

**RÉVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Alfortville

PRÉFECTURE
DU VAL-DE-MARNE

16 FEV. 2024

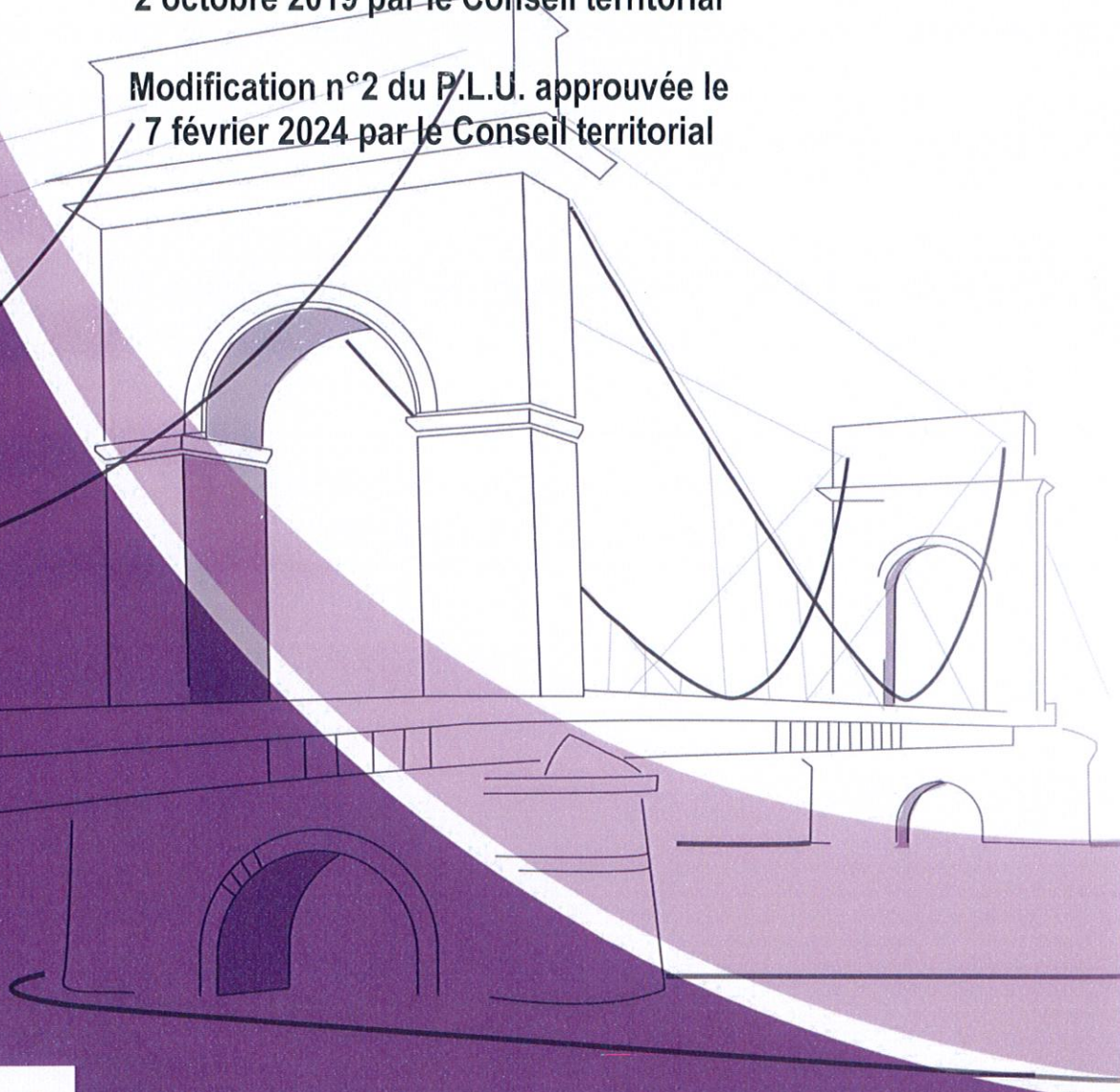
ARRIVÉE

**Résumé non technique
de l'évaluation environnementale
de la Modification n°2 du P.L.U.**

P.L.U. approuvé par le
Conseil territorial du 14 décembre 2016

Modification n°1 du P.L.U. approuvée le
2 octobre 2019 par le Conseil territorial

Modification n°2 du P.L.U. approuvée le
7 février 2024 par le Conseil territorial



Préambule :

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. La loi du 7 décembre 2020 a modifié le régime de l'évaluation environnementale des P.L.U. et a étendu le champ de la concertation obligatoire à toutes les procédures P.L.U.

Le territoire d'Alfortville ne possédant pas de site Natura 2000, la commune n'est pas soumise obligatoirement à une évaluation environnementale telle que définie à l'article L.104-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la commune a souhaité, elle-même, réaliser une évaluation environnementale du projet de modification du P.L.U. dont un des objectifs porte sur l'élaboration d'une O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun sur une friche ferroviaire le long des rues Babeuf et Verdun.

L'objectif de cette évaluation est donc de mesurer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement du projet d'O.A.P. en amont de sa réalisation. Toutefois, toutes les évolutions du P.L.U. ne sont pas développées dans cette partie car certaines d'entre elles n'engendrent pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humaine. C'est le cas pour :

- La création des emplacements réservés n°8 et 9.
- Le changement des zones UAa en zone UAb.
- Le changement des zones UPb en zones UAb et Ubb et la suppression de l'OAP Louis Blanc / Chemin de la Déportation.
- La création de deux O.A.P. thématiques : celle portant sur la « Préservation et la valorisation du tissu pavillonnaire alfortvillais » et celle portant sur la « Biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie alfortvillais ».

Cette évaluation environnementale est, en effet, ciblée précisément sur la modification de la zone UFc en UPa et la création de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun pour guider la mutation de ce site, au regard de l'importance du projet.

Cette évaluation s'organise autour des parties suivantes :

- ✓ L'articulation du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- ✓ L'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.
- ✓ L'analyse des incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement et les mesures envisagées.
- ✓ La justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient les choix opérés.

- ✓ La description et l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement.
- ✓ Les critères, les indicateurs et les modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.

1. L'articulation du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Cette partie expose comment les orientations de l'O.A.P. sont compatibles et s'inscrivent dans les objectifs des documents supracommunaux suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale Métropolitain
- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France - S.D.R.I.F.
- Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation - S.R.H.H.
- Le Schéma Régional Climat Air Energie de la Région Île-de-France - S.R.C.A.E.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Île-de-France - S.R.C.E.
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France - P.D.U.I.F.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - S.D.A.G.E.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion Marne Confluence - S.A.G.E.
- Le P.P.R.I. des vallées de la Seine et de la Marne
- Le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Seine Normandie 2022-2027
- La stratégie locale de gestion du risque d'inondation de la métropole francilienne
- Le P.C.A.E.T. de Grand Paris Sud Est Avenir

Il en ressort une compatibilité entre les orientations de la nouvelle l'O.A.P. et les documents cités ci-dessus.

2. L'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.

Dans cette partie ont été analysées les caractéristiques du site de la future O.A.P. puis les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement du site liées au projet.

Le secteur est situé entre la rue Emile Zola et le boulevard Carnot en limite de Maisons-Alfort, le long des rues Babeuf et Verdun et des emprises ferroviaires. Il correspond à la partie du site de l'ancienne gare de marchandises situé à cheval sur les communes d'Alfortville et de Maisons-Alfort. Il s'agit d'une friche ferroviaire.

Le site est en grande partie vierge. En effet, seuls deux bâtiments occupent le site : la gare de marchandises désaffectée dont la moitié du bâtiment se situe sur la commune de Maisons-Alfort et une annexe à proximité de l'ancienne gare.

Ce secteur se situe face un habitat diversifié. Il possède une bonne desserte en transport en commun, puisque situé à quelques minutes de la gare RER D Maisons-Alfort / Alfortville. Il se situe également près d'une offre commerciale diversifiée, à environ 5 minutes à pied.



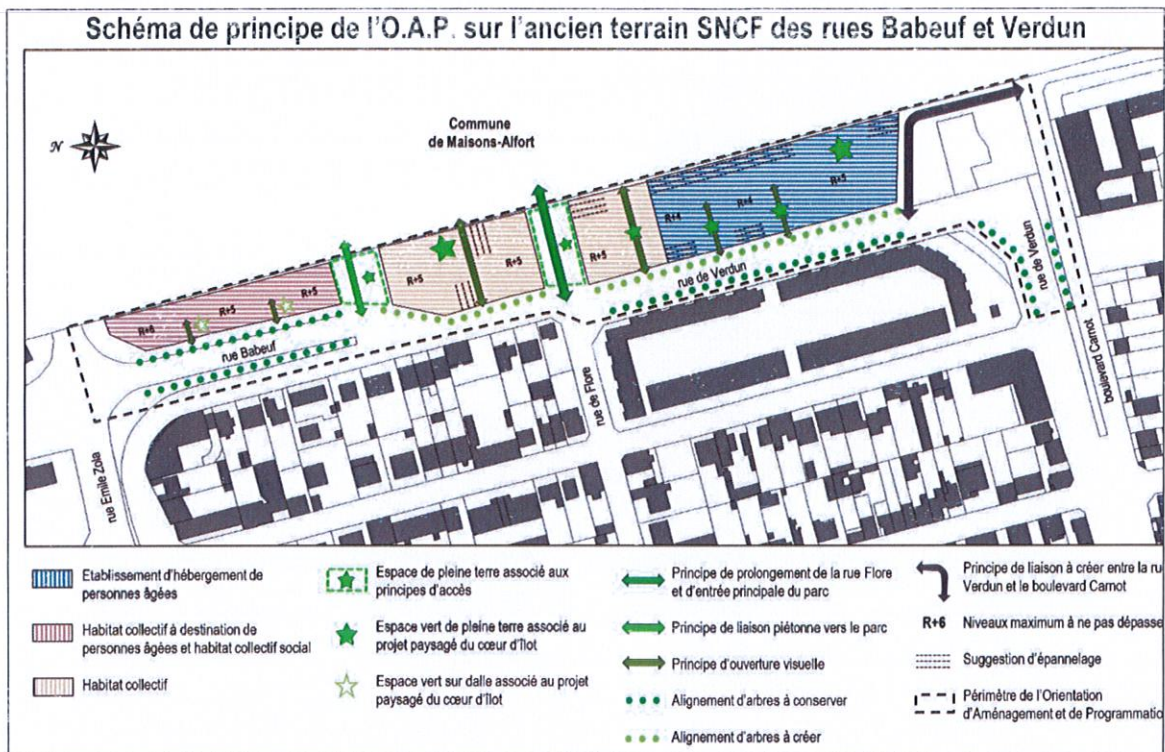
Photo aérienne du site

 Périmètre de l'O.A.P.



Les perspectives d'évolution du site sont les suivantes :

- Une densification du site avec la réalisation d'un ensemble de constructions accueillant de l'habitat collectif privé et social, un établissement d'hébergement de personnes âgées, un habitat collectif à destination de personnes âgées, des commerces au niveau de certains rez-de-chaussée et des équipements sur un site en grande partie en friche qui accueille un bâtiment désaffecté.
- Une meilleure perméabilité du sol grâce à l'aménagement d'espaces verts résidentiels autour de l'ensemble des constructions projetées sur un espace aujourd'hui en grande partie minéralisé.
- Le développement de la végétation sur un espace aujourd'hui en friche, et donc un renforcement de la trame verte au sein du tissu urbain.
- La valorisation du paysage urbain via la création d'espaces verts paysagers résidentiels perceptibles depuis l'espace public et la réalisation de fronts urbains avec une qualité architecturale le long des rues Babeuf et Verdun.
- L'augmentation du flux de véhicules motorisés liée à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site limitée par la desserte en transports en commun.





• Destination générale et programmation




- ⇒ Les constructions sont à destination d'habitat collectif libre. Cette destination dominante ne s'oppose pas, ponctuellement, à une mixité fonctionnelle (commerces, activités de services, équipements). Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces de proximité, des équipements et des activités de services. La hauteur et la profondeur des rez-de-chaussée doivent être suffisantes pour permettre leur bon fonctionnement.
- ⇒ Les constructions sont destinées à un établissement d'hébergement de personnes âgées.
- ⇒ Les constructions sont destinées à un habitat collectif à destination de personnes âgées et à de l'habitat collectif social. Les rez-de-chaussée des constructions pourront accueillir des commerces de proximité et des activités de services. La hauteur et la profondeur des rez-de-chaussée doivent être suffisantes pour permettre leur bon fonctionnement.

• Composition et morphologie urbaines






- ⇒ Les constructions peuvent atteindre une hauteur jusqu'à :
 - 7 niveaux pour les constructions destinées à de l'habitat collectif à destination de personnes âgées et 6 niveaux pour l'habitat collectif social.
 - 6 niveaux pour les constructions destinées à l'établissement d'hébergement de personnes âgées.
 - 6 niveaux pour les constructions destinées à l'habitat collectif.

-  ⇒ Pour une meilleure intégration urbaine, la hauteur des constructions devra varier selon un principe épannelage indiqué sur le schéma d'aménagement.
- ⇒ Les constructions doivent être implantées, majoritairement, de façon à constituer des fronts urbains structurants le long des rues Babeuf et Verdun.
- ⇒ Des perméabilités Ouest / Est et des cœurs d'îlots verts visibles depuis l'espace public pour renaturer le site, devront être aménagés. Le front bâti Ouest devra être en discontinuité et alterner entre les pleins et les vides pour donner un rythme aux façades.
-  ⇒ Pour éviter tout effet de monotonie et aérer le paysage urbain, les fronts urbains seront interrompus par des ouvertures visuelles. Elles devront permettre de dégager des vues vers les espaces libres paysagers.

- **Organisation viaire et déplacements**

-  ⇒ Améliorer la desserte et concourir au désenclavement du secteur en complétant le maillage viaire existant via la création d'une voie reliant la rue de Verdun au boulevard Carnot.
-  ⇒ Créer une continuité avec la rue de Flore et aménager l'entrée piétonne principale du parc paysagé situé sur la commune de Maisons-Alfort.
-  ⇒ Aménager une entrée piétonne secondaire du parc paysagé situé sur la commune de Maisons-Alfort.
- ⇒ Dans le cadre d'opérations de construction, la réalisation des stationnements peut faire l'objet d'une mutualisation.

- **Qualité paysagère et environnementale**

- ⇒ L'implantation des constructions devra permettre de dégager des espaces libres bénéficiant d'un traitement végétalisé qualitatif, support des îlots de fraîcheur, qui seront constitués par :
 -  - Des espaces de pleine terre associés aux principes d'accès afin d'assurer la perméabilité du site.
 -  - Des espaces verts de pleine terre afin d'assurer la perméabilité du site.
 -  - Des espaces verts sur dalle.
-  ⇒ Les alignements d'arbres existants sont préservés.
-  ⇒ Un alignement d'arbres le long des rues Babeuf et Verdun (coté nouvelles constructions) devra être réalisé afin de renforcer la trame verte urbaine de la Ville et la qualité paysagère de ce site.

3. La justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient les choix opérés

Les principes d'aménagements de la nouvelle O.A.P. apportent des éléments de réponse aux objectifs de protection de l'environnement suivants :

- la lutte contre l'artificialisation des sols (objectif des lois Grenelle 1 et 2) ;
- la qualité de l'air et de l'atmosphère et le changement climatique (objectif de la loi programme national de lutte contre le changement climatique, de la loi portant création d'un observatoire national sur les effets du réchauffement climatique et du SRCAE) ;
- la diversité de la biodiversité (objectif des lois Grenelle 1 et 2, de la stratégie nationale pour la biodiversité (SNB) 2011-2020, ...) grâce à l'aménagement d'espaces végétalisés au sein de l'opération ;
- la gestion de la qualité des eaux et de la ressource (objectif de la loi sur l'eau, des lois Grenelle 1 et 2) ;
- la prévention des nuisances acoustiques (objectif des Cartes de Bruit Stratégiques) ;
- la maîtrise de la demande d'énergie (objectifs des lois Grenelle 1 et 2 et des Plans d'actions Climat).

Le territoire d'Alfortville est très urbanisé, ce qui induit peu de foncier disponible pour l'objectif de production de nouveaux logements souhaité par l'Etat (sur la base des anciennes Territorialisation des Objectifs de Logements (TOL)).

Le P.L.U. de 2016, avec la création des O.A.P., a permis cet effort de production de logements qui ont été livrés depuis pour la plupart, en identifiant des sites construits mutables comme un ancien stade communal dégradé pour l'opération de l'Archipel conduite par Eiffage (236 logements), ou une ancienne halle de marché pour l'opération Achtarack conduite par Emerige (61 logements) pour exemples.

Les projets d'envergure d'aujourd'hui n'échappent pas à cette nouvelle logique de reconstruction de la ville sur la ville puisqu'ils se localisent tous sur des sites déjà urbanisés comme les projets PRU et NPRU (Démolition / Reconstruction) de Chantereine lancés en 2009 ou les deux études urbaines en cours sur deux sites d'activités à savoir les Jardins d'Alfortville et le site SANOFI.

Ces raisons conduisent à justifier le choix du site de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun qui, avec une superficie conséquente à savoir 2,5 ha, permet la création d'un nouveau secteur dans le prolongement du tissu urbain de la polarité 4, inscrite dans le programme de la nouvelle municipalité.

Aucun autre site non bâti de cette ampleur n'existe sur le territoire communal d'autant que cette emprise foncière est devenue une friche. Le projet présenté permet la création d'une nouvelle offre de logements conforme aux objectifs métropolitains identifiés sur les secteurs caractérisés par une tension du marché immobilier en Ile de France et, prévoit un projet d'habitat qui présente un panel de logements favorisant le parcours résidentiel d'un public spécifique (les aînés) où la nature est réintroduite avec la création d'un grand espace vert et de jardins familiaux.

De plus, ce site s'inscrit dans le contrat de développement territorial des « Grandes Ardoines » signé le 20 décembre 2013. Il correspond au projet d'aménagement du Sud de la commune qui s'étend de la gare de marchandises à la limite Sud d'Alfortville, combinant habitat, activités économiques et commerciales, transports et équipements. Ce projet répond donc à une des actions identifiées de ce CDT.

Depuis maintenant plusieurs années, le porteur de projet en collaboration avec la ville mène une réflexion sur la reconversion de ce site désaffecté et la qualification urbaine du secteur dans une approche globale, cohérente et paysagère.

La présente modification vise donc à encadrer et à accompagner l'évolution de ce site en élaborant une nouvelle O.A.P. sur ce secteur pour développer l'habitat, les équipements et qualifier l'environnement.

4. La description et l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement

Concernant le site de la nouvelle O.A.P., les impacts sur l'environnement sont les suivants :

➤ Sur la consommation d'espace naturel et l'étalement urbain

Niveau d'enjeu		
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.	
Nul	Nul	
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire

➤ Sur le milieu physique

Niveau d'enjeu		
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.	
Nul	Nul	
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire

➤ **Sur les paysages et le patrimoine**

Niveau d'enjeu		
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.	
Modéré	Fort	
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une valorisation du paysage urbain avec l'aménagement d'espaces paysagers au sein des constructions perceptibles depuis l'espace public et la plantation d'arbres d'alignements le long des rues Babeuf et Verdun	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire
Une qualification du paysage urbain avec la réalisation de fronts urbains structurant l'espace et de nouvelles constructions apportant une cohérence architecturale au site	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire

➤ **Sur les milieux naturels et la biodiversité**

Niveau d'enjeu sur les zones protégées réglementaires, les zones d'inventaires et les corridors écologiques	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Nul	Nul

Niveau d'enjeu sur les zones humides	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Nul	Faible

Niveau d'enjeu sur les EBC	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Nul	Nul

Niveau d'enjeu sur la faune et la flore	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Faible	Faible

Thème environnemental : Milieux naturels et biodiversité		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Un enrichissement de la biodiversité grâce à l'aménagement d'espaces verts paysagers en rez-de-chaussée pour l'ensemble des constructions et la plantation d'arbres sur l'espace public le long des rues Babeuf et Verdun	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire
Un renforcement de la trame verte au sein du tissu urbain de la commune car la place du végétal est renforcée dans ce secteur en grande partie minéralisé avec une flore pauvre et banale	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire
Suppression des espèces exotiques envahissantes qui se développent sur ce site en friche	Positive	Aucune mesure ERC nécessaire

Disparition d'une zone de repos et d'alimentation par l'urbanisation du site	Notable	<p>Prévoir une palette végétale dont les espèces sont essentiellement endémiques du bassin parisien contribuant à la continuité de relais de biodiversité</p> <p>Prévoir des dispositifs refuges (nichoirs et site de nidification, gîtes naturels pour insectes ou souches et bois décomposés) ainsi que le choix d'une palette mellifère (potager perpétuels, prairies) ou d'arbrisseaux à petits fruits (sorbiers, prunus) pour accompagner le soutien à la biodiversité</p>
------------------------------------------------------------------------------	---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

➤ **Sur les risques, les nuisances et les pollutions**

Niveau d'enjeu sur les risques naturels	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Fort	Fort

Niveau d'enjeu sur les risques technologiques	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Nul

Niveau d'enjeu sur les nuisances sonores et vibratoires	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Fort	Fort

Niveau d'enjeu sur les pollutions des sols	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Fort

Niveau d'enjeu sur la pollution de l'air	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Modéré	Modéré

Thème environnemental : Risques naturels Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Exposition des nouveaux habitants aux risques d'inondation suite au débordement de la Seine	Notable	<p>Application du règlement du P.P.R.I. de la Seine et de la Marne.</p> <p>Les cotes du terrain naturel (TN) sont prises par rapport aux différentes emprises des bâtiments projetés.</p> <p>La cote à laquelle positionner les planchers sera déterminée par section selon le tableau inséré en page suivante.</p> <p>Les cotes retenues pour ces locaux sont donc le TN. La différence d'altimétrie actuelle entre la rue et le TN oblige à réaliser un SAS, qui ne devra pas être identifié comme niveau fonctionnel de ces locaux mais qui permettra d'accéder au niveau fonctionnel des ERP, via des escaliers.</p> <p>Aucun local technique en sous-sol, en dessous de la PHEC, seulement parking et locaux vélos, poussettes et bassin de rétention autorisés. Les locaux techniques seront installés au-dessus de la cote PHEC.</p> <p>Equipements technique au-dessus de la PHEC.</p> <p>Une issue de secours desservant tous les logements au-dessus de la cote PHEC devra être réalisée si le</p>

	<p>hali et la circulation au RDC sont en dessous de la cote PHEC.</p> <p>Les sous-sois inondables permettront de compenser assez largement les remblais prévus. La mise ne place de clôture à barreaudage permettra l'écoulement des eaux sous la cote des PHEC (2/3 de vide)</p> <p>Les clôtures et portails de l'opération devront être ajourés sur toute leur hauteur.</p> <p>L'absence de front urbain continu le long des rues Babeuf et Verdun grâce à l'aménagement d'espaces paysagers entre les constructions permettra de ne pas bloquer l'écoulement des eaux en cas d'inondation.</p> <p>L'emprise au sol des bâtiments projeté étant supérieure au seuil déclaratif de la rubrique 3.2.2.0 (400 m²) de la nomenclature Loi sur l'Eau du Code de l'Environnement, il sera nécessaire de compenser les volumes et surfaces soustraits à la crue.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Cote à la laquelle positionner les planchers

Lot	A	B	C
Côte moyenne du TN existant	+34,70 m NGF	+34,98 m NGF	+34,80 m NGF
Cote du RDC	+36,10 m NGF	+34,22 m NGF	+35,48 m NGF
Cote du R-1	+32,60 m NGF	+30,98 m NGF	+32,60 m NGF
Cote du R-2	+29,80 m NGF	+28,48 m NGF	-
Cote estimée de terrassement	+29,50 m NGF	+28,20 m NGF	+32,30 m NGF
Cote estimée des fouilles de fondations	+29,00 m NGF	+27,70 m NGF	+31,80 m NGF
Cote estimée d'ancrage du soutènement étanche	-	+15 m NGF	-

Exposition des nouveaux habitants aux risques d'inondation suite aux remontées de nappe	Notable	<p>Pour éviter l'inondation des sous-sols par remontée de la nappe phréatique, il faudra protéger les sous-sols jusqu'à la cote de récurrence souhaitée.</p> <p>En fonction de la cote de protection retenue, un dispositif d'imperméabilisation (cuvelage, cristallisation ou équivalent) des voiles et du plancher bas du sous-sol devra être prévu et celui-ci devra être dimensionné pour reprendre les sous pressions hydrostatiques.</p> <p>Au-delà de la cote de protection, la mise en œuvre d'un dispositif d'inondabilité des sous-sols à l'aide de cheminées de décompression (ou événements) et/ou de barbacanes, devra être prévu.</p>
Exposition des nouveaux habitants aux risques de mouvements de terrain, le site étant situé en zone faiblement exposée (B3)	Notable	Application du règlement du P.P.R.M.T. qui prescrit dans la zone B3 la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives pour toutes nouvelles constructions.

Thème environnemental : Nuisances sonores et vibratoires Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Exposition des nouveaux habitants aux bruits liés au faisceau ferroviaire et à la RD 148	Notable	<p><u>Les propositions d'isolement des façades :</u></p> <p>Le niveau d'isolement sera calculé à partir du niveau sonore du train le plus bruyant et non à partir des normes réglementaires. Ce niveau d'isolement est supérieur aux isolements calculés à partir des normes réglementaires.</p> <p>Il est proposé d'adapter les solutions en fonction des contraintes réglementaires, architecturales et techniques du projet. Chaque façade étudiée a été déterminée en appliquant la méthode simplifiée de l'arrêté du 23 juillet 2013.</p> <p>Chaque façade a été étudiée en fonction de son exposition au bruit. Les façades côté voies ferrées font l'objet d'un traitement particulier (double châssis) et d'un traitement des bouches de ventilation. Il est confirmé que</p>

le confort d'usage sera préservé en phase exploitation conformément aux normes en vigueur.

Face aux nuisances sonores identifiées, les solutions acoustiques concernant les façades du bâtiment se feront en fonction de leurs différentes exigences acoustiques. Les façades du projet seront constituées de la manière suivante :

Pour les Façades 45dB

Localisation	Perf Châssis	Volet roulant	BEA Maçonnée
Chambre 10m²	52dB (double châssis)	51dB (avec BEA)	
Séjour	52dB (double châssis)	55dB (sans BEA)	54dB (2 par séjour)

Pour les Façades 42/43dB

Localisation	Perf Châssis	Volet roulant	Ou BEA Maçonnée
Chambre 10m²	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)	54dB
Séjour	42dB (simple châssis)		
Chambre 10m²	52dB (double châssis)		
Séjour	52dB (double châssis)		

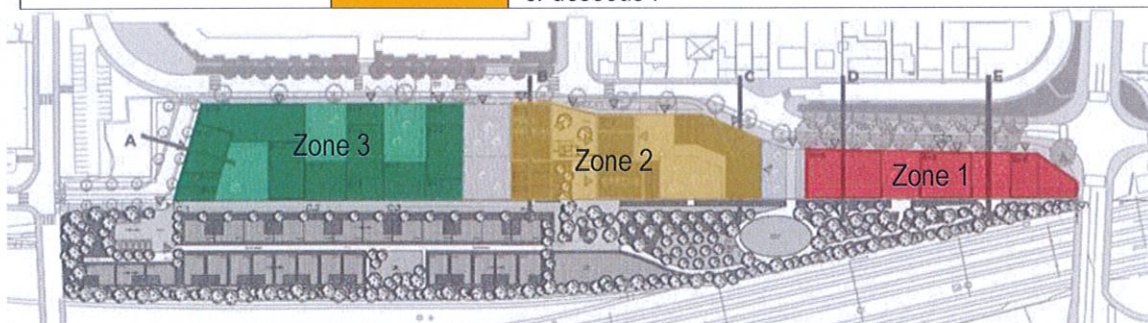
Pour les Façades 41/40dB

Localisation	Perf Châssis	Volet roulant
Chambre 10m²	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)
	40dB (simple châssis)	
Séjour	42dB (simple châssis)	51dB (avec BEA)
	40dB (simple châssis)	

Pour les Façades 39/30dB
⇒ Solutions avec châssis vitrés de 30dB à 40dB + BEA en CVR

Pour limiter l'impact des nuisances vibratoires :

Compte tenu des niveaux sonore réémis estimés, il semble nécessaire de mettre en place des traitements anti-vibratiles. Etant donné que l'impact vibratoire n'est pas le même sur l'ensemble du terrain, il est proposé de découper ce dernier en plusieurs zones comme présenté ci-dessous :



Zone 1 : Au regard des niveaux sonores estimés à partir des résultats de mesures vibratoires des points A et B, il semble nécessaire d'envisager la désolidarisation des bâtiments sensibles de cette zone (logements, ...) au moyen d'une coupure vibratoire très performante (boîte à ressort).

Zone 2 : Au regard des niveaux sonores estimés à partir des résultats des mesures vibratoires des points C et D, il semble nécessaire d'envisager la désolidarisation des bâtiments sensibles de cette zone (logements, ...) au moyen d'une coupure vibratoire performante (plots élastomères, hypothèse d'un parking commun sur cette zone).

Zone 3 : Au regard des niveaux sonores estimés à partir des résultats des mesures vibratoires des points E et F, il ne paraît pas nécessaire d'envisager de désolidariser les bâtiments de cette zone.

Thème environnemental : Pollution des sols Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Exposition des nouveaux habitants à une pollution des sols : les teneurs en métaux lourds mises en évidence dans les sols, au droit des espaces paysagers et voiries projetés, présentent un risque potentiel, entre autres, dans le cas de contacts cutanés, d'ingestion de sol ou d'inhalation de poussières	Notable	<p>Dans le cadre des aménagements, la création d'un recouvrement en surface (terre végétale ou remblais d'apport sains sur une épaisseur minimale de 30 cm au droit des espaces paysagers, enrobés bitumineux au droit des voiries et dalle béton à la base des bâtiments) avec filet avertisseur à la base, permettra de s'affranchir de ce type de risques sanitaires.</p> <p>Concernant les jardins privés, ne seront autorisées que les cultures potagères à racine courte après mise en œuvre d'un recouvrement de 50 cm de terre saine. En cas de plantation d'arbres fruitiers un décaissement de 1x1x1 m, remblayé par de la terre saine, devra être réalisé au droit de chaque arbre.</p> <p>Le site ayant accueilli une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, une ATTES devra être jointe au dossier d'instruction dans le cadre du dépôt de permis de construire ou d'aménager, conformément à l'article L.556-1 du code de l'environnement.</p> <p>Le site ayant accueilli une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, une ATTES devra être jointe au dossier d'instruction dans le cadre du dépôt de permis de construire ou d'aménager, conformément à l'article L.556-1 du code de l'environnement.</p>

Thème environnemental : Pollution de l'air		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Des émissions de gaz à effet de serre limitées grâce à la diminution des déplacements du quotidien en voiture au profit des transports en commun de par la proximité de la gare du RER D et de la future gare du métro ligne 15, situé à 5 min à pied du site	Positif	Aucune mesure ERC nécessaire
La création d'îlots de fraîcheur pour les habitants grâce aux futurs espaces verts paysagers autour des constructions, la plantation d'arbres le long de la rue de Verdun et au futur espace vert sur la partie située sur la commune de Maisons-Alfort	Positif	Aucune mesure ERC nécessaire
Une augmentation des émissions de GES du fait de la création de nouveaux logements et d'activités suite aux besoins énergétiques	Notable	Réalisation de bâtiments aux normes énergétiques
Une augmentation de la pollution de l'air suite à l'augmentation du trafic local pour les déplacements domicile/travail	Notable	Plantation d'arbres fixateurs d'azote sur le site au niveau des espaces verts paysagers autour des constructions, le long de la rue de Verdun et aménagement d'un espace vert sur la partie située sur la commune de Maisons-Alfort pour capter la pollution.

➤ **Sur l'eau, les déchets et les énergies renouvelables**

Niveau d'enjeu sur l'eau, les déchets et les énergies renouvelables	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle du secteur affecté par la modification du P.L.U.
Faible	Faible

Thème environnemental : Eau, déchets et énergies renouvelables Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une meilleure perméabilité des sols grâce aux espaces verts en rez-de-chaussée autour des constructions	Positif	Aucune mesure ERC nécessaire
Une augmentation des eaux de ruissellement et une pression supplémentaire sur le réseau d'eaux pluviales du fait des nouvelles constructions	Notable	<p>Les terrasses végétalisées associées aux espaces plantés aux pieds des bâtiment assureront la gestion des pluies courantes des surfaces des bâtiments.</p> <p>Ces espaces verts assureront également l'abattement des 10 mm des voiries imperméabilisées. Les puisards seront donc essentiellement utilisés pour gérer les pluies exceptionnelles.</p> <p>Les ouvrages de rétention / infiltration des EP prévus seront des puisards dont le nombre et la profondeur sont définis suivant les volumes de rétention nécessaires pour assurer l'infiltration totale des EP avec une marge minimum de 10%.</p> <p>L'infiltration considérée est basé sur le coefficient de perméabilité de 2.10^{-4} m/s et de la surface d'infiltration correspondant au fond du puisard + le tiers de la hauteur du puisard pour tenir compte des phénomènes de colmatage.</p>

		<p>Les coefficients de Montana utilisés sont ceux de la station d'Orly.</p> <p>La gestion des eaux pluviales prendra en compte la réglementation la plus contraignante en termes de rejet régulé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réglementation de la commune d'Alfortville autorise un rejet de 2l/s/ha. - Celle du SIAAP à 1l/s/ha.
<p>Une pression supplémentaire sur les réseaux d'eau potable et d'eaux usées du fait des nouvelles constructions</p>	<p>Notable</p>	<p>Mettre en place des systèmes hydro-économiques pour limiter l'impact sur la ressource en eau</p> <p>Mettre en place des systèmes de récupération d'EP pour certains usages afin de limiter les consommations en eau potable</p>
<p>Une augmentation des déchets du fait de la création de nouveaux logements et d'activités</p>	<p>Notable</p>	<p>Renforcer la gestion sélective des déchets</p> <p>Prévoir des aménagements adaptés au niveau des rues Babeuf et Verdun pour le service de collecte des ordures ménagères</p>

5. Les critères, les indicateurs et les modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.

Cette partie consiste à présenter les indicateurs de suivi permettant d'évaluer la mise en œuvre des principales orientations de l'O.A.P. sur l'ancien terrain SNCF des rues Babeuf et Verdun qui sont les suivantes :

Orientations et objectifs	Critères et indicateurs de suivi	Valeur cible
Créer une mixité urbaine sur le site	Nombre de logements à réaliser	358 au total
	Nombre et nature des équipements	1 résidence service sénior 1 collectif sénior 1 crèche
	Nombre et surface des cellules commerciales à réaliser	3 cellules commerciales
Diversifier l'offre de logements	Nombre et typologie des logements en accession à réaliser	98 logts
	Nombre et typologie des logements sociaux à réaliser	20 logts
	Nombre de places d'hébergements de l'établissement d'hébergement de personnes âgées et de l'habitat collectif à destination de personnes âgées à réaliser	150 en résidence service sénior 90 en collectif sénior
Mettre en valeur le site par une composition et morphologie urbaine adapté au site Favoriser la qualité architecturale et environnementale des constructions	Vérification du respect des principes d'aménagement de l'O.A.P. et du chapitre 3 du règlement de la zone UP	
Aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération	Nombre d'arbres à planter sur le site Création d'espaces verts de pleine terre Création d'espaces verts sur dalle Nouveaux alignements d'arbres	Un arbre doit être maintenu ou planté par tranche complète de 100 m ² de surface d'espaces verts, soit 27 au total 1 687 m ² de pleine terre plantée soit 13% 762 m ² d'espaces verts plantés sur dalle soit 6 % 561 m ² de pleine terre – sol semi-perméable (pavés récupérés et enherbés), soit 4,4% Pleine terre prévisionnelle sur la totalité du projet Alfortville et Maisons Alfort : 88,6%

Améliorer la desserte du site	Vérification de la mise en place des aménagements proposés	
Structurer et organiser le stationnement	Nombre de places de stationnement privées à réaliser	198 minimum
	Nombre de places de stationnement vélos à réaliser	Normes de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation à respecter
Prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent le site	Vérification de la mise en place d'aménagements spécifiques pour limiter les risques et les nuisances Vérification du respect de l'application des Plans de Prévention des Risques	

