



# 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

### 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

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :  Madame

Monsieur

Nom

Prénom(s)

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

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)

#### 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

#### 4.2 Objectifs du projet

---

### 4.3 Décrivez sommairement le projet

#### 4.3.1 Dans sa phase travaux



#### 4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement



---

### 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).



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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune d'implantation

Numéro :  Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :      BP :    Cedex :

##### Coordonnées géographiques<sup>[1]</sup>

Long. :   °   '   "  Lat. :   °   '   "

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 :

 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

**i** 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) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<b>Émissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Engendre-t-il des rejets liquides ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## 6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui     Non

**Si oui, décrivez lesquelles :**

---

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

Oui     Non

**Si oui, décrivez lesquelles :**

---

---

---

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

---

---

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

---

## 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.

## 8 Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> .	<input type="checkbox"/>
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 filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
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).	<input type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>

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

 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		<input type="checkbox"/>
2		<input type="checkbox"/>
3		<input type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

## 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

Prénom

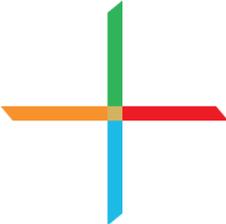
Qualité du signataire

À

Fait le  /  /



Signature du (des) demandeur(s)



**ZAC DU PORT – Lot B7  
CHOISY-LE-ROI (94)**

**Annexes à la demande d'examen au cas par cas**

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>SITUATION REGLEMENTAIRE DU PROJET</b> .....	<b>3</b>
<b>PRESENTATION DU DOCUMENT</b> .....	<b>4</b>
<b>ANNEXES OBLIGATOIRES</b> .....	<b>5</b>
<b>ANNEXE OBLIGATOIRE N°1 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE DEMANDEUR</b> .....	<b>5</b>
<b>ANNEXE OBLIGATOIRE N°2 : DECISION ADMINISTRATIVE « CLAUSE FILET »</b> .....	<b>6</b>
<b>ANNEXE OBLIGATOIRE N°3 - PLAN DE SITUATION DU PROJET</b> .....	<b>7</b>
<b>ANNEXE OBLIGATOIRE N°4 : PRISES DE VUES DU SITE ET SES ABORDS</b> .....	<b>10</b>
<b>ANNEXE OBLIGATOIRE N°5 : PRESENTATION DU PROJET</b> .....	<b>13</b>
1. Contexte et objectifs du projet .....	13
2. Programme prévu .....	14
3. Gestion des eaux pluviales et usées .....	17
4. Accessibilité et stationnement .....	19
5. Démarche et ambitions environnementales .....	19
6. Analyse des impacts sur l'environnement / la santé et mesures ERC prévues .....	22
<b>ANNEXE OBLIGATOIRE N°6 : PLAN DES ABORDS DU SITE</b> .....	<b>33</b>
<b>ANNEXE OBLIGATOIRE N°7 : LOCALISATION DES ZONES NATURA 2000</b> .....	<b>34</b>
<b>ANNEXES VOLONTAIRES</b> .....	<b>35</b>
<b>ANNEXE VOLONTAIRE N°8 : Cartographies complémentaires</b> .....	<b>35</b>

## INTRODUCTION

### CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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

Ainsi, les projets peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique ou à un examen au cas par cas selon les critères définis dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Le décret n°2022-422 du 25 mars 2022 relatif à l'évaluation environnementale des projets instaure le dispositif dit de « clause-filet » permettant de soumettre à évaluation environnementale des projets de petite taille situés en deçà des seuils de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement et ayant un impact notable sur l'environnement.

Il convient désormais de distinguer trois catégories de projets, pour savoir si un projet est soumis ou non à l'obligation de réaliser une étude d'impact préalable :

- Les projets soumis à évaluation environnementale de manière systématique en fonction des seuils de la nomenclature ;
- Les projets soumis à évaluation environnementale à la suite d'un examen au cas par cas ;
- Les projets soumis à évaluation environnementale par application de la clause-filet et à la suite d'un examen au cas par cas, qui sont en deçà des seuils.

### SITUATION REGLEMENTAIRE DU PROJET

L'aménagement du lot B7 de la ZAC du Port (représentant un foncier d'environ 4 643m<sup>2</sup> situé en zone « UZPB ») est prévu afin de développer une programmation mixte de 18 500m<sup>2</sup> SDP.

**Au regard de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet est concerné par les rubriques suivantes :**

- **N° 39.a : « Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.\*420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000m<sup>2</sup> » ;**

**Le projet est donc soumis à un examen préalable au cas par cas.**

## PRESENTATION DU DOCUMENT

---

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires du dossier de demande d'examen au cas par cas, et les éléments permettant une meilleure appréhension des enjeux associés au projet et à son contexte.

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

L'ensemble des autres pièces annexes obligatoires et les pièces volontairement transmises constituent le présent document.

Celui-ci se compose de :

### **Annexes obligatoires n°3 à 7 :**

- Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°3),
- Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°4),
- Une présentation du projet (annexe obligatoire n°5),
- Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°6),
- Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°7)

### **Annexes volontaires n°8 à 9** (jointes pour une meilleure compréhension du sujet)

- Annexe 8 : Cartographies complémentaires
- Annexe 9 : Etude d'impact de la ZAC
- Annexe 10 : Etude acoustique
- Annexe 11 : Note gestion des EP
- Annexe 12 : Etude géotechnique
- Annexe 13 : Diagnostic pollution

## ANNEXES OBLIGATOIRES

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié.</b>	✗
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 filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
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.	✗

### ANNEXE OBLIGATOIRE N°1 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE DEMANDEUR

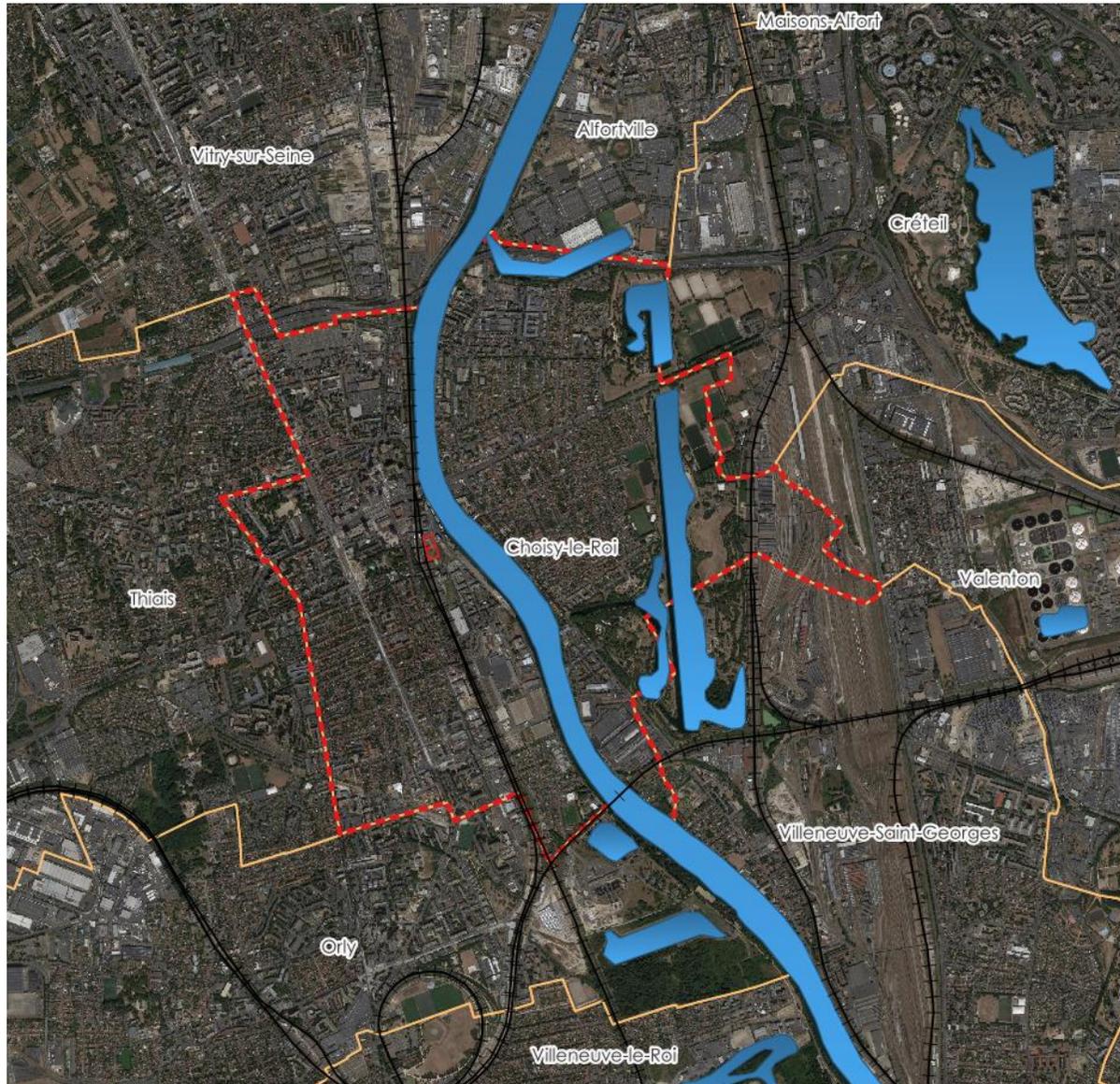
La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

**ANNEXE OBLIGATOIRE N°2 : DECISION ADMINISTRATIVE « CLAUSE FILET »**

---

Sans objet : l'opération est soumise à un examen au cas par cas au titre de la rubriques 39.a)

**ANNEXE OBLIGATOIRE N°3 - PLAN DE SITUATION DU PROJET**



Projet ZAC du Port (Lot B7)  
CHOISY-LE-ROI (94)

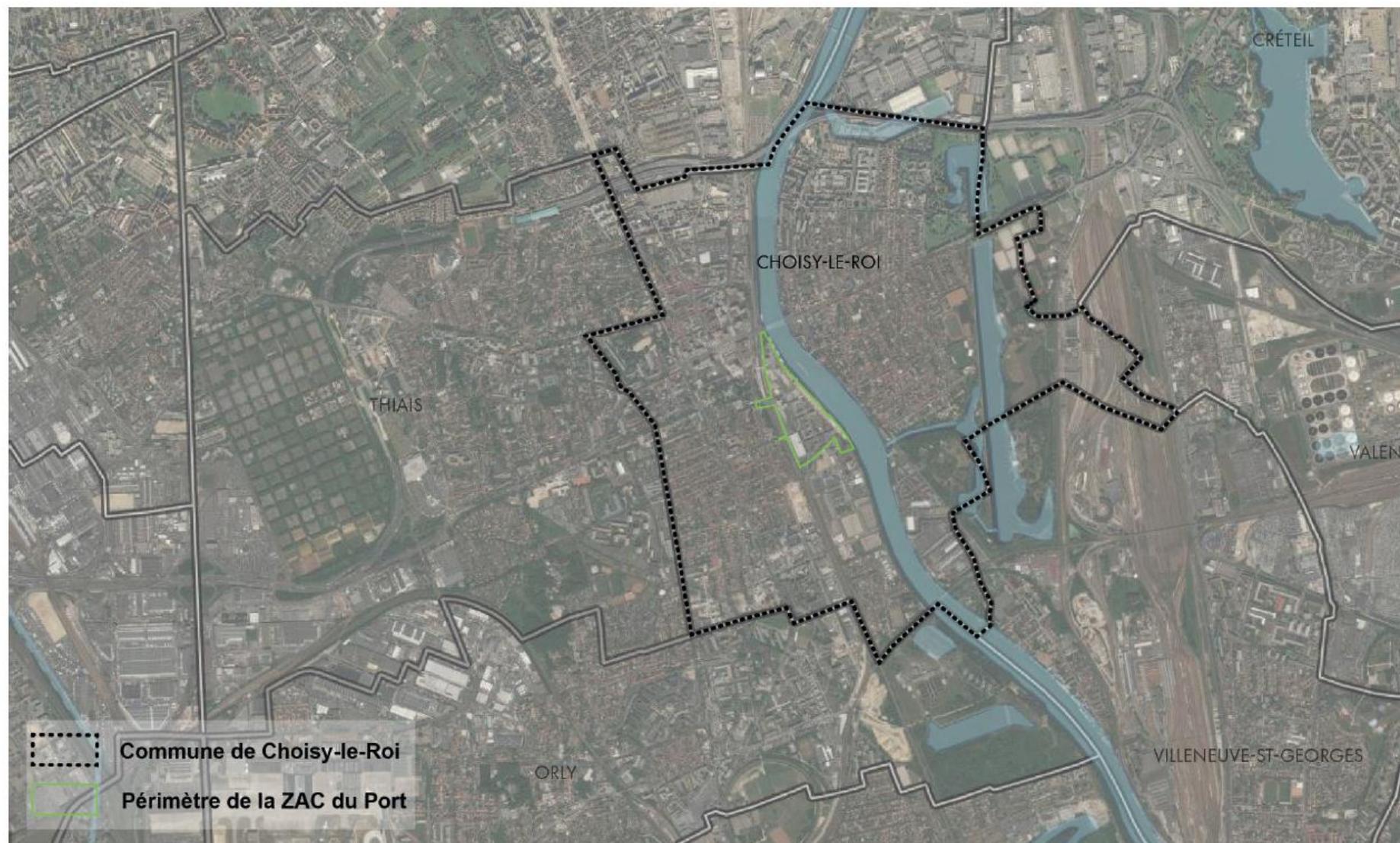
**Plan de situation**

**Légende**

- Commune Choisy-le-Roi
- Communes voisines
- Projet Lot B7
- Zone hydrographique
- Voies ferrées



Source : Google - Géoportail  
Réalisation : DIAGOBAT, 2023



*Localisation de la ZAC au sein de la commune*



Localisation du lot B7 au sein de la ZAC du Port

**ANNEXE OBLIGATOIRE N°4 : PRISES DE VUES DU SITE ET SES ABORDS**



*Vue aérienne de la ZAC du Port (Source : SADEV94)*



Vue aérienne de la ZAC du Port (Source : SADEV94)



*Constructions récentes sur la ZAC du Port*

## ANNEXE OBLIGATOIRE N°5 : PRESENTATION DU PROJET

---

### 1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET

#### **Objectifs et avancement de la ZAC**

La ZAC du Port s'inscrit sur un secteur historiquement défavorisé, qui a vu s'initier une volonté de requalification dès les années 2000 avec pour objectif d'apporter un nouveau dynamisme à ce territoire.

L'aménagement du quartier du Port a permis de convertir la zone d'activités qui jouxtait le centre-ville et d'offrir d'un véritable quartier mixte offrant logements et équipements publics tout en maintenant une activité économique d'activités et de bureaux, plus compatible avec l'environnement proche.

La ZAC du Port a permis de densifier le centre-ville et de proposer des logements aux abords directs de la gare du RERC et du pôle multimodal de Choisy-le-Roi. L'opération a également permis l'extension du centre-ville vers la Seine et la réappropriation des berges par les habitants par le réaménagement du quai de Choisy-le-Roi. Cela est d'autant plus important pour cette ville qui se développe de part et d'autre du fleuve.

Finalement, l'un des enjeux majeurs poursuivi par la ZAC depuis le début de sa réalisation est l'intégration de l'ensemble du quartier dans son environnement. Cette intégration se fonde sur les dispositions suivantes :

- La création de nouvelles coutures urbaines entre le Port et le centre-ville : création d'un nouveau franchissement de voies ferrées, livraison du Pont des Mariniers en 2010, requalification d'une passerelle piétonne (SNCF).
- La création d'un boulevard urbain planté qui donne au nouveau quartier une unité urbaine, architecturale, paysagère forte. Il met en scène le bâti dans la diversité de ses fonctions (activités, bureaux, logements). Son rôle structurant a été renforcé par l'aménagement de trois lieux majeurs : l'entrée Sud au droit de la rue Guynemer, le carrefour avec la liaison « centre-Seine », l'entrée Nord au droit de la place Est de la gare.
- La création d'une continuité végétale conjuguant espaces de proximité, jardins d'îlot, square de quartier, espaces publics plantés (promenade de Seine, boulevard urbain, voies principales).

Ces différents éléments forment une trame verte reliée aux espaces verts d'échelle communale ou intercommunale (parc de la Mairie, bord de Seine).

Depuis 2005, une partie de la ZAC du Port a déjà été réalisée, avec notamment 850 logements déjà construits, deux immeubles de bureaux, l'aménagement d'un parking public, du pont des Mariniers, du parc de la Grande Mademoiselle et de la Médiathèque Aragon, le réaménagement des berges avec un nouveaux parvis, l'installation d'un ConviSport, de pistes cyclables, le déplacement de l'activité « Sable et gravier de Choisy ».

#### **Ambitions de l'opération développée pour le lot B7**

L'opération a pour ambitions de poursuivre la réalisation de la ZAC, et de réutiliser des terrains en friche pour créer une nouvelle offre de services et de logements afin de répondre aux besoins d'une population en constante croissance.

Dans la continuité des opérations développées sur la ZAC, l'opération vise à :

- Développer des aménagements paysagers afin de permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de créer des espaces propices à la faune et amélioreront la biodiversité en ville,
- Créer des bâtiments avec une architecture qualitative, en lien avec les bâtiments existants
- Prendre en compte les risques naturels et les nuisances pour garantir un cadre de vie sain aux futurs usagers

## 2. PROGRAMME PREVU

L'opération prévoit de développer une programmation mixte sur le lot B7, dans la continuité des projets implantés sur le reste de la ZAC.

- Un EHPAD (R+5) d'environ 84 lits pour une SDP d'environ 5 100m<sup>2</sup> ;
- Une résidence hôtelière (R+9) d'environ 321 lots pour une SDP d'environ 9 900m<sup>2</sup> ;
- Un bâtiment de 60 logements (R+9) avec commerces en RDC, pour une SDP d'environ 3 500m<sup>2</sup> ;

Le projet sera développé en deux temps, l'EHPAD et la résidence hôtelière dans une première phase, puis les logements/commerces.

Les plans du projet sont présentés ci-dessous.

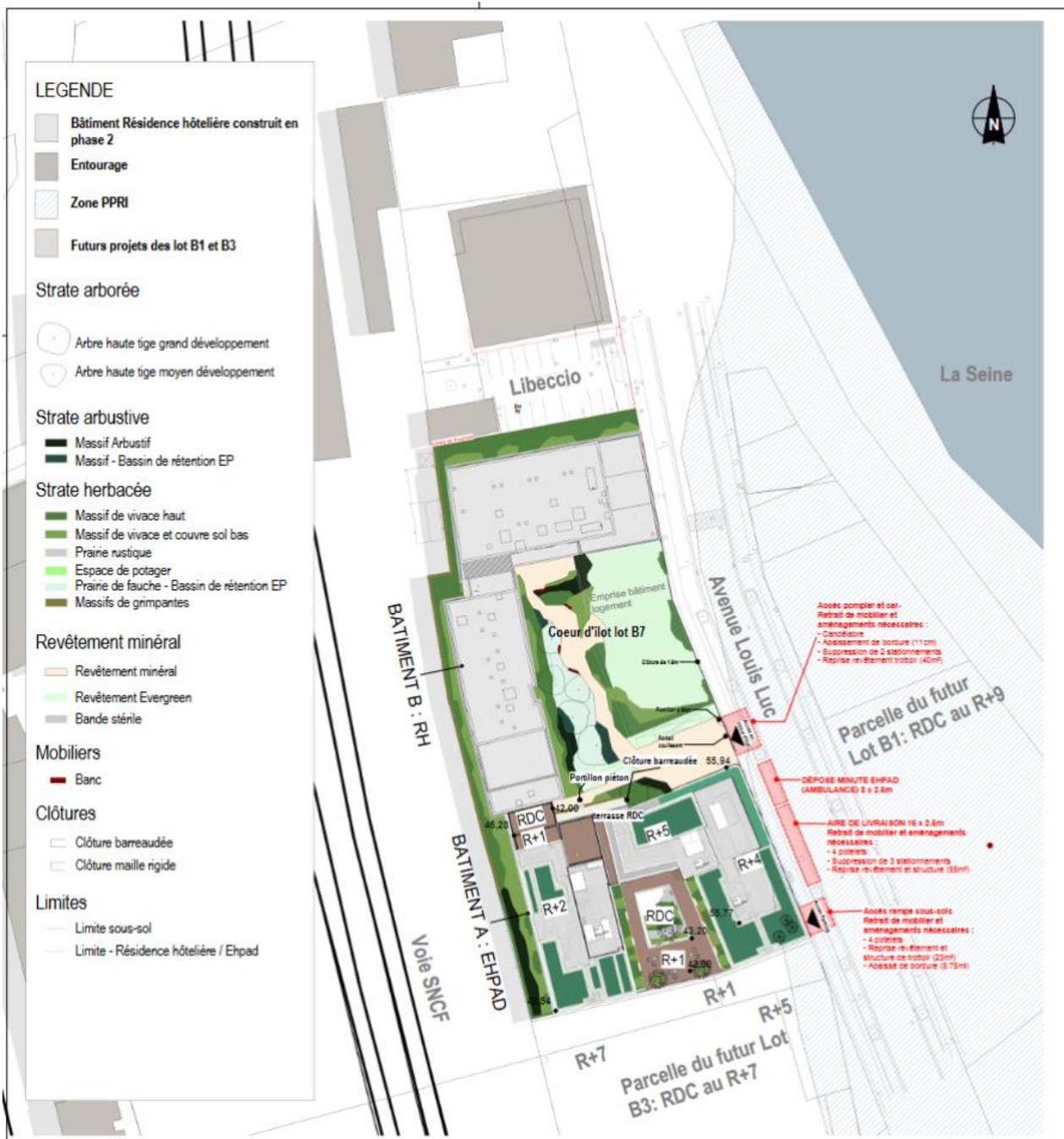


Figure 1 - Plan de masse

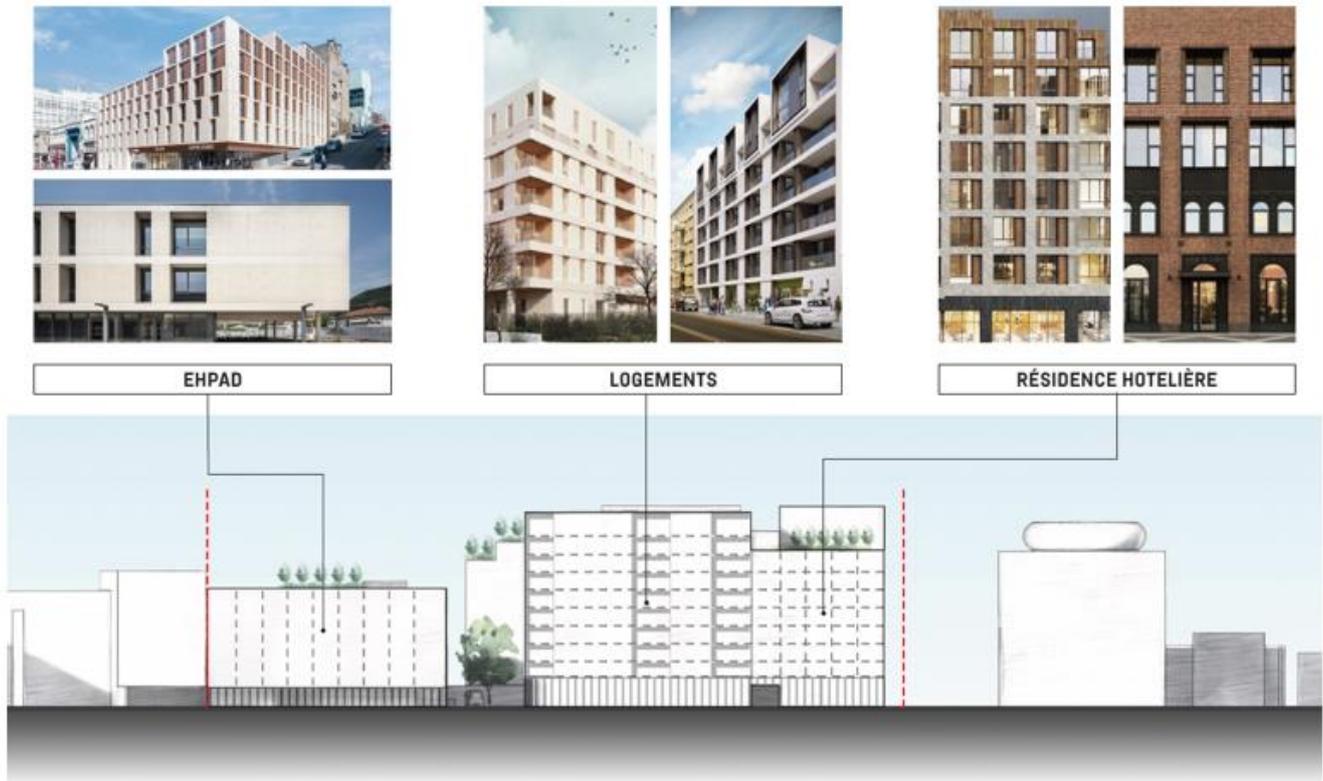


Figure 2 - Inspiration de composition de façade

Le site d'étude se positionne à proximité d'une zone « violet foncé » du PPRI correspondant à la zone urbaine dense en aléas fort et très fort. **Néanmoins, le site d'étude est hors zonage règlementaire.**

La cote PHEC du secteur se situe à 35,5 mNGF, soit un mètre en-dessous de la cote altimétrique moyenne du terrain naturel du site d'étude, soit 36,5 mNGF. Le RDC du projet se situe au niveau de la rue, à environ 38 NGF.

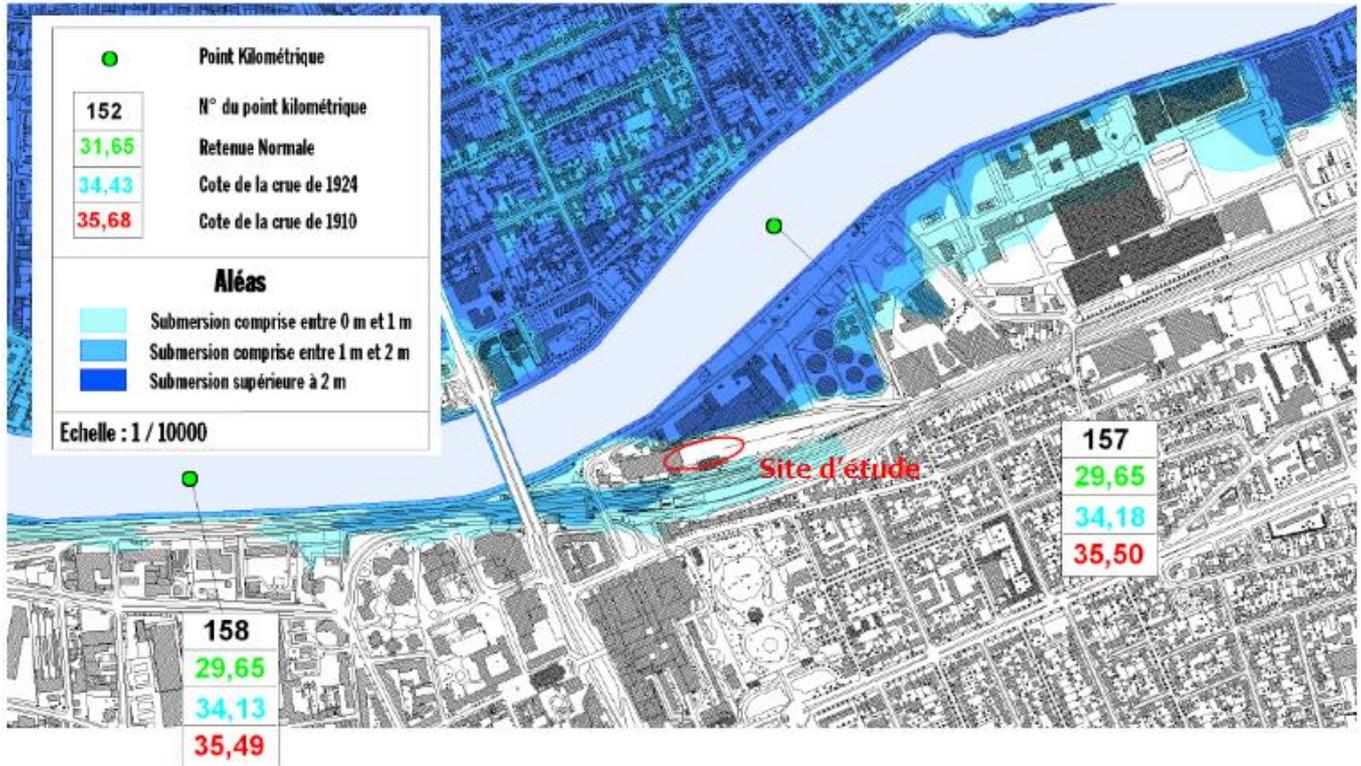


Figure 3 - Carte des aléas du PPRI de Choisy-le-Roi (Source : SEMOFI)

### 3. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET USEES

D'après les informations de la notice de gestion des eaux pluviales, la solution la plus adaptée au projet et la plus sûre techniquement est la gestion par rétention avec rejet à débit contrôlé sur le réseau public.

#### Gestion par rétention des eaux pluviales :

- Rejet à débit contrôlé sur le réseau public (5 l/s/ha => 2.32 l/s) hors pluie de retour supérieur à décennale
- Le volume de rétention est réduit par rapport à la solution d'infiltration
- Aucuns risques dus à l'infiltration des eaux pluviales à proximité des bâtiments et fondations
- Le volume à stocker réduit permet de ne pas impacter les espaces végétalisés en pleine terre
- Le bassin de rétention devra être équipé d'une pompe de relevage pour le rejet sur réseau public
- Solution valide sous réserve d'autorisation de dérogation par les services instructeurs.

Le réseau d'eau usée sera séparatif du réseau d'eaux pluviales et en écoulement gravitaire jusqu'à une pompe de relevage en limite de propriété. Le projet prévoit un réseau d'évacuation commun aux trois bâtiments avec un branchement au domaine public.

#### Données techniques du réseau d'eaux usées :

- Canalisation PVC Ø200,
- Pente minimum d'écoulement 1 %,
- Regard de visite béton Ø 600 pour les branchements bâtiment,
- Regard de visite béton Ø1000 pour les liaisons entre réseaux,
- Regard de visite béton Ø1000 pour le regard de branchement public en limite de propriétés,
- Une pompe de relevage en limite de propriété pour rejet sur réseau public,
- Altitude fil d'eau (AFE) du branchement : 35.22 m NFG,
- Fil d'eau du réseau public : 35.61 m NGF.

Tableau 1 - Détails des surfaces du projet

Revêtements	Surface (m <sup>2</sup> )
Béton	350
Espaces verts	700
Espaces Verts sur dalle	100
Evergreen	70
Bâtiment	2 296
Toiture végétalisé	1 022
Bande stérile	105
Surface Totale	4 643



Figure 4 - Revêtements projetés



Figure 5 - Réseaux humides projetés

#### 4. ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT

L'opération prévoit la réalisation d'un parking en sous-sol d'environ 141 places.

L'EHPAD sera équipée d'un **accès logistique** permettant les livraisons et **d'un dépose minute** au niveau de l'entrée.

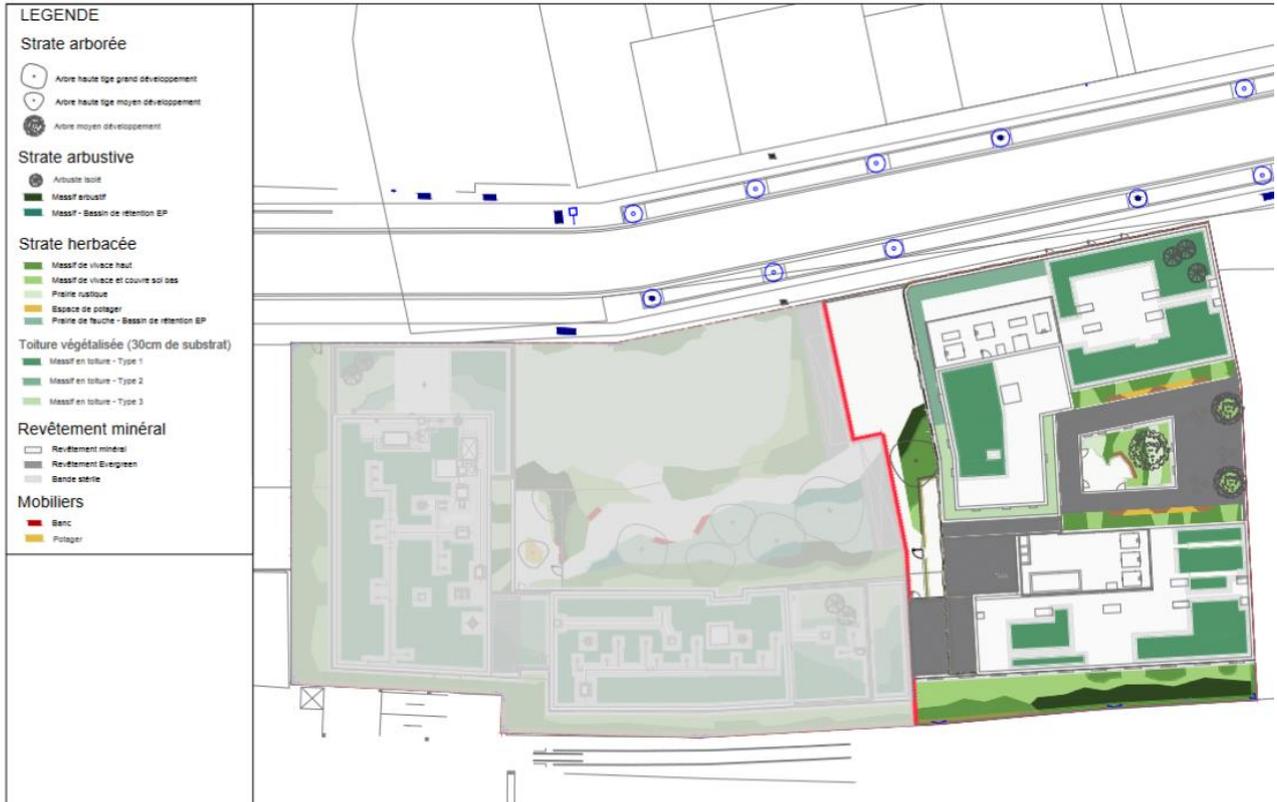
#### 5. DEMARCHE ET AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

L'opération s'inscrit dans les ambitions de la ZAC, et la conception s'attache donc à soigner la qualité environnementale et sanitaire des espaces extérieurs comme celle des bâtiments.

Le travail architectural permet de libérer des espaces extérieurs végétalisés, supports de gestion des eaux pluviales et source de fraîcheur. Les espaces paysagers favoriseront l'accueil de la biodiversité, en toiture comme en RDC.



Figure 6 - Ambiance et paysage



Concernant le bâti, l'opération veille à ce que chaque construction soit conçue pour aller au-delà de la simple réglementation d'un point de vue de l'énergie, du confort des usagers mais également du bilan carbone :

- L'EHPAD vise le niveau E3C1 de la RT 2012,
- La résidence hôtelière vise la certification NF Habitat et la RE 2020,
- Les logements viseront la certification NF Habitat ainsi que le seuil 2025 de la RE2020.

Ainsi, pour chaque bâtiment, la conception prend en compte les enjeux et objectifs ci-dessous :

- Besoins bioclimatiques du bâti : la construction tient compte des impacts environnementaux en limitant les contraintes liées à son environnement et en tirant des bénéfices ;
- Consommation d'énergie primaire : recours à des équipements énergétiques performants (haut rendement) ;
- Confort en été : bon niveau de confort l'été sans l'utilisation de système de refroidissement.
- Traitement des nuisances acoustiques et vibratoires ;
- Maitrise des consommations en eau potable.

6. ANALYSE DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT / LA SANTE ET MESURES ERC PREVUES

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
<b>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU SITE</b>						
<b>Nature des sols</b>	D'après les données disponibles (études réalisées sur le secteur + données BRGM) la succession géologique attendue est la suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alluvions modernes de la Seine</li> <li>- Alluvions anciennes de la Seine</li> <li>- Marnes infra gypseuses</li> <li>- Calcaire de Saint Ouen</li> <li>- Sables de Beauchamp</li> </ul>	<b>Faible</b>	La nature des sols a une incidence directe sur la solidité des bâtiments / ouvrages	L'ensemble des recommandations des études géotechniques seront prises en compte pour les bâtiments et ouvrages du projet.	<b>Faible</b>	<i>Bureau de contrôle</i>
<b>Topographie</b>	L'altimétrie des parcelles varie entre 37 m NGF et 39 m NGF.	<b>Modéré</b>	Le réaménagement du site va avoir une incidence directe sur la topographie : le nivellement des terrains doit être adapté aux enjeux d'accessibilité (PMR notamment) et permettre une gestion des eaux pluviales efficace  Les travaux de nivellement engendrent des volumes de déblais / remblais qui peuvent générer des rotations de camions en cas d'évacuation / apport de terre	Pour limiter l'incidence du nivellement, les niveaux projetés sont adaptés à la topographie existante du site et aux niveaux des abords du projet	<b>Faible</b>	<i>Bilan des déblais/remblais</i>
<b>Ilots de chaleur et artificialisation</b>	Le projet est situé au cœur d'une trame urbaine relativement dense, il est donc concerné par le phénomène d'ilots de chaleur lié à l'artificialisation des sols et à l'activité humaine  Les parcelles sont libres de toutes constructions, et relativement enfrichées	<b>Fort</b>	L'opération va avoir une incidence sur le phénomène d'ilots de chaleur	L'opération prévoit la végétalisation des toitures, l'aménagement d'espaces verts en pleine terre, et le choix de matériaux perméables ou de couleur claire	<b>Faible</b>	<i>Cahier des charges ZAC</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
<b>RESSOURCE EN EAU</b>						
<b>Eaux souterraines</b>	Sur la commune de Choisy-le-Roi, la masse d'eau identifiée est celle du Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix (H102). L'état de la masse d'eau qui circule dans le sous-sol est médiocre. D'après la carte d'objectif d'état qualitatif des masses d'eaux souterraines, le bon état devra être obtenu en 2027.	<b>Fort</b>	Les niveaux souterrains du projet sont susceptibles d'intercepter la nappe	Suivi piézométrique pour localiser la nappe et étudier la qualité des eaux  Mise en place d'un rabattement en chantier si nécessaire (respect des contraintes de prélèvements des eaux souterraines imposées par le classement en ZRE)  Etanchéité des niveaux souterrains susceptibles d'intercepter la nappe	Faible	<i>Dossier Loi sur l'Eau</i>
	D'après les données disponibles, la première nappe susceptible d'être rencontrée au droit de la ZAC se situe dans les alluvions de la Seine. Compte tenu de sa faible profondeur (entre 2 et 6 m environ) et de l'absence de couche imperméable la surmontant, cette nappe alluviale est considérée comme vulnérable face à une éventuelle pollution liée aux activités exercées sur le territoire.		Des pollutions accidentelles en chantier pourraient dégrader les eaux souterraines	Maitrise des risques de pollution accidentelle en chantier		
<b>Eaux superficielles</b>	La ZAC du Port est située en bordure de la Seine, au droit de la partie du cours d'eau classé comme « fortement modifiée ». D'après le SDAGE 2016-2021 du bassin Seine-Normandie, l'état écologique des masses d'eau superficielles de la Seine est « moyen » au niveau de Choisy-le-Roi. La qualité physico-chimique de la Seine au droit de la ZAC est globalement satisfaisante.	<b>Modéré</b>	La phase chantier peut engendrer des dégradations des eaux de surface en l'absence de disposition adaptées	Aucun rejet dans la Seine ne sera autorisé pendant le chantier	Faible	<i>Règlement de chantier</i>
			Les eaux de ruissellement pourraient impacter le cours d'eau	Gestion des eaux pluviales au maximum à la parcelle et rejets dans les réseaux de la ZAC conformément aux dispositions applicables		
<b>Zones humides</b>	L'ensemble de la ZAC est situé dans une enveloppe d'alerte de zones humides. Aucun enjeu n'a été relevé sur les sites voisins.	<b>Faible</b>	Aucune incidence n'est attendue	Sans objet	Sans objet	<i>Sans objet</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
<b>Captages en eau</b>	<p>Il n'existe pas de captage pour l'alimentation en eau potable à proximité du lot B7.</p> <p>Le périmètre de protection de captage le plus proche se situe à environ 7 km sur la commune Limeil-Brévannes : Le périmètre n'intercepte pas la zone d'étude.</p>	Nul	Aucune incidence n'est attendue	Sans objet	Sans objet	<i>Sans objet</i>
<b>Eau potable</b>	<p>La ressource en eau est assurée par l'usine de Choisy-le-Roi.</p> <p>L'eau potable de la commune est conforme aux normes de sécurité et de santé.</p>	Faible	Augmentation des besoins en eau potable lors de la mise en service du projet.	<p>Les bâtiments seront équipés avec des systèmes hydro-économiques, les espèces plantées seront adaptées au climat local pour éviter l'arrosage, et des dispositifs de comptage/régulation seront mis en place.</p> <p>Le bâtiment sera alimenté en eau potable depuis la limite de propriété en regard compteur jusqu'au regard d'attente en limite de bâtiment (sous-sols).</p>	Faible	<i>Accord concessionnaire</i>
<b>Eaux usées / pluviales</b>	Les eaux usées de la commune de Choisy-le-Roi (et de 45 331 habitants présents dans la zone de collecte du SIAAP) sont envoyées à l'usine de traitement de Seine amont.	Faible	Augmentation des volumes d'eaux usées envoyées à la STEP	L'accord des concessionnaires pour le raccordement sera obtenu en amont.	Faible	<i>Accord concessionnaire</i>
			L'aménagement des parcelles va avoir une incidence sur l'hydraulique des parcelles et la gestion des eaux pluviales	<p>Les eaux usées et eaux vannes sont collectées en limite des constructions (sous-sols) depuis les attentes des lots G.O.et FLUIDES.</p> <p>L'ensemble des eaux usées sont récupérées dans des canalisations enterrées en PVC avant d'être dirigées de façon gravitaire vers le réseau d'eaux usées public.</p> <p>Un séparateur à graisse raccordé en canalisation fonte sera installé aux droits des évacuations de cuisine afin de réduire la concentration de graisses dans les eaux usées avant rejet au réseau public.</p>	Faible	<i>Accord concessionnaire</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
				<p>Le lot VRD réalisera la tranchée y compris fermeture avec revêtement existant pour la pose du réseau sur domaine public par le concessionnaire.</p> <p>D'après les informations de la note de gestion des eaux pluviales, la solution la plus adaptée au projet et la plus sûre techniquement est la gestion par rétention avec rejet à débit contrôlé sur le réseau public.</p>		

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
<b>CONTEXTE URBAIN</b>						
<b>Circulation et déplacements</b>	<p>La ZAC du Port est située à proximité des infrastructures majeures du réseau routier du Val-de-Marne dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A la limite Nord de la ZAC, l'avenue Jean Jaurès (D86), reliant Rungis à Fontenay-sous-Bois, et qui permet de franchir la Seine via l'un des rares ponts automobiles (hors A6) du secteur ;</li> <li>- A l'Ouest de la voie ferrée, l'avenue de la République (D5), qui permet de relier Orly à Paris 13ème et qui longe la ZAC par l'Ouest ;</li> </ul> <p>La desserte interne de la ZAC se fait par deux axes structurants que sont l'avenue Louis Luc et le quai Fernand Dupuy qui longe la Seine à l'Est. Ces deux axes Nord-Sud convergent au Nord au niveau de la gare RER.</p> <p>Le trafic routier est important sur les axes structurants de la ZAC du Port qui desservent le site (av. Louis Luc, Quai Fernand Dupuy).</p> <p>L'offre en transports en commun est très importante à proximité de la zone de projet avec notamment le RER C et le Trans Val-de-Marne, ainsi que la ligne 393. Cette offre permet de relier efficacement les grands pôles voisins, notamment les bassins d'emplois comme Paris, Rungis, Orly, Créteil ou Vitry-sur-Seine.</p> <p>Les lignes 185 et 582 offrent en complément un service de proximité qui permet d'effectuer un lien entre le</p>	<b>Fort</b>	<p>Augmentation très modérée du trafic routier lié à l'arrivée de nouveaux habitants étant donné la programmation prévue et la proximité des transports en commun</p>	<p>Aménagement d'espaces publics confortables pour la marche/le vélo</p> <p>Stationnement automobile maîtrisé pour limiter le nombre de véhicules individuels</p> <p>Mise en œuvre de locaux vélos pour l'ensemble des résidents et usagers</p>	<b>Faible</b>	<p><i>Respect du PLU pour le stationnement et les modes actifs</i></p>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
	quartier et l'ensemble du territoire de Choisy-le-Roi. Cette offre est complétée par l'arrivée du T9 depuis 2021 qui assure une fréquence d'un tramway toutes les 3min30 en heure de pointe.					
<b>Réseaux divers</b>	Le secteur de la ZAC est desservi par l'ensemble des réseaux divers (électricité, eau potable, assainissement, gaz, telecom) principalement via l'Avenue Louis Luc	<b>Faible</b>	L'opération se raccordera aux réseaux existants aux abords des parcelles.	Les concessionnaires valideront les modalités de raccordement et leur capacité à alimenter le projet.	<b>Faible</b>	<i>Accord concessionnaires</i>
<b>Gestion des déchets</b>	Actuellement le site ne produit pas de déchet.	<b>Modéré</b>	Les opérations de terrassements et nivellement vont générer des déblais.  Les travaux d'aménagement et de construction seront sources de déchets de chantier.	Les déblais issus des terrassements seront au maximum réutilisés in situ et le cas échéant envoyés dans les filières adaptés (respect des prescriptions des études pollution).  Durant les travaux d'aménagement et de construction, les déchets seront gérés conformément à une charte chantier.	<b>Faible</b>	<i>Charte chantier faibles nuisances</i>
			Le projet sera source de déchets d'exploitation	Les dispositifs et locaux adaptés seront prévus pour permettre le tri et la collecte des déchets (ex.DASRI). Ces espaces seront conçus conformément aux recommandations du territoire du Grand-Orly Seine Bièvre.	<b>Faible</b>	<i>Accord gestionnaire</i>
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>						
<b>Qualité paysagère</b>	La mise en œuvre de la ZAC a permis de transformer le paysage du secteur avec l'arrivée de bâtiments en lieu et places de friches industrielles.  La présence de plusieurs espaces ouverts et/ou végétalisés qui créent une trame paysagère participe à la qualité paysagère du secteur.	<b>Modéré</b>	L'opération prévoit l'aménagement d'une friche pour y implanter des bâtiments (logements, résidence hôtelière, EHPAD).	Le projet crée un ensemble immobilier à l'architecture soignée et cohérente avec le reste des opérations de zone (volumétrie, matérialité)	<b>Positif</b>	<i>Règlement PLU et cahier des charges ZAC</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
<b>Éléments du patrimoine culturel</b>	<p>Le site se situe dans le périmètre de protection des immeubles (ou partie d'immeuble) inscrits ou classés suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Eglise Saint-Louis-Saint-Nicolas classé le 07/11/1975.</li> <li>- 2 pavillons d'époque Louis XV du château royal inscrit le 03/11/20 ;</li> <li>- Grilles du château royal inscrit le 10/04/1929.</li> </ul> <p>Il se situe dans le périmètre de 2 biens partiellement inscrits : l'Immeuble inscrit le 12/05/2005 et la Maison des Pages inscrit le 06/06/1933.</p> <p>Le projet est à proximité (100m)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ D'un site inscrit : Abords immédiats du parc municipal inscrit le 16/09/1942 ;</li> <li>▪ D'un site classé : Parc municipal classé le 16/09/2942.</li> </ul>	<b>Modéré à fort</b>	Le projet aura un impact assez limité sur les éléments patrimoniaux alentours	<p>Le projet est soumis à l'accord des architectes des bâtiments de France (ABF)</p> <p>Les recommandations architecturales et paysagères du PLU et de la ZAC seront suivies pour garantir l'intégration du projet dans le paysage existant.</p>	<b>Faible</b>	<p><i>Accord ABF</i></p> <p><i>+ Règlement PLU et cahier des charges ZAC</i></p>
<b>BIODIVERSITE</b>						
<b>Zonages de protection</b>	Aucun zonage de protection ou d'inventaire ne concerne le site du projet	Nul	Aucune incidence n'est attendue	Sans objet	Sans objet	<i>Sans objet</i>
<b>Trame verte et bleue</b>	La Seine, qui longe la ZAC du Port à l'Est, constitue le seul corridor écologique de la commune. Aucun obstacle à l'écoulement n'est recensé au droit de ce cours d'eau au niveau de Choisy-le-Roi.	<b>Modéré</b>	L'opération n'aura aucune incidence sur la Seine	Sans objet	Sans objet	<i>Sans objet</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
<b>Faune et flore</b>	<p>La ZAC du Port a fait l'objet d'une étude d'impact réalisée parallèlement à l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC, en juin 2002. Une mise à jour partielle de l'étude d'impact a été réalisée par Espace Ville en avril 2019. Celle-ci précise que la végétation sur le site est existante mais reste dominée par l'urbanisation.</p> <p>La zone du projet correspond à des habitats fortement rudéralisés en cohérence avec l'historique des sites où divers travaux de terrassement ont été menés.</p>	<b>Faible</b>	Création de nouveaux espaces végétalisés, supports de biodiversité.	Respect des dispositions applicables sur la commune et à l'échelle de la ZAC en termes de qualité écologique des aménagements	<b>Faible</b>	<i>Cahier des charges ZAC et PLU</i>
<b>RISQUES ET NUISSANCES</b>						
<b>Risques naturels</b>	<p>Le site est concerné par un risque retrait et gonflement des argiles (moyen).</p> <p>Il est concerné par le PPRI de la Marne et de la Seine, approuvé par AP n°2007/4410 le 12 novembre 2007.</p>	<b>Fort</b>	La nature des sols a une incidence directe sur la solidité des bâtiments / ouvrages	L'ensemble des recommandations des études géotechniques seront prises en compte pour les bâtiments et ouvrages du projet.	<b>Faible</b>	<i>Bureau de contrôle</i>
			Les aménagements et constructions peuvent avoir une incidence sur le phénomène d'inondation, et inversement les bâtiments/occupants seront exposés au risque inondation.	L'opération est conforme aux prescriptions du PPRI. En effet, la limite PPRI impose que les locaux soient au-dessus de la cote PHEC (35,58 NGF). Le RDC se situe au niveau de la rue, à environ 38 NGF.	<b>Faible</b>	<i>Bureau de contrôle</i>
				Aucun local sensible sera prévu au niveau de la zone concernée par l'aléa inondation du PPRI. Les murs seront munis de barbacanes pour faciliter le drainage des eaux infiltrées et de conduits d'aération (événements) pour dépressuriser le système d'évacuation des eaux usées.		

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
<b>Risques technologiques</b>	<p>Un collecteur de transport d'hydrocarbures liquides à haute pression (TRAPIL) traverse la ZAC, sous le trottoir le long de la Seine. La canalisation a été déviée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.</p> <p>Une ICPE soumise à Autorisation (SEVESO seuil bas) se situe à environ 550m du projet. Il s'agit de l'usine d'eau potable SEDIF.</p>	<b>Modéré</b>	<p>Le projet ne prévoit pas d'usage pouvant générer un risque technologique.</p> <p>Il convient de s'assurer de la compatibilité de l'opération avec la canalisation TRAPIL</p>	<p>Une étude de compatibilité est prévue dans le cadre de l'opération et devra être validée par l'exploitant de la pipeline.</p>	<b>Faible</b>	<i>Accord de la TRAPIL</i>
<b>Nuisances sonore et vibrations</b>	<p>Le contexte sonore du projet est principalement influencé par le bruit de la voie ferrée.</p> <p>Un diagnostic acoustique et vibratoire a été réalisé pour le projet</p>	<b>Fort</b>	<p>Les chantiers de l'opération sont susceptibles de générer des nuisances sonores</p>	<p>Les circulations liées au chantier seront encadrées et l'ensemble des intervenants devra respecter le plan de circulation mis en place.</p> <p>Les horaires de travaux bruyants seront adaptés au contexte du projet.</p> <p>L'utilisation de matériels bruyants sera encadrée.</p>	<b>Faible</b>	<i>Charte chantier faible nuisances</i>
			<p>Les nuisances sonores et vibrations engendrés par le passage des trains peuvent avoir une incidence sur la santé des usagers du projet</p>	<p>Conformément aux recommandations du BET acoustique le dimensionnement acoustique des façades sera effectué tenant compte de la valeur LAeq de 59.5 dB(A) mesurées in situ en période diurne mais sera réajusté suite au calcul issu de la méthode forfaitaire éditée dans l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux Modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans le secteur affecté par le bruit.</p> <p>Les performances acoustiques des menuiseries extérieures doivent être ajustées en fonction de l'isolement recherché. Les types de châssis vitrés proposés sont présents dans l'étude en annexe.</p>	<b>Faible</b>	<i>Bureau de contrôle</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
			Le projet pourrait avoir un incidence sur l'ambiance sonore du secteur via la circulation automobile engendrée, ou les équipements techniques des bâtiments	Le projet est à proximité directe des transports en commun, privilégie l'usage/la place des modes doux et n'augmentera donc pas les nuisances routières. Les équipements techniques respecteront les réglementations et bonnes pratiques en vigueur.	<b>Faible</b>	<i>Bureau de contrôle</i>
<b>Qualité de l'air et nuisances olfactives</b>	Le site se situe dans une zone urbanisée à proximité d'une route et de la Seine. Aucune nuisance olfactive n'est identifiée dans la zone du projet	<b>Fort</b>	Les chantiers de l'opération sont susceptibles de dégrader la qualité de l'air sur le secteur	Les circulations liées au chantier seront encadrées et l'ensemble des intervenants devra respecter le plan de circulation mis en place.  Durant les travaux susceptibles de générer des poussières, la mise en place de dispositifs d'arrosage sera imposée. Les camions de transport de terres seront bâchés.  L'utilisation de produits polluants sera encadrée.	<b>Faible</b>	<i>Charte chantier faible nuisances</i>
			L'évolution du trafic routier et les émissions générées par l'utilisation des bâtiments (notamment liées au chauffage) sont susceptibles d'accroître la pollution sur le site	Les bâtiments seront conçus avec une efficacité énergétique accrue, et diverses solutions de mobilité respectueuses de l'environnement seront à disposition des usagers (accès aux transports en commun, espaces/locaux dédiés aux cyclistes)	<b>Faible</b>	<i>Sans objet</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
			La pollution atmosphérique va avoir une incidence sur la santé des usagers du projet	<p>Les espaces publics du projet sont dédiés aux piétons/cyclistes et libres de toute circulation automobile (et donc des pollutions associées).</p> <p>Ces espaces seront végétalisés pour réduire l'effet d'îlot de chaleur et réduire la pollution atmosphérique.</p> <p>Les systèmes de ventilation seront conçus pour garantir un air intérieur de qualité conformément aux normes en vigueur.</p>	<b>Faible</b>	<i>Sans objet</i>
<b>Pollution lumineuse</b>	Le site est impacté par la pollution lumineuse générée par l'éclairage public	<b>Modéré</b>	Mise en œuvre d'éclairages sur le site (enseignes, lampadaires, etc.)	La conception veillera à préserver une trame noire tout en garantissant la sécurité des usagers conformément à la réglementation en vigueur	<b>Faible</b>	<i>Bureau de contrôle</i>

**ANNEXE OBLIGATOIRE N°6 : PLAN DES ABORDS DU SITE**



Projet ZAC du Port (Lot B7)  
CHOISY-LE-ROI (94)

**Plan des abords du site**

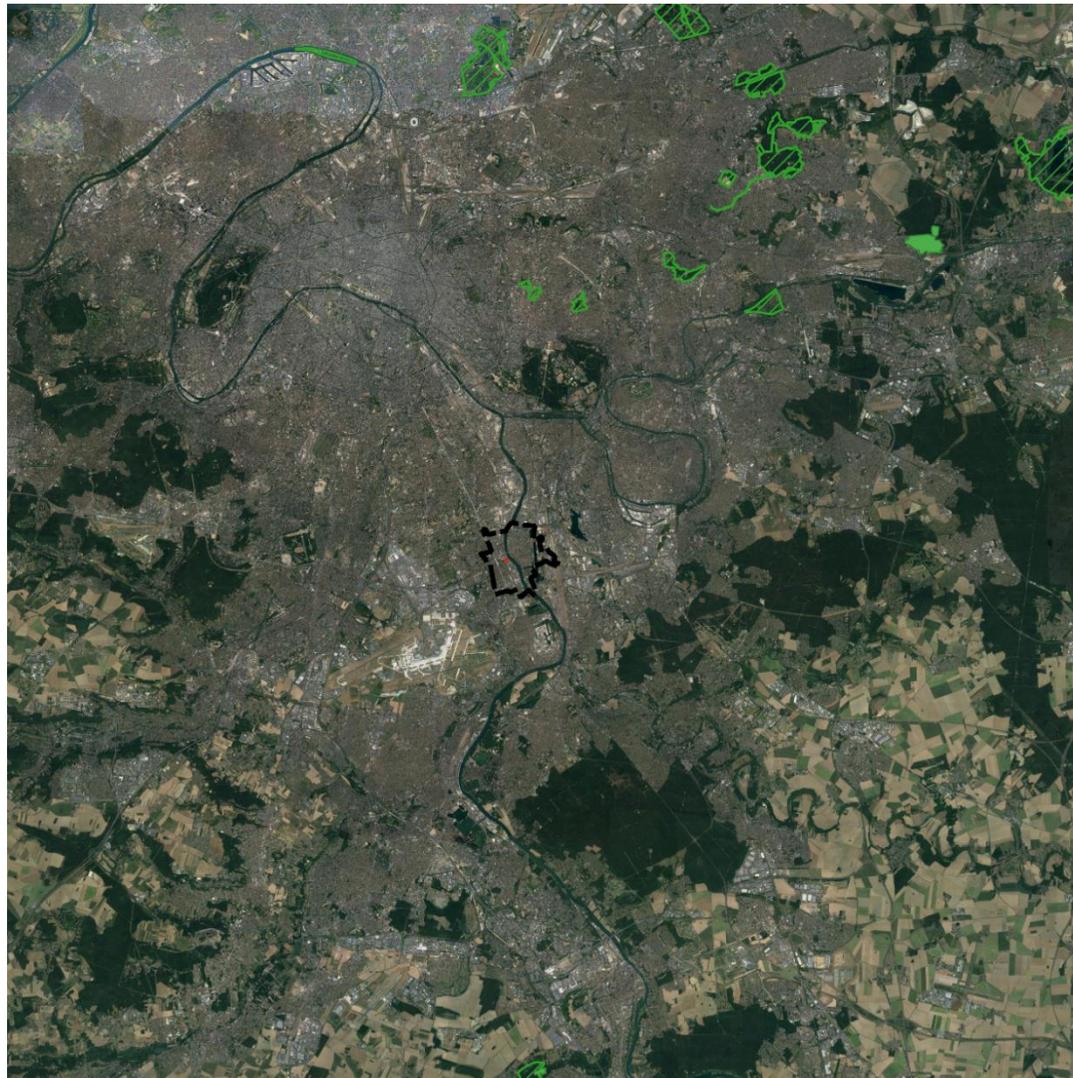
**Légende**

- Projet Lot B7
- ZAC
- Autres lots de la ZAC
- Zone hydrographique
- Voies ferrées
- Gare



Source : Google - Géoportail  
Réalisation : DIAGOBAT, 2023

**ANNEXE OBLIGATOIRE N°7 : LOCALISATION DES ZONES NATURA 2000**



ZAC du Port (Lot B7)  
Choisy-le-Roi (94)

**Zone Natura 2000**

**Légende**

**Zone d'étude**

 Commune Choisy-le-Roi

 Lot B7

**Zone Natura 2000**

 ZSC (Direction habitats)

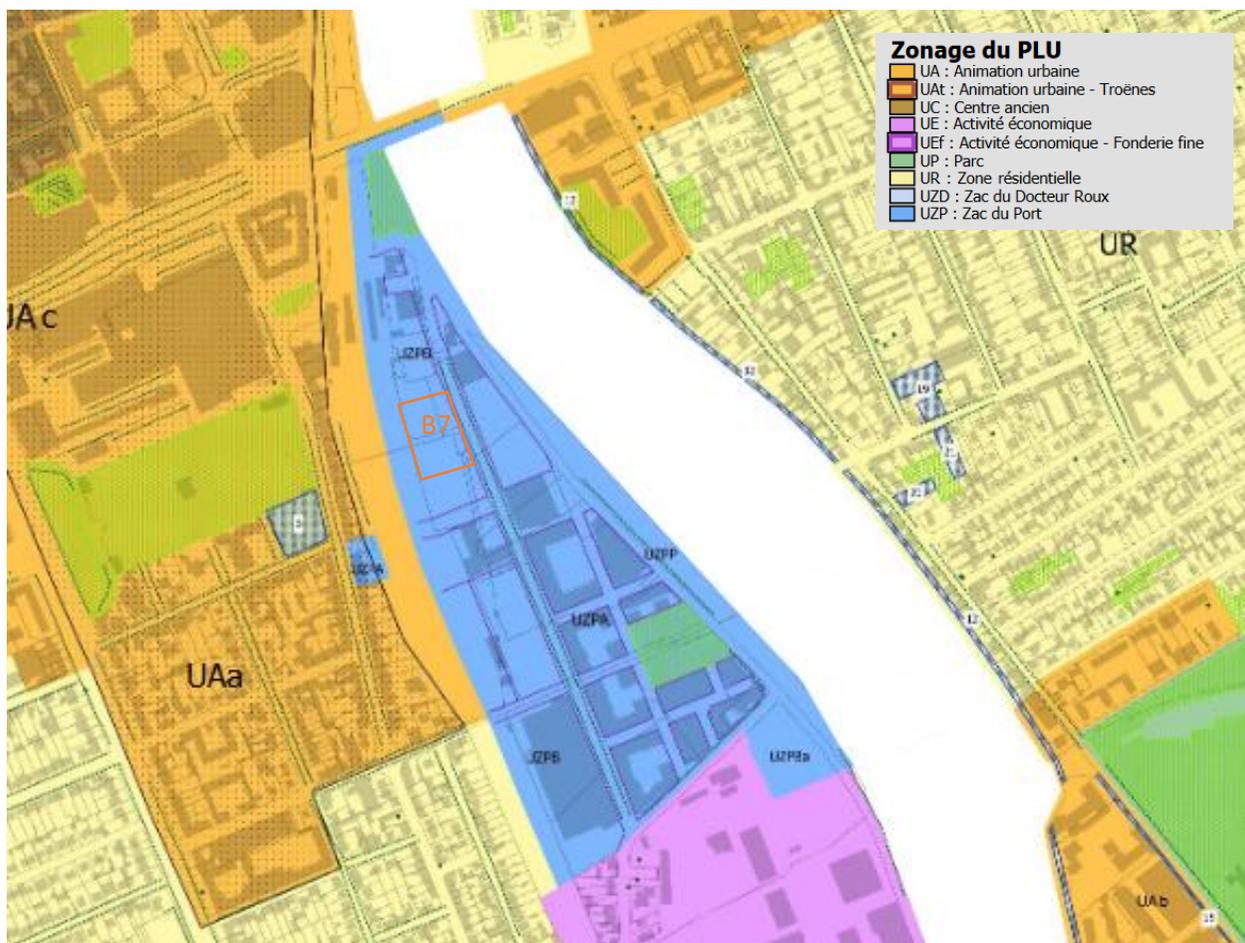
 ZPS (Directive oiseaux)



0 2,5 5 km

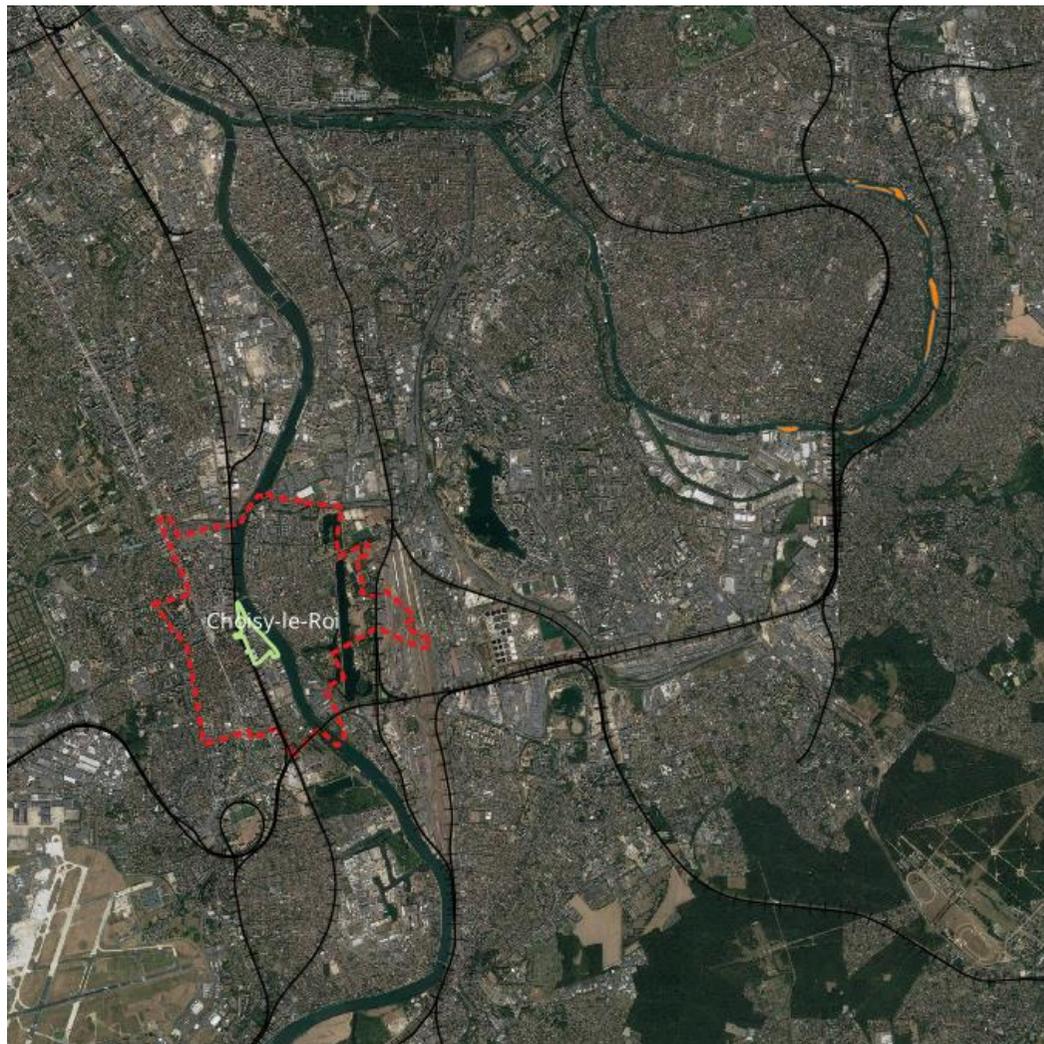
**ANNEXES VOLONTAIRES**

**ANNEXE VOLONTAIRE N°8 : Cartographies complémentaires**



**Annexe 8.1 : Extrait du zonage du plan local d'urbanisme**

Source : modification n°6 du PLU Choisy-le-Roi



ZAC du Port (Lot B7)  
Choisy-le-Roi (94)

**Arrêté de protection de  
biotope**

**Légende**

-  Commune Choisy-le-Roi
-  ZAC
-  APB



0 1 2 km

**Annexe 8.2 : Localisation des arrêtés de protection de biotope à proximité du projet**

Source : MNHN



ZAC du Port (Lot B7)  
Choisy-le-Roi (94)

### Parcs et réserves protégés

#### Légende

 Commune Choisy-le-Roi

 Lot B7

Parcs naturels régionaux

 Parcs naturels régionaux

Réserves naturelles régionales

 Réserves naturelles régionales

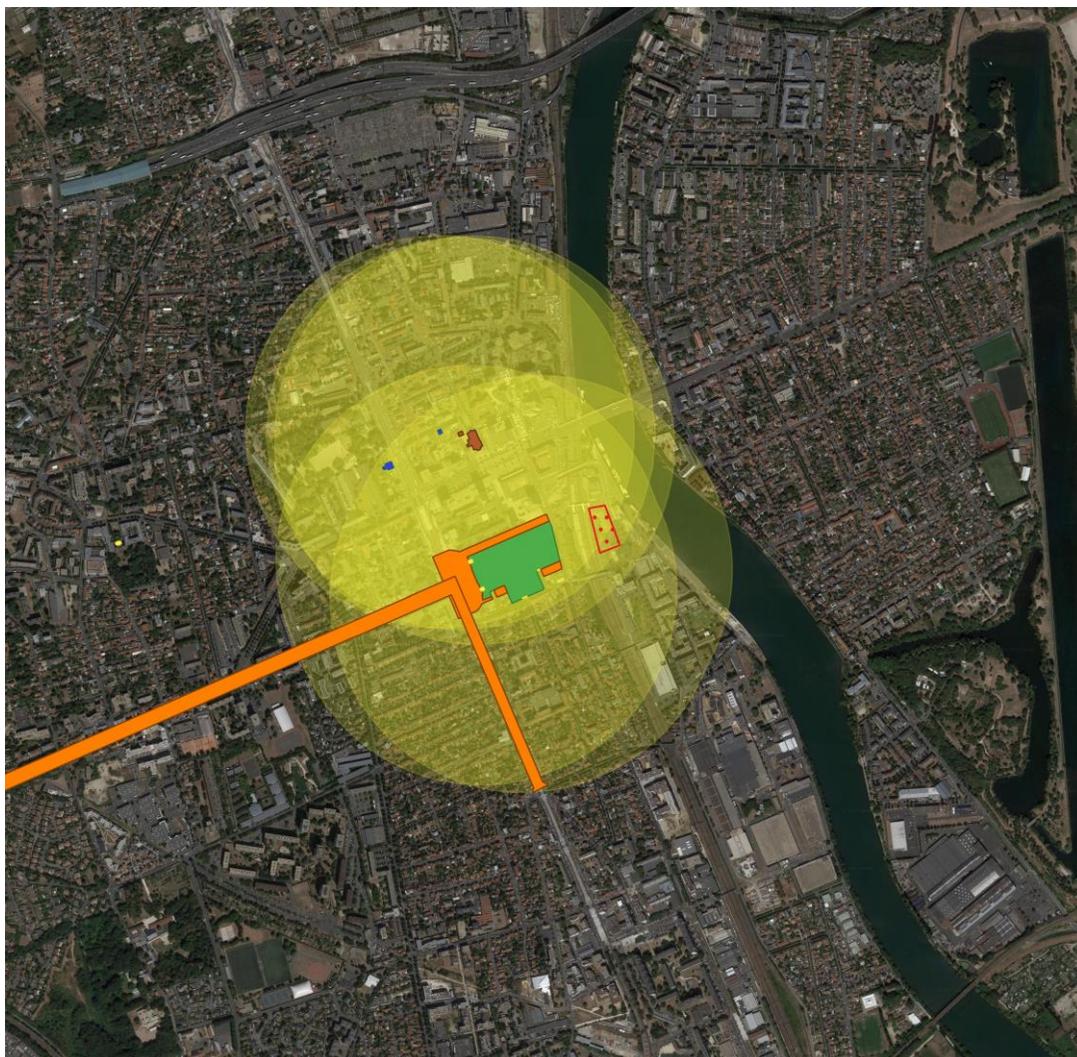


0 2,5 5 km



**Annexe 8.3 : Localisation des parcs et réserves protégés à proximité du projet**

Source : MNHN



Projet ZAC du Port (Lot B7)  
CHOISY-LE-ROI (94)

### Localisation des monuments historiques

Zone d'étude

Lot B7

Atlas des patrimoines

Site classé - Parc municipal

Site inscrit - Abords du parc municipal

Bien et zone de protection (500m)

Classé

Inscrit

Partiellement inscrit



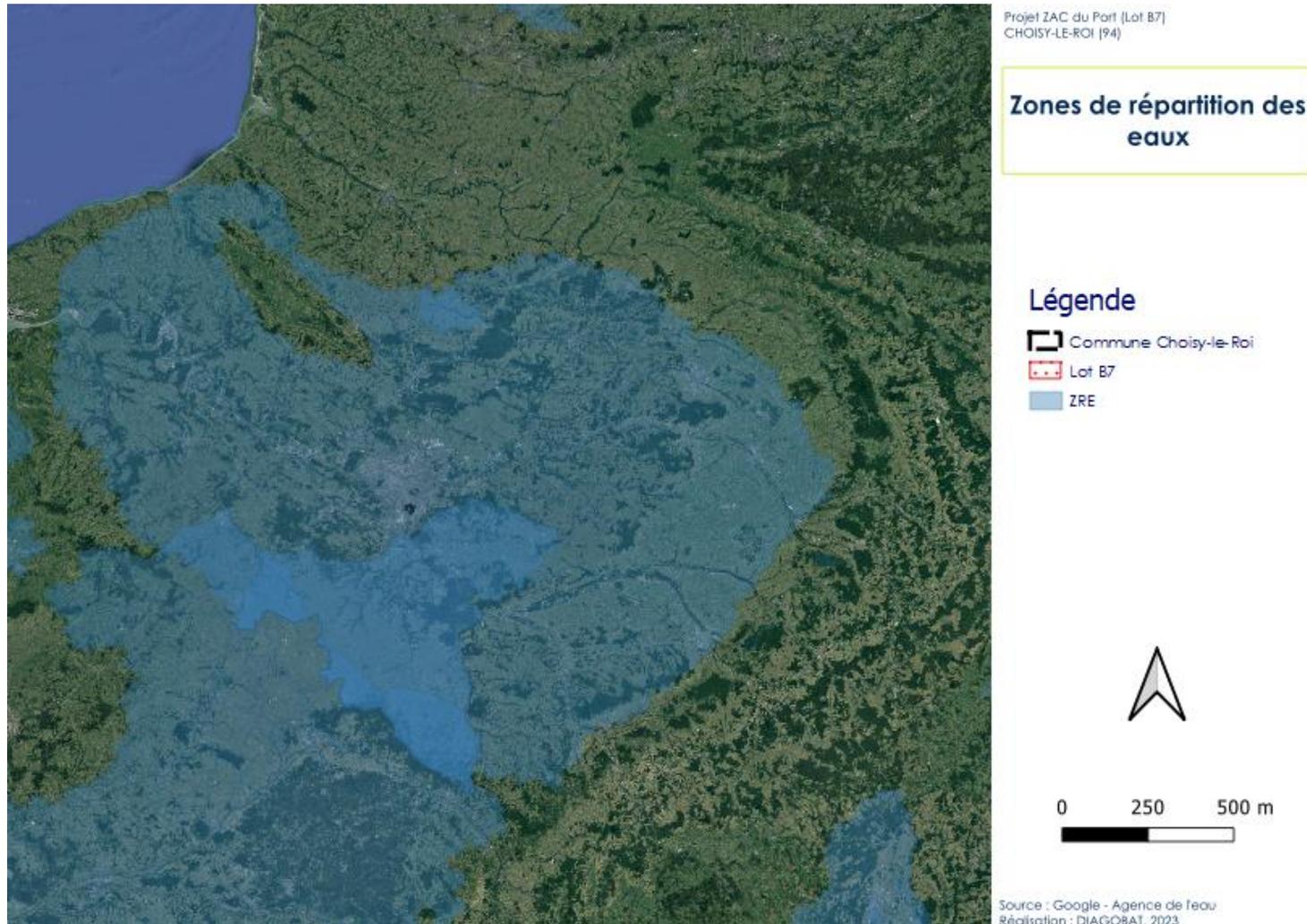
0 250 500 m



Source : Google - Atlas des patrimoines  
Réalisation : DIAGOBAT, 2023

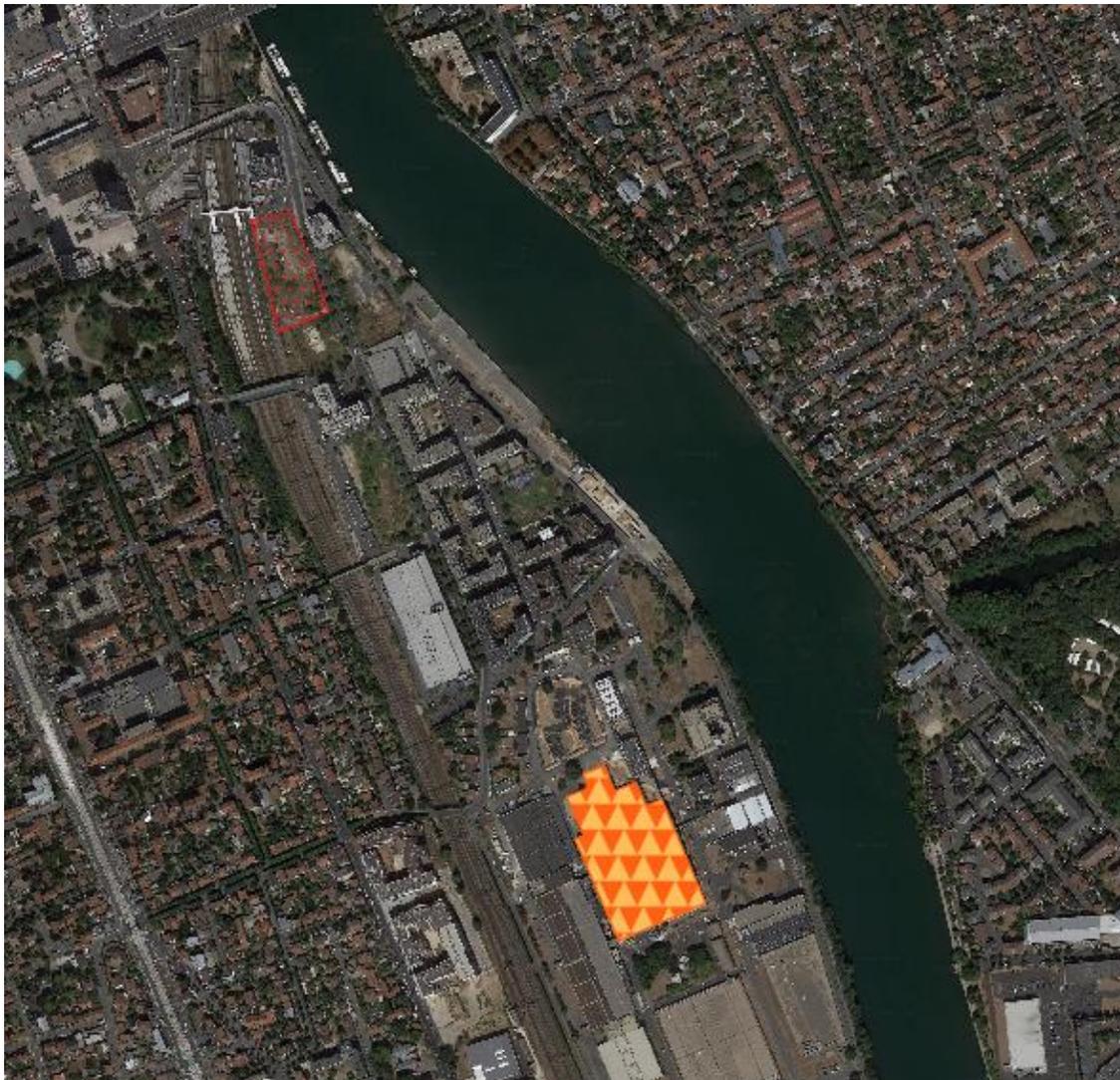
**Annexe 8.4 : Localisation des monuments historiques aux alentours du projet**

Source : Atlas des patrimoines



**Annexe 8.5 : Localisation des zones de répartition des eaux**

Source : Agence de l'eau



ZAC du Port (Lot B7)  
Choisy-le-Roi (94)

**Installation classée pour  
la protection de  
l'environnement**

### Légende

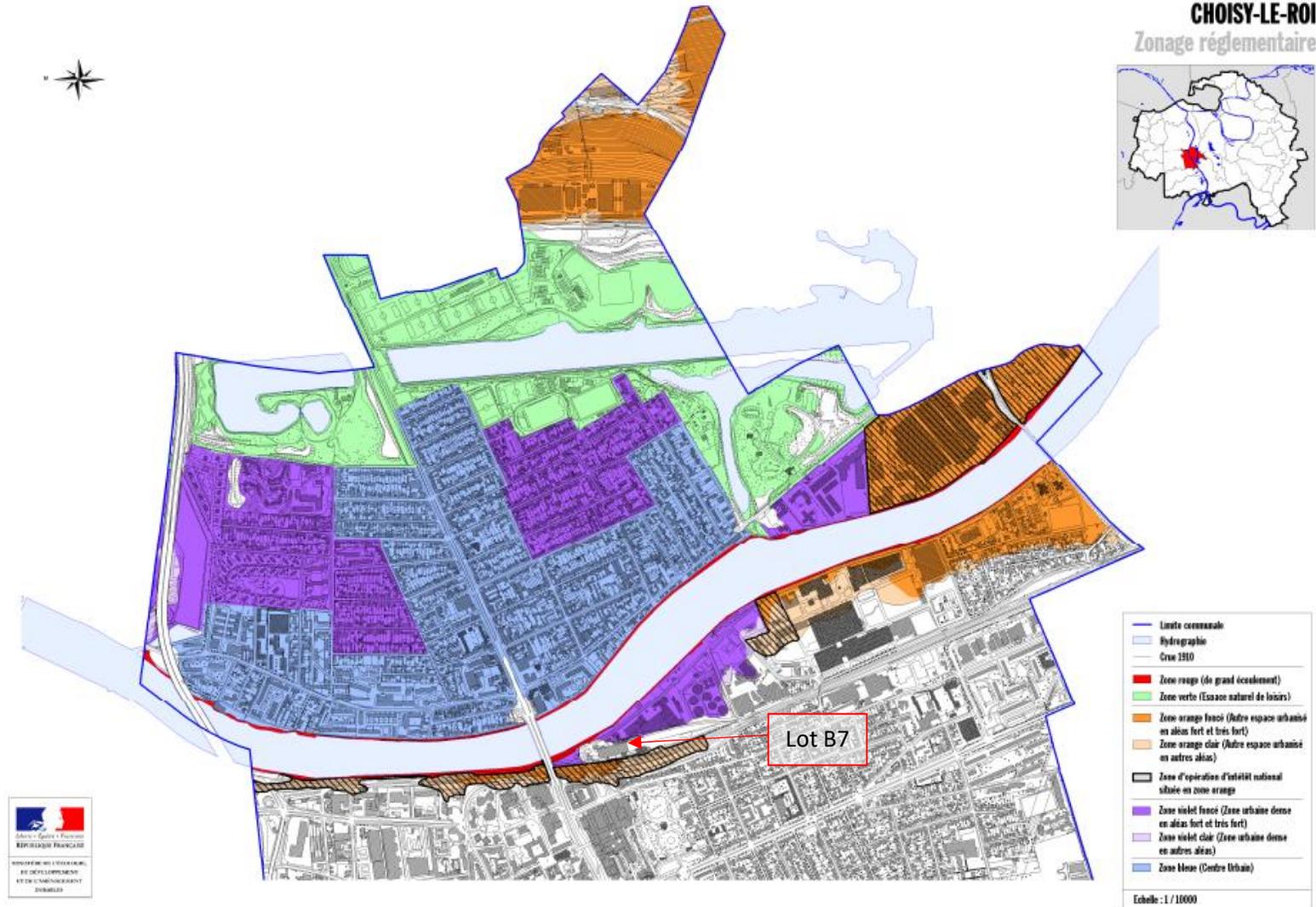
-  Lot B7
-  Véolia - ICPE



0 2.5 5 km

**Annexe 8.6 : Localisation de l'ICPE à proximité du projet**

Source : Géorisques



**Annexe 8.7 : Zonage réglementaire du PPRI Choisy-le-Roi**

Source : Plan de prévention des risques inondables



ZAC du Port (Lot B7)  
Choisy-le-Roi (94)

### Aléa retrait et gonflement des argiles

#### Légende

-  Commune Choisy-le-Roi
-  Lot B7

#### Exposition au retrait-gonflement des argiles

-  Exposition forte
-  Exposition moyen
-  Exposition faible

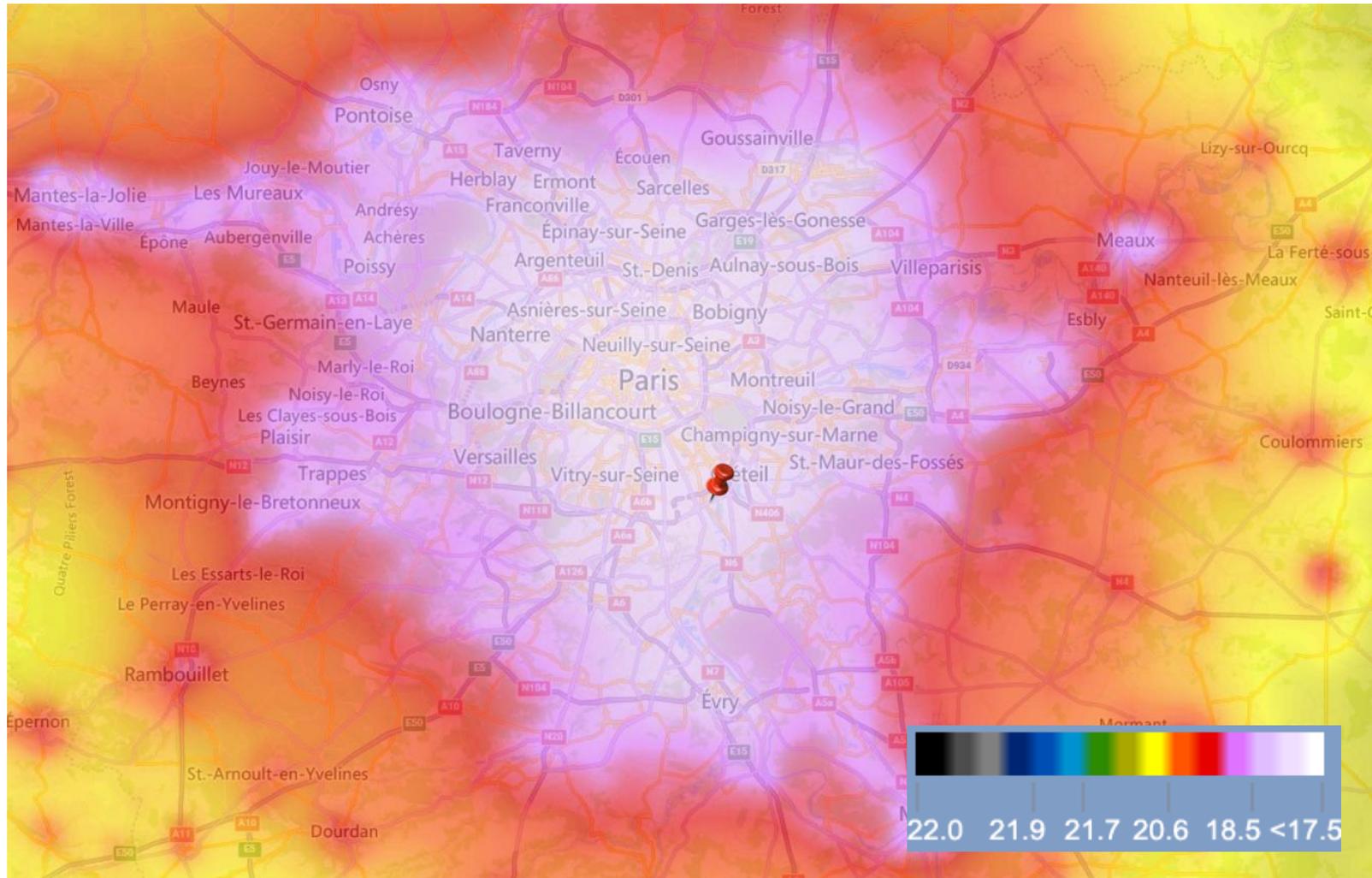


0 2,5 5 km



**Annexe 8.8 : Aléa retrait-gonflement des argiles**

Source : Géorisques



**Annexe 8.9 : Carte d'émission lumineuse**

Source : Lightpollutionmap