc d'activités Val-de-Seine

Le site de projet représente une superficie d'environ 31 160 m². Cette emprise foncière correspond à la parcelle AL49.



Emprise foncière du site de projet

III.2. Occupation actuelle du site et de son environnement

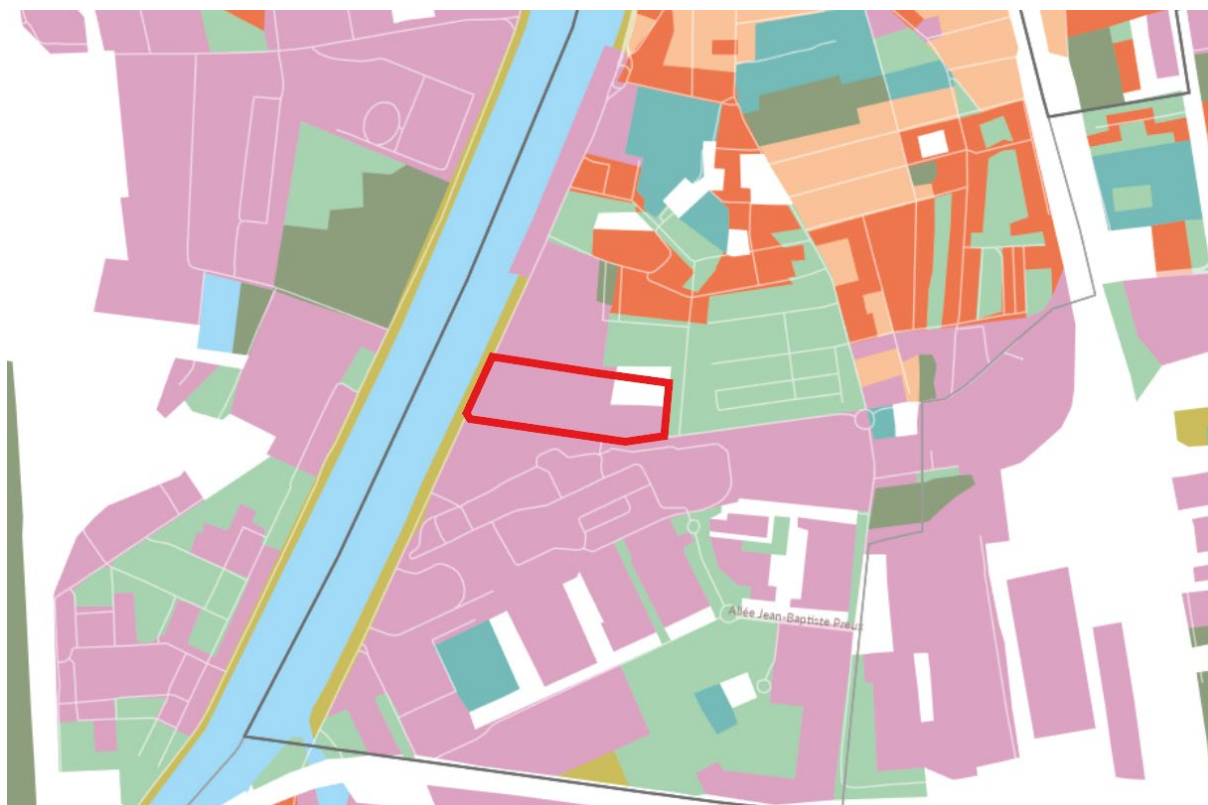
Le site est actuellement occupé par des anciens locaux du centre de recherche et développement de l'entreprise pharmaceutique SANOFI, actuellement inexploités et vidés, entourés d'un parking extérieur ainsi que des espaces verts de pleine terre. Les principaux bâtiments et zones étaient les suivants :

- Le bâtiment Claude Bernard, construit en 1989/1990 et situé au centre du site et son extension aménagée en 2006, incluant un niveau de sous-sol ;
- Les 2 bâtiments réservés à la « zootechnie » situés au nord du bâtiment Claude Bernard ;
- Une zone extérieure de stockage de produits chimique à l'est des bâtiments de zootechnie, comprenant des armoires spécifiques (« conteneurs ») équipées de capacités de rétention ;
- Le bâtiment « Energie » (chaudières, poste de transformation électrique, production de froid et groupes électrogènes) situés sur la partie ouest du site ;
- Le restaurant d'entreprise et la salle de sport sur la partie est du site ;
- Le poste de garde à l'entrée sud-ouest du site.



Occupation du site de projet

Le site se situe en milieu urbain, au cœur d'une zone d'activité qui dispose de peu d'espaces de verdure. Il se situe en bord de Seine. Au nord-est se trouve des espaces ouverts artificialisés correspondant au cimetière et à une friche sur laquelle la commune envisage d'aménager un parc public. Au nord du site, au-delà des bâtiments d'activités (Point P, etc.) se trouvent des secteurs d'habitat collectif et des équipements (lycée, PMI, collège, etc.). Au sud, au-delà de la zone d'activité, se trouvent également de grands équipements : Parc Interdépartemental des Sports, collège, etc.



Occupation autour du site de projet (Source : MOS, Institut Paris Région)

III.3. Historique du site

Le site était auparavant occupé par des hangars et usines. Ces bâtiments ont connu de nombreuses modifications au cours du temps, avant leur configuration actuelle.

Trois périodes distinctes d'occupation du site ont été répertoriées :

1. De 1949 à 1969, le site a été exploité par la société Papeteries de France pour la fabrication de papiers et/ou d'emballages ;
2. Entre 1969 et la fin des années 1980, le site a été exploité par des filiales du groupe Rhône-Poulenc (SPECIA, Orbel, Rhône Poulenc Labos, Laboratoire Roger Bellon, Laboratoires Adrian Marinier). A cette époque, les terrains actuellement occupés par SARD étaient dédiés aux activités de stockage et de distribution de spécialités pharmaceutiques et de produits d'hygiène (médicaments, cotons, couches, pansements, etc.). Tous les bâtiments présents lors de cette période d'exploitation ont été détruits entre 1987 et 1989, à l'exception du restaurant d'entreprise ;
3. Depuis la fin des années 1980, le site, rattaché au centre de recherche de Vitry-sur-Seine pour former l'établissement « Centre de Recherche de Vitry et Alfortville – CRVA », héberge des activités de développement du médicament reposant sur des études de toxicologie, de pharmacologie sécuritaire, de pharmacocinétique et de pharmacologie clinique. Ces activités s'exercent dans des laboratoires de recherche, complétés par des zones d'hébergement d'animaux. Des radioéléments y sont utilisés pour les recherches in vivo et in vitro. D'une

manière générale et selon les informations disponibles, les stockages de produits et de déchets dangereux ont été majoritairement réalisés dans des conditions limitant les risques de pollution du sous-sol (présence de rétention, d'un revêtement de sol étanche, etc.).

Les terrassements pourront donc mettre à jour d'anciennes infrastructures liées à ces activités et non « purgées » par les démolitions (anciennes fondations, anciens massifs, fosses, réservoirs enterrés, anciens réseaux...) sur des épaisseurs plus ou moins importantes.

VUES AÉRIENNES « REMONTER LE TEMPS » **1936**



VUES AÉRIENNES « REMONTER LE TEMPS » **1944**



VUES AÉRIENNES « REMONTER LE TEMPS » **1956**

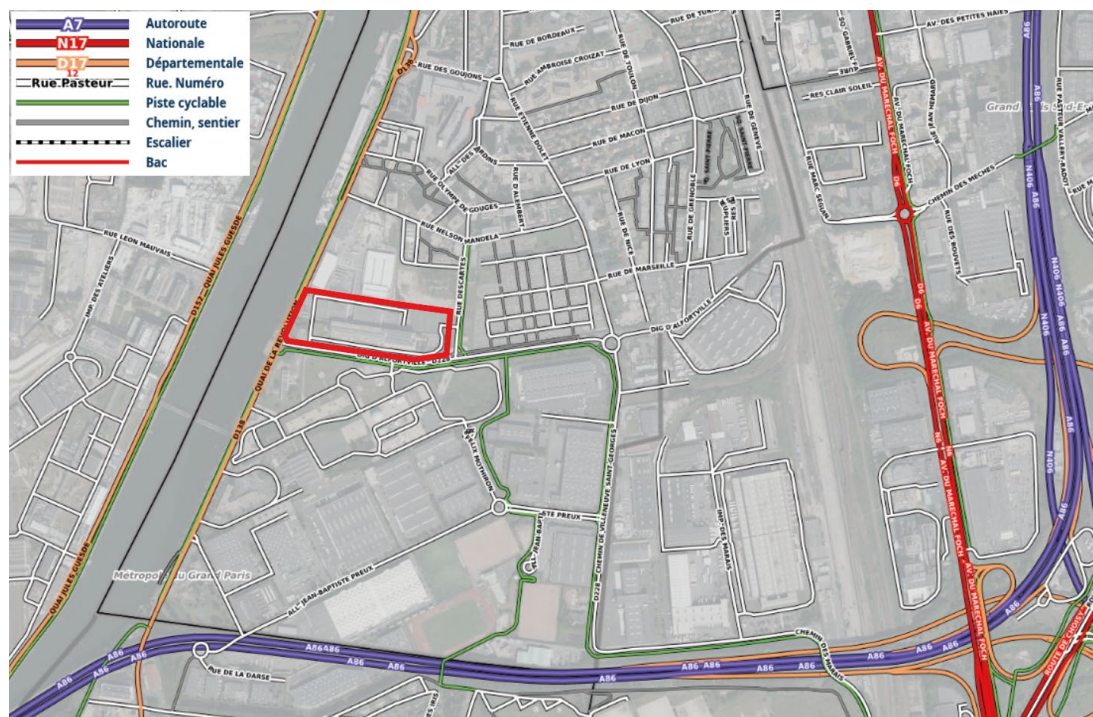


III.4. Accessibilité du site

□ Accessibilité, desserte viaire et liaisons douces

Le site bénéficie de la proximité de l'autoroute A86 qui est une ceinture périphérique qui contourne Paris en traversant sa métropole. Sa fonction essentielle est de relier les préfectures et sous-préfecture de la petite couronne.

Il est également encadré par deux départementales qui traversent la commune du nord au sud : la D6 et la D138 qui longe la Seine et le site de projet.



Accessibilité du site de projet (Source : Géoportail)

La D138 est une voie à double sens longée d'une piste cyclable. Le site n'est pas accessible depuis cette voie.

Le site compte deux accès depuis la digue d'Alfortville (D228) au sud et la rue Nelson Mandela à l'est. La digue d'Alfortville est une voie à double sens avec ponctuellement du stationnement longitudinal et bordé par une piste cyclable. Le long du site, la rue Nelson Mandela est également une voie à double sens, longée d'une piste cyclable ; elle passe ensuite en sens unique.



Digue d'Alfortville



Rue Nelson Mandela

❑ Transport en commun

Le site de projet bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun et se trouve à environ 1km de la gare du RER D « Le Vert de Maisons ». Cette gare sera prochainement également desservie par la ligne 15 du Grand Paris Express qui reliera Noisy-Champs à Pont-de-Sèvres. Le RER C n'est également pas très loin mais peu accessible en raison de la nécessité de traverser la Seine.

Le bus n°103 dessert directement le site avec un arrêt situé sur la digue d'Alfortville au sud. Ce bus traverse la commune du nord au sud et permet de rejoindre la ligne 8 du métro au nord (Ecole Vétérinaire de Maisons-Alfort) et la commune de Thiais au sud.



Source : RATP



Ligne 15 – Grand Paris Express

III.5. Projets connus dans l'environnement du projet et impacts cumulés

Les autres projets menés sur Alfortville sont éloignés, notamment le projet de la gare « Vert de Maisons » qui accueillera la ligne 15 du GPE située à plus de 1km, et ne génèrent pas d'impacts cumulés avec le présent projet.

IV. ENVIRONNEMENT NATUREL

IV.1. Topographie

Le projet se trouve dans un contexte de plaine alluviale. D'après le plan topographique, le site étudié se trouve à une altitude comprise entre 31,6 et 35,3 m NGF environ. La topographie du site est globalement plane, autour de 34 m NGF. On notera que l'altimétrie au niveau de la rue Nelson Mandela est plus élevée que celle le long de la digue d'Alfortville où un décaissement a été réalisé pour l'accès au parking souterrain existant.



Extrait carte topographique (Source : topographic-map.com)

IV.2. Géologie

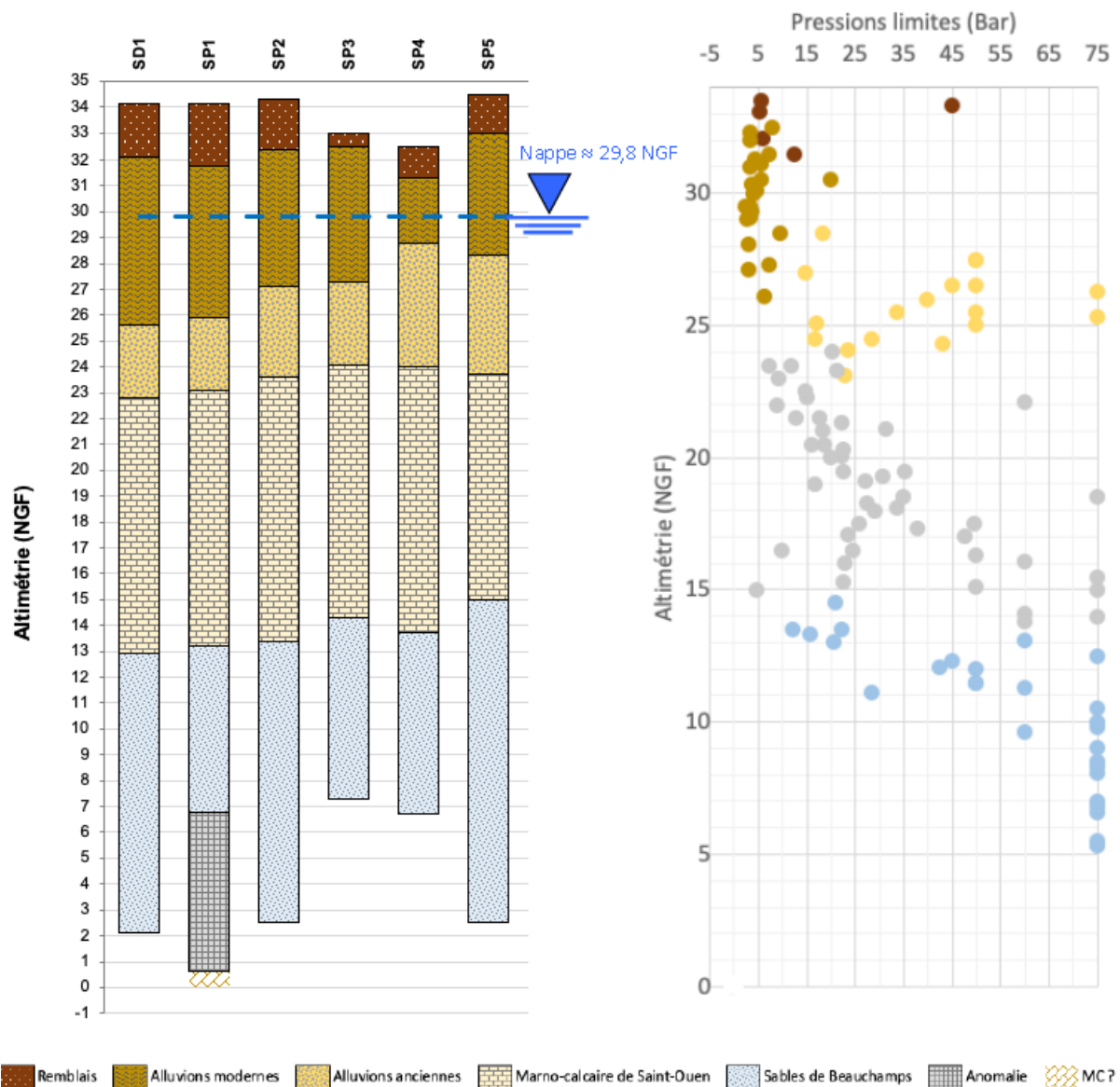
D'après les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000 et 1/25 000 de Paris, la suite lithologique attendue est la suivante :

- Alluvions modernes
- Alluvions anciennes
- Marno-calcaire de Saint-Ouen
- Sable de Beauchamp

La campagne de reconnaissance effectuée a permis de mettre en évidence la suite lithologique suivante, au droit des sondages :

- Remblais de nature hétérogène, sur des épaisseurs variant de 0,5m à 2,3m.

- Alluvions modernes représentées par des sables limoneux marron, rencontrées jusqu'à 3,8m à 8,5m de profondeur. Logiquement, leur épaisseur est de moins en moins importante en s'éloignant du fleuve.
- Alluvions anciennes représentées par des sables et graviers beige jaunâtre, rencontrées jusqu'à 8,5m à 11,3m de profondeur.
- Calcaire de Saint-Ouen représenté par des marnes et calcaires gris beige crème et rencontrés jusqu'à 19,5 à 21m de profondeur
- Sables de Beauchamp représentés par des sables argileux, gris bleuté et rencontrés jusqu'à la base des forages (35m de profondeur). Sur l'un des sondages (SP1), une altération importante de 7-8m d'épaisseur a été rencontrée.

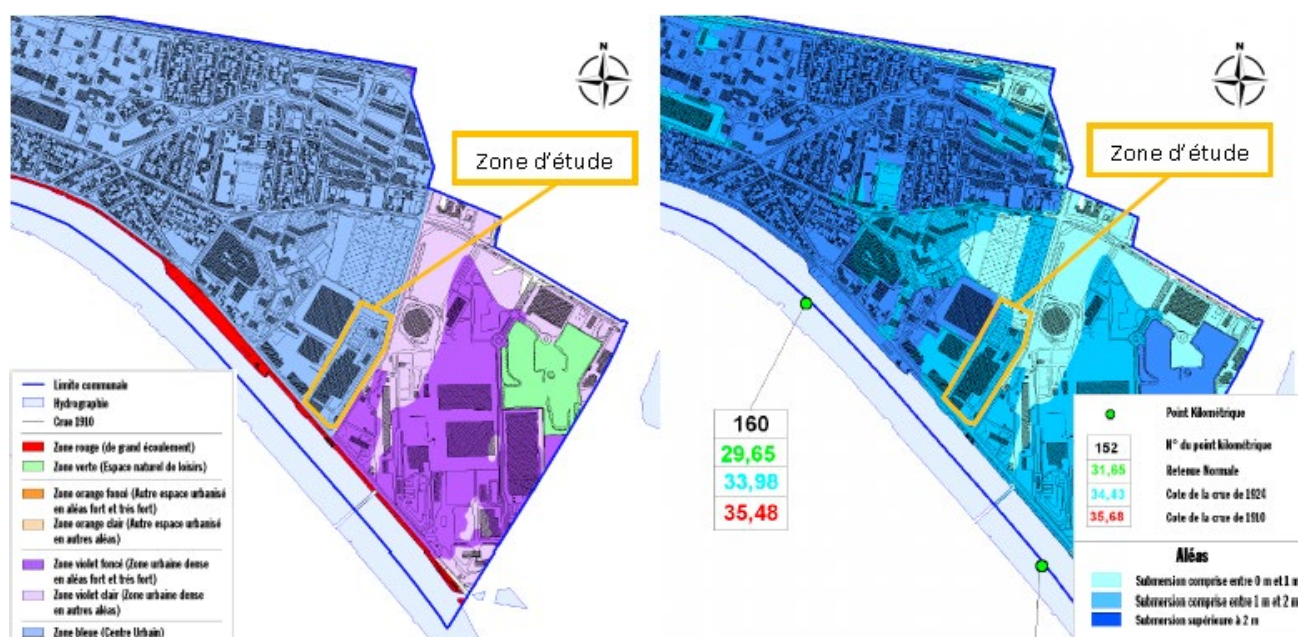


Synthèse géotechnique (Source : Etude géotechnique G1 PGC)

IV.3. Hydrologie

La zone d'étude est localisée à environ 25 mètres de la Seine, en rive droite.

La commune d'Alfortville est concernée par un PPRI pour la Seine. Le projet se trouve en « zone bleue – centre urbain » avec une hauteur de submersion dépassant les 2m. Il se situe entre les PK 160 et 161 dont la cote casier est fixée à 35,49 m NGF. La totalité du terrain se trouve sous la cote casier. La hauteur de submersion actuelle peut localement dépasser 4m au droit du site.



Aléa inondation et zonage réglementaire de la Seine aux alentours du site (PPRI dans la Seine dans le 94)

La commune d'Alfortville est située sur le tronçon de la Seine appelé « Seine moyenne », alimenté par le Loing et l'Yonne. Le site d'étude est ainsi encadré en amont par le barrage éclusé d'Ablon-sur-Seine et en aval par le barrage du Port à l'Anglais d'Alfortville, de sorte que le niveau de la retenue normale est de 29,65 m NGF.

IV.4. Hydrogéologie

□ Aquifère au droit du site

Au regard des formations géologiques, la première nappe attendue au droit du site et qui intéresse le projet est celle des alluvions de la Seine, composée, dans sa partie superficielle (alluvions modernes) de matériaux de nature principalement fine (sables, argiles, limons) puis, en-deçà, de matériaux un peu plus grossiers (alluvions anciennes : sables et graviers). Cette nappe superficielle est en connexion avec la Seine, située à environ 25 m à l'Ouest du terrain. Son niveau fluctue en fonction des variations du niveau du fleuve, de la pluviométrie et des éventuels ouvrages de captages situés à proximité. La direction d'écoulement est toutefois supposée en direction de la Seine au droit du site (variable selon les saisons).

❑ Masse d'eau souterraine concernée

La nappe présente au droit de notre site d'étude fait partie de la masse d'eau HG 103 Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais. Elle s'étend sur près de 5 200 km² au niveau de la Seine (à l'Ouest) et la Marne (au Nord et à l'Est). Les formations aquifères regroupées au sein de cette masse d'eau montrent de fortes variations de faciès. Ces aquifères sont plus ou moins interconnectés et d'une dominante sédimentaire non alluviale. D'après la carte des entités hydrogéologiques de la BD LISA, le projet est localisé au sein d'une unité aquifère de nature alluviale (milieu poreux) : nappe des alluvions de la Seine.

❑ Suivi piézométrique

D'après le suivi automatique réalisé dans le cadre de l'étude hydrographique, le niveau de la nappe alluviale :

- Est compris entre 29,7 et 29,9 m NGF
- Suit globalement les variations de la Seine
- Est légèrement inférieur d'environ 20 cm à celui de la Seine, ce qui suggère :
 - Des pompages à proximité
 - Et/ou un colmatage des berges de la Seine

❑ Zone de répartition des eaux

« Une Zone de Répartition des Eaux (dite ZRE) se caractérise par une insuffisance chronique (autre qu'exceptionnelle) des ressources en eaux par rapport aux besoins » (SIGES Seine-Normandie). Ainsi, la définition d'une ZRE par arrêté préfectoral constitue un moyen pour l'État d'assurer une meilleure gestion des prélèvements dans cette ressource, grâce à des seuils de déclaration et d'autorisation plus bas que ceux définis par l'article R214.1 du code de l'environnement.

La commune de Alfortville est géolocalisée dans la ZRE de la nappe de l'Albien. Cet aquifère sablo-argileux se situe sous la craie du bassin parisien, et présente une extension de plus de 10 000 km². La réserve en eaux est importante, mais le renouvellement très faible, ce qui a rapidement créé un déséquilibre entre les prélèvements réalisés pour l'eau potable et l'alimentation de l'aquifère.

Cependant, l'aquifère de l'Albien (Crétacé inférieur) est très profond. De plus, le projet ne prévoit aucun prélèvement d'eau profond (ni pour la géothermie, ni pour le rabattement en phase chantier) dans la nappe de l'Albien.

Le projet, sur la base des hypothèses actuelles, n'impactera donc pas la nappe de l'Albien.

❑ Captages d'eau potable

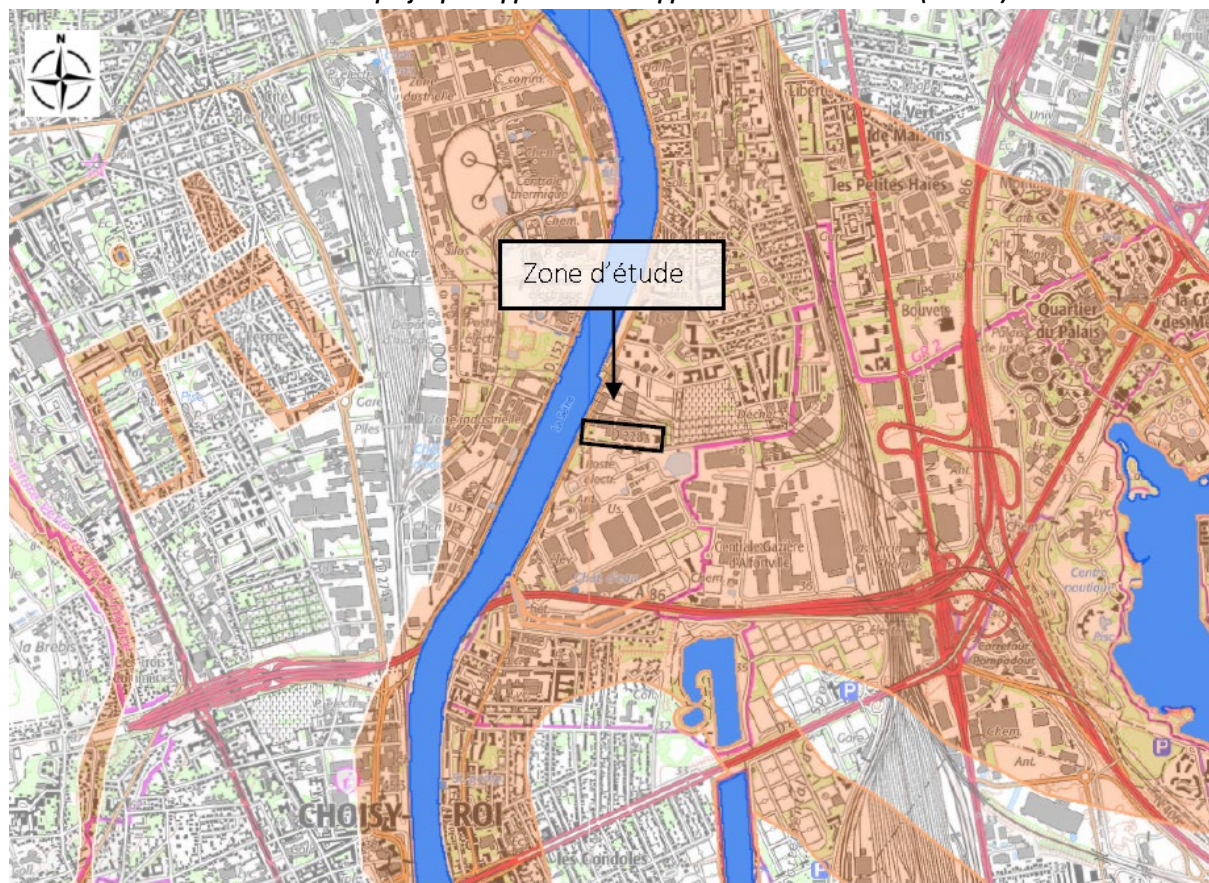
Aucun ouvrage n'est recensé pour l'alimentation en eau potable à proximité du site.

IV.5. Les zones humides

Le projet se situe dans un contexte de plaine alluviale, en bord de Seine, en Classe B (Zone Humide probable dont le caractère humide reste à déterminer), selon la base de données de la DRIEAT.

Cependant le site est d'ores-et-déjà en quasi-totalité imperméabilisé.

Localisation du projet par rapport à l'enveloppe d'alerte Zone Humide (DRIEAT)



Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)e

- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont la caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides

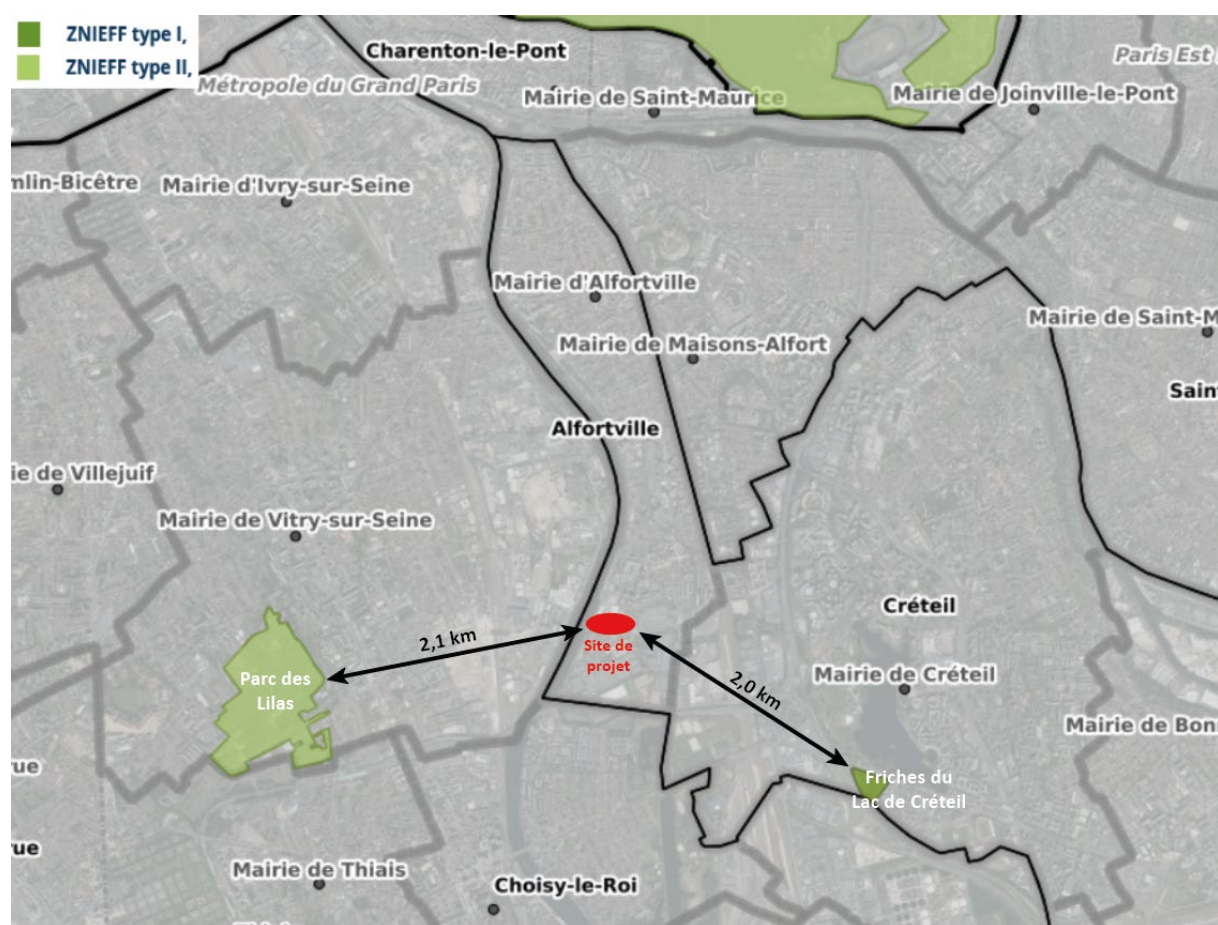
V. PATRIMOINE NATUREL

V.1. Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

La commune d'Alfortville ne présente pas de ZNIEFF sur son territoire. Les ZNIEFF les plus proches sont éloignées de plus de 2 km du site de projet.

Les ZNIEFF les plus proches sont les suivantes :

- La ZNIEFF n°110030011 (de type 1) : « Friches du Lac de Créteil » d'une superficie de 4 ha, située à 2 km au sud-est du site de projet, à Créteil.
- La ZNIEFF n°1110030001 (de type 2) : « Parc des Lilas » d'une superficie de 68 ha, située à 2,1 km à l'ouest du site de projet, sur la commune de Vitry-sur-Seine.



ZNIEFF autour du site de projet (Source : Géoportail)

V.2. Réseau Natura 2000

Le site de projet est éloigné des différentes zones appartenant au réseau NATURA 2000, dont les plus proches sont situées à plus de 8 km.

Le site le plus proche est « Sites de Seine Saint-Denis » qui appartient à la directive Oiseaux. Le site est composé de 14 grandes entités (parcs, bois, etc.). Il s'agit d'îlots qui accueillent une avifaune d'un grand intérêt en milieu urbain et péri-urbain.



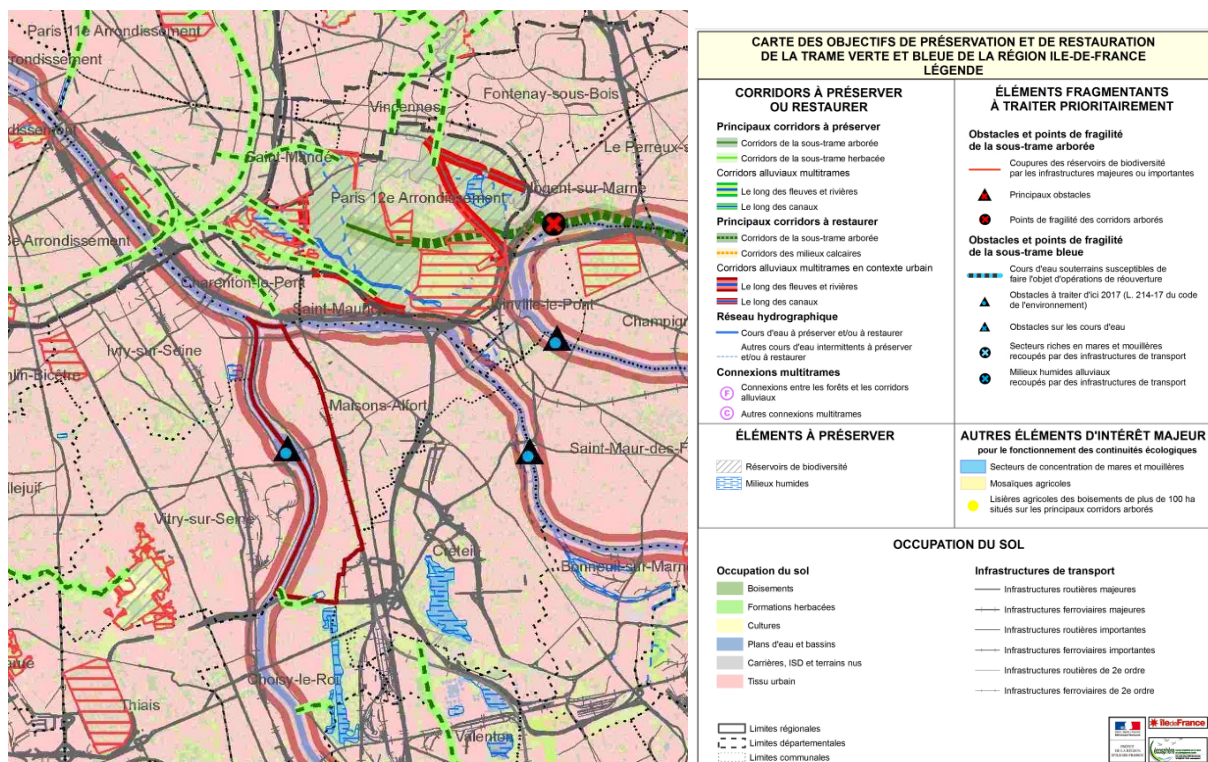
Sites Natura 2000 autour du site de projet (Source : Géoportail)

V.3. SRCE

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, le 21 octobre 2013.

Sur Alfortville, le principal enjeu est lié aux continuités écologiques le long de la Seine et la Marne et de leurs berges. La préservation et le renforcement de ces continuités écologiques reposent sur la préservation du caractère naturel des îles sur la Seine et au renforcement de la végétalisation des berges.

Le site de projet est séparé de la Seine par la D138. De l'autre côté de la voie, les berges sont végétalisées.

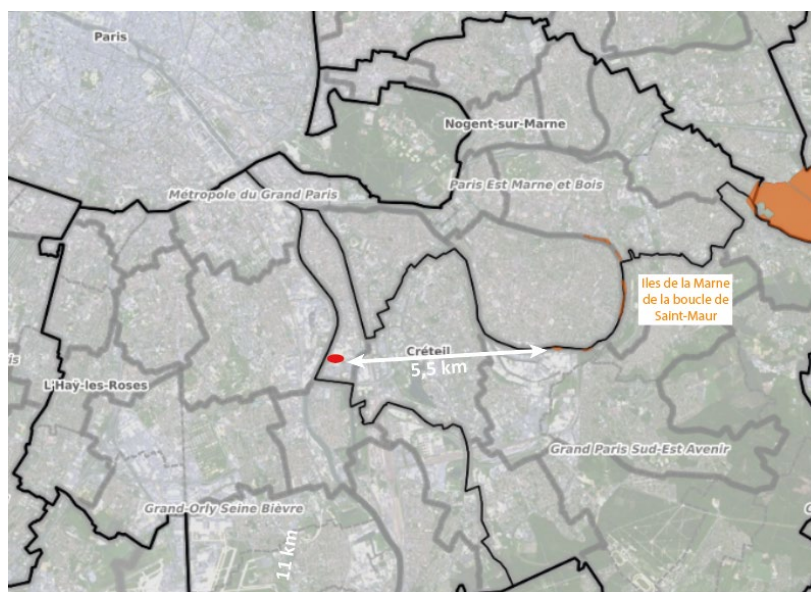


Extrait du SRCE

V.4. Arrêté de Protection de Biotope (APB)

Il s'applique à la protection de milieux peu exploités par l'homme et abritant des espèces animales et/ou végétales sauvages protégées. L'arrêté fixe les mesures qui doivent permettre la conservation des biotopes.

La zone d'étude n'est concernée par aucune de ces zones. Aucune de ces zones n'est présente dans un rayon de 2 km autour du site étudié. Le plus proche est situé à plus de 5km. Il s'agit des îles de la Marne et de la boucle de Saint-Maur.



Source : Géoportail

V.5. Parc Naturel Régional

La commune d'Alfortville n'est incluse dans aucun périmètre de Parc Naturel Régional. Le PNR le plus proche est celui de la Haute Vallée de Chevreuse (FR800001) situé à plus de 20 km au Sud-Ouest. Le site de projet n'est donc pas concerné par un PNR.

V.6. Faune / Flore

Le site de projet s'insère dans un environnement urbain, au sein d'une zone d'activité en pleine mutation, sur une parcelle en partie construite et artificialisée. Il est agrémenté de quelques espaces verts d'accompagnement anthropisés (pelouse et quelques arbres), typiques des zones industrielles. Aussi, la majorité du site est certainement composée d'habitats anthropiques fortement perturbés par les activités environnantes. Le terrain ne semble pas présenter actuellement d'arbres d'essences remarquables voués à être conservés. Les surfaces végétalisées semblent donc aujourd'hui trop limitées pour accueillir une biodiversité fonctionnelle.

Les parcelles avoisinantes sont également représentatives des zones d'activités et présentent pour la plupart que quelques espaces verts d'accompagnement.

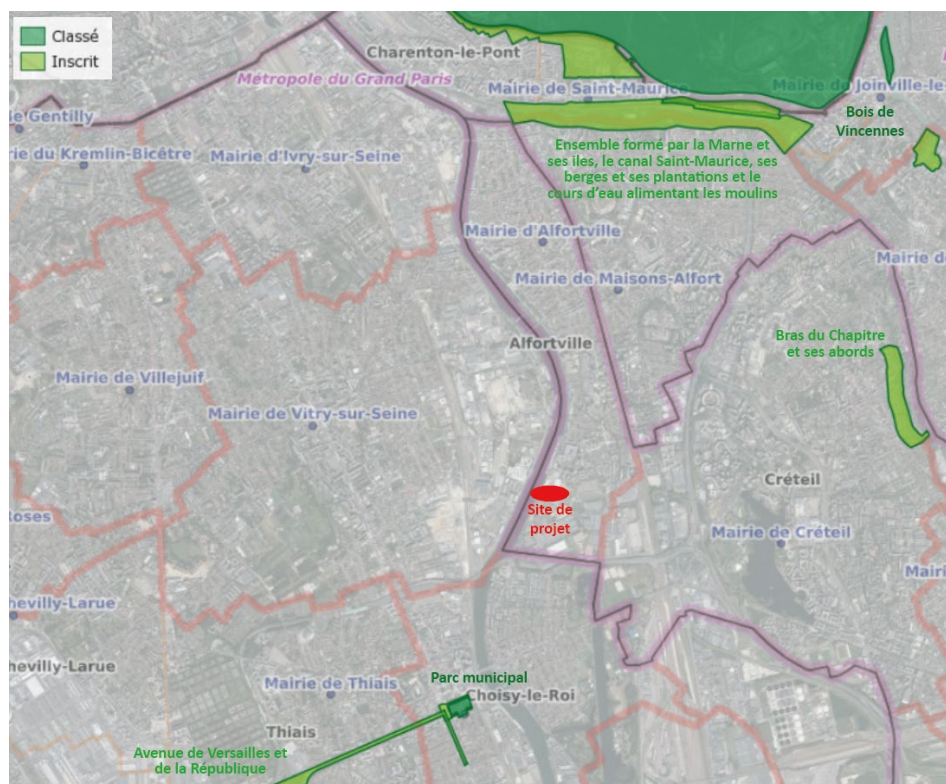
A proximité, quelques espaces intéressants peuvent cependant être signalés comme pouvant potentiellement accueillir une biodiversité plus intéressante : les berges de Seine, la friche urbaine au nord-est et le cimetière à l'est. Ces espaces ne sont pas impactés par le projet. Cependant, l'aménagement d'un parc public est envisagé par la commune sur le terrain en friche. Une continuité pourrait être travaillée avec le présent projet. Le projet prévoit par ailleurs une ouverture vers les berges de la Seine.

VI. PATRIMOINE HISTORIQUE

VI.1. Sites inscrits et classés

La commune d'Alfortville ne compte aucun site inscrit ou classé.

Le périmètre d'étude n'est pas localisé, même partiellement à l'intérieur d'un site classé ou d'un site inscrit issu de la loi du 2 mai 1930, et organisés par les articles L.341-1 et suivants du Code de l'environnement.



Source : Atlas des patrimoines

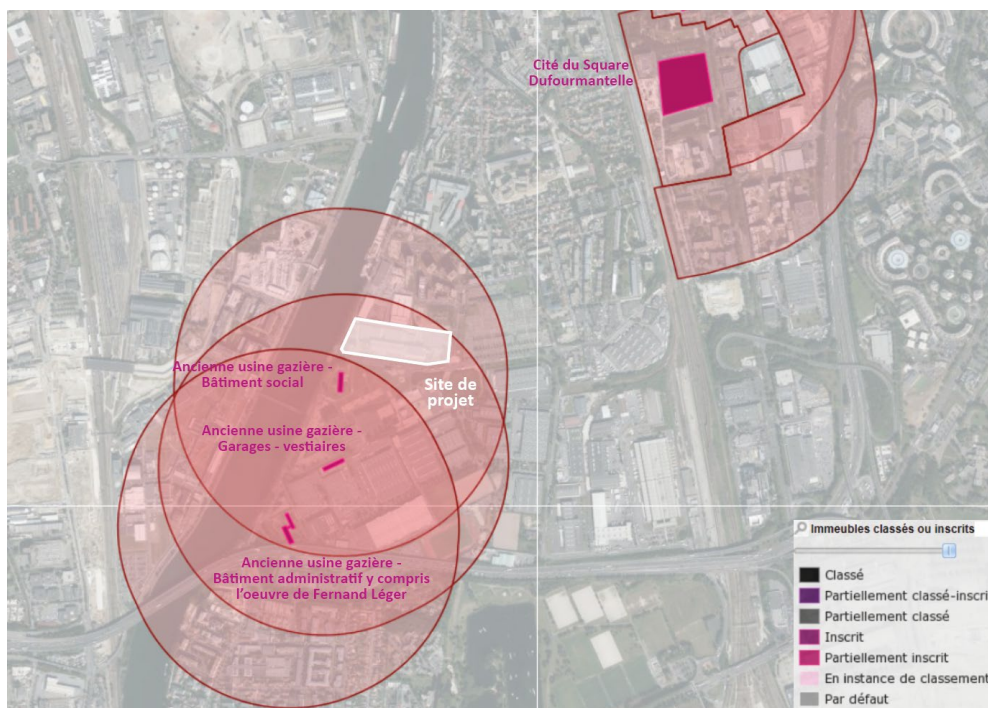
VI.2. Sites patrimoniaux remarquables

Le site de projet n'est pas concerné par un site patrimonial remarquable. Le site le plus proche est à environ 7 km.

VI.3. Monuments historiques classés / inscrits

Le site de projet est concerné par deux périmètres de protection de 500m autour de monuments historiques inscrits :

- Le bâtiment social de l'ancienne usine gazière partiellement inscrit le 12/04/2011
- Les garages et vestiaires de l'ancienne usine gazière, partiellement inscrit le 12/04/2011



Source : Atlas des patrimoines

IV.4. Archéologie

En date du 2 octobre 2024, la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) a notifié l'EPF Ile-de-France d'une prescription de diagnostic d'archéologie préventive sur le site de projet.

VII. RISQUES, NUISANCES ET CONTRAINTES

VII.1. Risques naturels

□ Aléa retrait-gonflement des argiles

Il se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations en eau du terrain. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface : on parle de retrait. À l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement.

La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour l'Homme. Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Les désordres se manifestent par la fissuration des structures, la dislocation des dallages et des cloisons, la rupture des canalisations enterrées, etc.

La parcelle étudiée se situe dans une zone d'exposition moyenne vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles. Ce risque est lié à la sensibilité des sols présents en surface qui ont été cartographiés par le BRGM.



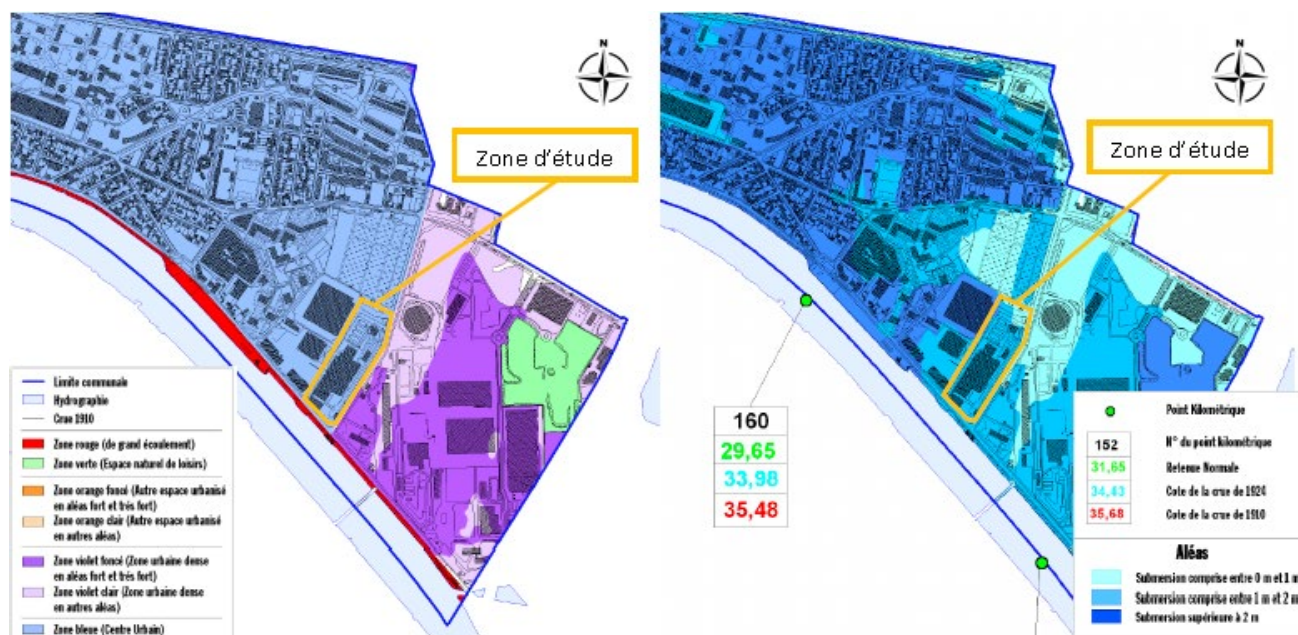
□ Sensibilité aux remontées de nappes

D'après la carte de sensibilité aux « remontées de nappes et crues », le projet se situe en zone d'aléa très élevé, avec une nappe affleurante.



❑ Inondation par débordement d'un fleuve

La commune d'Alfortville est concernée par un PPRI pour la Seine. Le projet se trouve en « zone bleue – centre urbain » avec une hauteur de submersion dépassant les 2m. Il se situe entre les PK 160 et 161 dont la cote casier est fixée à 35,49 m NGF. La totalité du terrain se trouve sous la cote casier. La hauteur de submersion actuelle peut localement dépasser 4m au droit du site.



Aléa inondation et zonage réglementaire de la Seine aux alentours du site (PPRI dans la Seine dans le 94)

❑ Plan de prévention des risques de mouvement de terrain

Par arrêté préfectoral du 09 juillet 2001, un plan de prévention des risques de mouvement de terrain (PPRMT) a été prescrit. En cours d'élaboration, il a été soumis à enquête publique dans l'ensemble du département du Val de Marne. Le Val de Marne est le troisième département le plus touché par les

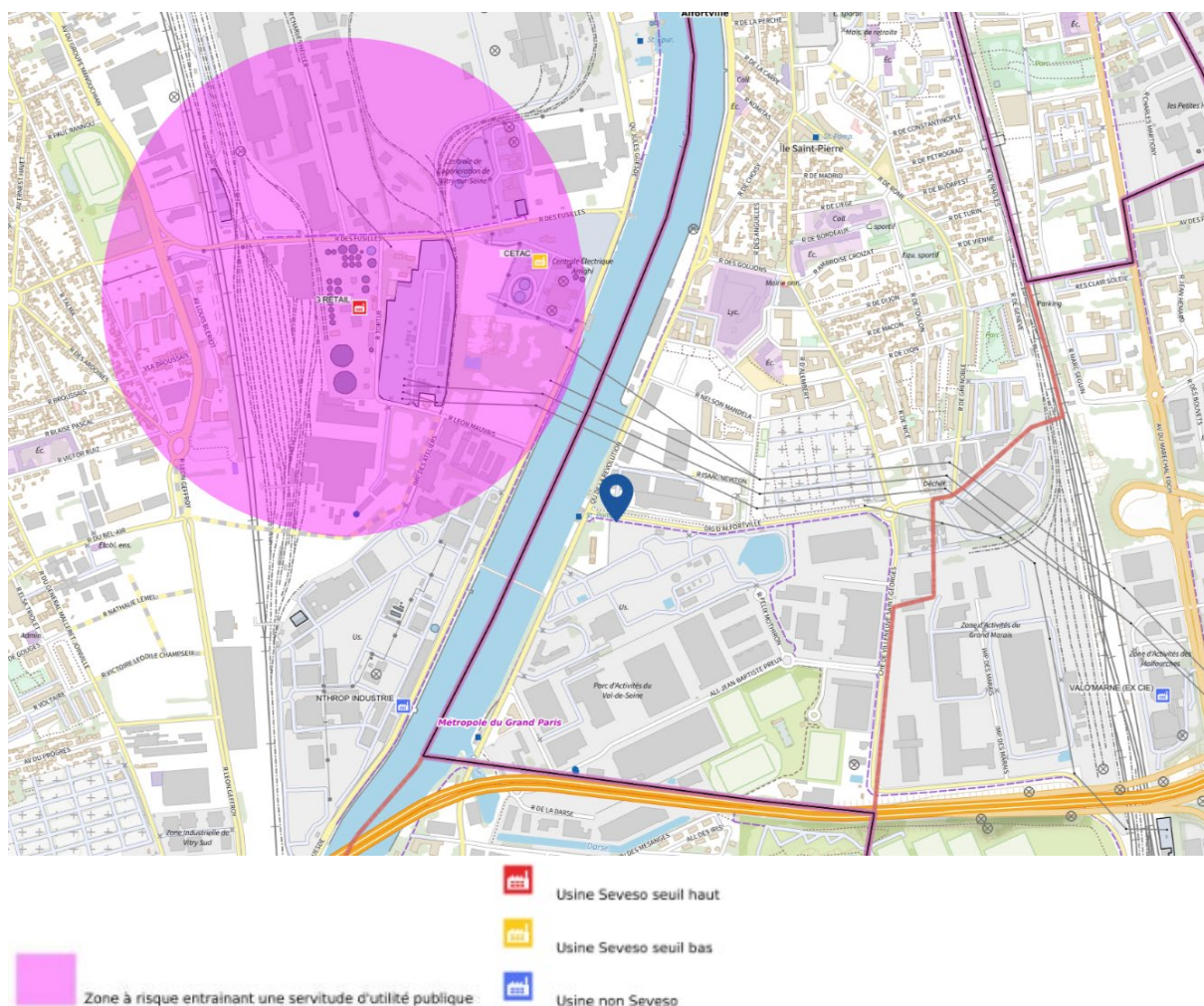
conséquences sur le bâti des mouvements de terrain liés aux sécheresses. Le phénomène est le suivant : le sol, particulièrement argileux dans le département, se rétracte fortement lors des sécheresses avant de se gonfler au contraire lors des pluies qui suivent, provoquant des mouvements du terrain qui peuvent occasionner des fissures dans les immeubles et pavillons.

La commune d'Alfortville se situe en zone verte (B3), totalement exposée.

VII.2. Risques technologiques

□ Installations industrielles classées (ICPE)

7 ICPE sont recensées à Alfortville mais aucune n'est classée SEVESO et elles ne sont pas à proximité du site de projet. Cependant, sur la commune voisine se trouve une usine SEVESO seuil haut. Il s'agit du site industriel SANOFI AVENTIS situé à Vitry-sur-Seine. Sa zone à risque ne s'étend cependant pas jusqu'à la commune d'Alfortville.

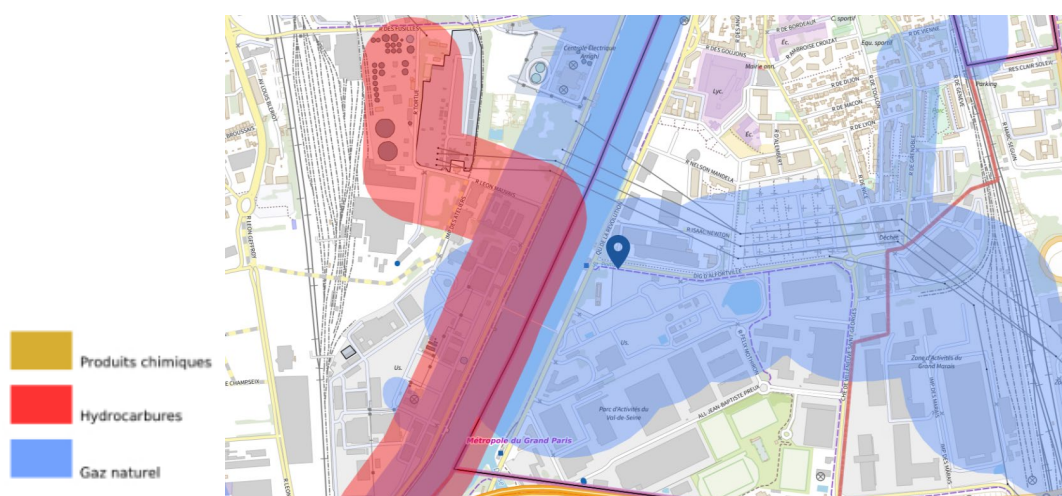


Carte des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) (Source : Géorisques)

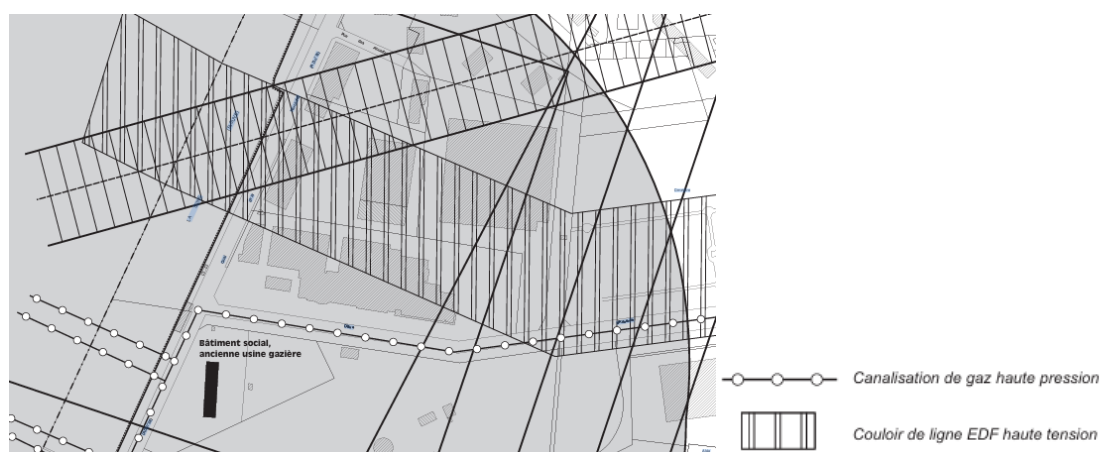
❑ Canalisations de transport de matières dangereuses

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène...) et de la saumure (saumoduc).

Le site de projet est concerné par un risque de transport de matière dangereuse par canalisation de gaz naturel. Ce risque fait l'objet d'une servitude d'utilité publique, sous la Digue d'Alfortville. Cette servitude impose des contraintes pour les projets d'ERP ou les immeubles de grande hauteur mais n'impose pas de contrainte aux autres types de projets.



Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi (Source : Géorisques)



Extrait du plan des SUP – PLU Alfortville

❑ Pollution des sols

Le site de projet n'est pas identifié comme site BASOL. La base de données recense cependant plusieurs sites à proximité et notamment sur toute la zone d'activité au sud du projet. Le plus proche est directement en face, de l'autre côté de la Digue d'Alfortville. Il s'agit des installations de GDF SUEZ – REVOLUTION (SSP000502401). Le site de GDF SUEZ est également identifié comme SIS (secteur d'information des sols).

2 sites CASIAS sont recensés sur le site de projet :

Identifiant	Nom	Activités	Etat d'activité
SSP3894485	AVENTIS PHARMA (SA), ex RHONE POULENC RORER (SA), ex SPECIA	- C21.10Z - Fabrication de produits pharmaceutiques de base et laboratoire de recherche - D35.44Z - Transformateur (PCB, pyralène, ...) - V89.03Z - Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) - C21.10Z - Fabrication de produits pharmaceutiques de base et laboratoire de recherche	Indéterminé
SSP3894775	AVENTIS PHARME (SA)	- C21.10Z - Fabrication de produits pharmaceutiques de base et laboratoire de recherche - C24.46Z - Elaboration et transformation de matières nucléaires - E38.46Z - Décharge de déchets hospitaliers ou de laboratoires pharmaceutiques	Indéterminé

Plusieurs autres sites CASIAS sont recensés à proximité.



VII.3. Lignes très haute tension

Par courrier, Rte informe la ville que le site de projet est surplombé par les lignes à Très Haute Tension suivantes :

- 1 ligne à 225 000 Volts ARRIGHI – MORBRAS 1 : portée 1 – 2 – 3
- 1 ligne à 225 000 Volts ARRIGHI – MORBRAS 2 : portée 1 – 2 – 3
- 2 lignes à 225 000 Volts ARRIGHI – COLONIE et ARRIGHI – VILLENEUVE ST GEORGES : portée 2 – 3 – 4 (en supports communs)
- 1 ligne à 225 000 Volts ARRIGHI – CHEVILLY et ARRIGHI – St MAUR : portée 2 – 3 – 4 (en supports communs)

A ce titre, le SDRIF approuvé en 2013 impose que les terrains affectés soient conservés à cet usage et que le voisinage reste compatible avec le bon fonctionnement de ces lignes, de maintenir un accès facile pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

VII.4. Le bruit

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre identifie à Alfortville comme principales sources de nuisances sonores, les route D19 (rue Charles de Gaulle), D138 (quais de Seine), D148 (rue Emile Zola), A86, la ligne de RER D, la ligne SNCF Paris-Lyon.

Le Conseil Général du Val de Marne s'engage à mener des actions de protection contre les nuisances sonores (couverture des voies ferroviaires, construction de murs anti-bruit...).

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et en application des arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, les voies ont été classées en cinq catégories selon le bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Des bandes sonores affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées.

La largeur maximale de ces bandes dépend de la catégorie :

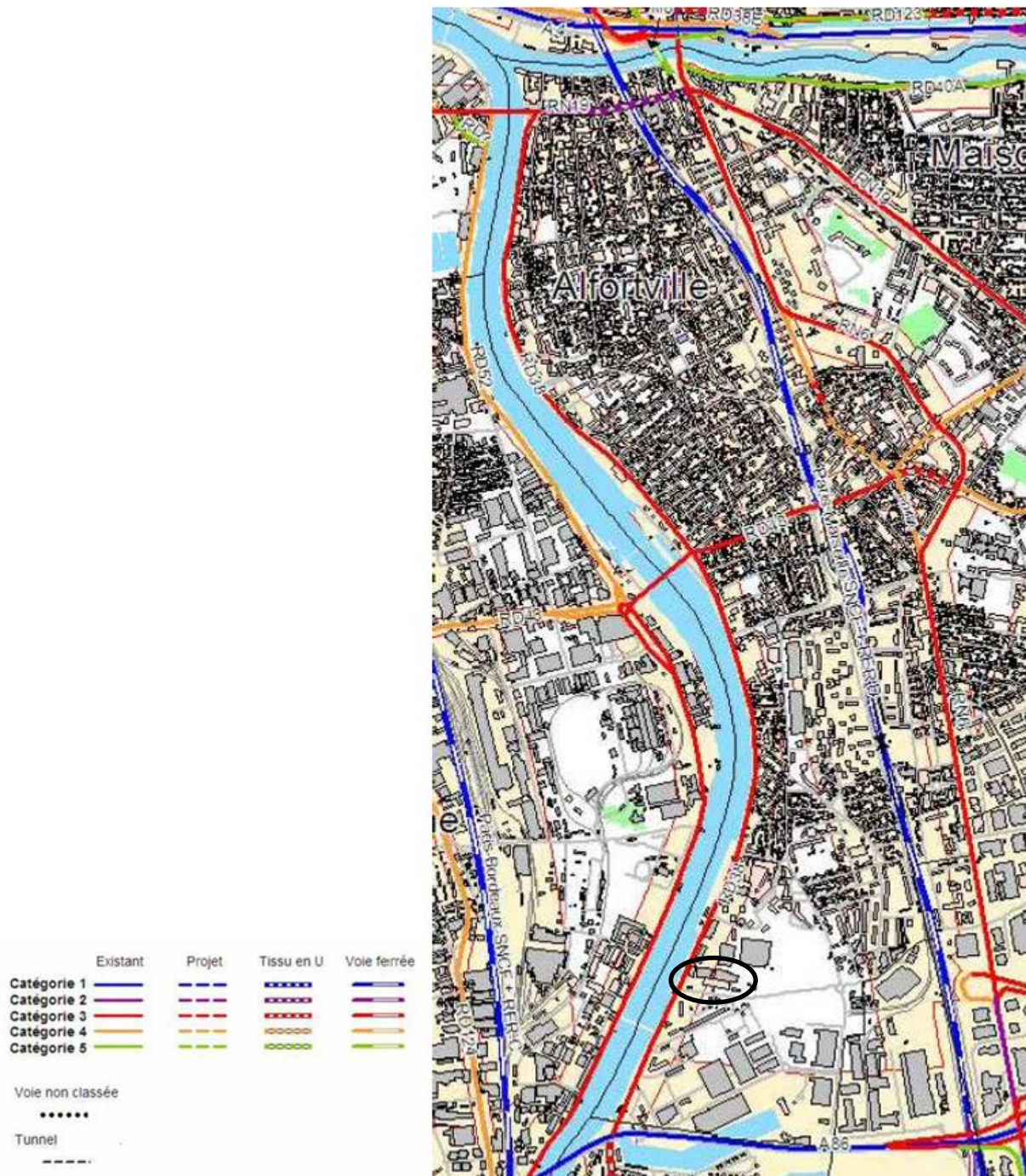
- catégorie 1 : 300 m
- catégorie 2 : 250 m
- catégorie 3 : 100 m
- catégorie 4 : 30 m
- catégorie 5 : 10 m

À l'intérieur de ces bandes sonores, toute nouvelle construction (habitation, enseignement, hôpitaux, hôtels) doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

La commune d'Alfortville est impactée par les voies suivantes :

- Catégorie 1 : lignes SNCF et RER, A4, A86
- Catégorie 2 : D19
- Catégorie 3 : D138, D148, D19 (pont d'Ivry)

Le site de projet est concerné par le classement sonore de la RD138 en catégorie 3 (bande sonore de 100m). L'isolation acoustique des futures constructions devra être adaptée à cette contrainte.



Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (Source : PLU d'Alfortville)

La directive européenne n°2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, est entrée en vigueur en juillet 2002. Elle a pour objectif de définir une approche commune à tous les États membres, visant à « éviter, prévenir ou réduire en priorité les effets nuisibles, y compris la gêne, de l'exposition au bruit dans l'environnement », elle impose aux gestionnaires de grandes infrastructures de transports et aux grandes agglomérations, l'élaboration d'une cartographie du bruit, l'information des populations et la mise en oeuvre de plans d'action, appelés en France « plan de prévention du bruit dans l'environnement » (PPBE).

La directive a été transposée dans le droit français par les articles L572-1 à L572-11 (partie législative) et R572-1 à R572-11 (partie réglementaire) du Code de l'environnement.

La situation acoustique du projet a été examinée au regard des indicateurs Lden (L day, evening, night) et Ln (Lnight) utilisé dans le cadre des cartographies européenne (« plan de prévention du bruit dans l'environnement » (PPBE) et Point Noirs de Bruit (PNB)

L'indicateur Lden (pour Level day evening night) correspond à un indicateur de bruit global perçu en moyenne sur 24 heures. Il tient compte de la sensibilité accrue des individus au bruit sur les périodes de soirée et de nuit.

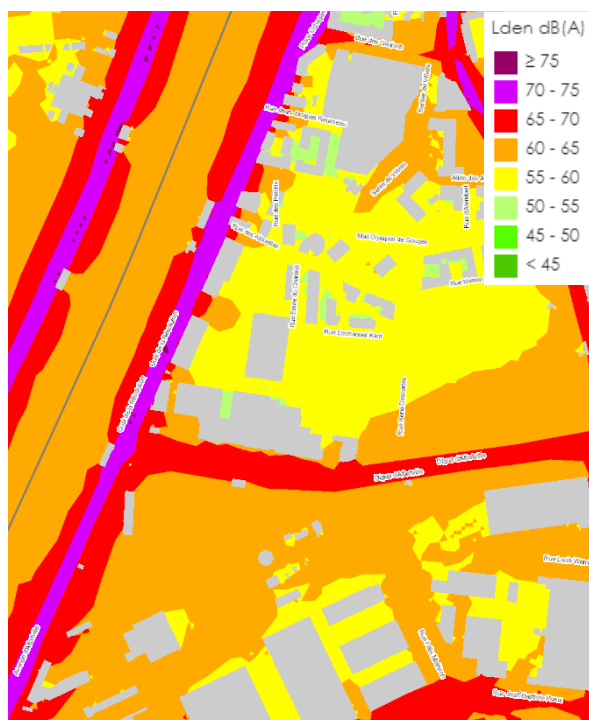
L'indicateur Lden est calculé à partir des niveaux de bruit moyens équivalents sur les périodes de journée (6-18h), de soirée (18-22h) et de nuit (22-6h) en appliquant des pondérations de +5 dB(A) et de +10 dB(A) aux niveaux de bruit de soirée et de nuit. Il est évalué en moyenne sur l'année.

L'indicateur Ln (Level night) correspond au niveau moyen énergétique de bruit sur la période nocturne (22-6h). Il est évalué en moyenne sur l'année.

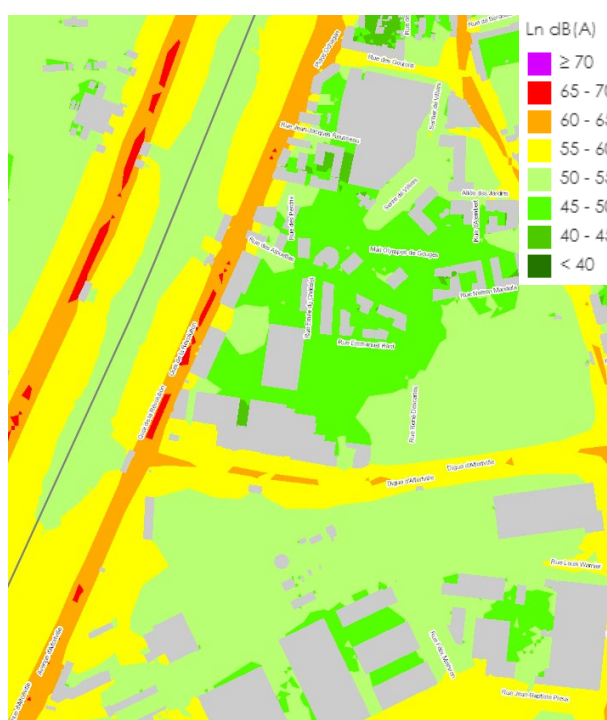
L'indicateur Lden est utilisé pour ces cartographies européennes.

Les cartes de bruit produites par Bruitparif identifient des zones de bruit localisée le long des axes qui bordent le site au sud et à l'ouest (digue d'Alfortville et Quai de la Révolution) avec un indicateur Lden supérieur à 65 dB(A). Le bruit diminue à l'intérieur de l'îlot (entre 50 et 60 dB(A)).

La nuit, les niveaux sonores sont beaucoup plus faible avec un indicateur Ln entre 55 et 60 le long des voies et inférieur à 50 en cœur d'îlot.



Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète



Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Ln sur la période nuit

VIII. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX SUR LE SECTEUR DE PROJET

	ENJEU NUL		ENJEU FAIBLE		ENJEU MOYEN		ENJEU FORT		ENJEU TRES FORT	
	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi
MILIEU NATUREL										
Milieus naturels et politiques territoriales			SRCE : pas d'enjeu sur le site mais objectif de valorisation des berges de Seine à proximité Pas de protection réglementaire sur site ou à proximité : Natura 2000, ZNIEFF, PNR, arrêté de biotope, etc.							
Habitats naturels	Pas d'enjeu, le site est en quasi-totalité anthropisé et dans un environnement urbain.									
Faune / Flore										
Zone humides			Zone humide probable identifiée par la DRIEAT. Cependant, le site est en quasi-totalité imperméabilisé.							
PAYSAGE ET PATRIMOINE										
Relief	Topographie globalement plane									
Monument historique / SPR					Projet situé dans 2 périmètre de protection de monuments historiques. Une demande doit être faite auprès de l'ABF.					
Site classé / inscrit	Pas de site répertorié									
Archéologie			La DRAC a notifié l'EPFIF d'une prescription de							

			diagnostic d'archéologie préventive.						
RISQUES MAJEURS									
Risque inondation							PPRI de la Seine : le projet se trouve en « zone bleue – centre urbain » avec une hauteur de submersion dépassant les 2m.		
Risque de remontée de nappe							La nappe est affleurante.		
Retrait-Gonflement des argiles					Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.				
Mouvements de terrain			Par arrêté préfectoral du 09 juillet 2001, un (PPRMT) a été prescrit mais non approuvé. La commune d'Alfortville se situe en zone verte (B3), totalement exposée.						
Transport de matières dangereuses							Le site de projet est concerné par un risque de transport de matière dangereuse par canalisation de gaz naturel.		
ICPE	Pas d'ICPE sur le site ou à proximité.								
SANTE									
Bruit					Le site de projet est concerné par le classement sonore de la RD138 en catégorie 3 (bande sonore de 100m). Les cartes de bruit identifient des nuisances le				

					long des voies à l'ouest et au sud du site.				
Pollution de l'air					Classique de la Région Ile-de-France				
Pollution des sols							2 sites CASIAS L'étude pollution a repéré la présence de divers polluants dans les sols.		
EAU									
Nappe					Peu profonde : entre 29,7 et 29,9 m NGF. Impactera une construction avec 2 niveaux de sous-sol.				
Captage AEP	Pas de captage répertorié								
Eaux superficielles					La zone d'étude est localisée à environ 25 mètres de la Seine, en rive droite.				

IX. ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES

IX.1. Le Schéma de Cohérence Territorial Métropolitain

Le SCoT métropolitain est la colonne vertébrale de la Métropole pour les 20 ans à venir. C'est le cadre de référence de la planification stratégique métropolitaine et l'instrument de mise en cohérence de l'ensemble de ses politiques en cours d'élaboration. Il a été approuvé par le Conseil Municipal de la Métropole du Grand Paris le 13 juillet 2023.

Les 12 orientations du SCOT métropolitain sont les suivantes :

1. Conforter une Métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions
2. Embellir la Métropole et révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l'agriculture en ville, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des continuités écologiques telles que les trames vertes et bleues, tout en offrant des îlots de fraîcheur et la rétention de l'eau à la parcelle
3. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement
4. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique
5. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde
6. Offrir un parcours résidentiel à tous les Métropolitains
7. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible
8. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires
9. Confirmer la place de la Métropole comme une première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique
10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets
11. Organiser la transition énergétique
12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales, notamment par l'arrêt de la consommation et la reconquête des espaces naturels, boisés et agricoles

Il est traduit dans 6 cartes :

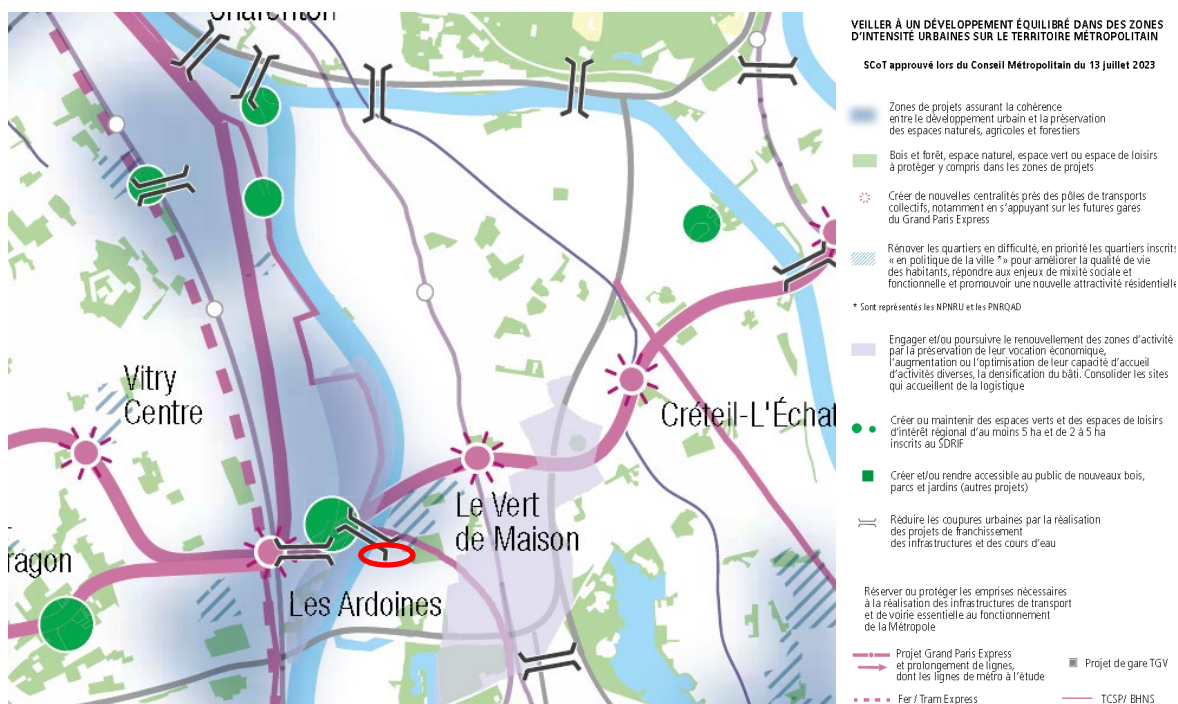
- **Carte paysage :**

- La Seine est concernée par l'orientation « Renaturer les cours d'eau et plans d'eau et assurer la continuité des promenades sur leurs berges »
- L'A86, au sud du projet est concerné par l'orientation « Mettre en valeur le paysage des abords des autoroutes et des voies structurantes »



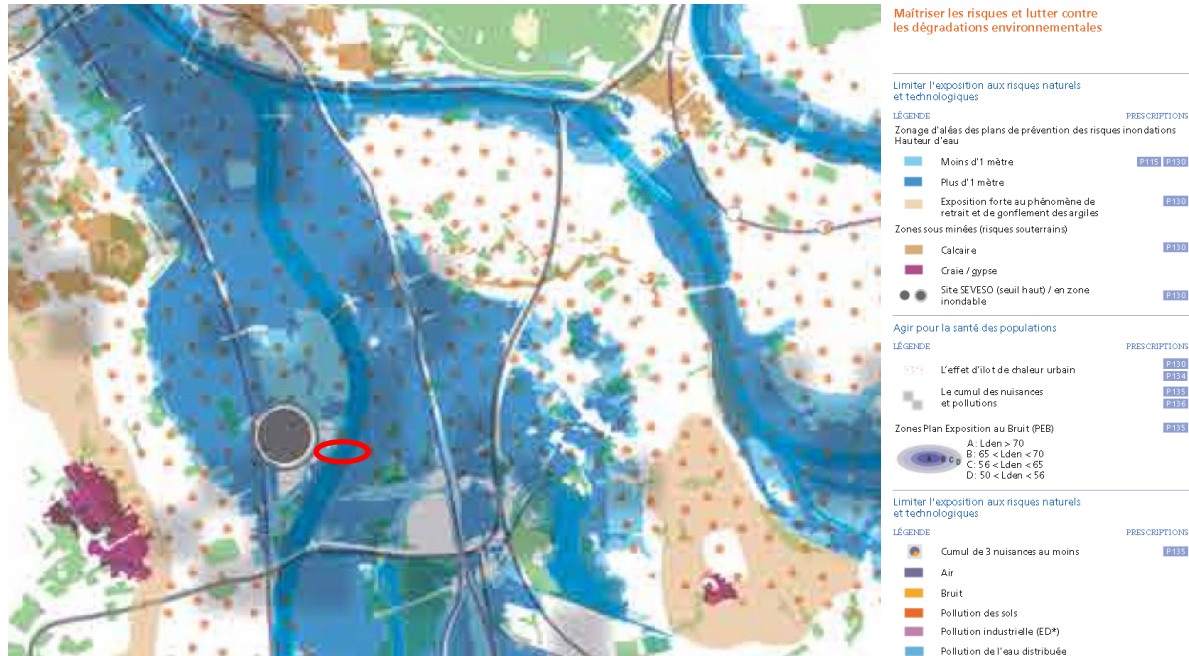
- Carte projets :

- Cette carte identifie le projet de la ligne 15 du Grand Paris Express et des gares associée, notamment celle du Vert de Maison. Des centralités doivent être créées autour de ces gares.
- Un projet de BHNS est également identifié à proximité du site de projet. Il s'agit du Tzen5 qui relierait la Bibliothèque François Mitterrand à la gare de Choisy-le-Roi.
- Un projet de franchissement de la Seine est envisagé à proximité du site de projet et permettrait de rejoindre la commune de Vitry-sur-Seine, ainsi qu'un nouvel espace vert d'intérêt régional d'au moins 5 ha.
- Le cimetière est identifié comme espace vert à préserver.
- Au nord du site, le quartier est en cours de rénovation pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle.



- **Carte risques :**

- Le site est concerné par le PPRI avec un aléa d'une hauteur d'eau supérieure à 1m.
- Un site SEVESO seuil haut est à proximité, à Vitry-sur-Seine. Il s'agit du site industriel SANOFI AVENTIS dont la zone à risque ne s'étend pas jusqu'au site de projet.
- Le site, en raison de sa forte artificialisation, est soumise à l'effet de chaleur urbain.



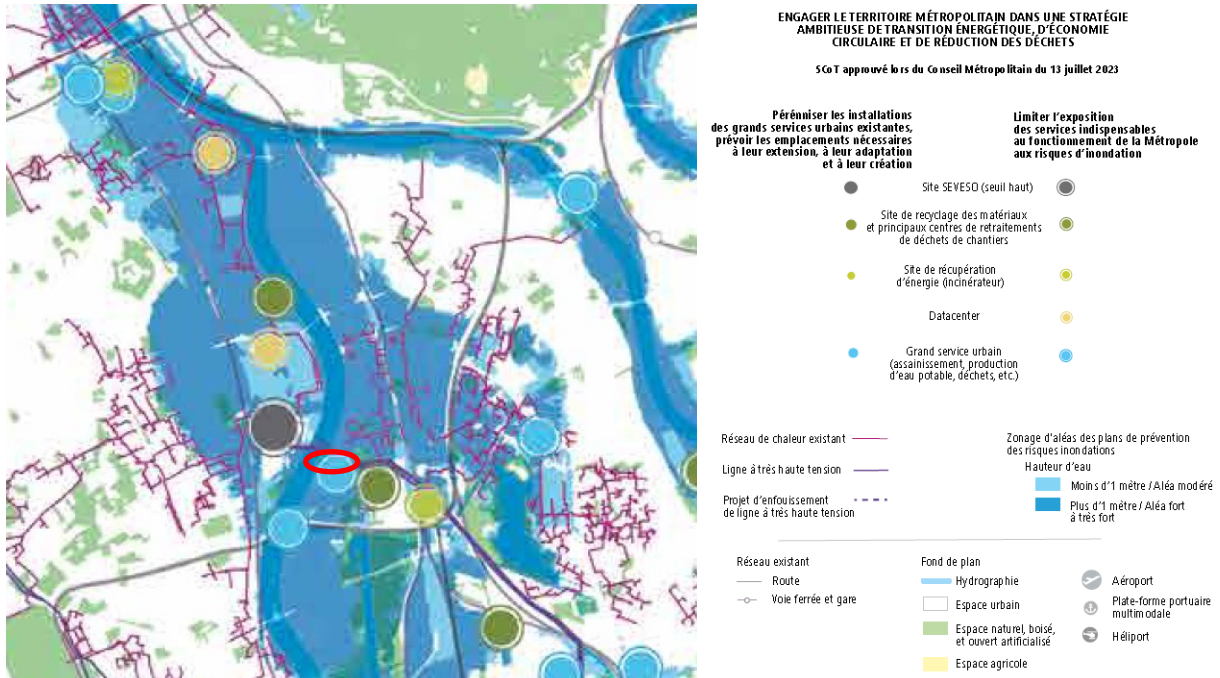
- **Carte Trame Verte et Bleue :**

- La Seine doit être protégée et ses berges renaturées, et continues.
- Les berges sont également identifiées comme corridors et liaisons écologiques à préserver ou à créer.



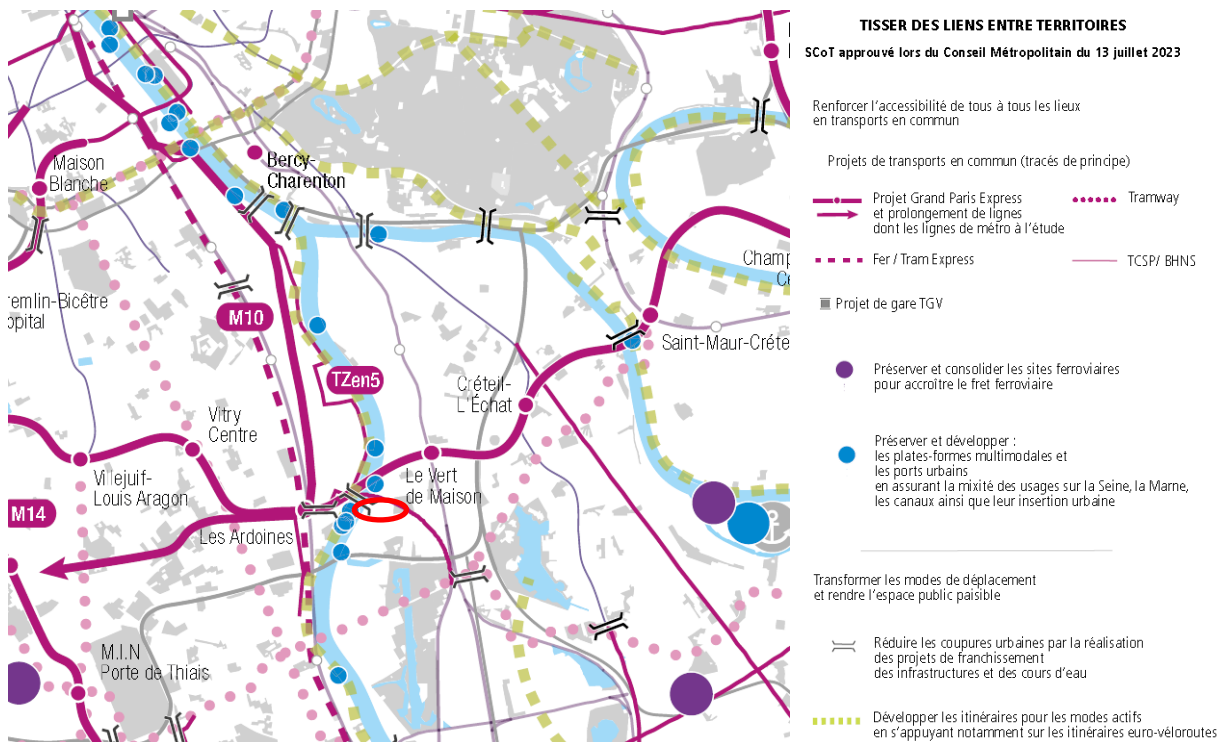
- **Carte Transition énergétique :**

- Des lignes très haute tension traversent le site de projet.
- Le site GRT GAZ situé au sud du site de projet est identifié comme grand service urbain pour lequel il faut limiter l'exposition au risque d'inondation.



- **Carte Transports :**

- Les plates-formes multimodales et ports urbains situés à proximité du site de projet doivent être préservés et développés.



IX.2. Le Plan des mobilités d'Ile-de-France

Le Plan des mobilités a été arrêté par le Conseil régional le 27 mars 2024.

La grande majorité des actions du Plan des mobilités constituent des recommandations.

Toutefois, le plan comporte cinq prescriptions dont quatre qui existaient déjà dans le PDUIF 2010-2020 et qui sont pérennisées, voire renforcées. Ces mesures concernaient :

- Les normes de stationnement automobile plafond pour les bureaux
- Les normes de stationnement minimales pour les vélos
- Le nombre de places de stationnement vélo à réaliser sur l'espace public
- La priorité aux tramways et aux lignes de bus Mobilien dans la gestion des carrefours

Une nouvelle prescription est ajoutée en faveur des axes bus prioritaires.

Le projet propose des orientations d'aménagement qui relaient quelques défis et actions du Plan de mobilités, puisqu'il :

- réalise un quartier de vie favorable aux déplacements doux, en redonnant à la marche à pied de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- agit concrètement sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés, par sa proximité des arrêts de bus et de la gare RER du Vert de Maison qui accueillera également prochainement la ligne 15 du Grand Paris Express.

Par ailleurs, il respectera les normes du PLUi qui sont conformes au Plan des mobilités d'Ile-de-France.

IX.3. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Celui-ci a été arrêté en conseil de territoire du 4 décembre 2024 et devrait être approuvé en juin 2025.

□ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD du PLUi se décline en 3 axes :

- Axe 1 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre de ressources naturelles et agricoles : singularité de la métropole
- Axe 2 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre d'avenir : transitions et innovations
- Axe 3 : Grand Paris Sud Est Avenir, terre solidaire : vivante et animée

Le projet sera compatible avec les orientations du PADD.

□ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le site de projet est concerné par l'OAP « Entrée de ville Sud ». En dehors de la partie concernée par les couloirs des lignes à haute tension, l'OAP prévoit un secteur à dominante d'habitat collectif. Au cœur du projet est prévu un plan d'eau. L'OAP fixe également des hauteurs maximums à respecter comprise entre R+6 et R+8. Des « bâtiments signaux » pourront ponctuellement être de hauteur plus importante. Des commerces ponctuels seront créés ainsi qu'un équipement. Un espace boisé devra être aménagé à l'est du site. Des parkings à créer sont également prévus. Le quartier sera traversé par des liaisons douces. A l'ouest, une vue dégagée vers la Seine devra être assurée.

Le projet sera compatible avec l'ensemble de ces prescriptions.



Extrait de l'OAP Entrée de ville Sud (Source : PLUi GPSEA)

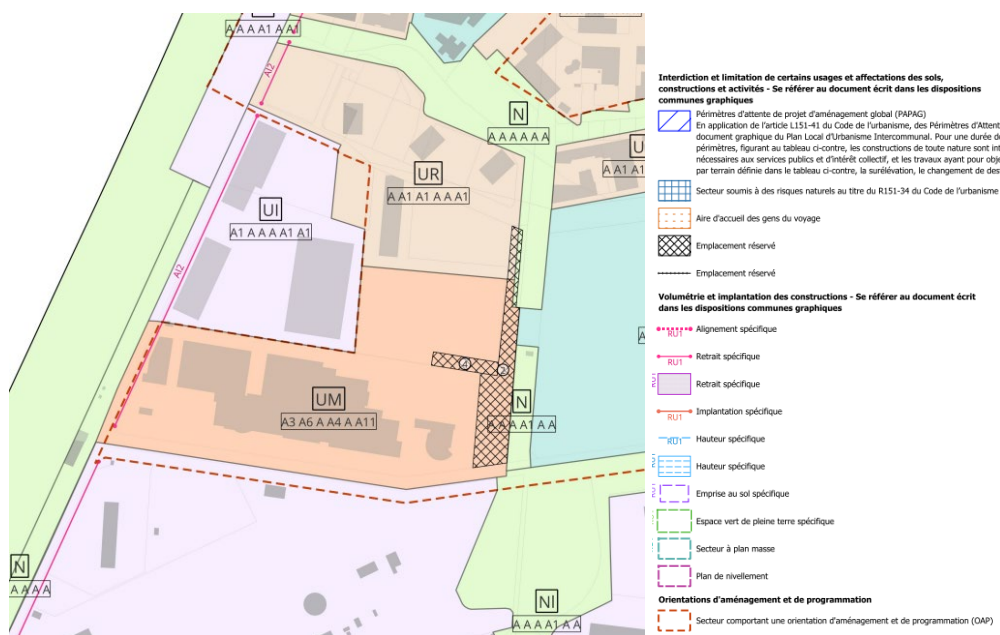
□ Le règlement et le zonage

Le site de projet est localisé en zone UM qui est une zone mixte. Les règles suivantes sont définies sur cette zone :

- **Implantation par rapport à l'alignement (A3) :** retrait de 5m min. Par rapport aux ER : à l'alignement ou retrait de 1m min.
- **Implantation par rapport aux limites séparatives (A6) :** en retrait : $L=H/2$ et 4m min.
- **Implantation sur une même unité foncière (A) :** $L=H$ avec min 4m en cas de vues, $L=H/2$ et 4m min sinon.
- **Emprise au sol maximale (A4) :** 70%
- **Pleine terre et coefficient de biotope (A) :** 15% d'espaces verts de pleine terre
- **Hauteur maximale (A11) :** Il n'est pas fixé de règle.

Un retrait de 2m est imposé le long du quai de la Révolution.

Les emplacements situés à l'ouest du site, en dehors du site de projet, sont à destination de voies de liaisons qui seront réalisées par l'EPT GPSEA.



Extrait du plan de zonage (Source : PLUi GPSEA)

Le projet sera compatible avec les dispositions réglementaires du PLUi.

2. DESCRIPTION DU PROJET

I. LES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet urbain vise à remplacer une construction obsolète et mono-activité par un nouveau quartier mixte et attractif. Le projet incarne une vision ambitieuse et contemporaine de développement urbain axée sur la mixité fonctionnelle, la qualité de vie et la valorisation du cadre naturel en bordure de Seine.

Ce projet reflète une volonté de faire évoluer la ville vers un espace toujours plus accueillant, mixte et durable. Il met en valeur le potentiel unique de la parcelle en continuité avec le centre-ville d'Alfortville et la mise en valeur du rapport avec la Seine. Le nouveau quartier offre bien plus qu'un cadre de vie agréable. Il montre le lieu fort qui unit harmonieusement l'urbanisme à la nature.

Les grands objectifs du projet sont les suivants :

- **Création d'un lien fort et pérenne avec le centre de la ville et le quartier de Chantereine**
- **Reconversion urbaine** : Transformer un site anciennement mono-activité en un quartier dynamique et multifonctionnel
- **Création d'un quartier mixte et de destination** :
 - Un quartier pour toutes et tous : le projet prévoit un nombre varié de type de résidences et de logements pour accueillir tous les publics et en faire un quartier vraiment intergénérationnel.
 - Logements : Développement de plusieurs immeubles et résidences avec des typologies variées, étudiées pour offrir un confort optimal et répondre aux besoins des différentes générations.
 - Commerces : Intégration de surfaces commerciales afin de créer de l'activité économique et promouvoir une mixité d'usages, le quartier devient ainsi un lieu de destination.
 - Sportif : Le quartier prévoit un parcours santé et des activités en lien avec le sport permettant de développer un lien fort entre ses habitants et ses visiteurs.
- **Valorisation de l'environnement** :
 - Espaces plantés : Développement de grands espaces végétalisés aménagés pour offrir un cadre de vie agréable et apaisant et répondre aux enjeux bioclimatiques. C'est un véritable parc urbain qui est ouvert à toutes et tous et qui va devenir le cœur vivant du quartier.
 - Bassins : Valorisation de l'eau avec des bassins qui agrémentent les espaces plantés pour donner du caractère au quartier et rappeler son lien avec la Seine.
 - Un nouveau quartier exigeant de type Ecoquartier : le projet intègre une ambition environnementale forte avec l'intégration des éléments de la démarche des écoquartiers.

II. LES PRINCIPES ARCHITECTURAUX ET URBAINS

Les principes architecturaux et urbains du projet sont les suivants :

- **Variation des hauteurs** : Les immeubles présentent des hauteurs variées afin de créer une animation visuelle et architecturale. Quelques points en sur-hauteur sont prévus pour structurer et dynamiser la Skyline d'Alfortville.
- **Mixité d'échelle** : La combinaison de résidences, commerces et espaces publics garantit une cohésion urbaine tout en favorisant la diversité des usages.
- **Qualité environnementale** :
 - Les espaces verts et les bassins contribuent, outre leur aspect esthétique, à une gestion efficace des eaux pluviales et à une meilleure intégration paysagère.
 - Les constructions respectent des critères de durabilité visant à réduire leur impact environnemental.



III. LE PROGRAMME PREVISIONNEL

Le projet comporte 7 immeubles à vocation principale de logement dont une résidence sénior ou étudiante. Des commerces et un équipement viendront s'implanter en rez-de-chaussée des bâtiments.

Au total, le projet représente environ 55 820 m² de surface de plancher répartis comme suit :

- Des logements : environ 860 logements et 41 050 m² SDP
- Des commerces à rez-de-chaussée : environ 1 900 m²
- Une résidence / logements : environ 12 470 m²
- Une crèche : environ 400 m²



Plan masse du projet

IV. MOBILITES

Le projet prévoit un nombre de places de stationnement équivalent à une place par logement, soit environ 860 places. L'offre de stationnement est globalement assurée en sous-sol à l'exception d'un parking aménagé en surface d'environ 45 places. Les accès aux parkings sont situés sur les voies périphériques (quai de la Révolution, digue d'Alfortville et rue Nelson Mandela).

Au-delà de ces accès, la totalité du projet est dédiée aux piétons avec des chemins qui viennent mailler le périmètre. Pour rappel, le site est entouré de pistes cyclables, à l'ouest, au sud et à l'est.

En termes de transports en commun, le projet sera desservi par le bus 103 dont l'arrêt « Digue – Révolution » se situe juste au sud. Par ailleurs, la gare « Vert de Maisons » desservie par le RER D se trouve à environ 1km et sera prochainement desservie par la ligne 15 du Grand Paris Express.

3. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

I. IMPACTS ET MESURES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Effets et mesures sur le climat

Du fait de ses dimensions, le projet n'aura aucune incidence significative sur les phénomènes climatiques (températures, vents, pluviométrie, évènement exceptionnels).

Effets et mesures sur le relief

Le site n'est pas concerné par une topographie particulièrement marquée. La topographie générale du site sera conservée.

Effets et mesures sur les risques naturels

Le site est concerné par le PPRI de la Seine. Le projet se trouve en « zone bleue – centre urbain » avec une hauteur de submersion dépassant les 2m. Il se situe entre les PK 160 et 161 dont la cote casier est fixée à 35,49 m NGF. La totalité du terrain se trouve sous la cote casier. La hauteur de submersion actuelle peut localement dépasser 4m au droit du site.

Le projet est également soumis au risque de remontée de nappe avec une nappe affleurante au droit du site.

L'aléa retrait-gonflement des argiles est moyen.

Ces risques sont pris en compte dans la conception du projet.

Effets et mesures sur les sols et sous-sols

Le projet prévoit l'aménagement de deux niveaux de sous-sol dédié au stationnement.

Au vu de la composition des sols et des aléas présents (aléa retrait-gonflement des argiles moyen), l'étude géotechnique préconise les principes de constructions suivants :

- Fondations : fondations profondes
- Soutènement : Voiles par passes alternés, talutage partiel possible
- Exposition aux venues d'eau : Rabattement en phase provisoire, cuvelage en phase service
- Traitement du niveau bas : Plancher porté

Des sondages pressiométriques complémentaires doivent cependant être menés pour confirmer ce modèle.

Effets et mesures sur les risques industriels

Le site n'est pas concerné par un Plan de Prévention de Risque Technologique. Il est cependant traversé par une canalisation de transports de matières dangereuses. Ce risque n'entraîne pas de contraintes pour le projet d'aménagement.

Effets et mesures sur le cadre hydrologique

L'étude hydrologique identifie un niveau de nappe moyen à 29,85 m NGF.

Le projet prévoit un niveau le plus bas situé au-dessus de ce niveau de nappe moyen. Dans le cas où se niveau serait en-dessous, l'étude géotechnique préconise alors le rabattement de la nappe en phase provisoire et le cuvelage en phase service.

Effets et mesures sur la qualité de l'eau

La gestion des eaux pluviales sera conforme aux règles du PLUi Grand Paris Sud Est Avenir arrêté.

Effets et mesures sur la pollution des sols

La zone d'étude, d'une superficie totale d'environ 33 000 m², correspond aux anciens locaux du centre de recherche et développement de l'entreprise pharmaceutique SANOFI, actuellement inexploités et vidés.

Deux anciens sites BASIAS sont recensés sur le site de projet.

Les investigations environnementales menées en 2014 et 2021 ont permis de mettre en évidence la présence d'une zone d'impact significatif mais localisée, en hydrocarbures (HCT) dans les sols.

Une campagne d'investigations complémentaires sur les sols a été réalisée du 22/07/2024 au 26/07/2024. Elle a consisté en la réalisation de 22 sondages à la tarière mécanique (T1 à T22) jusqu'à 5,5 m de profondeur dans les espaces extérieurs et de 12 sondages au carottier battu portatif (C1 à C12) jusqu'à 5,5 m de profondeur dans les espaces intérieurs au droit des bâtiments existants. 5 sondages (C1, C4, C9, T8 et T10) ont été équipés en piézairs (PG1 à PG5) jusqu'à 4,5 m de profondeur.

Les résultats d'analyses sur les sols ont mis en évidence la présence des éléments suivants :

- Hydrocarbures Totaux (HCT) : Ils ont été mis en évidence de manière diffuse, majoritairement en teneurs modérées et ponctuellement à des teneurs significatives sur les échantillons de remblais T5/0,05-1 (8100 mg/kg), T8/0,05-0,6 (1300 mg/kg) et T19/0,05-1 (720 mg/kg) ;
- Hydrocarbures Polyaromatiques (HAP) : Ils ont été mis en évidence de manière diffuse, majoritairement en teneurs faibles à modérées et ponctuellement à une teneur significative sur l'échantillon de remblais T5/0,05-1 (138,6 mg/kg) ;
- Composés Organo-Halogénés Volatils (COHV) Ils ont été mis en évidence de manière ponctuelle et en faibles teneurs, excepté sur 2 les échantillons de remblais T21/0,3-1 et T21/1-2,8 qui présentent des teneurs significatives, respectivement à 14mg/kg et 6 mg/kg ;
- Hydrocarbures mono-aromatiques (BTEx) : Ils ont été mis en évidence en état de trace sur l'échantillon de remblais T8/0,05-0,6, avec une teneur à 0,43 mg/kg ;
- PolyChloroBiphényles (PCB) : Ils ont été mis en évidence en état de trace sur l'échantillon de remblais T9/0,3-1,2, avec une teneur à 0,023 mg/kg ;
- D'anomalies sur les essais de lixiviation (FS/SO₄, fluorure, sélénium, Arsenic, molybdène et antimoine).

3 piézomètres (PZ1, PZ3 et PZ5), ont fait l'objet de prélèvements d'eaux souterraines.

Des niveaux de la nappe ont été relevés entre 3,11 m à 4,85 m de profondeur, soit à des cotes entre +29,76 m NGF à +29,84 m NGF. Aucun indice organoleptique suspect n'a été identifié lors de la purge et du prélèvement.

Les résultats d'analyses mettent en évidence la présence dans les eaux souterraines d'anomalies en métaux (arsenic et nickel) associées à de traces en composés organiques (COHV et HAP).

Dans le cadre de la présente étude, 5 piézairs (PG1 à PG5) ont été implantés jusqu'à 4,5 m de profondeur, afin de vérifier le potentiel dégazage des sols et/ou des eaux souterraines.

Les résultats d'analyses sur les gaz du sol ont mis en évidence la présence d'hydrocarbures et de composés chlorés à des teneurs faibles à modérées.

À ce stade des études et au regard de l'emprise des futurs sous-sols, on estime que près de 16 300 m³ de terres devront faire l'objet d'une évacuation en filières. Les cotes des futurs sous-sols n'étant pas définies à ce stade, les estimations de volume ont été considérées depuis la cote du terrain naturel jusqu'à la fin des sondages à 5,5m de profondeur.

Au regard de l'ensemble des investigations, il a été caractérisé des zones de pollution concentrée dans les sols.

Milieu	Caractéristiques	Commentaires
Sol	Zone 1 : ~820 m² : Sondage : T5 Hydrocarbures HCT : 8100 mg/kg entre 0,05m et 1m Hydrocarbures HAP : 138,6 mg/kg entre 0,05m et 1m	Retenue en tant que zones de pollution concentrée
	Zone 2 : ~500 m² Sondage : T8 Hydrocarbures HCT : 1300 mg/kg entre 0,05m et 0,6m	
	Zone 3 : ~625 m² Sondage : T19 Hydrocarbures HCT : 720 mg/kg entre 0,05m et 1m Hydrocarbures HAP : 42,8 mg/kg entre 0,05m et 1m	
	Zone 4 : ~545 m² Sondage : T21 COHV : 14 mg/kg entre 0,3 et 1m puis 6 mg/kg entre 1m et 2,8m	

Les zones 1, 3 et 4 étant localisées hors emprise des futurs sous-sols à créer, des scénarios de traitement sont proposés.

Il a été proposé 2 scénarios de gestion afin de traiter les zones de pollutions concentrées :

Scénario 1 : Purge par excavation des zones de pollution concentrée dans les sols au droit des zones 1, 3 et 4 :

Le scénario de gestion envisagé porte sur la purge par excavation des zones de pollution concentrée dans les sols. Il consiste en :

- la purge par excavation de la zones de pollution concentrée jusqu'à 1m de profondeur au droit de la zone 1 (sondage T5) et de la zone 3 (sondage T19), et jusqu'à 3m au droit de la zone 4 (sondage T21) ;
- l'évacuation des terres purgées directement hors site en filières adaptées ;
- le remblaiement contrôlé de la fouille, par des matériaux sains.

Scénario 2 : Traitement sur site par Bioterre de la pollution concentrée au droit des zones 1, 3 et 4

Une Analyse des Risques sanitaires Résiduels (ARR) prédictive a été réalisée en considérant les teneurs maximales observées sur site. Cette étude conclut à l'acceptabilité du risque sur le plan sanitaire pour le projet tel qu'il est défini à ce jour.

Des recommandations et des dispositions particulières ont été établies en fonction du projet.

II. IMPACTS ET MESURES SUR LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI

Effets et mesures sur les sites Natura 2000

La zone d'étude n'est pas directement concernée par un site Natura 2000. En effet, le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 8 km.

Par ailleurs, le projet se situe dans un secteur fortement anthropisé. De ce fait, il est très peu probable que des connexions existent entre ces sites Natura 2000 et le site d'étude. Ainsi, le projet ne devrait pas impacter ces espaces remarquables.

Effets et mesures sur les autres protections réglementaires

Le site n'est compris dans aucune zone de protection réglementaire.

Il n'engendre pas de consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers.

Effets et mesures sur les zones humides

Le projet se situe dans un contexte de plaine alluviale, en bord de Seine, en Classe B (Zone Humide probable dont le caractère humide reste à déterminer), selon la base de données de la DRIEAT.

Cependant le site est d'ores-et-déjà en quasi-totalité imperméabilisé.

Effets et mesures sur les corridors biologiques

Aucun corridor biologique n'est recensé au Schéma de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France sur le secteur de projet.

Effets et mesures sur la faune et la flore

Situé dans un secteur en quasi-totalité imperméabilisé, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante (...) dans la mesure où le site de projet se situe dans un secteur fortement imperméabilisé au sein d'une zone d'activité.

Le projet s'établit autour d'un espace central structuré par un large plan d'eau pouvant jouer un véritable rôle de réservoir pour la biodiversité et les milieux aquatiques, et développera de nouveaux espaces verts qui devraient apporter un enrichissement des espèces végétales et aquatiques par rapport à la pauvreté actuelle du site.

Effets et mesures sur le patrimoine culturel et architectural

Le site de projet est concerné par deux périmètres de protection de 500m autour de monuments historiques inscrits. Le projet sera donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Effets et mesures sur le paysage et les riverains

Le projet apporte une plus-value visuelle, en supprimant des bâtiments d'activité et en créant une entité architecturale cohérente et attractive qui améliore l'environnement du secteur, par le biais de bâtiments implantés de façon à dégager un large cœur d'îlot abritant un cours d'eau, et d'espaces verts répartis sur le périmètre de projet.

III. IMPACTS ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS

Effets et mesures sur la circulation automobile

En phase chantier, l'acheminement des matériaux, l'évacuation des déchets et les déplacements des engins pendant les travaux pourront impacter la circulation de manière temporaire.

En phase exploitation, le gabarit des voies dans l'environnement devrait permettre de supporter les flux générés par le programme sans entraîner de dégradations majeures.

Effets et mesures sur les transports en commun.

L'offre existante va être améliorée par l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express à proximité.

IV. IMPACTS ET MESURES SUR LA SANTE

Effets et mesures sur le bruit

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.

Les entreprises de travaux devront respecter la réglementation acoustique et vibratoire.

Le projet, à vocation résidentielle principalement est d'envergure modérée.

Le projet devrait générer une très légère augmentation du niveau sonore due à l'évolution du trafic. Néanmoins, cette augmentation sera relativement faible et peu perceptible.

Effets et mesures sur l'effet d'îlot de chaleur urbain

Le site de projet est en grande partie imperméabilisé. Le projet, compte tenu de son aménagement et de son large plan d'eau en cœur d'îlot devrait participer à la réduction du phénomène d'îlot de Chaleur Urbain par la création notamment d'un îlot de fraîcheur.

4. CONCLUSION

La présente note a établi la synthèse des principaux enjeux du projet vis-à-vis de l'environnement et de la population.

Elle démontre que l'ensemble des sujets majeurs a été abordé permettant d'évaluer les incidences que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine.

Elle démontre que le projet n'induit pas d'incidences négatives.

Dans ce contexte, il peut être considéré que le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé et qu'il peut ainsi être mis en œuvre sans qu'une évaluation environnementale au sens de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement ne soit requise.