

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

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

N° 14734\*03

Ministère chargé de  
l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

**Cadre réservé à l'autorité environnementale**

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

**1. Intitulé du projet**

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

**2.1 Personne physique**

Nom

Prénom

**2.2 Personne morale**

Dénomination ou raison sociale

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

RCS / SIRET

Forme juridique

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

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

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

**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

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

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

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

Point de départ :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Communes traversées :

**Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6**

**4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?**

Oui

Non

**4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

Oui

Non

**4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?**

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html>.

Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.

Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (<http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/>).

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"/>	
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) ? 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"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
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 envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<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 ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	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"/>	
	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"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input 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 ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	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"/>	



<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	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 lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

### 8. Annexes

#### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
<b>1</b>	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input type="checkbox"/>
<b>2</b>	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"/>
<b>3</b>	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"/>
<b>4</b>	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
<b>5</b>	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6° b) et c), 7°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>
<b>6</b>	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

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

Objet

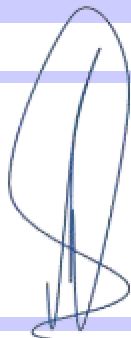
## 9. Engagement et signature

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

Fait à

le,

Signature





**QUARTUS**

IMMOBEL  
since 1863

# QUARTUS/IMMOBEL - PROMOGIM

Projet à MONTLHERY (91)

## Demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICEIF211762 / RICEIF01129

CEC / DN

28/06/2021






**GINGER**  
BURGEAP



## QUARTUS/IMMOBEL - PROMOGIM

Projet à **MONTLHERY (91)**  
 Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	28/06/2021	01	C.CAIZERGUES 	D. NEUBAUER 	D. NEUBAUER 

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICEIF211762 / RICEIF01129
Numéro d'affaire :	A57029
Domaine technique :	DR01

GINGER BURGEAP Agence Ile-de-France • 143 avenue de Verdun – 92442 Issy-les-Moulineaux Cedex  
 Tél : 01.46.10.25.70 • Fax : 01.46.10.25.64 • [burgeap.paris@groupeginger.com](mailto:burgeap.paris@groupeginger.com)

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
1.1	Le contexte réglementaire.....	5
1.2	Présentation du projet .....	5
1.3	Présentation du document .....	6
<b>2.</b>	<b>Annexes obligatoires.....</b>	<b>8</b>
	Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage .....	8
	Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet.....	9
	Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords .....	10
	Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet.....	24
	Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site .....	37
	Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000..	39
<b>3.</b>	<b>Annexes volontairement transmises .....</b>	<b>41</b>
3.1	Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site.....	41
3.2	Annexe volontaire n°2 : Note acoustique préliminaire.....	53
3.3	Annexe volontaire n°3 : Etude géotechnique complémentaire .....	54
3.4	Annexe volontaire n°4 : Diagnostic de pollution des sols .....	55
3.5	Annexe volontaire n°5 : Plan des flux et des accès .....	56

## TABLEAUX

Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement .....	6
--	---

## FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000 .....	9
Figure 2 : Localisation des prises de vue .....	10
Figure 3 : Emprise du projet – vue satellitaire .....	25
Figure 4 : Plan masse du projet.....	26
Figure 5 : Division du projet entre QUARTUS et PROMOGIM .....	27
Figure 6 : Parking – plan RDC QUARTUS/IMMOBEL et RDC PROMOGIM.....	28
Figure 7 : Parking - Niveau R+1 .....	29
Figure 8 : Parking Niveau R-1 .....	29
Figure 9 : Volumétrie du bâti à l'acrotère – Projet QUARTUS/IMMOBEL.....	30
Figure 10 : Volumétrie envisagée avec gabarit de hauteur à l'acrotère – Projet PROMOGIM.....	30
Figure 11 : Coupe des terrains – Projets QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM 1/2.....	31
Figure 12 : Coupe des terrains – Projets QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM 2/2.....	32
Figure 13 : Vues 3D brutes du projet QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM.....	33
Figure 14 : Plan des abords du site du projet.....	38
Figure 15 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000.....	40
Figure 16 : Localisation des monuments historiques .....	41
Figure 17 : Classement sonore .....	42
Figure 18 : Zones exposées au bruit (jour, soirée, nuit) – Lden 55 à 75 dB (A) .....	43
Figure 19 : Zones exposées au bruit (nuit) – LN 50 à 70 dB(A).....	43
Figure 20 : Dépassement seuil (jour, soirée, nuit) – Lden > 68 dB(A) .....	44

Figure 21 : Dépassement seuil (nuit) – LN > 62 dB(A) .....	44
Figure 22 : Isolement des façades .....	45
Figure 23 : Carte du risque argile .....	46
Figure 24 : Chênes – parcelle non visitée n°64, visible depuis la parcelle n°67 .....	49
Figure 25 : Marronnier – parcelle n°67 .....	50
Figure 26 : Haies – parcelle n°68 .....	51
Figure 27 : Arbustes ornementaux (cerisiers), haie de cyprès, palmier au fond – parcelle n°66.....	51

## PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Vue de la RN20 en sens nord-sud.....	11
Photographie 2 : Rue de Marcoussis .....	11
Photographie 3 : Espace piéton de la RN20 .....	12
Photographie 4 : RN20 en sens sud-nord .....	12
Photographie 5 : Maison faisant face au site du projet .....	13
Photographie 6 : Bordure Est du site.....	13
Photographie 7 : Vue d'ensemble de la façade est du site .....	14
Photographie 8 : Parcelle n°64, en bordure de la RN20 .....	14
Photographie 9 : Station-service face au site.....	15
Photographie 10 : Façade Est des parcelles n°2 et 68, en bordure de la RN20.....	15
Photographie 11 : Vue de la RN20 – à droite, parcelles n°1 et 2.....	16
Photographie 12 : Sortie sur la RN20 depuis le chemin des Poutils .....	16
Photographie 13 : Rue des Poutils .....	17
Photographie 14 : Impasse des Poutils .....	17
Photographie 15 : Jardin – Parcelles n°67 et 68 .....	18
Photographie 16 : Vue sur la parcelle n°2.....	18
Photographie 17 : Maison – parcelle n°67 .....	19
Photographie 18 : Arrière de la maison – parcelle n°67.....	20
Photographie 19 : Grands arbres sur les parcelles n°64 et 65, vus depuis la parcelle n°67 .....	20
Photographie 20 : Local outil – Parcelle n°66 .....	21
Photographie 21 : Jardin entretenu – Parcelle n°66.....	21
Photographie 22 : Bâtiment – Parcelle n°66 .....	22
Photographie 23 : Parcelle n°4p 1/3.....	22
Photographie 24 : Parcelle n°4p 2/3.....	23
Photographie 25 : Parcelle n°4p 3/3 – bordure est .....	23

## 1. Introduction

### 1.1 Le contexte réglementaire

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

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

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

Deux textes récents y ont apporté des réformes :

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

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

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

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

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

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

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

### 1.2 Présentation du projet

La présente demande d'examen au cas par cas, préalable à l'éventuelle réalisation d'une étude d'impact, concerne le projet de logements collectifs, Route d'Orléans (RN20), à MONTLHERY (91).

Le projet fera l'objet d'un permis de construire valant division, en cotitularité, avec un premier lot appartenant au groupement QUARTUS/IMMOBEL et le second appartenant à PROMOGIM L'opération consiste en la réalisation d'immeubles de **264 logements, de R+1+C à R+4+attique** et d'environ **416 places de parking privatif**, à destination des résidents, en R+1, en rez-de-chaussée et R-1. Des **commerces** seront réalisés en rez-de-chaussée ainsi que **14 places de parking public** pour les visiteurs.

Le projet développe une surface de plancher d'environ **15 592 m<sup>2</sup>**.

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



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

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
<b>Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains</b>		
<b>39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement</b>	a) Travaux et constructions créant une <b>emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup></b> dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;</li> <li>- les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>- les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;</li> </ul>	a) Travaux et constructions qui créent une <b>surface de plancher (...) ou une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup></b> .
	b) Opérations d'aménagement dont le <b>terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha</b> ;	
	c) Opérations d'aménagement créant une <b>emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup></b> dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ;</li> <li>- les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>- les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.</li> </ul>	b) Opérations d'aménagement dont le <b>terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha</b> , ou dont la <b>surface de plancher</b> au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme <b>ou l'emprise au sol</b> au sens de l'article R. * 420-1 du même code est <b>supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup></b> .

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

### 1.3 Présentation du document

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

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

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

- Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°2),
- Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°3),
- Une présentation du projet (annexe obligatoire n°4),
- Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°5),
- Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°6).
- Annexes supplémentaires jointes pour une meilleure compréhension du projet :
  - Synthèse des enjeux environnementaux du site (annexe volontaire n°1),
  - Note acoustique préliminaire (annexe volontaire n°2),
  - Étude géotechnique complémentaire avant-projet (annexe volontaire n°3),
  - Diagnostic de pollution des sols (annexe volontaire n°4),
  - Plan des flux et des accès (annexe volontaire n°5).

## 2. Annexes obligatoires

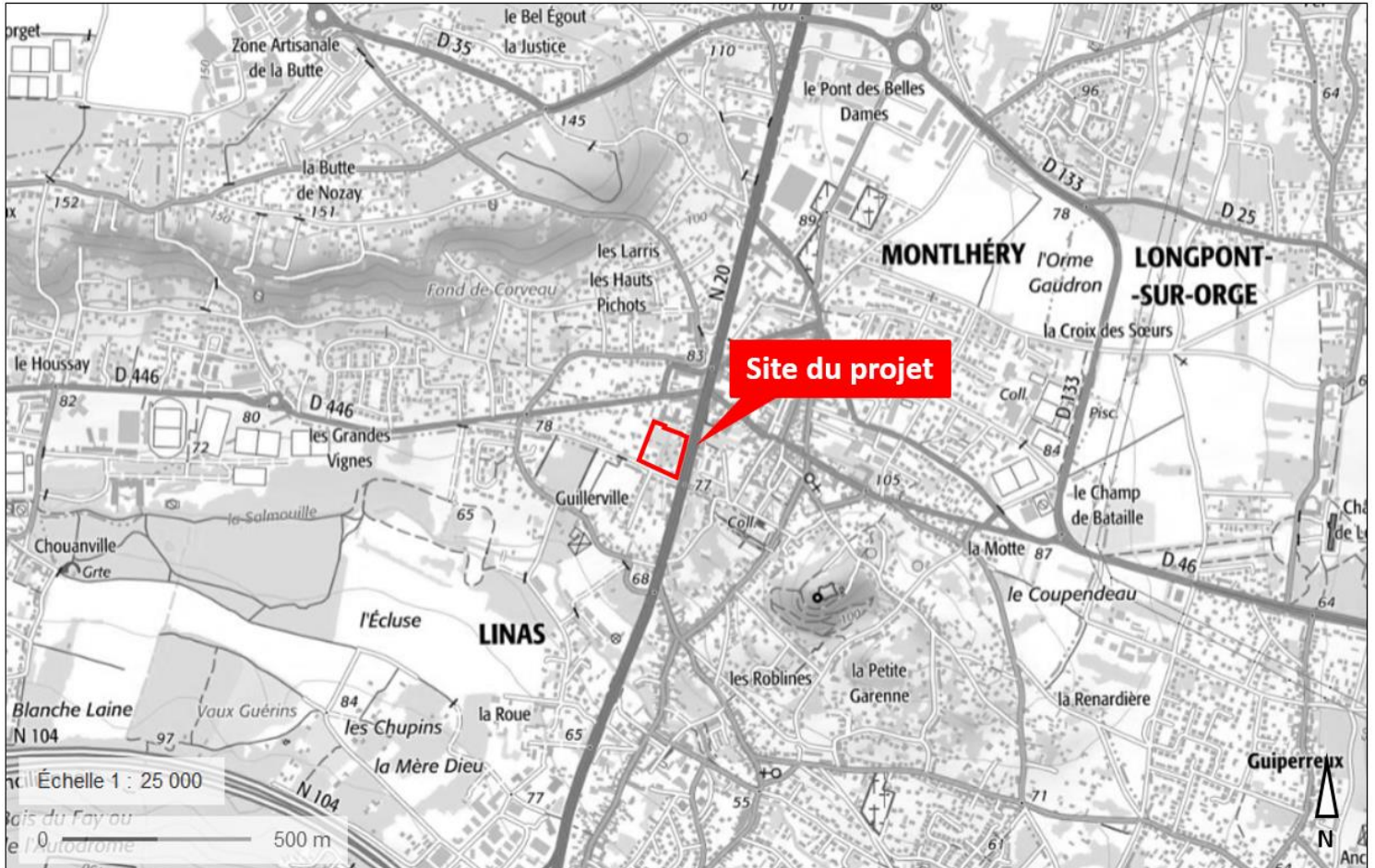
### Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

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

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

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

**Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000**



Source : fond de plan Géoportail, annotations BURGEAP

### Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords

Un repérage a été effectué sur place le **vendredi 25 juin 2021**.

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

**Figure 2 : Localisation des prises de vue**



Fond de plan : photo aérienne Géoportail, annotations Burgeap

**Photographie 1 : Vue de la RN20 en sens nord-sud**



**Photographie 2 : Rue de Marcoussis**



**Photographie 3 : Espace piéton de la RN20**



**Photographie 4 : RN20 en sens sud-nord**



**Photographie 5 : Maison faisant face au site du projet**



**Photographie 6 : Bordure Est du site**





**Photographie 7 : Vue d'ensemble de la façade est du site**



**Photographie 8 : Parcelle n°64, en bordure de la RN20**



**Photographie 9 : Station-service face au site**



**Photographie 10 : Façade Est des parcelles n°2 et 68, en bordure de la RN20**



**Photographie 11 : Vue de la RN20 – à droite, parcelles n°1 et 2**



**Photographie 12 : Sortie sur la RN20 depuis le chemin des Poutils**



**Photographie 13 : Rue des Poutils**



**Photographie 14 : Impasse des Poutils**



**Photographie 15 : Jardin – Parcelles n°67 et 68**



**Photographie 16 : Vue sur la parcelle n°2**



**Photographie 17 : Maison – parcelle n°67**



**Photographie 18 : Arrière de la maison – parcelle n°67**



**Photographie 19 : Grands arbres sur les parcelles n°64 et 65, vus depuis la parcelle n°67**



**Photographie 20 : Local outil – Parcelle n°66**



**Photographie 21 : Jardin entretenu – Parcelle n°66**





**Photographie 22 : Bâtiment – Parcelle n°66**



**Photographie 23 : Parcelle n°4p 1/3**



**Photographie 24 : Parcelle n°4p 2/3**



**Photographie 25 : Parcelle n°4p 3/3 – bordure est**



## Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

### ► Contexte

La commune de Montlhéry se situe à environ 26 km au sud de Paris, dans le département de l'Essonne (91). Le secteur d'étude est implanté dans une zone pavillonnaire de Montlhéry, aux environs de la limite communale de Linas.

Le site du projet est délimité par la RN20 à l'est et le chemin des Poutils au sud. A l'ouest s'étend de l'habitat individuel. Au nord, la route de Marcoussis structure l'environnement proche du site ; la place de l'Europe quant à elle accueille un pôle bus, rendant accessible le site, notamment depuis Paris.

Les parcelles concernées par ce projet correspondent actuellement au 1, 3, 7 et 9 route d'Orléans.

Le site du projet est actuellement occupé par **quelques maisons, d'époques et de natures différentes**. Quelques pavillons isolés sont présents sur le terrain. Au Nord, plusieurs maisons accolées forment un front bâti jusqu'au carrefour avec la Route de Marcoussis. Cette partie plus dense abrite également quelques rez-de-chaussée commerciaux. Les terrains avoisinants sont constitués de petits immeubles de logements collectifs récents en R+2+combles sur la bordure Nord du site, et de plusieurs pavillons individuels implantés de manière éparse sur le flanc Ouest.

L'autre particularité du site de projet est sa topographie. Sur une bonne partie du terrain, une « butte » surplombe la RN 20 et le chemin des Poutils, ce qui implique que le terrain naturel sur lequel s'implante **les pavillons existants est environ 3 à 4 mètres plus haut que le niveau de la rue**. Cette surélévation par rapport à la rue diminue progressivement à mesure que l'on se dirige vers le Nord. En parallèle, une végétation relativement dense est présente, notamment sur la partie centrale du terrain, avec **quelques grands arbres d'essences variées**. Une partie des arbres devront être abattus pour permettre la réalisation du projet et des stationnement en sous-sol. Cependant, nous ferons en sorte de mener une étude phytosanitaire pour permettre la conservation des arbres situés dans la pleine terre. Enfin, les limites du site sont déterminées par un ensemble de clôtures, murets, et d'escaliers d'accès, pour les parties non bâties.

Figure 3 : Emprise du projet – vue satellitaire



Source : QUARTUS PROMOGIM, juin 2021

### ► Programme

Le projet fera l'objet d'un permis de construire valant division, en cotitularité, avec un premier lot appartenant au groupement QUARTUS/IMMOBEL et le second appartenant à PROMOGIM. Il consiste en la réalisation **d'immeubles de logements collectifs**, associés à **quelques espaces commerciaux en rez-de-chaussée** et de **plusieurs places de stationnement public** en surface (14), et intégrant un **parking de stationnement privatif** en sous-sol.

L'organisation générale de ce nouvel ensemble urbain s'articule autour de la création de **nouveaux îlots semi-ouverts**, séparés par des **percées paysagères arborées**. Le projet ne génère pas la création de voirie supplémentaire, car les espaces extérieurs en cœur d'îlot sont entièrement consacrés à des jardins, irrigués de cheminements piétonniers desservant les logements.

Le projet s'établit sur un terrain d'une surface d'environ **9 688 m<sup>2</sup>**.

Le projet prévoit :

- la **démolition totale de l'existant**, y compris l'abattage des arbres présents, sauf ceux qui se situent dans la zone de pleine terre (cf. zone en vert foncé dans la figure 4) du projet et qui pourront être conservés,
- La **construction d'un ensemble immobilier** d'environ **264 logements** (133 sur la partie QUARTUS et 131 sur la partie PROMOGIM) de R+1+C à R+4+attique, avec un parking qui descend jusqu'au R-1 par rapport au niveau de la RN 20 (416 places en sous-sol). (Cf. C-04 de la figure 11)
- **14 places de stationnement pour les visiteurs seront créées** le long du chemin des Poutils.

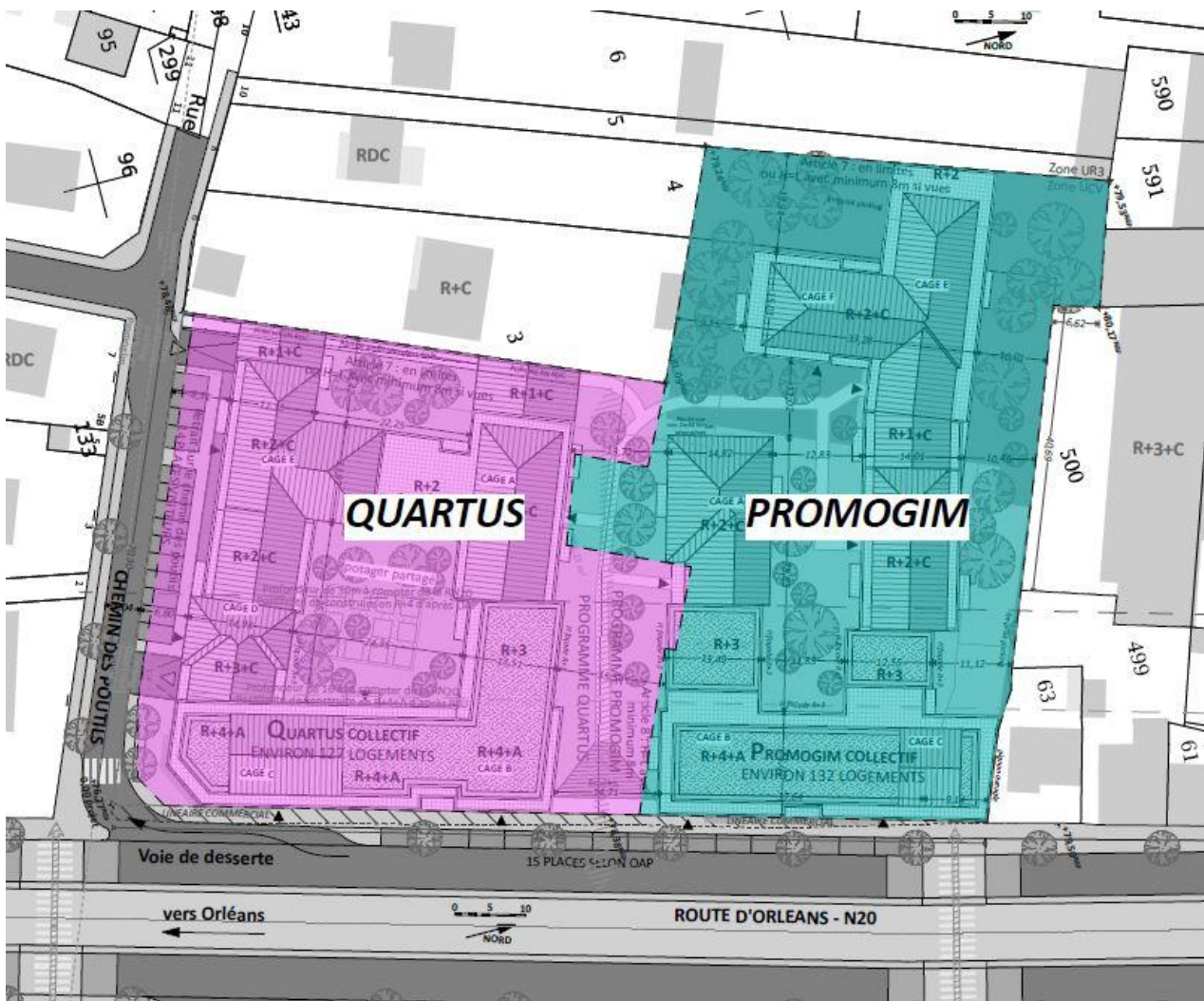
L'accès véhicule au parking privatif se fera depuis le chemin des Poutils au sud.

**Figure 4 : Plan masse du projet**



Source : QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM, juin 2021

Figure 5 : Division du projet entre QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM



Source : QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM, juin 2021

Figure 6 : Parking – plan RDC QUARTUS/IMMOBEL et RDC PROMOGIM



Source : QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM, juin 2021

Figure 7 : Parking - Niveau R+1



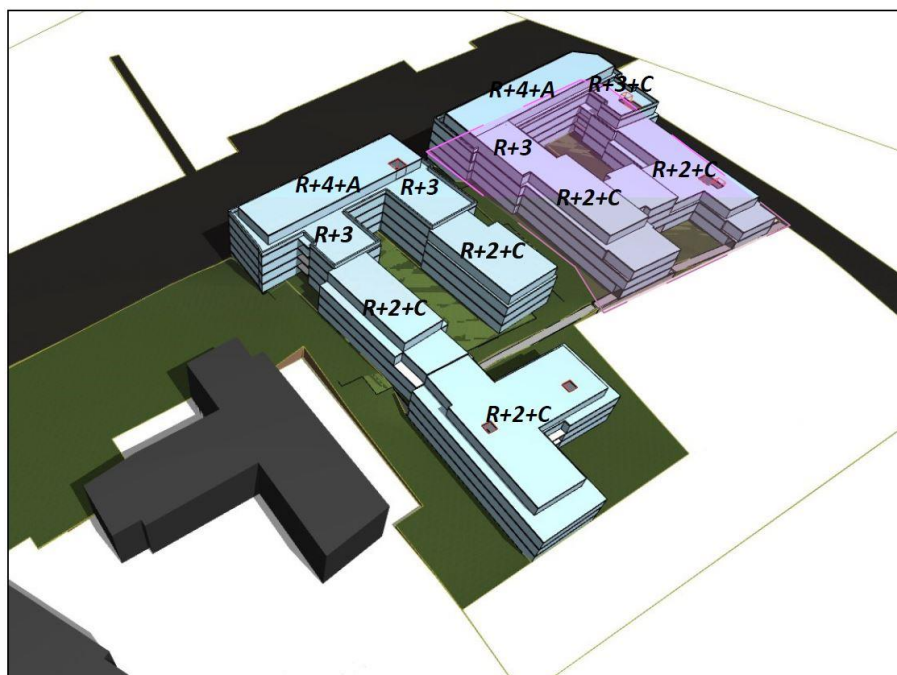
Figure 8 : Parking Niveau R-1



Source : QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM, juin 2021

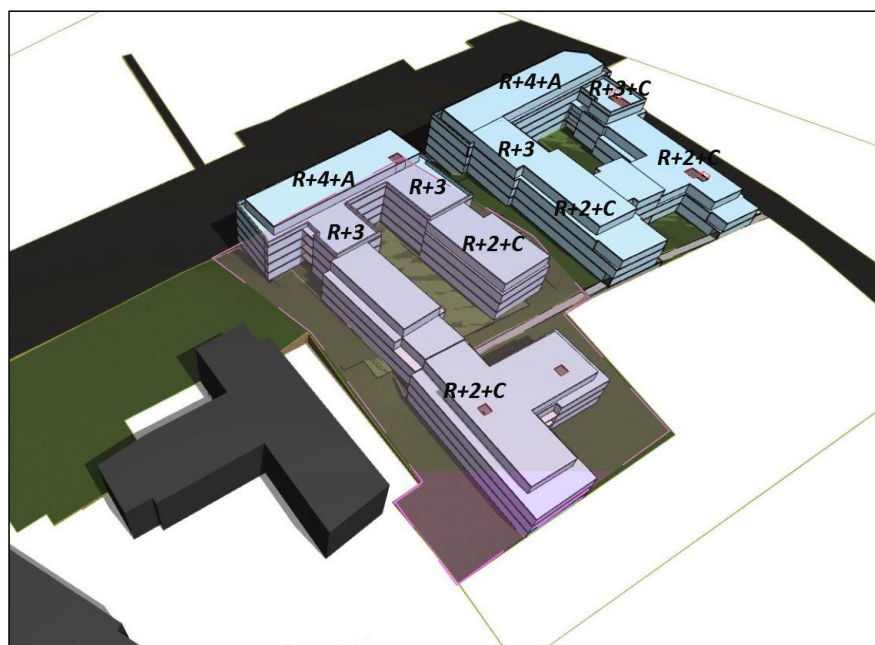


Figure 9 : Volumétrie du bâti à l'acrotère – Projet QUARTUS/IMMOBEL



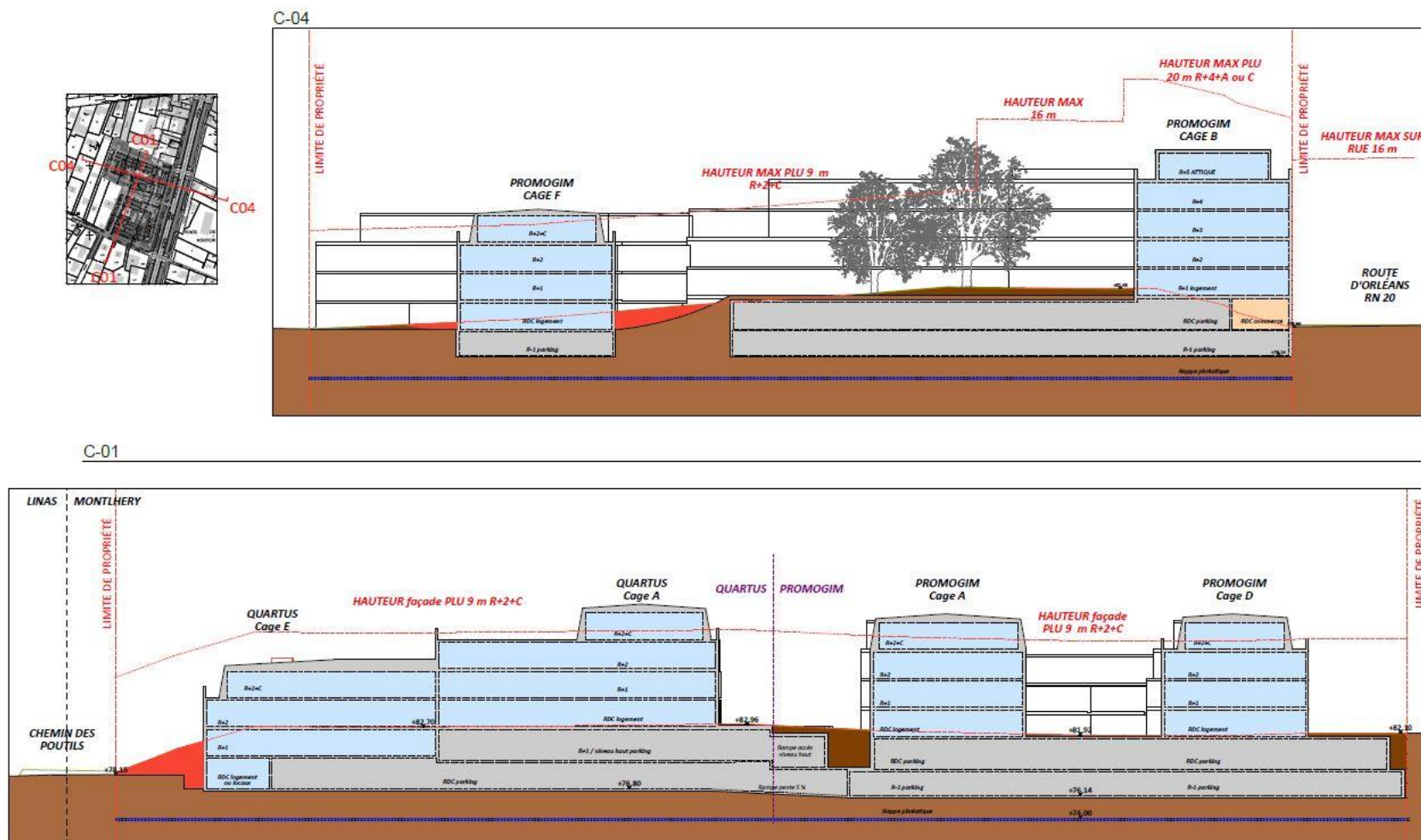
Source : QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM, juin 2021

Figure 10 : Volumétrie envisagée avec gabarit de hauteur à l'acrotère – Projet PROMOGIM



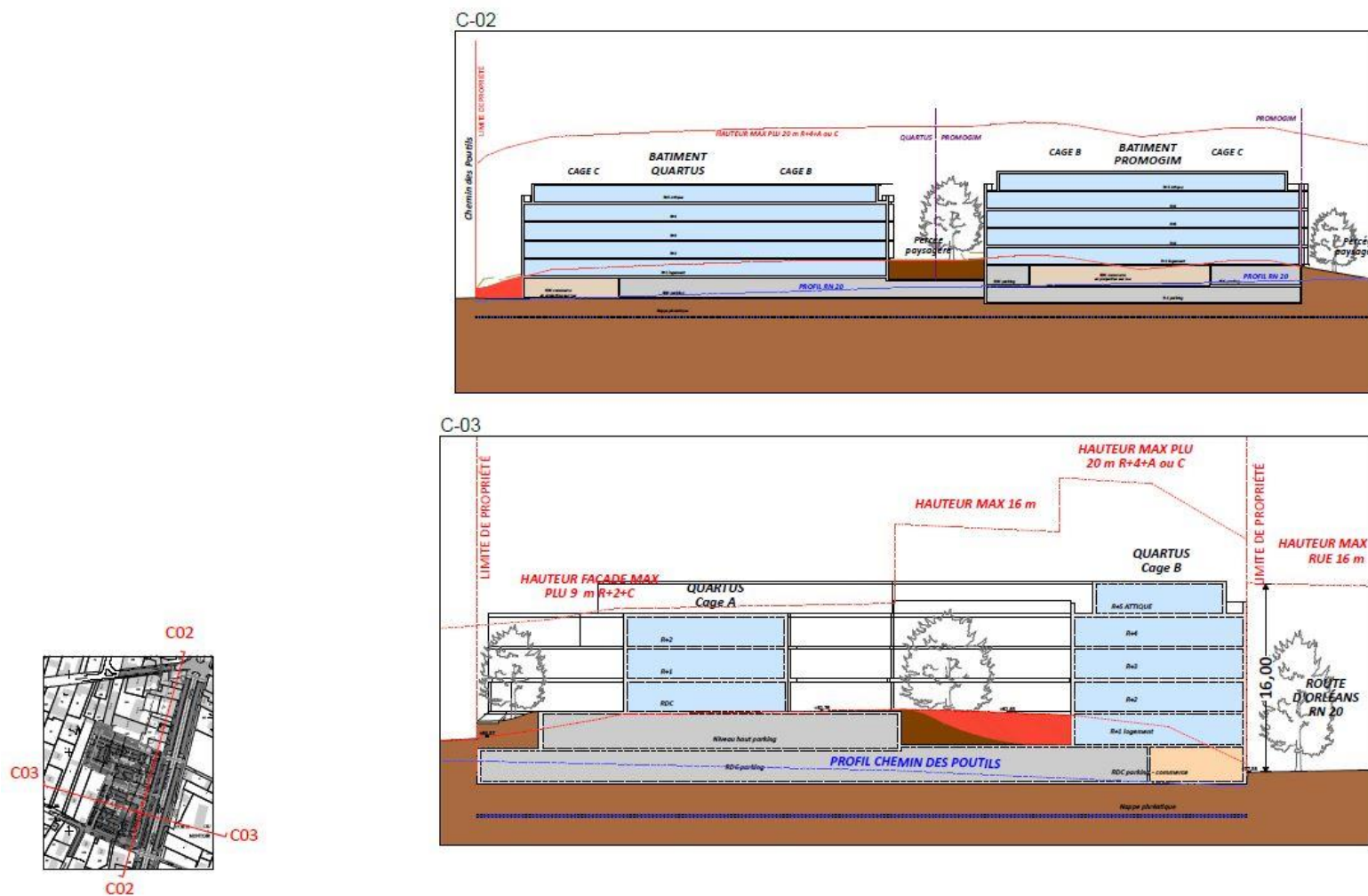
Source : QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM, juin 2021

Figure 11 : Coupe des terrains – Projets QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM 1/2



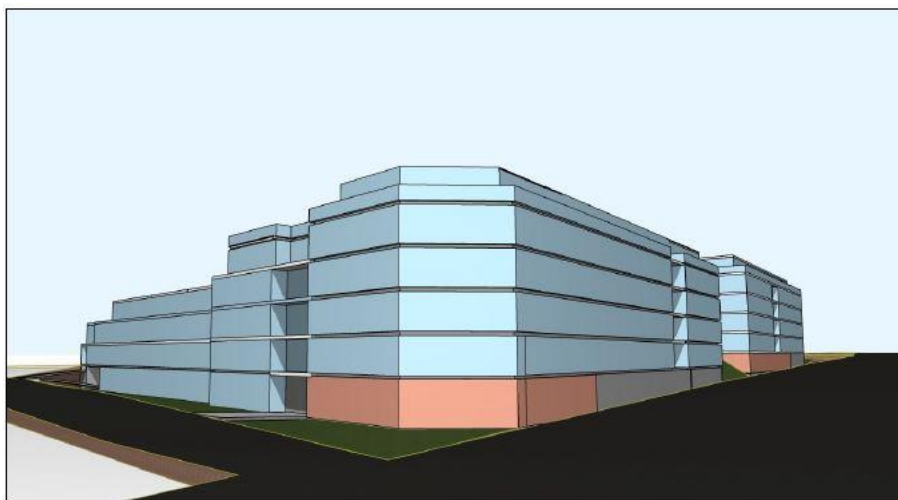
Source : QUARTUS/IMMOBEL PROMOGIM, juin 2021

Figure 12 : Coupe des terrains – Projets QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM 2/2

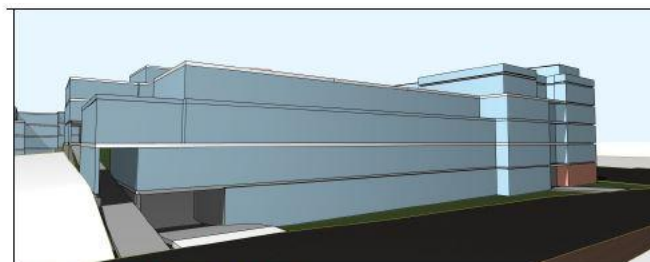


Source : QUARTUS/IMMOBEL PROMOGIM, juin 2021

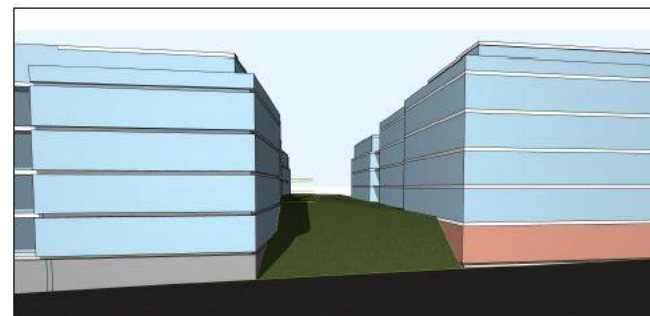
Figure 13 : Vues 3D brutes du projet QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM



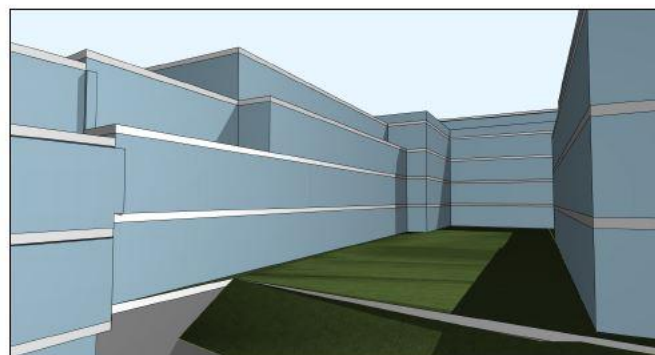
2. Vue angle chemin des Poutils / Route d'Orléans



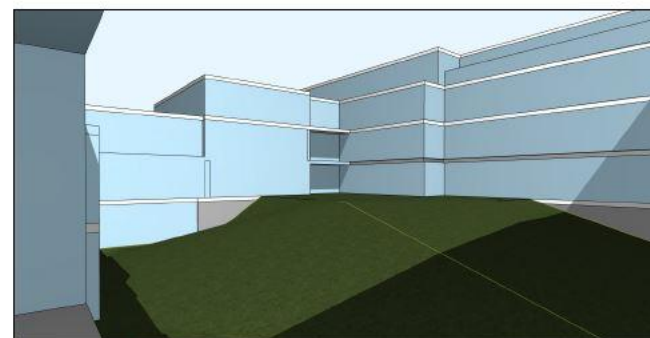
1. Vue sur le chemin des Poutils



3. Vue entre les deux programmes - jardins



4. Vue coeur d'ilot Promogim



5. Vue coeur d'ilot Quartus

Source : QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM, juin 2021

### ► Planning

Le planning prévisionnel du projet est le suivant :

- Dépôt demande d'examen au cas par cas : 6 Juillet 2021
- Lancement montage PC (si pas de nécessité de réaliser une étude d'impact): 15 septembre 2021
- Dépôt du permis de construire : 30 novembre 2021
- Obtention Permis : 30 avril 2022
- Purge Permis : 30 juillet 2022
- Signature Acte : Septembre 2022
- Livraison : 4T 2024

### ► Implantation et organisation

Le long de la route d'Orléans (RN 20) s'implantent à l'alignement les édifices de logements, avec commerces et locaux en rez-de-chaussée, composant le nouvel ensemble bâti. Du côté du chemin des Poutils, les constructions s'implantent en retrait par rapport à la voie, afin de procéder à un élargissement de la rue, destiné à accueillir des places de stationnement en surface et un trottoir confortable.

Au cœur du site, les édifices sont disposés de manière à générer des respirations généreuses, et d'éviter les vis-à-vis importants. La composition générale permet la création de nombreux jardins privatifs et d'espaces paysagers communs à la résidence, à l'abri des nuisances de la rue. Enfin, une voie de desserte sera créée pour accéder au chemin de Poutils depuis la RN 20.

### ► Gabarits et hauteurs

Le projet présente des **volumes variés**, en lien avec le contexte urbain, l'environnement paysager et les caractéristiques de la topographie du terrain que nous avons abordé précédemment. En premier lieu, les édifices bordant la route d'Orléans sont déterminés par un gabarit en **R+4+attique**, donnant un nouveau paysage urbain à l'artère. Des **percées végétales** prennent place entre chaque îlot, formant un **front bâti discontinu et rythmé**. Le dernier niveau en attique permet la création de **vastes terrasses**.

En second lieu, sur le chemin des Poutils, la hauteur se réduit progressivement pour atteindre un gabarit en **R+2+Combles**, plus adapté à la largeur de cette voie. La hauteur est ensuite de nouveau diminuée d'un niveau (R+1+combles) à mesure que l'on évolue dans le chemin des Poutils, afin de créer une **transition avec les parcelles avoisinantes**, caractérisées par un bâti peu dense typiquement pavillonnaire.

La hauteur des édifices en cœur d'îlot est également moins élevée que sur la RN 20 ; cependant la hauteur du terrain naturel étant quant à elle plus importante, les bâtiments ont des gabarits similaires.

Les gabarits y sont aussi multiples, allant de R+1+ combles à R+2+combles. Une bande de transition avec les édifices sur la route d'Orléans est matérialisée par un gabarit en R+4. Enfin, les **toitures sont traitées de manière différentes** suivant les hauteurs et les gabarits identifiés précédemment : toiture mansardée sur le chemin de Poutils et en cœur d'îlot, toit terrasse ou toiture à double pente sur la RN 20, en fonction de l'esthétique architecturale élaborée.

### ► Stationnement

Le projet repose sur un **parking en sous-sol**, abritant les places de stationnement requises pour le programme. Il se déploie sur différents niveaux, répartis entre les deux programmes, pour un total de **416 places de stationnement privatives**. Le projet tire parti de la topographie existante pour y loger le parking souterrain. En effet, les différents niveaux s'insèrent dans le dénivelé créé par la butte, de telle manière que le niveau d'accès au parking est pratiquement au même niveau que le chemin des Poutils.

**L'entrée et la sortie des véhicules s'effectuent donc uniquement sur le chemin des Poutils**, au Sud de la parcelle, les accès débouchant directement sur la route nationale étant interdits. Ces accès sont **différenciés et indépendants**, de façon à mieux gérer les flux importants pouvant être générés par les entrées et sorties des automobiles. La conception du parking s'appuie sur un système de circulation en boucle, toujours dans l'optique de fluidifier les déplacements. Un niveau bas, niveau d'accès principal, est connecté à un niveau haut, ces deux premiers plateaux étant dédiés au stationnement du programme QUARTUS/IMMOBEL. Deux plateaux supplémentaires, situés sous l'îlot PROMOGIM et dévolu à ce dernier, complètent le parking. Ils sont accessibles via le niveau d'accès principal. Le parking du programme PROMOGIM possède ainsi une servitude de passage sur le parking QUARTUS/IMMOBEL.

En ce qui concerne le stationnement des visiteurs, **14 places de stationnement sont prévues en surface**, en plus du besoin PLU, **le long du chemin des Poutils**, élargi à cet effet. De plus, **15 places de stationnement sont également représentées le long de la RN 20** mais cela rentrera dans le cadre du projet de requalification de la RN20.

### ► Règles d'urbanisme

Le site du projet se situe dans la **zone UCV** du plan de zonage urbain de Montlhéry. Cette zone définit un **habitat relativement dense**, correspondant au centre urbain traditionnel de la ville.

Les édifices sont en général implantés à l'alignement et de manière continue par rapport aux voiries. Cette zone abrite de l'habitat, mais également des commerces, bureaux et services. Le long de la RN 20, les gabarits de hauteur de construction permis sont plus élevés que sur le reste de la zone. En effet, cette prescription particulière relève le **gabarit maximal des constructions à R+4+attiques**. L'emprise au sol permise est à hauteur de **70 % de l'unité foncière**.

### ► Parti paysager

**Les espaces verts font partie intégrante du projet**, participant à la mise en valeur du site. En effet une **très large proportion des surfaces non bâties est dévolue à la création de jardins privatifs et communs, aménagés selon une composition paysagère soignée**. Cet aménagement tire parti de la topographie du site, en profitant de la déclivité du terrain pour varier les points de vue et les ambiances paysagères.

Les **cheminements** parcourant le site sont dessinés de façon à **favoriser la déambulation des promeneurs**, tout en desservant les différents corps de bâtiment.

**Une attention particulière est portée sur la végétalisation du site. En effet, la présence actuelle de grands arbres sur le terrain amène QUARTUS/IMMOBEL et PROMOGIM à considérer la plantation d'arbres comme essentielle dans le projet**. L'implantation du parking exclusivement en sous-sol permet de libérer les espaces en surface, dégagés de toutes voiries pour automobiles. Les épaisseurs de terre nécessaires sont prévues afin de permettre le **développement de sujets arborés de bonne taille**.

**Les surfaces minimums d'espaces verts requises par le PLU sont respectées, à hauteur de 32 % du terrain, alors que le minimum est de 25 %**. Le PLU n'exige pas un minimum de pleine terre, néanmoins une surface non négligeable du terrain est libre de toutes constructions, y compris enterrées. Ces surfaces de pleine terre permettront le développement de sujets plus imposants, voire la conservation de certains arbres déjà présent.

Plus globalement, le dessin des espaces plantés offre un paysage varié, aux **essences diversifiées** et aux ambiances marquées. Les espaces communs, notamment au niveau de la percée paysagère, sont généreusement arborés, et agrémentés de massifs arbustifs et fleuris. Cet axe principal pénétrant le cœur d'îlot est ainsi mis en valeur, afin de renforcer la qualité paysagère du site et du projet.

En outre, la **création d'un potager/verger partagé** en cœur d'îlot est également un élément important du volet paysager, en phase avec les enjeux actuels. Enfin, des **toitures végétalisées** complètent le projet paysager.

### ► Parti architectural

L'architecture du projet s'inscrit dans la **volonté de transformation de la RN 20** traversant Montlhéry (accueillant un projet de TCSP par ailleurs), dont l'objectif est également de **redynamiser le quartier et la ville**. Dans cette optique, l'architecture souhaitée pour le projet s'oriente vers une **esthétique contemporaine**, tout en étant adaptée au contexte local et à l'architecture particulière montlhérienne. En effet, les spécificités du lieu demandent une attention particulière quant à la bonne insertion du projet au tissu urbain environnant.

Le traitement architectural des édifices bordant la RN 20 sera particulièrement soigné, formant le nouveau paysage urbain visible depuis l'artère, que l'on découvre en premier. La composition des façades mettra notamment l'accent sur le renforcement des lignes verticales, par l'intermédiaire de **loggias**, telles des failles, mais aussi par le placement des ouvertures. Le soubassement sera traité de manière à donner plus d'ampleur au rez-de-chaussée, notamment par la création de halls double hauteur, mais également dans l'optique de **mettre en valeur les espaces commerciaux présents avec de larges vitrines**.

Les façades seront rythmées par des failles décrites précédemment afin de limiter « l'effet barre » sur la route d'Orléans, et ce en raison des linéaires importants. L'ordonnement ne sera pas négligé, en veillant à toujours conserver une harmonie des proportions entre ouvertures et parties pleines ; les alignements des ouvertures sont d'ailleurs privilégiés. L'ensemble architectural sera sobre et subtil, afin de s'intégrer au mieux avec le contexte. Le traitement des attiques pourra se différencier des étages inférieurs, notamment par l'utilisation d'un bardage (bois, métal...). Les attiques seront aussi **végétalisées**.

Les bâtiments en cœur d'îlot seront dans la continuité du traitement architectural des édifices sur rue.

Ils seront également pourvus de **balcons et loggias**, afin d'offrir des espaces extérieurs au plus grand nombre. Le traitement des toitures sera de type mansardé avec lucarnes pour les bâtiments situés chemin des Poutils et en cœur d'îlot. Sur la RN 20, toitures végétalisées et à double pente ponctueront les attiques. La matérialité des édifices renforcera les principes voulus pour la composition des façades, accompagnant le langage architectural souhaité.

### ► Gestion des eaux

La présence d'eau sur le site nous impose à intégrer en priorité la gestion de l'eau dans la conception du projet architectural et paysager. Le parking occupant une emprise importante du sous-sol du site, il est en effet crucial de déployer les dispositifs adaptés à l'écoulement de l'eau, et à la protection des niveaux enterrés.

Le projet paysager intégrera un **système de récupération des eaux**, via un principe de **noues paysagères et bassins d'infiltration**. Par ailleurs, le niveau le plus bas du parking ne descend pas en-dessous du niveau piézométrique de la nappe le plus haut connu. En outre, les premières pluies récupérées en toiture terrasse végétalisée sont traitées par **rétenion**.

### ► Nuisances acoustiques

Le front bâti réalisé permet de réduire les nuisances acoustiques sur le reste du site. Une protection de façade pour les riverains exposés à la RN 20 sera modélisée et mise en œuvre en respect des réglementations en vigueur. Pour plus d'informations, consulter les annexes volontaires n°1 et 2.

### ► Travaux

Il s'agit d'un chantier de **démolition de l'existant et de réalisation d'immeubles résidentiels**. Des **diagnostics avant démolition seront menés**. Les emprises seront délimitées et protégées par des palissades de chantier. Les circulations des engins et camions seront signalées de manière adéquate.

Les travaux consisteront en :

- La démolition de l'existant et l'abattage des arbres ne pouvant être conservés ;
- La construction de l'ensemble immobilier.

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

Le projet se situe sur la commune de Montlhéry, dans le département de l'Essonne, au Sud de Paris.

Bordant la **Route nationale 20**, large axe de communication qui relie la capitale à Orléans, le terrain du projet est également desservi par une deuxième voie de moindre importance, le **chemin des Poutils**. Cette voie donne sur la RN 20 et permet de connecter le quartier pavillonnaire proche. L'état actuel du chemin des Poutils est assez sommaire (trottoirs non aménagés, chaussée assez dégradée). Il détermine la frontière communale entre Montlhéry et Linas, faisant donc face au terrain du projet.

Le site s'inscrit au sein d'une **zone urbaine pavillonnaire composée de maisons individuelles et de quelques entreprises**. Il est bordé à l'est par la Route d'Orléans (RN20) et au sud par le Chemin des Poutils.

A l'est s'étend une zone mixte comprenant de l'habitat et des commerces. Sont également recensés à l'est **plusieurs monuments historiques dont les aires de protection concernent le site** : la Porte Baudry à 300m, l'ancienne prison de la Prévôté à 320m, l'Hôtel-Dieu à 340m et le château de Montlhéry à 470m. Deux établissements scolaires et des zones de parking sont enfin notés.

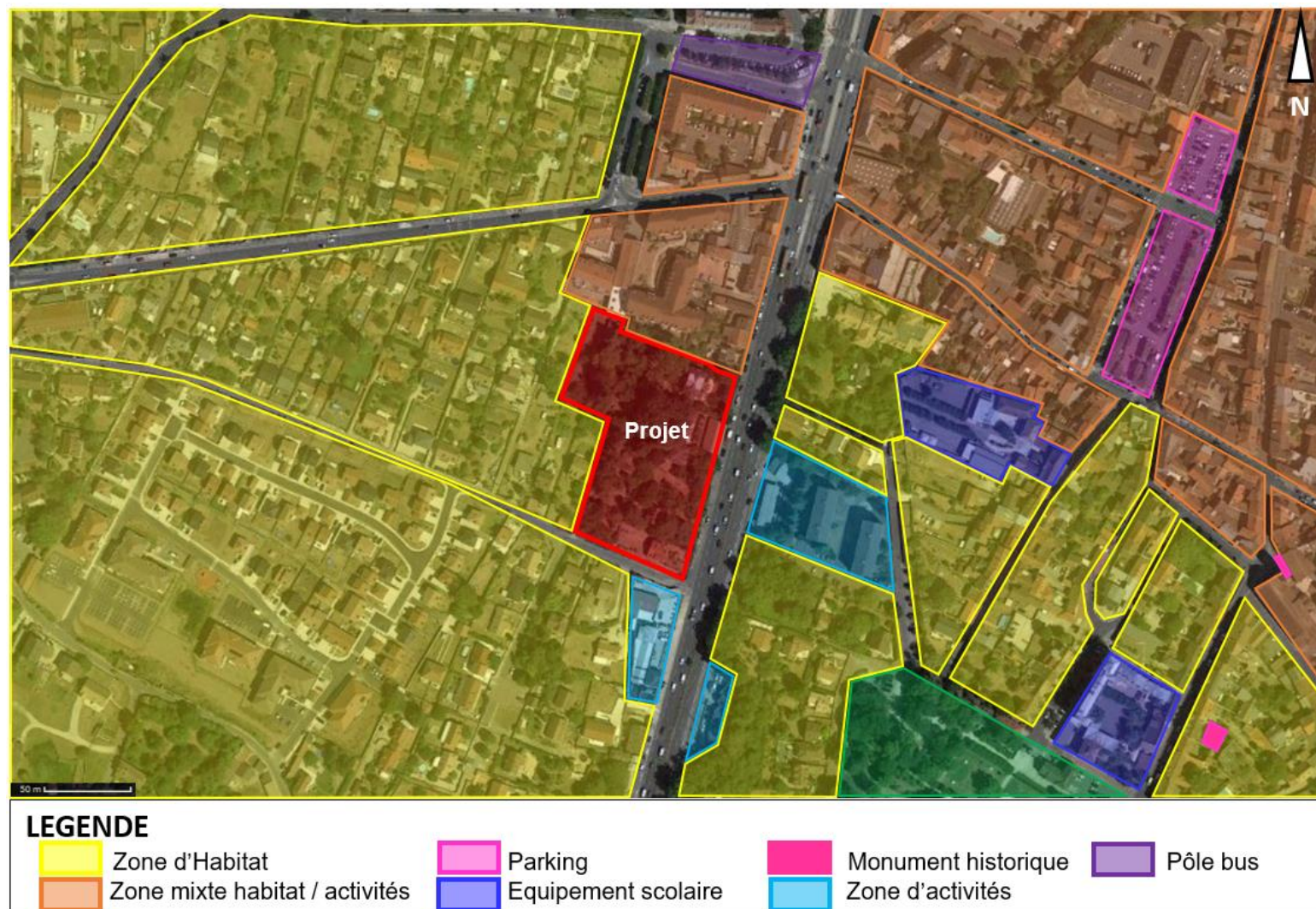
Le sud et l'ouest du site comportent de nombreuses maisons individuelles, construites pour la plupart dans les années 1980-1990.

A environ 150m au nord s'implante la Place de l'Europe : **plusieurs lignes de bus** y font un arrêt (bus DM11A, DM11E, DMG ...) et permettent de relier la commune aux villes limitrophes ainsi qu'à Paris. La place accueille en effet jusqu'à 20 passages en matinée et jusqu'à 25 voire 30 passages durant l'après-midi et la soirée. Le réseau de bus fonctionne également en weekend, avec une fréquence limitée (selon les lignes et les arrêts, 6 en matinée et 10 l'après-midi et le soir au maximum).

L'occupation du sol des abords du site est schématiquement représentée sur la Figure 14 en page suivante.



Figure 14 : Plan des abords du site du projet



Source : BURGEAP, fond de plan Géoportail

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

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

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

La structuration de ce réseau comprend :

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

La Figure 15, en page suivante, présente les entités du réseau NATURA 2000 les plus proches du site, située à **12,5 km** au sud-est :

- **ZPS « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte »** (code : FR1110102).

La zone est composée d'une mosaïque de milieux naturels. Les eaux douces intérieures représentent 30 % de la superficie du site Natura 2000 ; les marais (végétation de ceinture), bas-marais et tourbières 30 % ; les forêts mixtes 30 % et la forêt artificielle en monoculture (plantation de peupliers ou d'essences exotiques) 10%.

Parmi ces milieux naturels, cinq habitats sont d'intérêt communautaire : les forêts alluviales, les marais calcaires à *Cladium mariscus*, les mégaphorbiaies eutrophes, les lacs eutrophes naturels et les tourbières basses alcalines.

D'autres milieux sont d'intérêt local ou régional, comme les roselières, les boisements humides, les radeaux flottants à fougère des marais, les prairies humides....

- **ZSC « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne »** (code : FR1100805)

Il s'agit d'un marais tourbeux alcalin de fond de vallée, milieu rare et menacé en Ile-de-France et dans le Bassin parisien, abritant notamment 3 espèces végétales protégées ainsi que la plus importante population de Blongios nain (*Ixobrychus minutus*) de la région.

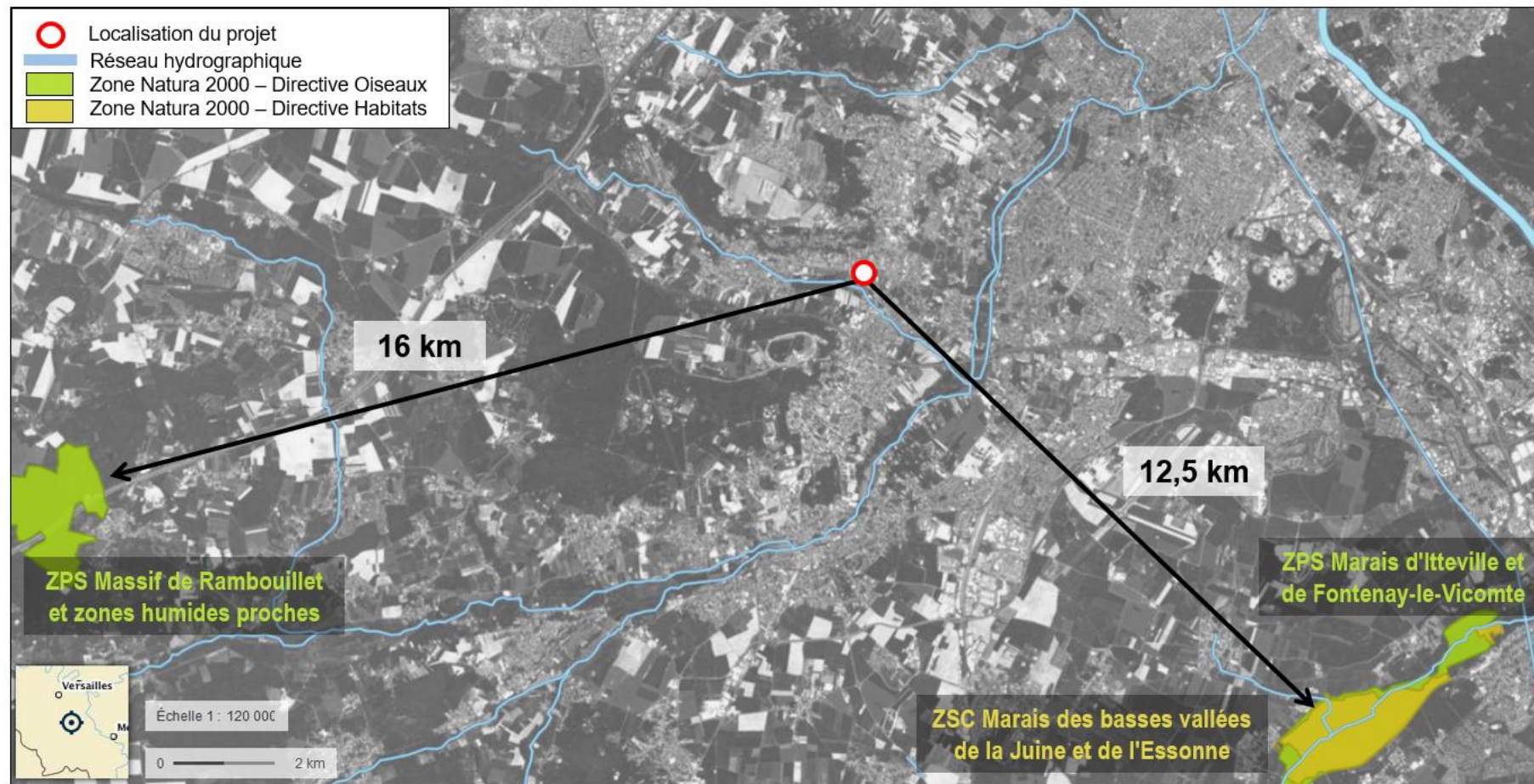
La **ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches »** (code : FR1112011) est localisée à environ **16 km** à l'ouest du site. Le massif forestier de Rambouillet s'étend sur 22 000 ha. Il comprend 14 000 ha de forêt domaniale, le reste des boisements étant privé ou appartenant à des collectivités.

Le site du projet est implanté en milieu urbain et comporte des maisons individuelles. Les parcelles sont arborées mais isolées dans un contexte très minéral. Aucune trame verte et bleue n'est identifiée sur le site par le SRCE d'Ile de France.

Au regard de ces éléments, il est peu probable que le site d'étude accueille des espèces d'oiseaux visées par la directive.

Les possibles interactions avec les ZPS et ZSC, en termes de fonctionnalité avifaunistique, sont **nulles**, compte tenu de son isolement au sein d'un **milieu fortement urbanisé** et de la **distance** avec les sites Natura 2000 (> 12 km).

Figure 15 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000



Source : fond de plan Géoportail, annotations BURGEAP

### 3. Annexes volontairement transmises

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

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

##### ► Patrimoine, paysage et archéologie

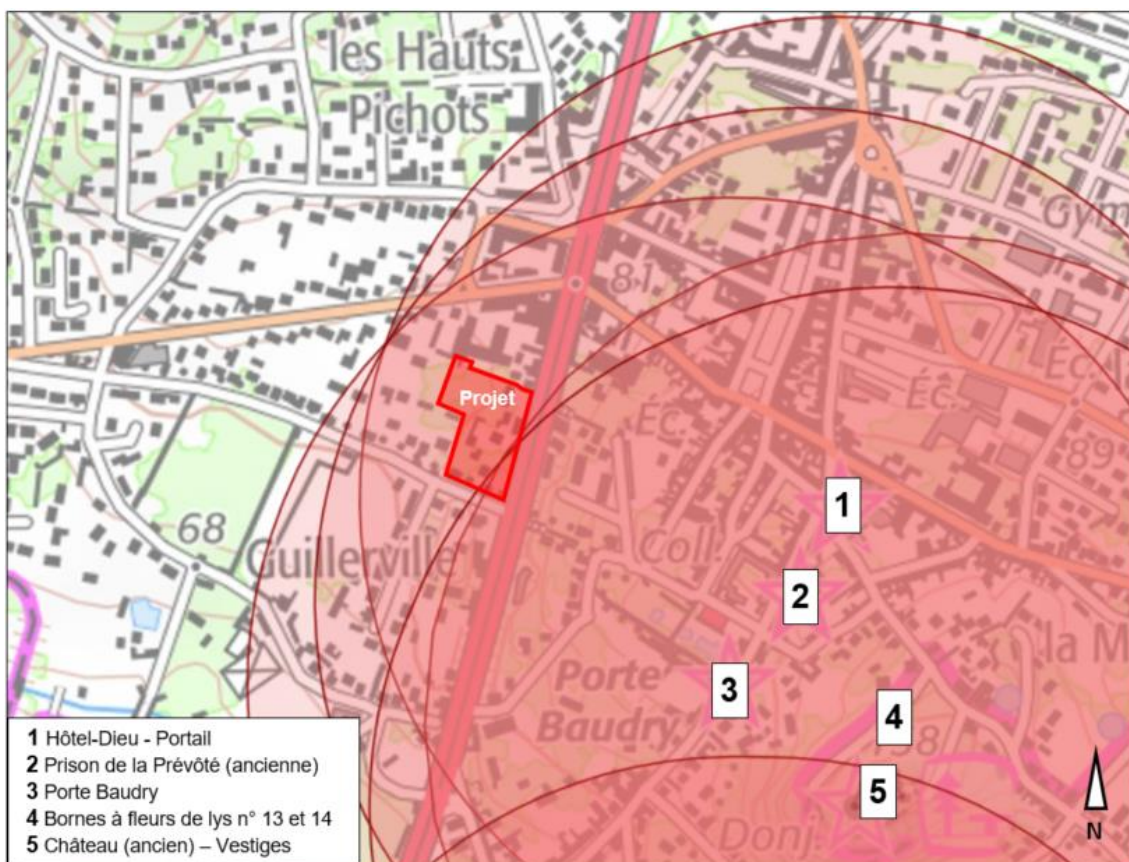
##### ► Effets

L'emprise du projet est intégrée au sein des **périmètres de protection de cinq monuments historiques** :

- Le portail de l'Hôtel Dieu, situé à 340 m à l'est,
- L'ancienne Prison de la Prévôté, située à 320 m à l'est,
- La porte Baudry, située à 300 m au sud-est,
- Les vestiges de l'ancien château de Montlhéry, situés à 480 m au sud-est.
- Les bornes à fleurs de lys n°13 et 14, située à 475 m au sud-est.

Le site du projet n'est pas situé au sein d'un secteur à sensibilité archéologique, conformément à la cartographie figurant au PLU de Montlhéry.

**Figure 16 : Localisation des monuments historiques**



Source : Atlas des patrimoines

► **Mesures**

QUARTUS et PROMOGIM consulteront l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) avant la réalisation de tout travaux sur le site, afin de garantir la compatibilité du projet avec le patrimoine bâti de Montlhéry, notamment les cinq monuments historiques identifiés.

Sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531 -14 du Code du Patrimoine), à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

► **Acoustique**

► **Effets**

Une note acoustique préliminaire a été menée sur le site du projet par ACOUSTICONTROL en juin 2021. Le rapport figure en annexe volontaire n°2.

L'opération est située à proximité des infrastructures suivantes :

- **La RN20.** La portion de cette voie qui impacte l'opération est de **catégorie 2**.
- Les RD446 et RD46. Situées à plus de 30 m, ces portions de voie de catégorie 4 n'impactent pas l'opération.

Le Figure 17 présente l'implantation de l'opération par rapport aux infrastructures de transport terrestre alentours.

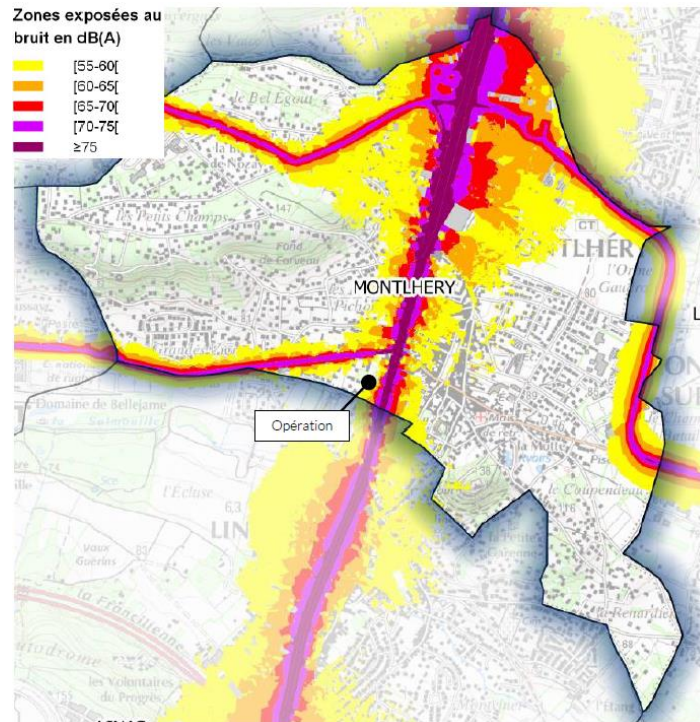
**Figure 17 : Classement sonore**



Source : Note acoustique préliminaire, juin 2021

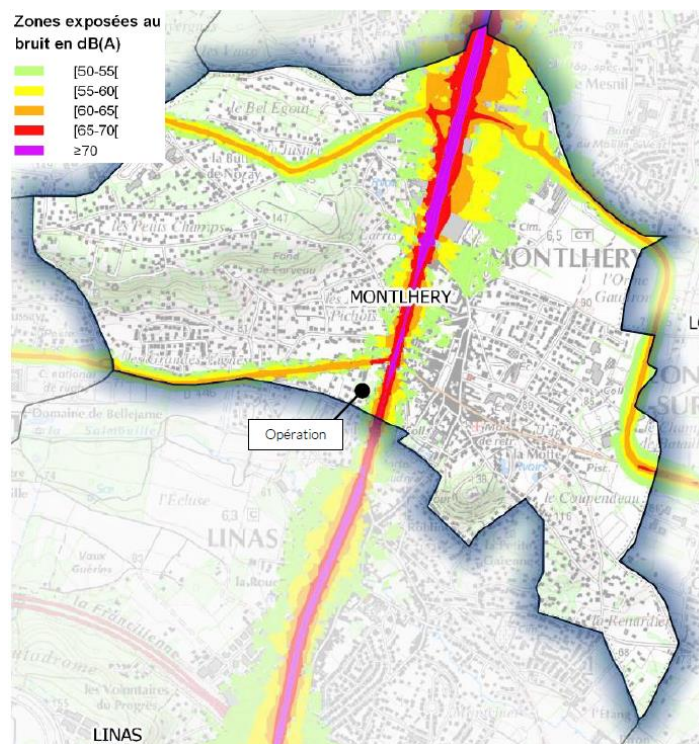
Les plans suivants présentent les cartes de bruit routier stratégique de Montlhéry.

**Figure 18 : Zones exposées au bruit (jour, soirée, nuit) – Lden 55 à 75 dB (A)**



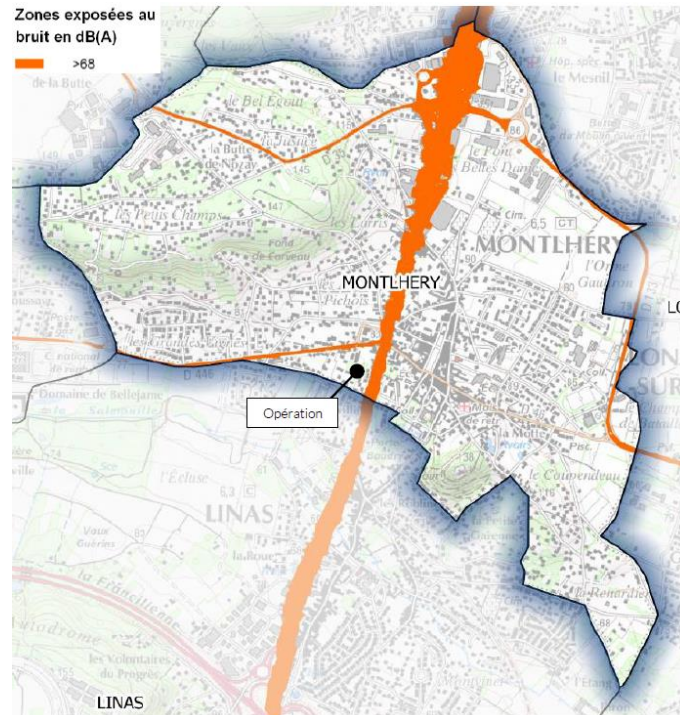
Source : Note acoustique préliminaire, juin 2021

**Figure 19 : Zones exposées au bruit (nuit) – LN 50 à 70 dB(A)**



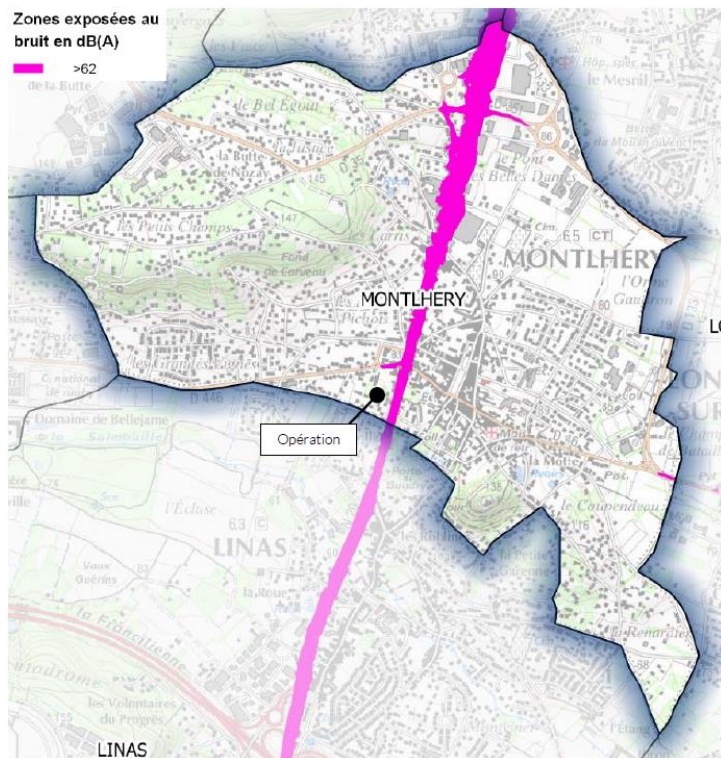
Source : Note acoustique préliminaire, juin 2021

**Figure 20 : Dépassement seuil (jour, soirée, nuit) – Lden > 68 dB(A)**



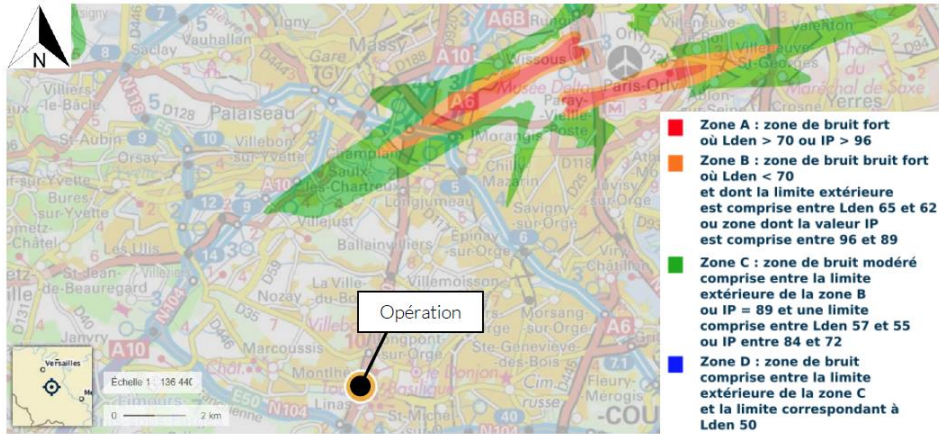
Source : Note acoustique préliminaire, juin 2021

**Figure 21 : Dépassement seuil (nuit) – LN > 62 dB(A)**



Source : Note acoustique préliminaire, juin 2021

L'opération n'est impactée par aucun Plan d'Exposition au Bruit (PEB) d'aéroport.

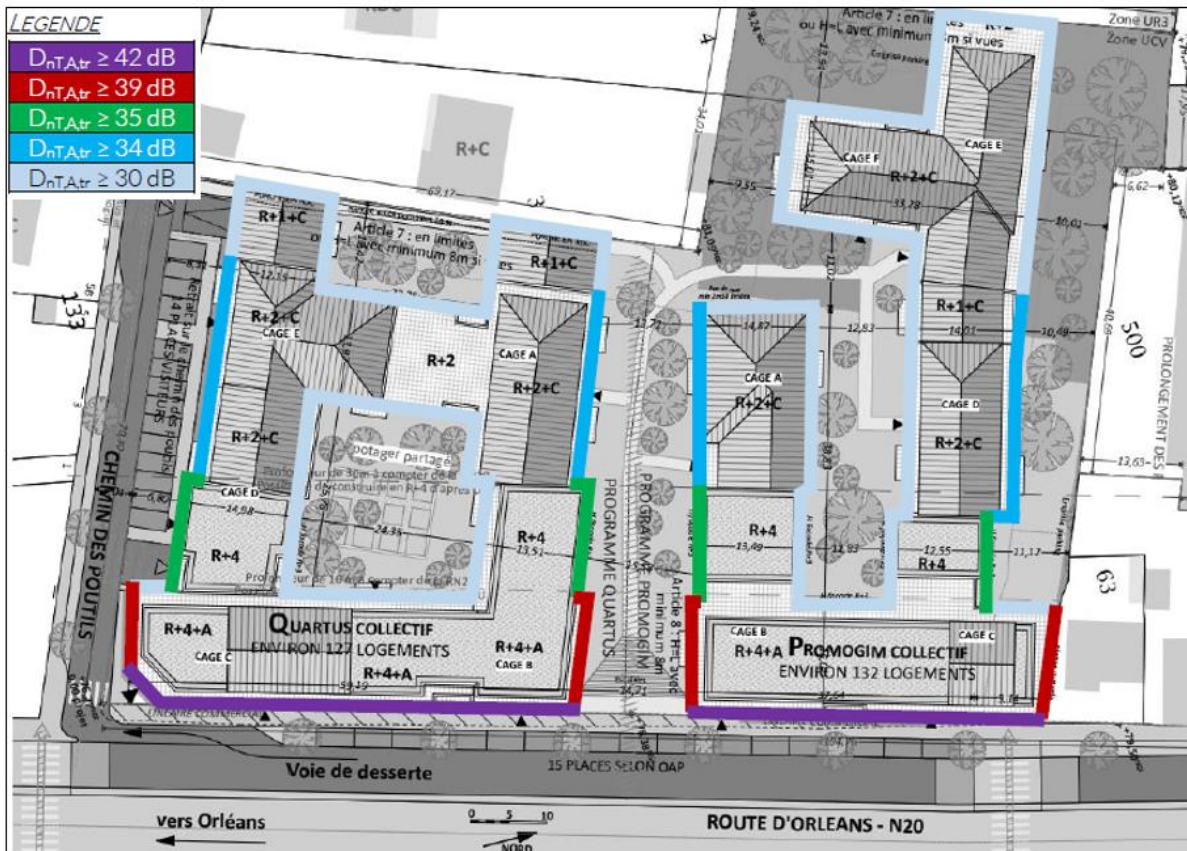


Source : Note acoustique préliminaire, juin 2021

► **Mesures**

Le(s) plan(s) suivant(s) localise(nt) les **isolements acoustiques minimums** à respecter pour chaque façade du projet. A ce stade du projet, ces isolements sont issus d'une estimation succincte. Des calculs précis devront préciser ces valeurs en phase DCE.

Figure 22 : Isolement des façades



Source : Note acoustique préliminaire, juin 2021



## ► Géotechnique et risque argile

### ► Effets

Une étude géotechnique G2AVP a été réalisée par SEFIA en avril 2018, complétée par un rapport d'étude géotechnique complémentaire réalisée par SOLPROJET en mai 2020, complété par une analyse préliminaire de SOLPROJET en date du 5 août 2021

La carte du phénomène de retrait / gonflement des sols argileux, au niveau de la commune de Montlhéry (91), montre que le site est dans une zone d'aléa moyen.

La commune ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des risques de Mouvement de Terrain (PPRMT).

**Figure 23 : Carte du risque argile**



Source : Infoterre

Les horizons géologiques rencontrés au droit du site lors des sondages sont :

- Terre végétale / remblais : sable limoneux marron à brunâtre, avec des épaisseurs comprises entre 0,3 et 1,9 m selon l'emplacement ;
- Terrains superficiels : sable légèrement argileux marron jaunâtre jusque vers 1,1 à 2 m de profondeur/TN ;
- Sable et grès de Fontainebleau : sable légèrement argileux à sable fin jaunâtre jusque vers 3,3 à 4,8 m de profondeur/TN ;
- Formations de brie : argile sableuse marron ocre à blocs de meulière à marne argileuse à grains de calcaire jusque vers 7,9 à 10,2 m de profondeur/TN ;
- Argiles vertes : argile verdâtre jusque vers 14 à 14,5 m de profondeur/TN ;
- Marnes supragypseuses : marne argileuse gris vert beige, jusqu'à 20/21 m, profondeur maximale atteinte lors des sondages.

Le site est **moyennement perméable**.

Deux piézomètres ont été mis en place et descendus vers 8 et 7,5 m environ de profondeur/TN. Un niveau de respectivement **5,8** et **6,2 m de profondeur/TN** a été relevé.

**Le site n'est donc pas le siège de circulations d'eau et/ou nappe au sein des Formations de Brie.**

**Néanmoins, des circulations d'eaux superficielles au sein de l'horizon des Remblais et terrains superficiels sont possibles, notamment en périodes pluvieuses prolongées.** Ces circulations ne sont pas pérennes et dépendent grandement des conditions météorologiques. Un suivi piézométrique pendant 9 mois a pu être réalisé par SOLPROJET en 2020.

#### ► Mesures

Les mesures suivantes font suite à l'étude géotechnique engagée par la maîtrise d'ouvrage et disponible en annexe volontaire n°3.

Ainsi, après terrassements, le fonds de fouille du sous-sol correspondra à la base des Sables et grès de Fontainebleau de compacité moyenne à bonne et constituant un **sol satisfaisant** pour asseoir des fondations.

SOLPROJET recommande la réalisation de **fondations superficielles** de type semelle filantes et/ou isolées.

Les semelles seront ancrées d'au moins 50 cm dans la base des Sables et grès de Fontainebleau et/ou le toit des Formations de Brie.

Au regard des niveaux d'eau constaté, **les travaux de terrassement devraient pouvoir être réalisés à sec.** Néanmoins, dans le cas d'arrivée d'eau par infiltrations ou circulations dans les terrains superficiels un système de drainage sans déstabilisation des avoisinants et du fond de fouille devra être prévu ; les prescriptions des autorités compétentes pour le rejet des eaux d'exhaure en phase de chantier devront être respectées.

En phase définitive, le sous-sol devra être protégé vis-à-vis des circulations d'eau. A défaut d'un cuvelage, il pourra être envisagé de mettre en place des barbacanes et des cunettes en pied de voile avec une pompe de relevage reliée à un exutoire approprié.

Compte tenu de la perméabilité moyenne des sols, un **bassin de rétention** régulera le débit d'exhaure

#### ► Pollution des sols

##### ► Effets

Un diagnostic de pollution des sols a été réalisé par SEFIA en avril 2018 sur le site du projet.

Les sondages ont permis de constater la présence de recouvrements naturels constitués des sables fins limoneux sur les Sables de Fontainebleau colluvionnés. Aucun d'entre eux n'a traversé de Remblais grossiers et hétérogènes. La présence de tels matériaux entre points d'investigation ne peut être totalement exclue, mais s'avère peu probable.

Les essais réalisés sur les échantillons prélevés dans ces faciès n'ont révélé qu'une **anomalie ponctuelle en hydrocarbures totaux**. En revanche, les analyses menées sur éluat dans le cadre de tests de lixiviation ont renvoyé des **fractions solubles élevées** sur plusieurs échantillons, de même que des **concentrations anormales, mais ponctuelles, en sulfates et en fluorures**.

##### ► Mesures

Les mesures suivantes font suite au diagnostic de pollution des sols engagé par la maîtrise d'ouvrage et disponible en annexe volontaire n°4.

Des **mesures de dépollution** seront menées pour une partie des déblais. Les terres excavées et impactées en polluants seront évacuées vers les installations de stockage adéquates.

**Avec la création d'un sous-sol total et l'évacuation des matériaux chargés en HCT, la source de pollution sera supprimée. Il n'y aura donc pas lieu de considérer de risques sanitaires pour les futurs résidents.**

En revanche, le personnel intervenant lors des travaux de terrassement devra être muni de **protections adaptées** (gants, masque).

Un diagnostic complémentaire va être lancé sur les parcelles AB n°64, 65, 66 et 4p.

## ► Mobilité

### ► Effets

Le projet s'implantera le long de la RN20, axe à trafic dense, et s'inscrit dans le cadre d'un plan de requalification totale de cette route nationale.

### ► Mesures

Gestion des flux : l'accès au site depuis la RN 20 sera facilité par la création d'une voie de desserte, ou voie de décélération. Celle-ci permettra de séparer le flux local du flux principal, tout en sécurisant l'insertion dans le chemin des Poutils. La longueur de la voie de desserte sera à définir par CPS. Une signalisation adaptée sera mise en place afin d'indiquer en amont ce nouvel accès. L'entrée et la sortie du parking sont séparés afin de ne pas engendrer un flux trop important concentré sur un accès unique. L'entrée s'effectue dans un deuxième temps en évoluant dans le chemin des Poutils afin de s'éloigner de la RN 20 et de ne pas causer d'éventuel embouteillage.

## ► Biodiversité

### ► Effets

Les ZNIEFF les plus proches du site sont :

- la ZNIEFF de type 1 « Bassins et prairies de Lormoy », à 1,9 km à l'est du site,
- la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents », à 5,7 km au sud-ouest du site,
- la ZNIEFF de type 1 « Bassin de retenue de Saulx », à 6,3 km au nord du site.

Aucune continuité écologique ne relie ses sites au site du projet.

Les sites Natura 2000 les plus proches du projet sont la ZPS "Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte" (FR1110102) et la ZSC "Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne" (code : FR1100805) situés à environ 12,5 km de distance (cf. annexe obligatoire n°6).

Le Parc Naturel Régional le plus proche est celui de la "Haute-Vallée de Chevreuse", située à 5 km à l'ouest du site. La Réserve Naturelle Régionale la plus proche est celle du "Val et Coteau de Saint-Rémy" à environ 15 km au nord-ouest.

**Le site est donc éloigné de la plupart des zones naturelles bénéficiant d'une protection de leur biosphère, hormis la ZNIEFF de type 1 « Bassins et prairies de Lormoy », située à 1,9 km à l'est. Aucune continuité écologique ne relie les deux sites.**

Le site du projet compte de nombreux arbres de grandes hauteurs, aperçus principalement sur les parcelles n°64 et 65, ainsi que sur les parcelles n°66 et 67, lors de la visite du site.

Plusieurs essences ont ainsi pu être observées : chêne, bouleau, cyprès, marronnier, pin, érable de Norvège, sapin, arbres fruitiers (cerisiers), palmier... Les parcelles visitées sont clôturées ; leur entretien varie d'un propriétaire à l'autre.

**Figure 24 : Chênes – parcelle non visitée n°64, visible depuis la parcelle n°67**



**Figure 25 : Marronnier – parcelle n°67**



**Figure 26 : Haies – parcelle n°68**



**Figure 27 : Arbustes ornementaux (cerisiers), haie de cyprès, palmier au fond – parcelle n°66**



### ► Mesures

La réalisation du projet nécessitera la **coupe des arbres**.

Une attention particulière est portée sur la **végétalisation** du site. En effet, la présence actuelle de grands arbres sur le terrain amène QUARTUS et PROMOGIM à considérer la plantation d'arbres comme essentielle dans le projet. **L'implantation du parking exclusivement en sous-sol permet de libérer les espaces en surface, dégagés de toutes voiries pour automobiles. Les épaisseurs de terre nécessaires sont prévues afin de permettre le développement de sujets arborés de bonne taille. De plus, les surfaces de pleine terre permettront le développement de sujets plus imposants, voire la conservation de certains arbres déjà présent.**

**32 % du site sera consacré aux espaces verts.**

### 3.2 Annexe volontaire n°2 : Note acoustique préliminaire

*Note acoustique préliminaire, ACOUSTICONTROL*

*17 juin 2021*

*Cette annexe contient 13 pages*



### 3.3 Annexe volontaire n°3 : Analyse Préliminaire géotechnique

*Rapport d'étude géotechnique complémentaire – Mission géotechnique G1+G2 Phase Avant-projet,  
SOLPROJET*

*5 août 2021*

*Cette annexe contient 48 pages*

### 3.4 Annexe volontaire n°4 : Diagnostic de pollution des sols

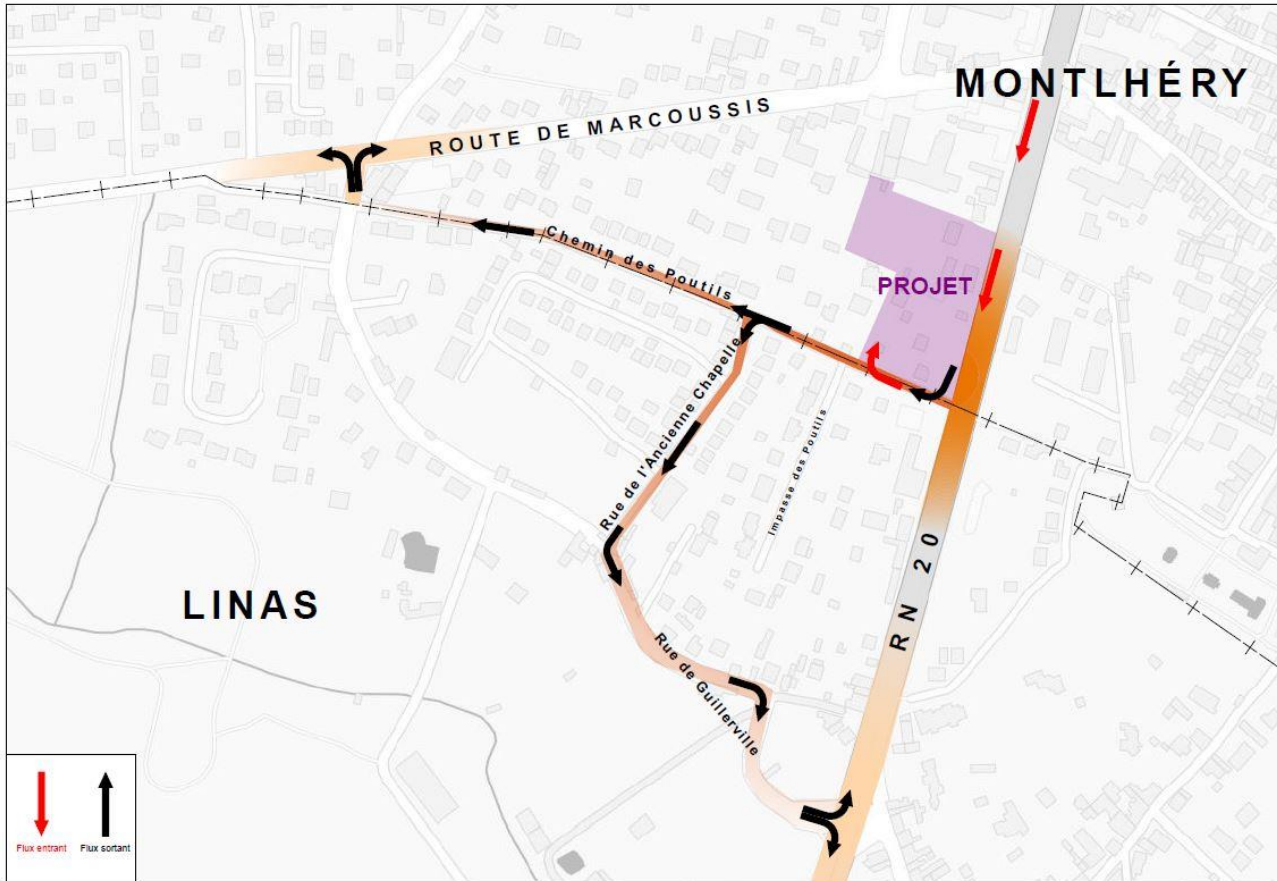
*Diagnostic de pollution des sols, SEFIA*

*Avril 2018*

*Cette annexe contient 47 pages*

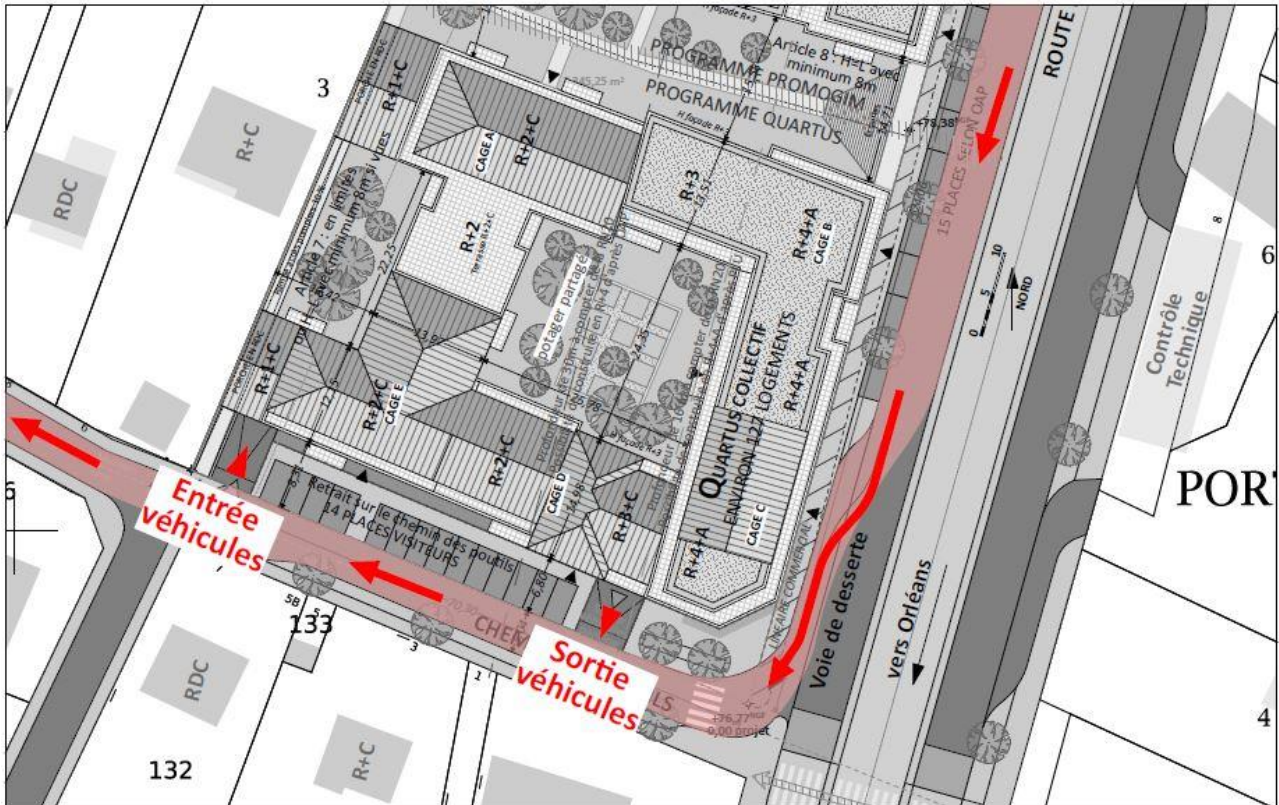
### 3.5 Annexe volontaire n°5 : Etude de trafic

Etude des flux entrants et sortants à l'échelle du quartier



Juin 2021

Etude des flux entrants et sortants à l'échelle du site (zoom sur le chemin des Poutils)



Juin 2021