

## 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

*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

Construction du projet Héritage à Châtenay-Malabry (92)

#### 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

ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS

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

Yannick OLLIVIER, Directeur Régional Cogedim Paris Métropole Grandes Affaires

RCS / SIRET

8 1 0 9 2 6 5 1 9 0 0 0 2 8

Forme juridique

SNC

#### 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.))
- Rubrique n°39 de l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement	Surface de plancher totale comprise entre 10 000 m <sup>2</sup> et 40 000 m <sup>2</sup> (= 30 035 m <sup>2</sup> ) sur un terrain d'environ 23 000 m <sup>2</sup>

#### 4. Caractéristiques générales du projet

*Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire*

##### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet prévoit la réalisation d'un projet immobilier comprenant plusieurs bâtiments à usage de logements de R+4 sur 2 niveaux de sous-sol. Ainsi, ce sont 410 logements qui seront créés. Le projet comprend également la réalisation d'environ 533 places privatives de stationnement.

Le programme sera mené en deux phases :

- Phase 1: 15 345 m<sup>2</sup> de SDP, 210 logements et 273 places de parking ;
- Phase 2 : 14 690 m<sup>2</sup> de SDP, 200 logements et 260 places de parking.

Le projet comprend des espaces extérieurs privatifs de pleine terre avec notamment une "diagonale centrale" et des espaces communs ainsi que des toitures végétalisées. Un audit biodiversité et un diagnostic phytosanitaire des arbres ont été menés. L'existant a été pris en compte afin de conserver un maximum du patrimoine arboré intéressant sur le site : 70% des arbres seront sauvegardés au cours de ce projet, soit 55 arbres.

Cf. Annexe obligatoire n°4 pour plus de détails.

## 4.2 Objectifs du projet

L'aménagement proposé par ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS comportera une placette commerciale, un long cheminement végétalisé en diagonale, au centre du projet reliant ainsi la Grande voie des Vignes au sud à la coulée verte au nord-ouest.

Le projet sera labellisé NF Habitat HQE et aura comme objectif d'obtenir le label BiodiverCity. Le porteur du projet visera des performances ponctuellement supérieures à la RE2020 sur certaines thématiques à définir en phase permis de construire

L'aspect paysager constitue un élément fondamental de cohérence et d'articulation dans une zone à proximité d'un site classé au patrimoine de 165 hectares, le domaine de Sceaux, reconnu comme un réservoir de biodiversité et classé ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique).

Le projet tirera parti de la topographie et des lisières boisées et de la présence visuelle de l'eau afin de créer des espaces en totale symbiose avec le territoire dans lequel ils prennent place.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

Il s'agit d'un chantier de construction d'immeubles en contexte urbain. Il suivra les étapes classiques de la phase travaux (terrassements, excavations, nivellements, construction de nouveaux bâtiments,...).

La phase travaux se déroulera en deux phases pour :

- assurer un accès au chantier qui n'impactera pas la voirie ;
- permettre aux espèces végétales et animales d'accéder à une zone refuge entre les deux phases et ainsi conserver une biodiversité au droit des abords boisés qui seront préservés dans le cadre du projet.

Voici le planning prévisionnel du projet :

Dépôt du permis de construire valant division du site de Châtenay-Malabry : novembre 2022 ;

Démarrage des travaux de la phase 1 : septembre 2024 ;

Livraison phase 1 : septembre 2026 ;

Livraison phase 2 : septembre 2027.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet développera un programme de 410 logements collectifs.

Le projet développe un total d'environ 30 035 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP).

Il comporte en outre la création d'environ 533 places de stationnements privatives sur deux niveaux de sous-sol.

Le projet sera raccordé aux différents réseaux (eau potable, assainissement, réseau électrique, télécommunication...) qui desservent déjà le quartier.

Le programme et l'organisation du site a pour objectif de s'inscrire dans la Ville-Parc par rapport à la trame verte à l'ouest et la ZNIEFF de type I à l'est.

L'accès au site se fera depuis la Grande Voie des Vignes ainsi que depuis la rue André Malraux longeant l'ouest du site. Une diagonale sera créée et pourra relier le Sud-Est vers le Parc de Sceaux et le Nord-Ouest vers la Coulée-Verte.

Les eaux pluviales trentennales seront gérées à la parcelle (assiette totale de l'opération) par la création de noues paysagères, ouvrages enterrés perméables, des tranchées drainantes ainsi que par les toitures végétalisées. L'emprise des espaces verts sera de 12 500 m<sup>2</sup> (53% de la parcelle d'étude), contre 4 940 m<sup>2</sup> actuellement, dont 10 500 m<sup>2</sup> en pleine terre et environ 2 000 m<sup>2</sup> de toits végétalisés permettant ainsi une partie d'infiltration naturelle et compensatoire des eaux pluviales.

**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).

Le projet fera l'objet d'un Permis de Construire Valant Division.

Le projet est soumis à minima au régime de Déclaration au titre des rubriques 1.1.1.0 (prélèvements), et 2.1.5.0 (gestion des eaux pluviales), entraînant ainsi la production d'un Dossier Loi sur l'Eau à présenter aux administrations compétentes (service Police de l'eau de la DRIEAT).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Emprise du site	23 000 m <sup>2</sup>
Surface de plancher développée	30 035 m <sup>2</sup>
Nombre de logements	410
Nombre de places de stationnement	533
Hauteur	R+4
Sous-sols	R-2

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

30, Grande voie des Vignes  
92290 CHATENAY-MALABRY

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 2 ° 17 ' 13 " E Lat. 48 ° 45 ' 59 " N

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas localisé au sein d'une ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches sont : - à 100 m à l'est, ZNIEFF de type I "Prairies et boisements du parc départemental de Sceaux", - à 1,5 km au sud-ouest, ZNIEFF de type II "Forêt de Verrières".
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Conseil départemental des Hauts-de-Seine a approuvé sur la période 2022-2026 le projet de PPBE 3ème échéance qui établit, à l'issue d'une phase diagnostique, un plan d'action. La zone d'étude est très peu impactée par les routes localisées à l'est et sud, ainsi que de la voie ferrée à l'ouest. Pour plus de détails, se référer aux annexes volontaires n°1 et n°5.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site se trouve dans plusieurs zones de protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) : - Immeuble dit Pavillon Colbert, monument historique inscrit ; - Eglise Saint-Germain l'Auxerrois, monument historique inscrit ; - Domaine de la Petite Roseraie, monument historique inscrit ; - Domaine de Sceaux, monument historique classé.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est localisé au sein d'une enveloppe d'alerte des zones humides de classe B (Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser). L'étude réalisée au droit du site a permis de délimiter environ 830 m <sup>2</sup> de zones humides (critère pédologique uniquement). 1 370m <sup>2</sup> de zones humides seront compensées. Pour plus de détails, se référer aux annexes volontaires n°1 et n°6.

<p>Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?</p> <p>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>La commune de Châtenay-Malabry est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PPRN affaissements et effondrements, approuvé en 1985,</li> <li>- PPRN Cavités souterraines, approuvé en 1985.</li> </ul> <p>Le site n'est pas impacté par ces risques.</p> <p>Aucun PPRT n'a été prescrit ou approuvé.</p>
<p>Dans un site ou sur des sols pollués ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Aucun site BASOL, BASIAS, SIS ou ICPE n'est recensé sur le site au sein de la base de données Georisques. Historiquement, le terrain d'étude est à usage agricole et aujourd'hui un terrain de sport, le risque de trouver des sols pollués est donc non significatif.</p> <p>Des sondages seront réalisés d'ici le 4e T 2022 au droit des futurs bâtiments sur sous-sol, afin de caractériser les futurs déblais.</p> <p>Cf. annexe volontaire n°1 pour plus de détails.</p>
<p>Dans une zone de répartition des eaux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le site est localisé dans la zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe de l'Albien.</p>
<p>Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans un site inscrit ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le site inscrit le plus proche est localisé à 500 m à l'ouest. Il s'agit du site inscrit "Parc Roland Gosselin".</p>
<p><b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b></p>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
<p>D'un site Natura 2000 ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La ZPS la plus proche est à environ 13,8 km au sud-ouest ; il s'agit du « massif de Rambouillet et zones humides proches » (code : FR1112011).</p> <p>La ZSC la plus proche est la « Tourbière et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline » (code : FR1100803), localisée à 19,5 km à l'ouest du site.</p> <p>Cf. annexe obligatoire n°6 pour plus de détails.</p>
<p>D'un site classé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le site d'étude est situé dans le périmètre de protection du Parc de Sceaux, site classé localisé à 100 m.</p>

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 ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Deux nappes se trouvent au droit du site : une nappe superficielle, ainsi qu'un aquifère recoupé à 8m de profondeur contenu dans des marnes supragypseuses. Le projet se situe en zone de sensibilité forte de remontée de nappe. Le site est actuellement surveillé par des piézomètres. Pour plus de détails, se référer aux annexes volontaires n°1 et n°3. Le projet ne comporte aucun prélèvement direct d'eau dans les eaux superficielles ou souterraines au droit du site. Il sera raccordé au réseau d'eau potable qui dessert la ville.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des déchets de démolition sont à prévoir (démolition de bâtiments occupés par des vestiaires) : les diagnostics amiante plomb seront réalisés avant toute opération de démolition. Les terrassements généreront un surplus de terre qui sera évacué hors du site.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet aura besoin de matériaux de construction. Le projet aura recours à une solution de géothermie pour couvrir tout ou partie des besoins en chauffage et eau.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Localisé à proximité d'une coulée verte, une bordure de haie déjà en place sera conservée au nord et à l'ouest du site. Une étude faune flore a été menée (cf. annexes volontaires n°1 et n°6). Les mesures ERC-A permettront de conserver les qualités biologiques du site à l'état initial et de recréer des habitats favorables aux espèces protégées identifiées sur le site. Il est par ailleurs à noter que l'emprise des espaces verts sera plus que doublée dans le cadre du projet, en passant de 4 940 m <sup>2</sup> à 12 500 m <sup>2</sup> (dont 10 500 m <sup>2</sup> en pleine terre). Un diagnostic phytosanitaire des arbres a été mené ; 70% des arbres seront conservés et 220 à 250 arbres de différentes statures seront plantés.
	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 checked="" type="checkbox"/>	Le site du projet est occupé par un terrain de sport et des bâtiments occupés par des vestiaires, des bureaux et deux logements de gardien. Seules les bordures du site sont végétalisées (arbres). Le site n'est donc pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par les directives Oiseaux et Habitat. Les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique sont négligeables. D'un point de vue fonctionnel, il n'existe pas de connexion hydraulique ou écologique entre le site du projet et les sites Natura 2000 les plus proches. Cf. annexe obligatoire n°6 pour plus de détails.

	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 checked="" type="checkbox"/>	Le projet tient compte de la proximité du Domaine de Sceaux. Suite à un échange avec l'ABF, aucune recommandation particulière n'a été émise. Le projet prendra en compte la réglementation imposée par le PLU et permettra de relier le Sud-Est vers le Parc de Sceaux et le Nord-Ouest vers la Coulée-Verte. 220 à 250 arbres de différentes statures seront plantés, améliorant la dimension écologique du site.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site passera d'un usage actuel d'équipements sportifs à un usage futur de quartier de logements. La vocation du site restera néanmoins de type "urbain". Un projet de relocalisation du stade est en cours d'élaboration, sur la commune d'Antony 10 avenue Raymond Aron, distants d'environ 1,6 km. Le stade actuel de Châtenay-Malabry et le site US Métro à Antony sont très bien desservis et offriront une meilleure qualité en termes de rassemblements sportifs.
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site admet une exposition forte concernant le risque argile. Les dispositions constructives tiendront compte de cet aléa. Le porteur de projet s'engage à réaliser une étude géotechnique en phase G2 une fois le projet d'aménagement finalisé afin de caractériser au mieux les dispositions constructives du projet. Cf. annexes volontaires n°1 et n°2.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	D'après la note de pollution réalisée par SOLER ENVIRONNEMENT (annexe volontaire n°9), la zone d'étude est a priori sans risque significatif. Elle n'est pas recensée dans la base de données BASIAS, BASOL, SIS et ICPE. Des sondages seront néanmoins réalisés d'ici le 4e T 2022 afin de caractériser les futurs déblais, et ainsi assurer la compatibilité des usages projetés et définir si une possible réutilisation ds déblais est possible.
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase permanente, les voiries attenantes seront en mesure de supporter les nouveaux flux. Les conditions de circulation devraient rester fluides sur le réseau de voirie qui dessert le projet. Les carrefours devraient conserver une bonne réserve de capacité et fonctionner dans de bonnes condition. Plusieurs projets sont en cours de réalisation tel que la construction du tramway T10 : localisé à environ 430m au sud du site, il permettra d'assurer de meilleures conditions de circulation dans le secteur (annexes volontaires n°1 et n°5).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Le projet ne générera pas de gêne sonore particulière. Le projet est peu soumis aux nuisances sonores issues des voiries avoisinantes que sont la Grande voie des Vignes et la RD67. Les bâtiments seront majoritairement traversants et bi-orientés. Ils seront isolés de manière adéquate (voir annexes volontaires n°1 et n°5). En phase chantier, des dispositions seront prises pour limiter les nuisances sonores et respecter la réglementation en vigueur.

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>La proximité des voies du TGV sous la coulée verte à proximité du site génère un impact sur la conception d'une partie des bâtiments. Les études ne sont pas encore abouties à ce stade, mais l'impact est identifié et sera pris en compte dans les modalités constructives.</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet s'inscrit dans une parcelle à la jonction entre un quartier urbain et une zone boisée. Les voiries avoisinantes ainsi que les habitations sont génératrices d'émissions lumineuses. Les bâtiments projetés vont contribuer à augmenter le contexte lumineux local. Cet impact est jugé comme faible compte tenu du contexte urbain dans lequel le projet s'insère.</p>
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet, de par sa nature, ne sera pas à l'origine de rejets atmosphériques, sinon ceux liés au fonctionnement des bâtiments (chauffage, approvisionnement énergétique, ...) et au trafic routier généré.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet ne prévoit aucun rejet direct dans le milieu naturel. Les eaux pluviales trentennales seront gérées à la parcelle par la création de noues paysagères, ouvrages enterrés perméables, des tranchées drainantes ainsi que par les toitures végétalisées. Le surplus sera évacué au réseau dans la limite autorisée. La gestion des eaux pluviales sera détaillée techniquement au sein du Dossier loi sur l'eau.</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet ne générera aucun rejet direct au milieu naturel. Les eaux usées seront collectées et rejetées dans le réseau d'assainissement qui dessert la ville. Une convention de rejet devra être établie avec le gestionnaire du réseau.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>En phase chantier comme en phase de fonctionnement, le projet ne sera pas source de déchets dangereux (voir annexe volontaire n°8). Cependant, en fonctionnement, le projet sera source de déchets ménagers et assimilés. Ils seront triés afin d'en assurer le recyclage.</p>

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est concerné par plusieurs périmètres de protection du patrimoine. L'ABF a donc été consulté et n'a émis aucune recommandation particulière. Le parti paysager permettra d'intégrer le projet au sein du quartier ; des espaces verts arborés seront massivement développés. Cf. annexe obligatoire n°4 pour plus de détails.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réalisation du projet entraînera une modification de l'usage du site, qui passera d'un usage de terrains de sports, vers un usage d'habitat résidentiel.

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

Les projets existants ou approuvés aux abords du site sont les suivants :

- Le projet d'aménagement de l'Eco quartier La Vallée, (secteur de l'École Centrale) à Châtenay-Malabry, au sud de la parcelle d'étude, déposé en 2016, réitéré en 2018 et actuellement en travaux. Le projet sera livré en 2024. Il a fait l'objet d'une étude d'impact pour laquelle un avis délibéré de la MRAE a été émis en date du 14 juin 2018.
- Le Domaine Sully de Franco Suisse, livré fin 2023 au nord du site ;
- Le projet de tramway T10 reliant la Croix-de-Berny (Antony) à Clamart, en desservant Châtenay-Malabry (par l'Avenue de la Division Leclerc) et le Plessis-Robinson ; il sera livré courant 2023 et sera à environ 430 m au sud du site.
- Le projet de centrale géothermique, pour alimenter en énergie calorifique un réseau de chaleur sur le territoire de Châtenay-Malabry par deux puits (production et réinjection), au droit de la ZAC d'étude « la Vallée ».

Le projet développera 410 logements et 533 places de stationnements privatives. La plupart des résidents possédant nécessairement une voiture individuelle, le projet sera source de déplacements, et de déchets liés aux activités. Mais l'impact devrait rester limité compte tenu des mesures de gestions déjà mises en place et en cours (construction d'un Tramway), ainsi que des mesures compensatoires envisagées en ce qui concerne la gestion des zones humides, de la faune et de la flore ainsi que la prise en compte du volet paysager.

**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) :**

- Partis paysagers et architectural : avis favorable de l'ABF et mesures qualitatives du projet concernant l'intégration du parti paysager (cf annexe volontaire n°1) ;
- Acoustique : isolation adéquate des façades et logements majoritairement traversants / bi-orientés (cf annexe vol n°1 et n°5).
- Incidences en phase chantier : en phase chantier, des dispositions seront prises pour limiter la dispersion de poussières, les fumées et les odeurs, les pollutions par rejets d'eau souillée et infiltration, la protection de la biodiversité locale, ... La Charte Chantier à Faibles Nuisances respectera à minima les prescriptions énoncées par la Ville (voir annexe volontaire n°1 et n°8).
- Trafic : L'aménagement d'une diagonale centrale sera mené afin d'assurer des cheminements piétons dans de bonnes conditions et relier la coulée verte au domaine des Sceaux (voir annexe volontaire n°1 et n°4).
- Biodiversité et Zone humide : un diagnostic écologique a été fait en amont de la conception ainsi qu'un diagnostic phytosanitaire des arbres. Les mesures ERC-A permettront de conserver les qualités biologiques du site à l'état initial et de recréer des habitats favorables aux espèces protégées identifiées sur le site. La conservation des lisières arborées soit 55 arbres, la plantation de 220 à 250 arbres, la création de toitures végétalisées, combinés à une gestion écologique des espaces verts favorables à l'expression de la flore spontanée permettra au site, à terme, de conserver son rôle dans les continuités écologiques locales. Les zones humides détruites (830m<sup>2</sup>) seront compensées (1 370m<sup>2</sup>) (cf annexe volontaire n°1, n°6 et n°7).

**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.

Le projet aura des conséquences positives comme l'amélioration du parc immobilier du secteur, avec des bâtiments neufs performants d'un point de vue énergétique et environnemental, et avec plus d'espaces végétalisés par rapport à l'existant. Le projet a vocation à développer un espace urbanisé en réalisant une construction exemplaire en matière de consommation énergétique et d'émission GES, répondant aux critères du label NF Habitat HQE et Biodiversity.

Les études réalisées (hydrogéologique, géotechnique, faune/flore, acoustique, trafic, zone humide) ou en cours (investigations géotechniques complémentaires et sondages complémentaires sols au 4e T 2022, DLE) permettent de prendre en compte les enjeux du site et de maîtriser les possibles impacts du projet sur l'environnement.

Pour ces raisons, nous estimons qu'il n'est pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	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 checked="" type="checkbox"/>
3	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 checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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 checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 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 checked="" type="checkbox"/>
6	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 checked="" 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
Annexe volontaire n°1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site
Annexe volontaire n°2 : Étude géotechnique G1
Annexe volontaire n°3 : Étude hydrogéologique
Annexe volontaire n°4 : Étude de circulation
Annexe volontaire n°5 : Étude acoustique
Annexe volontaire n°6 : Diagnostic écologique
Annexe volontaire n°7 : Diagnostic zone humide
Annexe volontaire n°8 : Charte chantier faibles nuisances
Annexe volontaire n°9 : Note pollution

## 9. Engagement et signature

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



Fait à

Paris

le,

26/07/2022

Signature





# ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS

Projet Héritage, 30 Grande voie des Vignes, à  
CHATENAY-MALABRY (92)

## Demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CICEIF220727 / RICEIF01244

MMAS / CEC / ISZ

26/07/2022



## ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS

Projet Héritage, 30 Grande voie des Vignes, à CHATENAY-MALABRY (92)

Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	26/07/2022	01	MMAS		C.CAIZERGUES		I. ZETTI	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CICEIF220727 / RICEIF01244
Numéro d'affaire :	A58644
Domaine technique :	DR01
Mots clé du thésaurus	DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE PROJET

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>Introduction .....</b>	<b>6</b>
1.1	Le contexte réglementaire.....	6
1.2	Présentation du projet.....	6
1.3	Présentation du document.....	9
<b>2.</b>	<b>Annexes obligatoires.....</b>	<b>10</b>
	Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage .....	10
	Annexe obligatoire n°2 : Plan de situation du projet.....	11
	Annexe obligatoire n°3 : Prises de vues du site et de ses abords.....	12
	Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet.....	20
	Annexe obligatoire n°5 : Présentation des abords du site.....	43
	Annexe obligatoire n°6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000 ..	45
<b>3.</b>	<b>Annexes volontairement transmises .....</b>	<b>47</b>
	<b>Annexe volontaire n° 1 : Synthèse des enjeux environnementaux du site .....</b>	<b>47</b>
	3.1.1 Projets en cours d'étude ou de réalisation dans le quartier.....	47
	3.1.2 Patrimoine historique.....	48
	3.1.3 Pollution du sous-sol .....	49
	3.1.4 Géotechnique.....	49
	3.1.5 Contexte hydrogéologique.....	51
	3.1.6 Trafic routier.....	54
	3.1.7 Acoustique.....	62
	3.1.8 Biodiversité.....	66
	3.1.9 Zones humides.....	72
	<b>Annexe volontaire n°2 : Étude géotechnique G1.....</b>	<b>75</b>
	<b>Annexe volontaire n°3 : Étude hydrogéologique.....</b>	<b>76</b>
	<b>Annexe volontaire n°4 : Étude de circulation .....</b>	<b>77</b>
	<b>Annexe volontaire n°5 : Étude acoustique.....</b>	<b>78</b>
	<b>Annexe volontaire n°6 : Diagnostic écologique.....</b>	<b>79</b>
	<b>Annexe volontaire n°7 : Diagnostic zone humide.....</b>	<b>80</b>
	<b>Annexe volontaire n°8 : Charte chantier faibles nuisances .....</b>	<b>81</b>
	<b>Annexe volontaire n°9 : Note pollution .....</b>	<b>82</b>

## TABLEAUX

Tableau 1. Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement .....	7
Tableau 2 : Prospections menées sur le site de Châtenay-Malabry .....	66
Tableau 3 : Habitats limitrophes .....	66
Tableau 4 : Détail des mesures ERC sur le site.....	71

## FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000 .....	11
Figure 2 : Localisation des prises de vue du site.....	12
Figure 3 : Parcelles cadastrales concernées par le projet .....	20
Figure 4 : Urbanisation du secteur et enjeux.....	21
Figure 5 : Plan masse du projet.....	23
Figure 6 : Plan du stationnement en R-1 .....	24

Figure 7 : Plan du stationnement en R-2 .....	25
Figure 8 : Plan du stationnement en R-3 .....	26
Figure 9 : Plan du rez-de-chaussée.....	27
Figure 10 : Plan étage courant .....	28
Figure 11 : Coupes du projet.....	29
Figure 12 : Détail des arbres conservés et supprimés par le projet .....	31
Figure 13 : Superposition du plan masse et de la localisation des arbres.....	32
Figure 14 : Stratégie arborée du projet.....	33
Figure 15 : Visuel d'insertion du projet.....	34
Figure 16 : Agencement des espaces extérieurs .....	37
Figure 17 : Illustrations de la diagonale .....	38
Figure 18 : Illustration des lisières .....	38
Figure 19 : Illustration des toitures et balcons plantés.....	38
Figure 20 : Limites et domanialités du projet d'aménagement.....	39
Figure 21 : Clôtures publiques types garantissant une aération optimal du parti paysager .....	39
Figure 22 : Phasage du projet d'aménagement .....	41
Figure 23 : Schéma général du parti architectural.....	42
Figure 24 : Qualités spatiales : privilégier des appartements traversants et bi-orientés .....	42
Figure 25 : Plan des abords du site du projet.....	44
Figure 26 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000.....	46
Figure 27 : Projets connus aux abords du site d'étude.....	48
Figure 28 : Sites inscrits et classés et leurs périmètres de protection.....	49
Figure 29 : Plan d'implantation des sondages .....	50
Figure 30 : Plan d'implantation des piézomètres.....	53
Figure 31 : Localisation des points de comptages .....	54
Figure 32 : Situation actuelle – trafic journalier .....	55
Figure 33 : Desserte par les transports en commun.....	56
Figure 34 : Affectation du trafic – Heure de pointe du matin.....	57
Figure 35 : Affectation du trafic – Heure de pointe du soir.....	58
Figure 36 : Projet de tramway T10 Antony-Clamart .....	60
Figure 37 : Localisation du projet de Tramway T10 desservant la zone d'étude .....	61
Figure 38 : Classement sonore des infrastructures - Lden Bruitparif .....	62
Figure 39 : Classement sonore des infrastructures – Lden Bruitparif .....	63
Figure 40 : Localisation des points de mesure acoustique .....	64
Figure 41 : Niveau sonore en façade jour.....	65
Figure 42 : Carte de localisation des zones limitrophes .....	67
Figure 43 : Cartographie des enjeux du site .....	69
Figure 44 : Habitats préservés par le plan de masse .....	70
Figure 45 : Localisation des sondages réalisés .....	72
Figure 46 : Périmètre de la zone humide identifiée sur le critère pédologique .....	73
Figure 47 : Mesures compensatoires zones humides .....	74

## PHOTOGRAPHIES

Photographie 1 : Chemin d'accès du site.....	13
Photographie 2 : Bassin de rétention des eaux pluviales existant .....	13
Photographie 3 : Bâtiment présent et bassin .....	14
Photographie 4 : Chemin de terre battue limite nord.....	14
Photographie 5 : Vue d'ensemble depuis l'angle nord-ouest.....	15
Photographie 6 : Parcelle enherbée limite ouest, dénivelé par rapport au terrain de sport.....	15
Photographie 7 : Local présent en limite ouest .....	16
Photographie 8 : Escalier d'accès du local ouest depuis les terrains de sport .....	16

Photographie 9 : Mur de soutènement végétalisé .....	17
Photographie 10 : Vue du dénivelé depuis le terrain de sport .....	17
Photographie 11 : Vue d'ensemble depuis l'angle sud-ouest en direction des logements.....	18
Photographie 12 : Vue d'ensemble des terrains de sport depuis l'angle sud-ouest.....	18
Photographie 13 : Haie en limite sud du site.....	19
Photographie 14 : Limite est entre les terrains de sport et les logements .....	19

## 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 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 réforme a eu 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. Catégorie n°39 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 construction « Héritage », un ensemble immobilier sis 30, Grande voie des Vignes à CHATENAY-MALABRY (92).

Le **projet, nommé « Héritage »**, est porté par la société **ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS**. L'opération consiste en la **construction d'un ensemble immobilier résidentiel comportant 410 logements collectifs et individuels**.

Le projet comprend la réalisation d'environ **533 places de stationnement à usage privatif**.

Le programme se développera sur une emprise de **23 000 m<sup>2</sup> de terrain constructible** et proposera environ **30 035 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)** ; il sera réalisé en deux phases :

- **Phase 1** avec une surface de plancher de 15 345 m<sup>2</sup> qui comprendra 210 logements et 273 places de parking;
- **Phase 2** de 14 690 m<sup>2</sup> de SDP et 200 logements et 260 places de parking.

Au regard de la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement présenté ci-dessous, le projet global, en raison de ses caractéristiques, 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>39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement</b>	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones mentionnées à l'art. 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'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>• les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. 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 surface de plancher (...) ou une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .  <b>Le projet prévoit la création d'un programme supérieur à 10 000m<sup>2</sup> de SDP (= 30 035 m<sup>2</sup>) sur un terrain d'assiette de 2,3 ha.</b>
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol (...) supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> dans un espace autre que : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones mentionnées à l'art. 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'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ;</li> <li>• les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. 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 terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher (...) ou l'emprise au sol (...) est supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> .

La demande d'examen au cas par cas fait l'objet d'une instruction par les services du Préfet de Région (DRIEAT-if), donnant lieu à une décision d'autorisation ou d'exemption d'étude d'impact pour le projet en question.

Le délai d'instruction est de 35 jours 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),
  - Étude géotechnique G1 (annexe volontaire n°2),
  - Étude hydrogéologique (annexe volontaire n°3),
  - Étude de circulation (annexe volontaire n°4),
  - Étude acoustique (annexe volontaire n°5),
  - Diagnostic écologique (annexe volontaire n°6),
  - Diagnostic zone humide (annexe volontaire n°7),
  - Charte chantier faibles nuisances (annexe volontaire n°8),
  - Note pollution (annexe volontaire n°9)

## 2. Annexes obligatoires

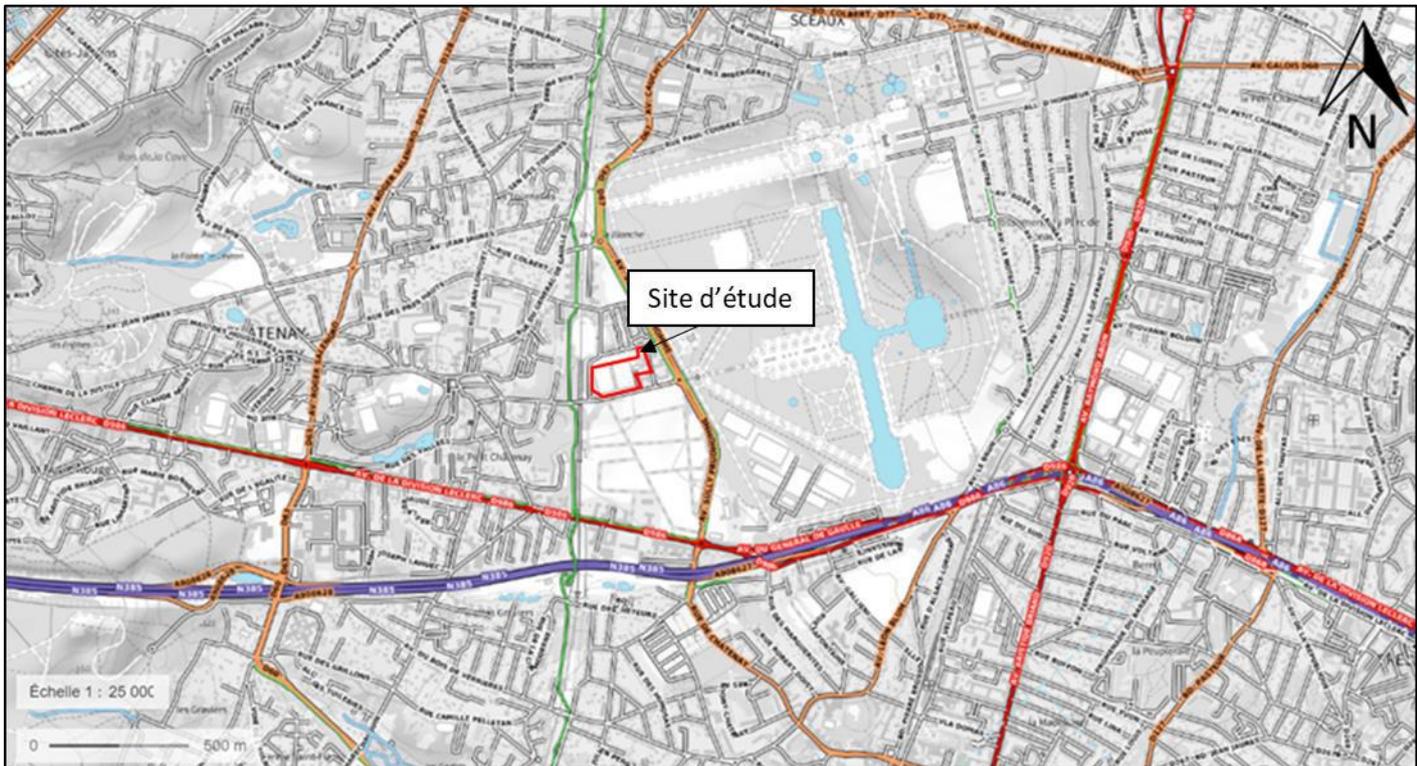
### Annexe obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

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 **14 avril 2022** par un ingénieur de Ginger BURGEAP.

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

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



Fond de plan : photo aérienne Géoportail, annotations Ginger Burgeap

**Photographie 1 : Chemin d'accès du site**



**Photographie 2 : Bassin de rétention des eaux pluviales existant**



**Photographie 3 : Bâtiment présent et bassin**



**Photographie 4 : Chemin de terre battue limite nord**



**Photographie 5 : Vue d'ensemble depuis l'angle nord-ouest**



**Photographie 6 : Parcelle enherbée limite ouest, dénivelé par rapport au terrain de sport**



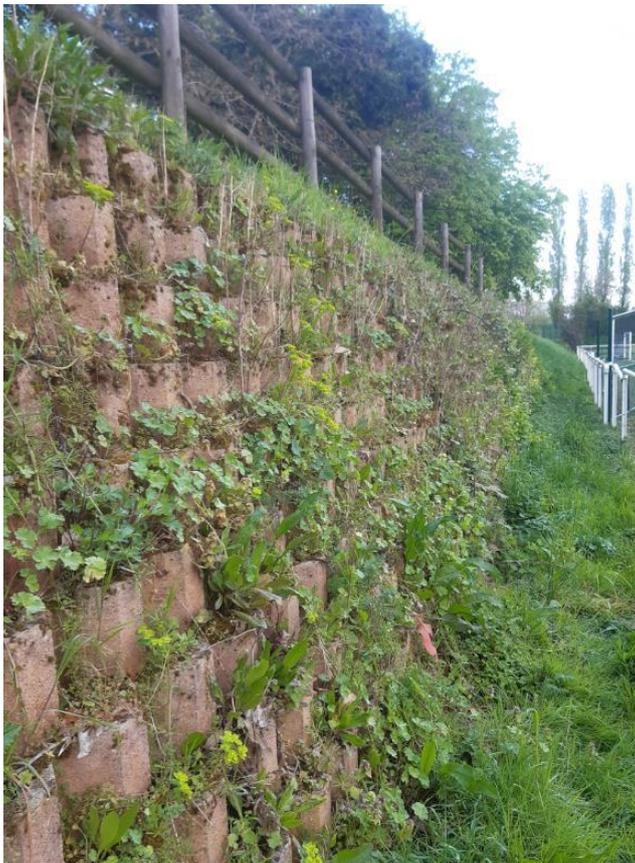
**Photographie 7 : Local présent en limite ouest**



**Photographie 8 : Escalier d'accès du local ouest depuis les terrains de sport**



**Photographie 9 : Mur de soutènement végétalisé**



**Photographie 10 : Vue du dénivelé depuis le terrain de sport**



**Photographie 11 : Vue d'ensemble depuis l'angle sud-ouest en direction des logements**



**Photographie 12 : Vue d'ensemble des terrains de sport depuis l'angle sud-ouest**



**Photographie 13 : Haie en limite sud du site**



**Photographie 14 : Limite est entre les terrains de sport et les logements**



## Annexe obligatoire n°4 : Présentation du projet

### ► Contexte

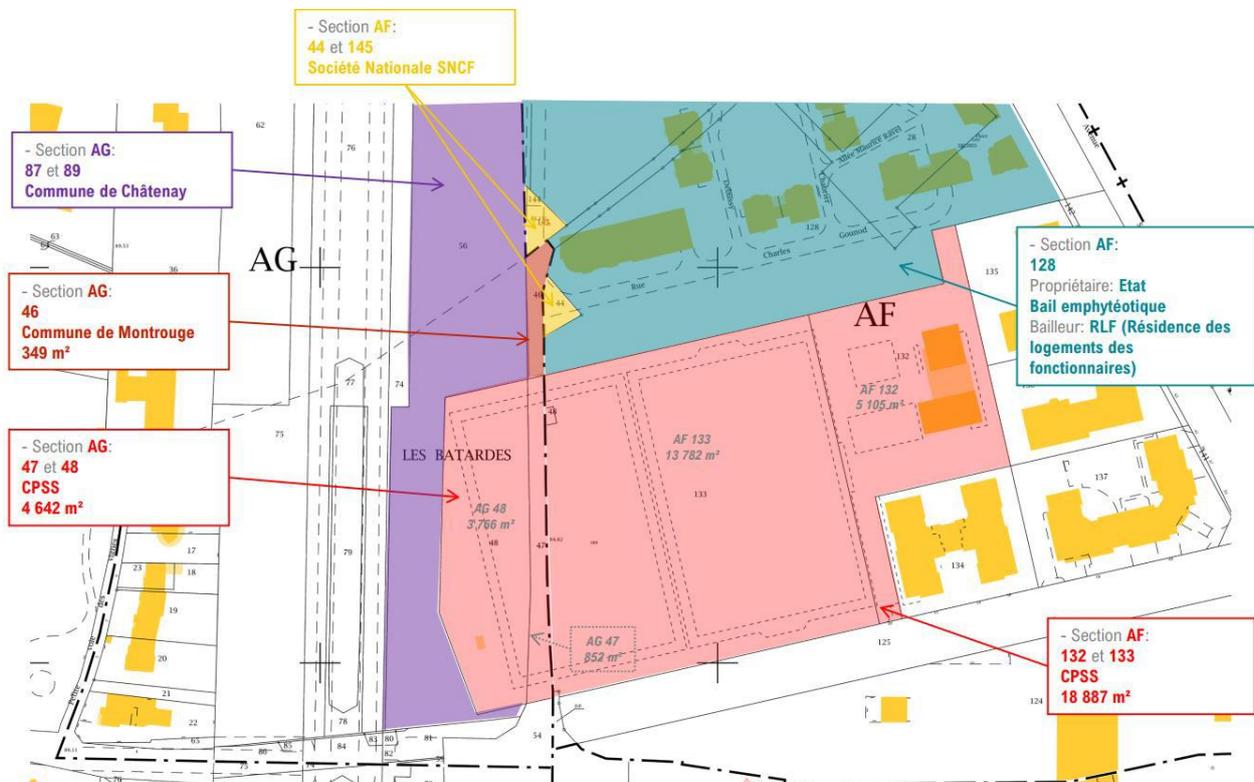
Le secteur d'étude est implanté dans la portion est de la commune de Châtenay-Malabry (92), à proximité des limites communales de Sceaux et Antony. La ligne RER la plus proche est la B (station « Antony ») ; elle est accessible depuis le site d'étude via la ligne 395 de bus, dont un arrêt est présent à 100m à l'est.

Le site du projet est délimité par la Grande Voie des Vignes au sud. Des parcelles boisées encadrent le site par le nord et l'ouest, à proximité immédiate du parc de Sceaux à l'est, de la Coulée verte et du centre-ville à l'ouest.

Le projet occupe la parcelle cadastrée 000 AF 132 et 133 ainsi que les parcelles AG 47 et 48 (cf. Figure 3).

Le terrain est actuellement occupé par des **terrains de sport en gazon synthétique**.

**Figure 3 : Parcelles cadastrales concernées par le projet**



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS 08/03/2022

La Figure 4 illustre l'urbanisation du quartier d'implantation du projet étudié.

**Figure 4 : Urbanisation du secteur et enjeux**



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, juillet 2022

► **Programme**

La surface de plancher (SDP) totale créée par l'opération est d'environ **30 035 m<sup>2</sup>** sur un terrain d'emprise de 23 000 m<sup>2</sup> environ.

Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier résidentiel comprenant 410 logements. Les constructions s'élèveront en **R+4** sur deux niveaux de sous-sols.

Le projet comprend la réalisation d'environ **533 places privées de stationnement**.

Le projet comprend des **espaces extérieurs privatifs de pleine terre** avec notamment une diagonale centrale et des espaces communs ainsi que des **toitures végétalisées**. Ils seront agrémentés de mobiliers urbains. Le plan d'aménagement des espaces extérieurs est consultable en **Figure 16**. La future emprise des espaces verts sera plus importante que l'emprise actuelle passant de 4 940 m<sup>2</sup> à 12 500 m<sup>2</sup>.

Le programme et l'organisation du site a pour objectif **de s'inscrire dans la Ville-Parc** par rapport à la trame verte à l'ouest et la ZNIEFF de type I à l'est.

L'aménagement proposé par ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS comportera une **placette commerciale**, un **long cheminement végétalisé en diagonal, au centre du projet** reliant ainsi la Grande voie des Vignes au sud à la coulée verte au nord-ouest.

Trame circulable, espaces végétalisés et grande diagonale de 15 mètres de large seront autant de **lieux de vie et de rencontre** à partager par les nouveaux habitants.

De plus, afin de réduire l'impact du projet de Châtenay-Malabry en équipements publics par la suppression du terrain de sport actuel, un **projet de relocalisation du stade est en cours d'élaboration**. Ce dernier sera localisé sur la commune d'Antony, 10 avenue Raymond Aron, situé à 800 m de la gare de la Croix de Berny et à 550 m de la gare de Sceaux. Bien qu'ils soient distants d'environ 1,6 km, le stade actuel de Châtenay-Malabry et le site US Métro à Antony sont très bien desservis et offriront une meilleure qualité en termes de rassemblements sportifs.

Figure 5 : Plan masse du projet



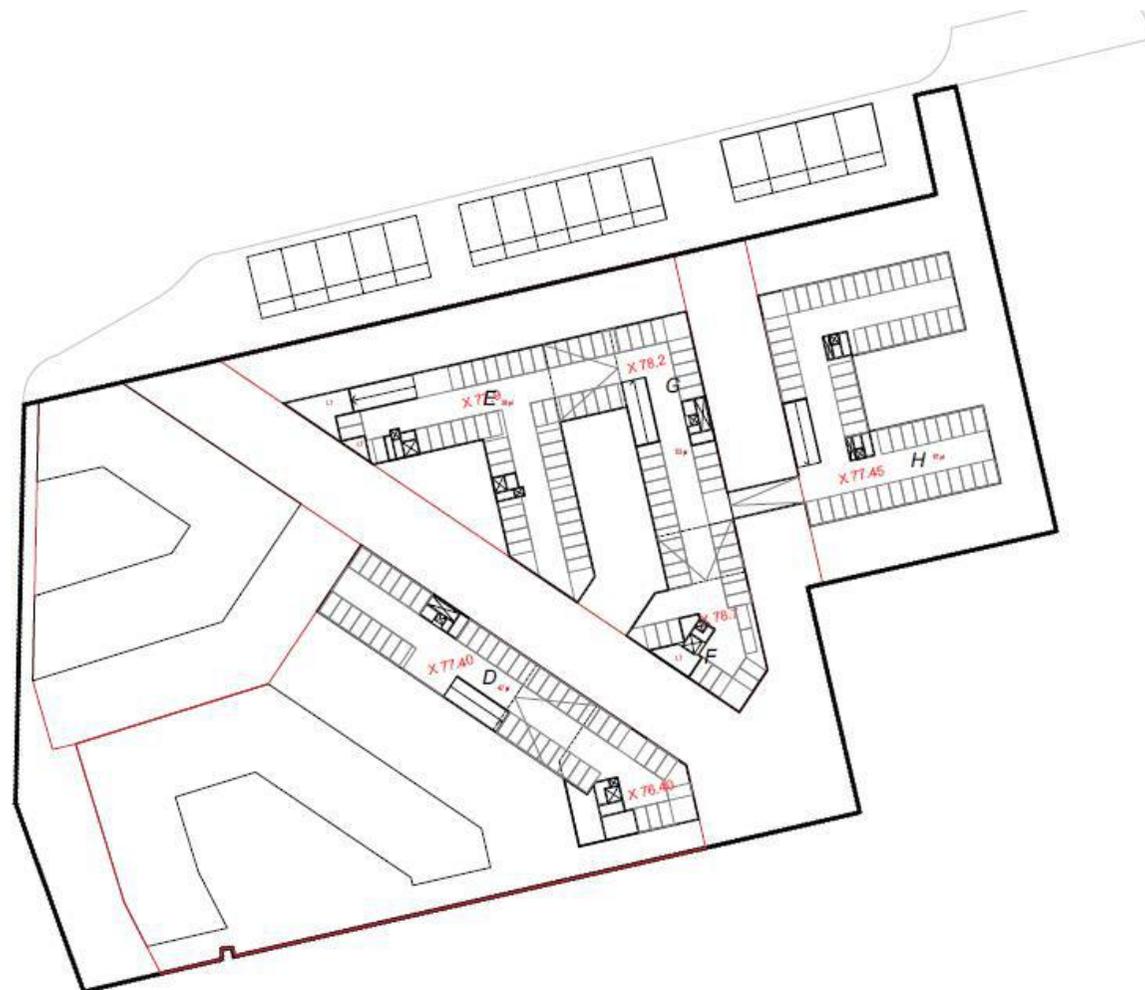
Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS 08/03/2022

Figure 6 : Plan du stationnement en R-1



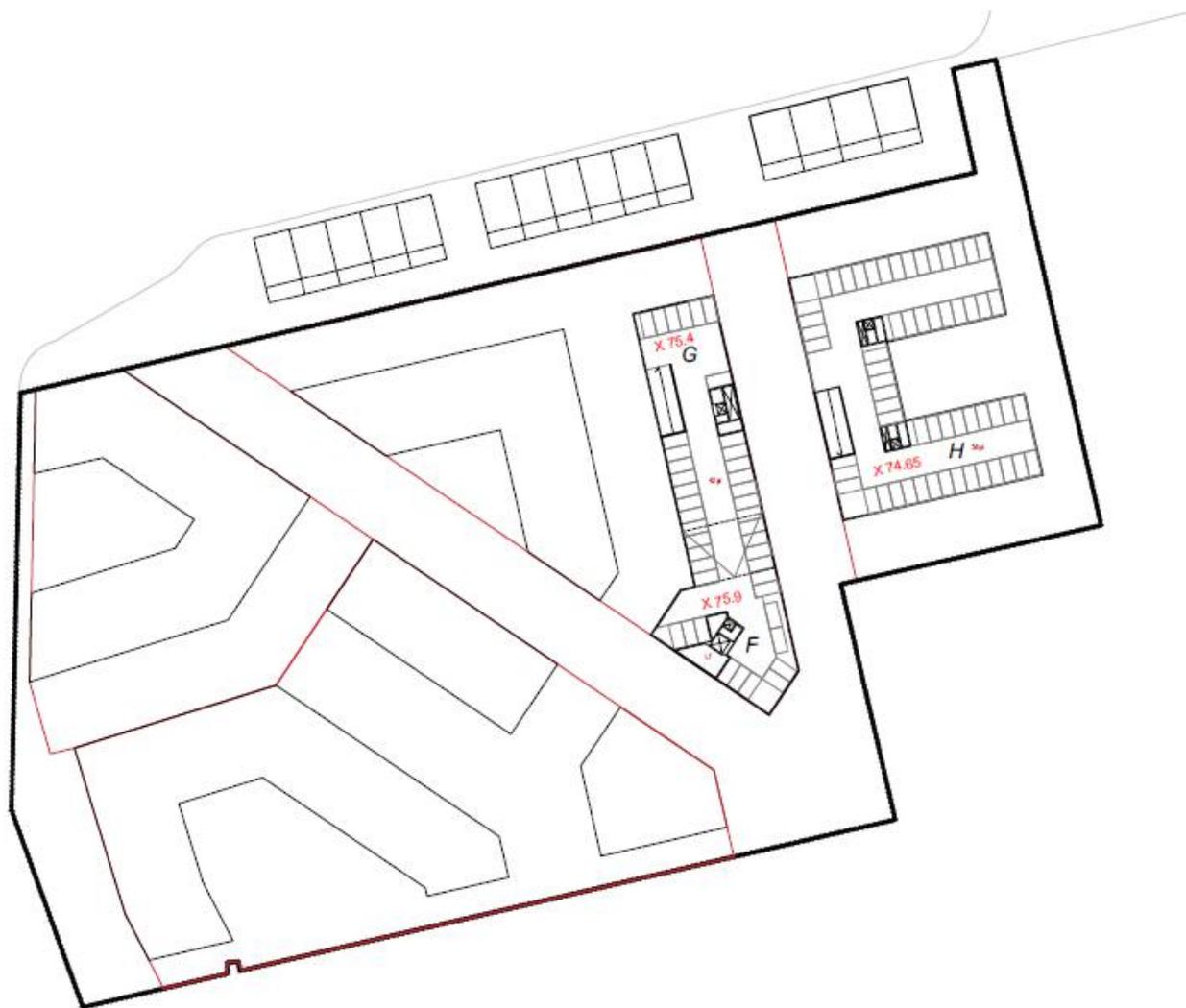
Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS 02/06/2021

Figure 7 : Plan du stationnement en R-2



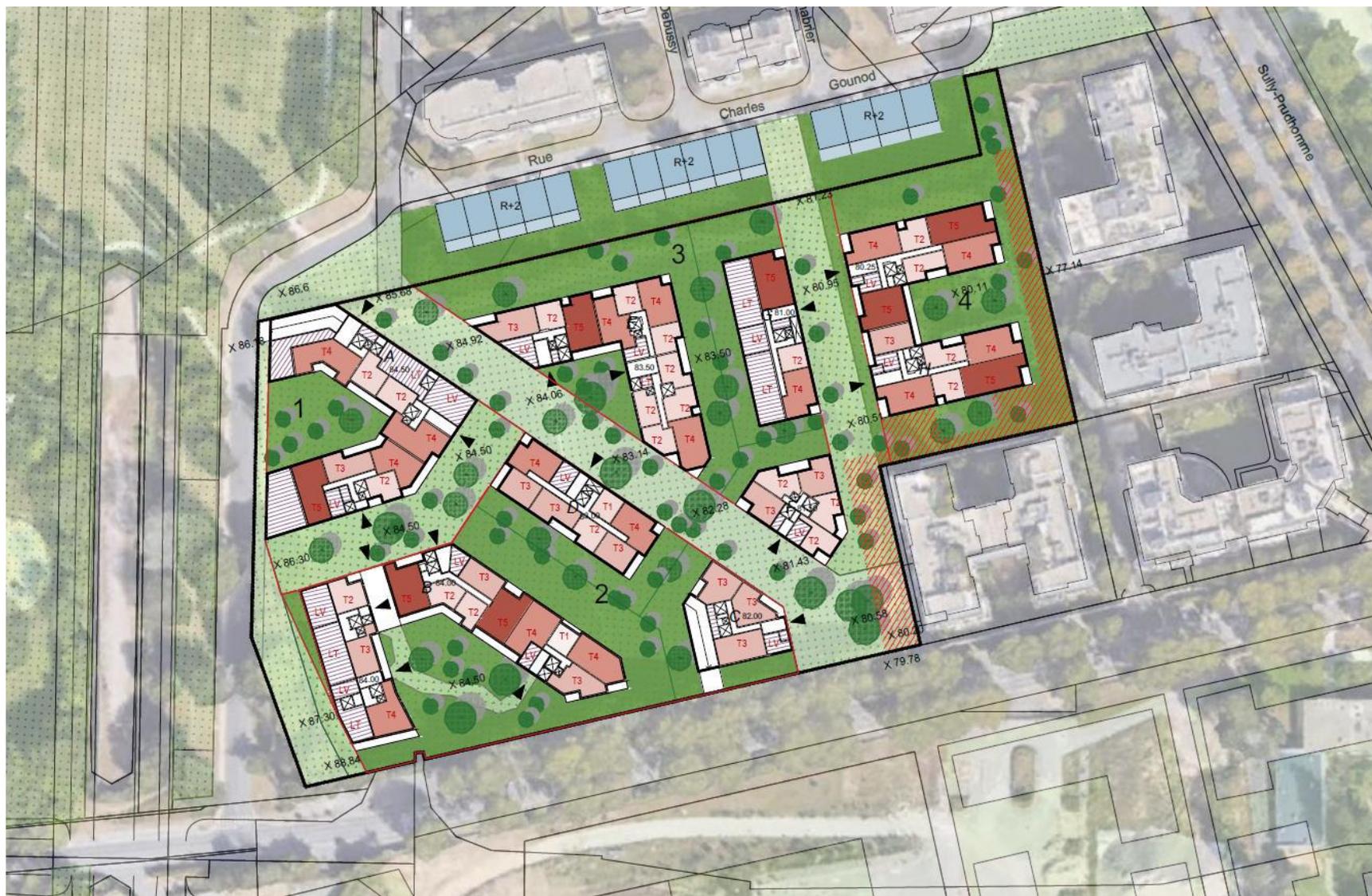
Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS 02/06/2021

Figure 8 : Plan du stationnement en R-3



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS 02/06/2021

Figure 9 : Plan du rez-de-chaussée



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, 02/06/2021

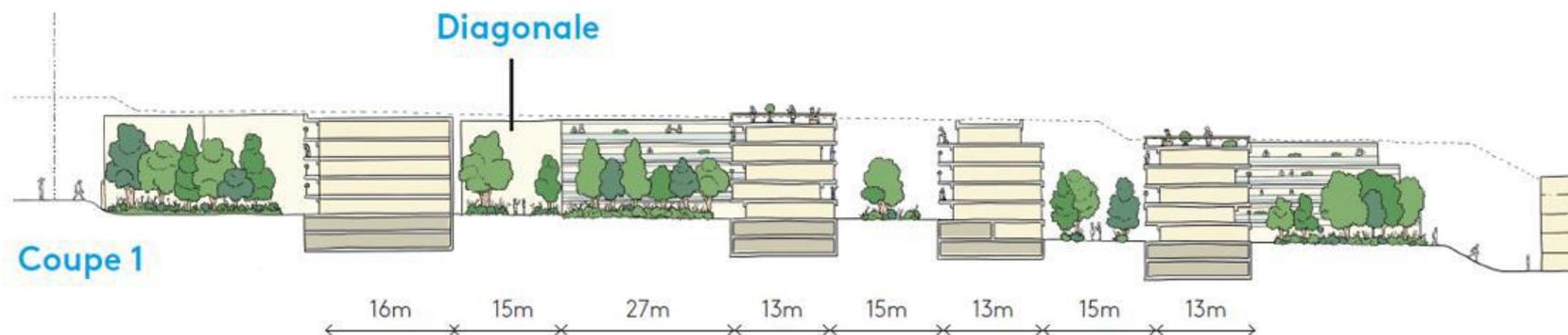
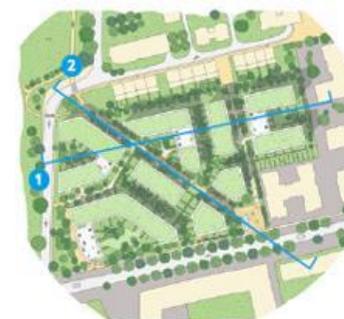
Figure 10 : Plan étage courant



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, 02/06/2021

- ▶ Demande d'examen au cas par cas
- 2. Annexes obligatoires

Figure 11 : Coupes du projet



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS 08/03/2022

### ► Stationnement

Le projet prévoit la création d'environ **533 places de stationnement**, en rez-de-chaussée et sur 3 niveaux de sous-sol. La **Figure 6** illustre le stationnement projeté.

Des locaux à vélo seront mis à la disposition des résidents et commerces. Deux entrées carrossables seront possibles : par la Grande Voie des Vignes au sud et par la rue André Malraux à l'ouest.

### ► Planning

Voici le planning prévisionnel du projet :

- Dépôt du permis de construire valant division du site de Châtenay-Malabry : novembre 2022 ;
- Démarrage des travaux de la phase 1 : septembre 2024 ;
- Livraison phase 1 : septembre 2026 ;
- Livraison phase 2 : septembre 2027.

### ► Accès

L'accès au site se fera depuis la Grande Voie des Vignes ainsi que depuis la rue André Malraux longeant l'ouest du site. Une diagonale sera créée et pourra relier le Sud-Est vers le Parc de Sceaux et le Nord-Ouest vers la Coulée-Verte. Outre l'intérêt de relier deux points d'intérêt majeur, cette diagonale permettra d'envisager un cheminement à environ 3,5 %, donc accessible aux personnes à mobilité réduite, au travers du site.

Pour plus de détails sur le réseau routier existant et la circulation générée par le projet, se référer à **l'annexe volontaire n°4**.

### ► Démarche environnementale

Le projet s'inscrit dans une **démarche résolument responsable** par le respect de la biodiversité et l'intégration de la nature dans la conception, la recherche de matériaux vertueux. Une charte chantier faibles nuisances a été élaborée pour le projet. Cette dernière est consultable en **Annexe 8**.

Le projet sera labellisé **NF Habitat HQE** et le porteur du projet visera des performances ponctuellement supérieures à la **RE2020** sur certaines thématiques à définir en phase permis de construire.

Enfin, le projet en fin de préparation, vise une **solution de géothermie**, une énergie décarbonnée pour couvrir tout ou partie des besoins en chauffage et climatisation. Cette énergie alimente déjà la ZAC Parc centrale plus au sud.

La qualification du patrimoine arboré existant a eu pour objectif de définir en amont les arbres les plus intéressants du site, afin de guider et de conseiller l'architecte et le paysagiste dans le dessin du plan masse.

Le but était de **conserver un maximum du patrimoine arboré intéressant sur le projet**. La démarche vise à conserver prioritairement les arbres remarquables, puis un maximum d'arbres en bon état. Ainsi la stratégie que nous adoptons sera une conservation a minima de 100% pour les arbres remarquables du site, et d'au moins 50% des arbres en bon état.

Ces taux importants nécessitent un travail volontaire de la part de la Maîtrise d'œuvre sur le plan masse pour arriver à ce résultat ambitieux dans un projet de rénovation urbaine de cette ampleur.

Après avoir porté l'ambition de conserver le plus possible d'arbres remarquables ou en bon état, nous souhaitons remplacer chaque arbre ne pouvant être conservé ou ne devant pas l'être (arbres dangereux) par deux nouveaux arbres plantés.

Sur ce projet, nous avons la volonté de conserver les arbres existants et d'en planter de nouveaux pour valoriser au maximum ce site et l'intégrer dans la trame verte locale.

Au final, ce sont **70% des arbres qui seront sauvegardés au cours de ce projet, soit 55 arbres**. Les arbres abattus sont ceux situés sur la Grande Voie des Vignes, et ne peuvent pas être gardés du fait de leur localisation au niveau du talus. Cependant le projet prévoit de **garder la totalité des arbres à l'Ouest du site, proche du Domaine des Sceaux, ce qui permet de conserver une continuité écologique avec celui-ci**.

Figure 12 : Détail des arbres conservés et supprimés par le projet

	REMARQUABLE	BON ÉTAT	ÉTAT MOYEN	MAUVAIS ÉTAT	TOTAL
Conservables : à distance suffisante de toute zone de travaux – démolition ou construction – estimée	0	52	3	0	55
Supprimé : à la lisière d'une infrastructure nouvelle prévue au plan masse	0	21	3	0	24
<b>Total</b>	0	73	6	0	79

Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS 2022

Les enjeux identifiés lors de l'audit biodiversité et du diagnostic phytosanitaire des arbres ont été intégrés par les architectes et paysagistes du projet qui prévoient la conservation de 70% des arbres dans le projet. Le projet prévoit de créer de **nombreux espaces verts** qui auront chacun une fonction et un rôle, à la fois pour les usagers mais aussi pour la biodiversité, grâce à un grand jardin commun, des jardins privés, de nombreux espaces verts commun et même une zone de nature non accessible. Ces espaces verts sont évidemment reliés entre eux et permettront de créer une **continuité écologique** sur le site. Un **espace commun végétalisé inaccessible** permet de créer un véritable **refuge pour la faune et la flore locale**. La diversification des strates végétales permise par la création de lisières, de prairies et la plantation d'arbres permettra **l'accueil d'une faune diversifiée** (oiseaux, mammifères, insectes, etc.) en leur fournissant des lieux de nourrissage, de repos et de nidification.

De plus, l'axe centrale de ce projet paysager est la grande allée diagonale, représentant un axe de passage et un lieu de vie bordé d'arbres et de pelouses. Ce passage vert est profitable autant pour les usagers que pour la faune locale qui y trouvera un abri. **Cette diagonale a été pensée comme une liaison entre le site et la Coulée verte du Sud Parisien et permet ainsi de s'insérer dans la Trame Verte locale**.

Le projet paysager et architectural, dans l'état actuel, permet de conserver et de densifier le patrimoine végétal présent sur le site, afin qu'il s'intègre de manière pertinente dans les trames écologiques locales. ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS a eu pour objectif de prendre en compte tous les éléments paysagers ; aux alentours et internes au site, afin d'optimiser les connexions entre chacun des espaces. Le futur programme d'aménagement pourra permettre l'atteinte de 3 objectifs :

- Le renforcement de la biodiversité,

- La multiplication des usages,
- La résilience urbaine au changement climatique.

Ces aménagements paysagers permettront de **renforcer les continuités écologiques au sein du milieu urbain en créant des corridors de déplacement pour la faune.**

**Figure 13 : Superposition du plan masse et de la localisation des arbres**



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS 2022

Figure 14 : Stratégie arborée du projet



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS 2022

► **Parti architectural**

Les bâtiments s'intègrent dans un cadre très paysager. Chaque bâtiment est singulier, pensé pour dialoguer de manière spécifique avec son contexte, offrant une **diversité de situations, de vues et d'orientations**.

L'architecture des bâtiments tend à minimiser leur impact sur les franges du site et permettre aux lisières de pendre de l'épaisseur. Les bâtiments sont construits avec des matériaux, telle la pierre, qui offrent une expression minérale, un sentiment d'ancrage. Les façades sont pleines, percées de loggias qui ménagent l'intimité des habitants le long des rues.

Les cœurs d'îlots offrent une architecture plus fluide, avec des balcons qui se déploient sur les espaces piétons plantés et sur les jardins privés.

Une attention particulière sera portée aux halls qui pourront recevoir plusieurs fonctions pour devenir des lieux de vie et de partage au sein des résidences.

Compte tenu de la place croissante du vélo dans les déplacements, des locaux largement dimensionnés, lumineux et aérés pourront être mis en valeur dans le projet.

De même, les toitures feront l'objet d'une réflexion spécifique. Le site étant positionné sur un point haut, les toitures ouvrent sur des horizons lointains. Une partie d'entre elles pourrait bénéficier aux résidents.

**Figure 15 : Visuel d'insertion du projet**



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS mars 2022

### ▶ Parti paysager

L'aspect paysager constitue un élément fondamental de cohérence et d'articulation dans une zone à proximité d'un site classé au patrimoine de 165 hectares, le domaine de Sceaux, reconnu comme un réservoir de biodiversité et classé ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique).

**Le projet tirera parti de la topographie et des lisières boisées et de la présence visuelle de l'eau** afin de créer des espaces en **totale symbiose** avec le territoire dans lequel ils prennent place.

Le projet propose la mise en place d'une **trame globale** qui renvoie à l'histoire et la géographie du site ainsi que la coulée verte localisée à l'ouest, classée « N : zone naturelle » protégée par le PLU. Cette trame paysagère s'organise autour d'une **diagonale paysagère centrale** qui structure le futur quartier et forme un lien entre le Parc de Sceaux et la Coulée Verte. En épousant la topographie naturelle du site et en prolongeant le cadre boisé qui le borde, le parc confère au quartier une certaine intimité et une ambiance apaisante.

Il constitue un **espace de convivialité visant à polariser le cœur du quartier** en proposant un parcours ludique jalonné par une déclinaison d'espaces récréatifs sur lequel se greffe un système de promenades piétonnes continues reliant les nouvelles constructions et permettant de faire pénétrer la nature au cœur du projet.

Une **forte densité végétale** caractérise aussi bien le traitement des espaces publics que le traitement des espaces privés et favorisera ainsi une continuité paysagère et écologique à l'échelle communale. L'emprise des espaces verts sera ainsi plus que doublée, en passant de **4 940 m<sup>2</sup> à 12 500 m<sup>2</sup>**.

Différentes typologies d'espaces seront réalisées (cf. **Figure 16**) :

- La **diagonale centrale** :

Il constitue l'ossature paysagère sur lequel le projet s'articule et représente une liaison entre le site et la coulée verte, s'insérant ainsi dans la Trame Verte locale. Ce cœur végétal permet de garantir l'intégration du projet en accompagnant la minéralité du site induite par les nouvelles constructions.

Cet espace structurant végétalisé permettra de faire pénétrer la nature au cœur du projet tout en apportant un point de fraîcheur aux résidents.

Les revêtements utilisés au sein des îlots seront en continuité avec ceux des espaces publics : sols qualitatifs, donnant un caractère apaisé aux espaces circulés (cf **Figure 17**) Ils doivent contribuer au caractère unitaire du quartier et être adaptés à l'usage et aux sollicitations futures.

- La **lisière nord** :

Au nord de la parcelle, un espace aujourd'hui en friche est potentiellement constructible par une typologie de petits collectifs ou intermédiaires, qui seraient visibles depuis les logements collectifs du site.

Afin de limiter les co-visibilités, nous proposons de planter une lisière arborée sur une épaisseur de 7 mètres conçue comme une extension de la coulée verte. L'accessibilité des pompiers est conservée le long des façades nord des logements collectifs par un espace en pavés enherbés (cf **Figure 18**).

- Les **zones de convivialité** :

Le parc constitue un lieu de convergence du futur quartier et forme un vaste espace de rencontre de convivialité. Il est jalonné par plusieurs espaces d'animation pour tous les âges qui s'organisent le long de la promenade principale.

Ces espaces animent le parcours piétonnier et sont agrémentés de bancs et autres éléments de mobilier proposant aux usagers de marquer un temps de repos dans des espaces agréables et apaisés.

- Les **cœurs d'îlots et jardins privés** :

Ils constitueront des zones de transition paysagères douces avec les espaces adjacents. Ces espaces clôturés seront adaptés aux besoins des usagers et seront accessibles depuis une allée commune. La délimitation entre les revêtements sera pérenne (pas de volige bois ou autre matériau putrescible), et les grands jardins privés par des haies séparatives complétées par des arbres et arbustes offrant ainsi une présence arborée pour les habitants des étages.

- Les **toitures et balcons végétalisés** :

Cet enjeu de qualification des toitures et des balcons sera travaillé au regard de :

- La gestion des eaux pluviales
- La valorisation de la biodiversité et le confort des logements
- L'accessibilité du végétal sur les balcons

Une représentation schématique de la répartition de la végétation étagée est présentée en **Figure 19**.

L'enjeu est de **concevoir des îlots de logements au cœur du paysage**, en favorisant les interactions entre le bâti et les espaces ouverts. Dans ce contexte, la question des limites est primordiale. Les interactions entre les espaces publics et le paysage des lots privés passent par un traitement qualitatif des seuils permettant d'assouplir la notion de limites (cf **Figure 20**).

Pour cela, il est essentiel de :

- Permettre des connexions visuelles en donnant à percevoir les cœurs d'îlots, jardins linéaires ou terrasses collectives.
- Végétaliser les limites pour participer à l'ambiance paysagère de l'espace public, en évitant de créer des limites franches.

Pour assurer la tranquillité et l'intimité des habitants, les clôtures peuvent être envisagées dans certaines situations particulières :

- Les limites des jardins privatifs donnant sur l'espace public
- Les accès aux espaces privés collectifs, contrôlés par un portail.

- ▶ Demande d'examen au cas par cas
- 2. Annexes obligatoires

**Figure 16 : Agencement des espaces extérieurs**



**1- La diagonale**

**2- Les lisières**

**3 - Des jardins privés accessibles depuis une allée commune**

**4 - Des jardins privés avec des espaces communs**

**5 - Des grands jardins privés sans espaces communs**

**6 - Des jardins privés qui donnent sur un espace très végétalisé non accessible**

**7 - Les toitures**

Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, mars 2022

**Figure 17 : Illustrations de la diagonale**



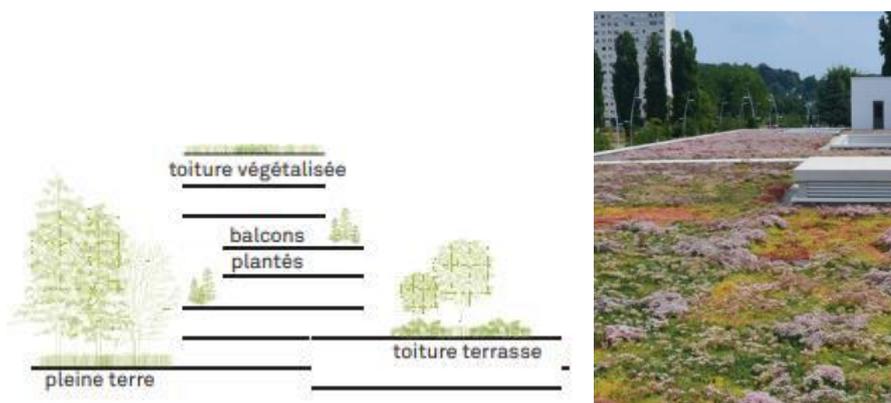
Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, mars 2022

**Figure 18 : Illustration des lisières**



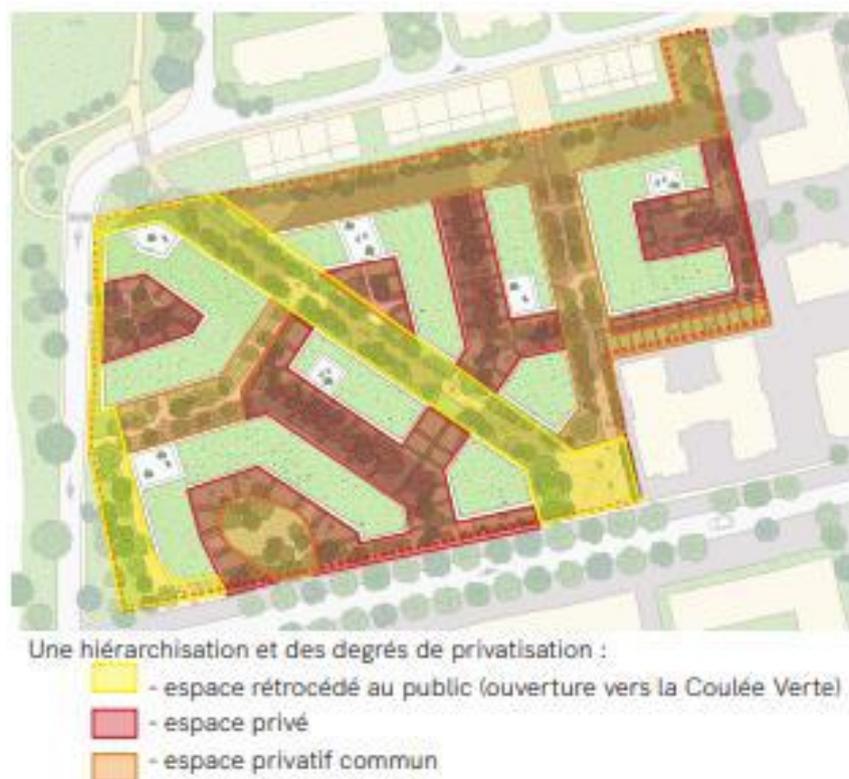
Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, mars 2022

**Figure 19 : Illustration des toitures et balcons plantés**



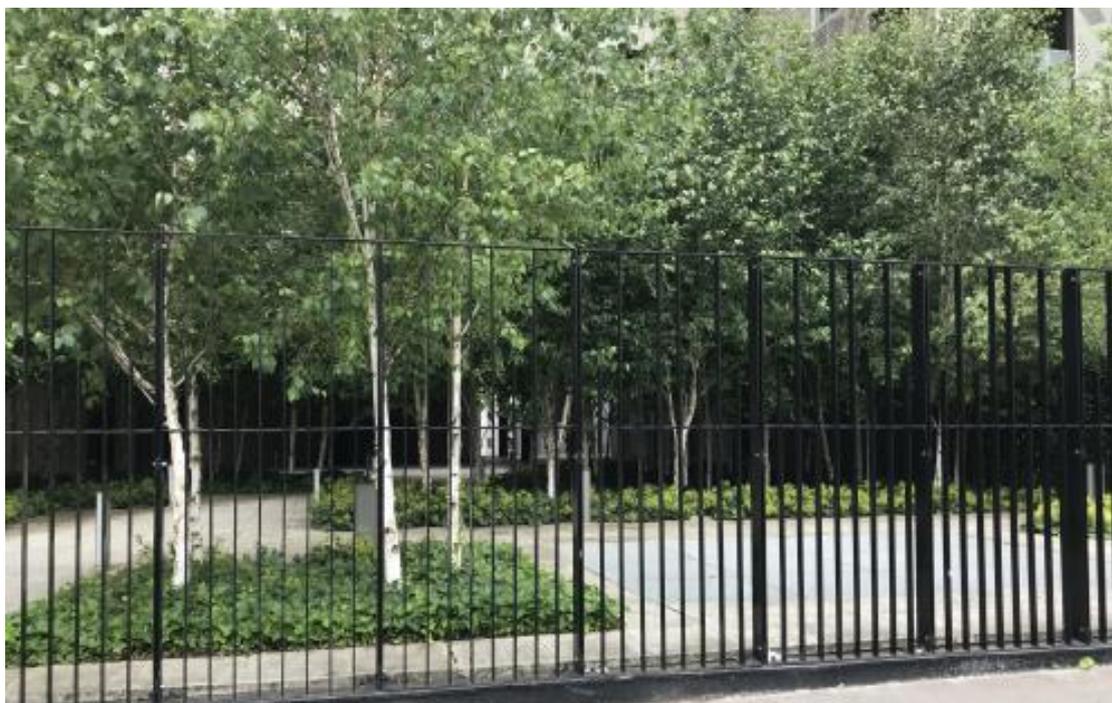
Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, mars 2022

**Figure 20 : Limites et domanialités du projet d'aménagement**



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, mars 2022

**Figure 21 : Clôtures publiques types garantissant une aération optimal du parti paysager**



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, mars 2022

### ► Raccordement aux réseaux

Le projet Héritage sera raccordé à l'ensemble des réseaux utiles : télécommunication, électricité, assainissement, eau potable.

### ► Gestion des eaux pluviales du projet

Une étude approfondie de la gestion des eaux pluviales sera réalisée. Les volumes de rétentions sont calculés pour des **pluies d'occurrence 30 ans**.

Actuellement le site présente un bassin de rétention à l'est recensé zone humide de par la présence de la Typhaie, plante dominante herbacée du bassin classée habitat typique de zone humide de l'arrêté du 24 juin 2008.

Les eaux pluviales trentennales seront **gérées à la parcelle** (assiette totale de l'opération) par la **création de noues paysagères, ouvrages enterrés perméables, des tranchées drainantes** ainsi que par les **toitures végétalisées**. L'emprise des espaces verts sera de **12 500 m<sup>2</sup>** (53% de la parcelle d'étude), contre 4 940 m<sup>2</sup> actuellement, dont **10 500 m<sup>2</sup> en pleine terre** et environ **2 000 m<sup>2</sup> de toits végétalisés** permettant ainsi une partie d'infiltration naturelle et compensatoire des eaux pluviales.

Le projet intègre également **l'abattement des premières pluies** ainsi qu'un objectif de **zéro rejet au réseau d'assainissement Eaux pluviales du domaine public**.

Un Dossier loi sur l'Eau précisera les modalités techniques de gestion des eaux pluviales.

### ► Travaux

Il s'agit d'un **chantier de construction d'immeubles**, qui suivra les étapes classiques de la phase travaux (démolition du local lié aux activités sportives, éventuelles opérations de dépollution du terrain, terrassements, excavations, nivellements, construction de nouveaux bâtiments, ...).

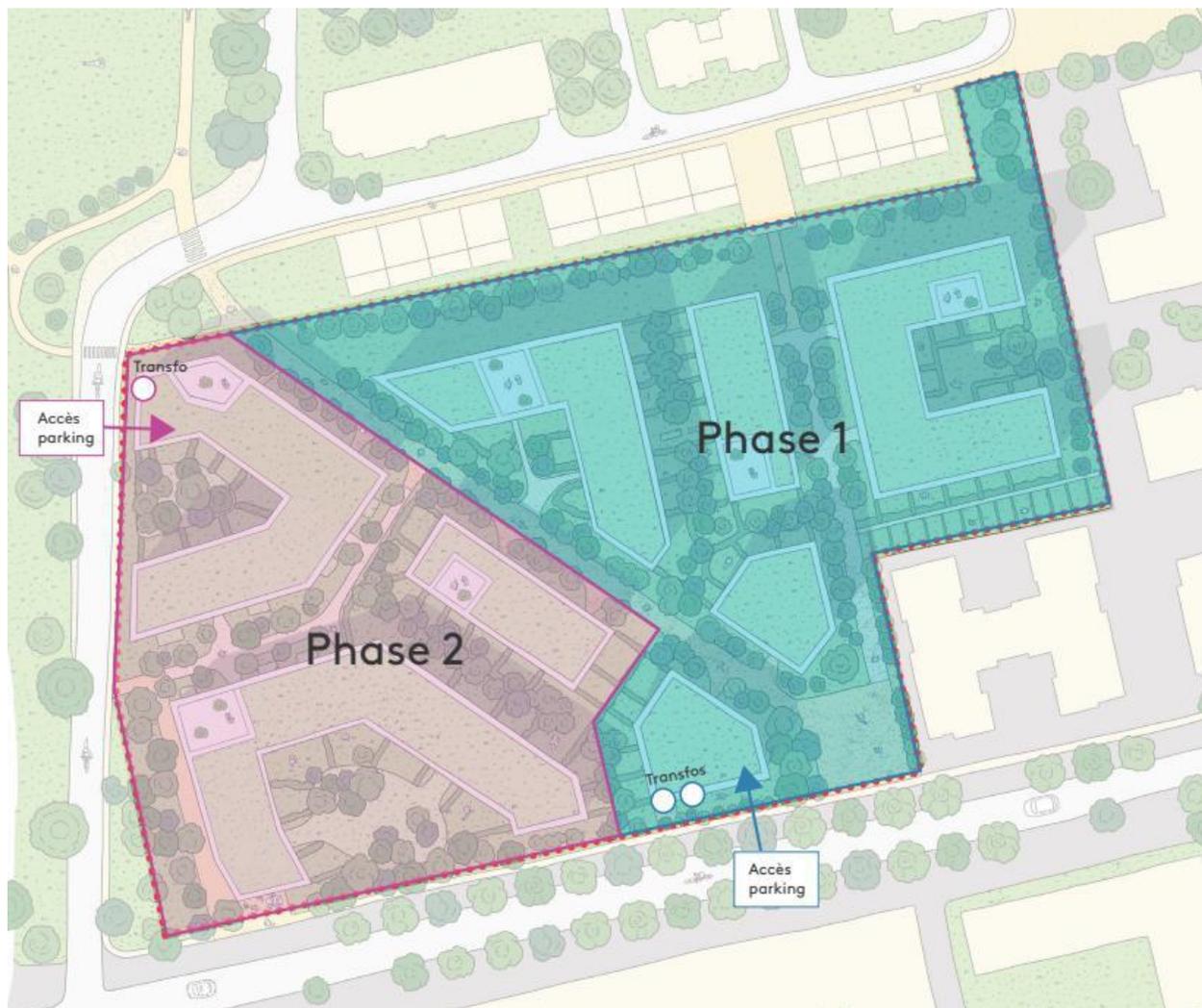
La phase travaux se déroulera en **deux phases** pour :

- assurer un accès au chantier qui n'impactera pas la voirie ;
- permettre aux espèces végétales et animales d'accéder à une zone refuge entre les deux phases et ainsi conserver une biodiversité au droit des abords boisés qui seront préservés dans le cadre du projet.

L'opération faisant l'objet de procédures de certifications environnementales, une **charte chantier propre** a été établie par ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS. Pour plus d'informations, se référer à **l'annexe volontaire n°8**.

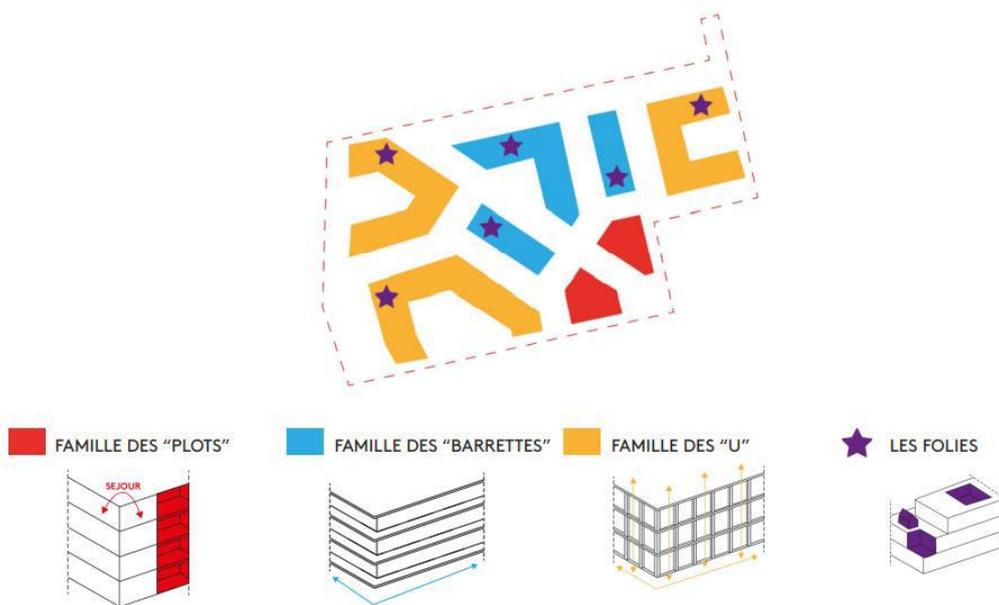
Le schéma général de l'opération et des visuels de présentation du projet sont proposés au fil des pages suivantes.

Figure 22 : Phasage du projet d'aménagement



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, mars 2022

**Figure 23 : Schéma général du parti architectural**



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, mars 2022

**Figure 24 : Qualités spatiales : privilégier des appartements traversants et bi-orientés**



Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, mars 2022

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

Le site d'étude est localisé à proximité de la limite communale de Sceaux, l'entrée du Domaine de Sceaux étant située à moins de 200 m. Le terrain étudié est localisé le long de la Coulée Verte, à l'extrême Est de la commune de Châtenay-Malabry. Localisé à seulement 7,5 km de Paris, le site du projet Héritage y est directement relié par la voie cyclable de la Coulée Verte.

Malgré sa proximité avec la capitale, le cadre paysager du site est d'une très grande qualité, notamment grâce au voisinage du parc de Sceaux et des forêts domaniales.

Le site de la piscine de la Grenouillère, au Sud-Ouest du parc de Sceaux se transformera en un nouveau complexe aquatique dont l'ouverture est prévue en 2024. Prévu pour être ouvert toute l'année, il renforcera l'offre en équipements et l'attractivité du secteur.

Plus au nord, l'opération du Domaine Sully, développée par le groupe Franco-Suisse engage la restructuration d'un site tertiaire en une opération mixte qui accueillera des bureaux et 121 logements dont la livraison est prévue à l'horizon 2023.

Sur l'ancien site de l'Ecole Centrale, à quelques mètres au sud du projet, l'écoquartier La Vallée se construit et participe à la mutation du quartier. Près de 1 800 logements sont prévus pour 2027 et plus de 2 200 pour 2029. Cet écoquartier apportera notamment de nouveaux équipements publics, commerces et services qui participeront à l'attractivité du quartier.

Le site du projet Héritage est délimité par :

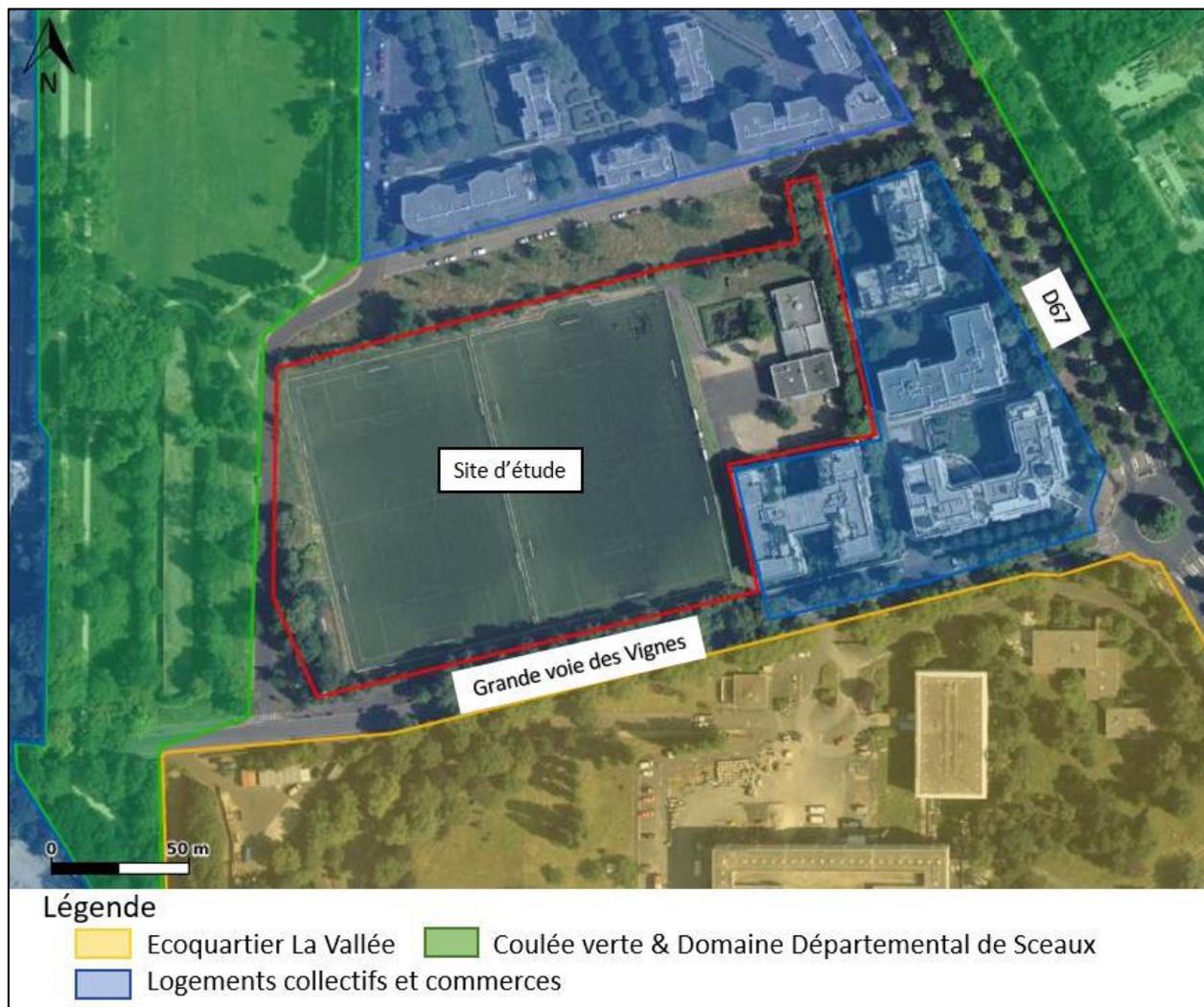
- La rue Charles Gounod ainsi que des résidences immobilières au Nord.
- Des résidences immobilières à l'Est et la D67 ;
- La rue Grande Voie des Vignes puis le chantier écoquartier de La Vallée au Sud ;
- La rue André Malraux puis la Coulée Verte et la ligne grande vitesse à l'Ouest.

Le projet Héritage sera à seulement 6 minutes à pied de la future station de tram T10 « La Vallée » (mise en service prévue en 2023) et à 20 minutes à pied de la gare du RER B « La Croix de Berny », aussi accessible via la ligne 4 de bus à 260 m du site depuis l'arrêt « Grande Voie des Vignes ». Un second arrêt de bus (ligne 379, arrêt « Carrefour du 19 Mars 1962 ») est localisé à 700 m au sud-ouest du site d'étude.

Sur l'emprise du site sont actuellement présents des terrains de sports, des vestiaires, des bureaux et deux logements de gardiens. Des variations d'altitude sont présentes, entre 87 m NGF (en haut du talus) au sud-ouest et 77 m NGF environ au nord-est.

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

Figure 25 : Plan des abords du site du projet



Source : GINGER BURGEAP 2022, 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 carte en page suivante présente l'entité du réseau NATURA 2000 la plus proche du site.

Il s'agit de la ZPS « **massif de Rambouillet et zones humides proches** » (code : FR1112011) qui se trouve à environ **13,8 km au sud-ouest du projet**. Le massif forestier de Rambouillet s'étend sur 22 000 ha, comprenant 7 cours d'eau pérennes, situé sur un plateau à argiles sur sables. La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

- forestières, dont le Pic mar,
- fréquentant les clairières et les landes (Engoulevent...)
- des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

Autre ZPS présente dans un périmètre de 20 km, « **Sites de Seine-Saint-Denis** » (code : FR1112013) à environ **14,5 km à l'Ouest du site**. Le département de Seine-Saint-Denis fait partie des trois départements de la " petite couronne parisienne " directement contigu à Paris. C'est sans doute le plus fortement urbanisé des trois à l'heure actuelle. Il existe pourtant au sein de ce département des îlots qui accueillent une avifaune d'un grand intérêt en milieu urbain et péri-urbain, dont cinq espèces d'oiseaux particulièrement : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore, le Pic noir et le Pic mar (nicheurs assez rares en Ile-de-France).

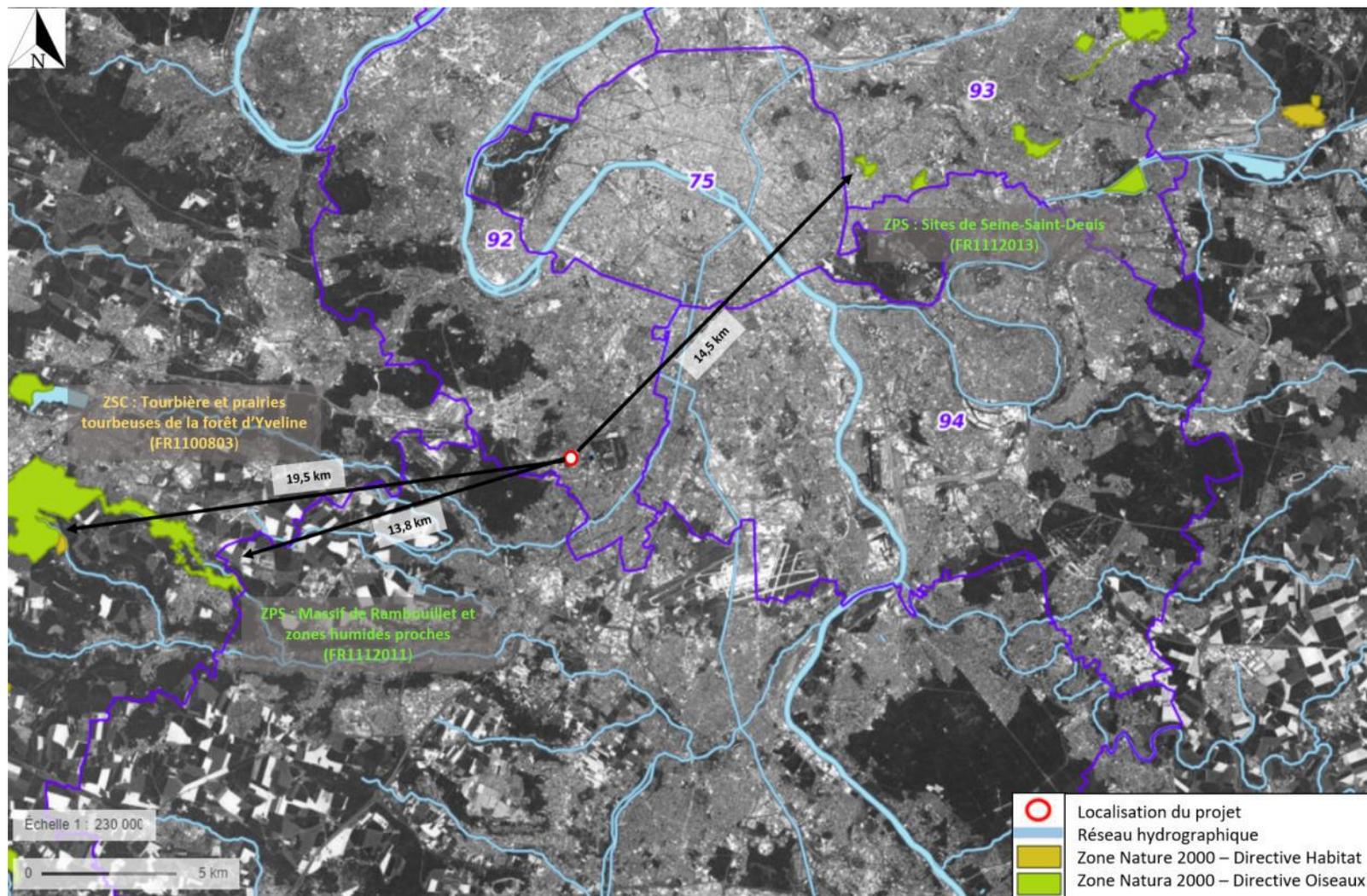
La ZSC la plus proche est la « **Tourbière et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline** » (code : FR1100803), localisée à **19,5 km à l'ouest** du site. Il s'agit d'un massif forestier s'étendant sur 22 000 ha dont 14 000 ha de forêt domaniale et le reste de boisements privé ou appartenant à des collectivités. La forêt d'Yveline abrite un ensemble de milieux tourbeux de nature différente. En outre, une dizaine d'espèces végétales protégées y a été recensée.

Le site du projet est occupé par des terrains de sport délimité par des haies. Le projet prévoit de sauvegarder les haies délimitant le site au nord et à l'ouest.

D'un point de vue fonctionnel, il n'existe pas de **connexion hydraulique**, entre le site du projet et les sites Natura 2000. **Il n'existe aucune autre connexion écologique** entre ces sites Natura 2000 et le site du projet du fait de leur éloignement.

Les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique sont **négligeables**, compte tenu de la **distance importante** entre le site du projet et les sites Natura 2000 (> 14 km) et de l'absence de continuités écologiques entre eux.

Figure 26 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000



Source : Élaboration GINGER BURGEAP à partir d'un fond de plan Géoportail

### 3. Annexes volontairement transmises

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

Cette annexe présente une synthèse des enjeux environnementaux du site, et des extraits des conclusions de différentes études réalisées dans le cadre du projet.

##### 3.1.1 Projets en cours d'étude ou de réalisation dans le quartier

Plusieurs projets sont en cours d'étude ou de réalisation aux abords du site d'étude, et en particulier :

- Le projet d'aménagement « Ecoquartier LaValée » du secteur de l'École Centrale à Châtenay-Malabry, au sud de la parcelle d'étude, déposé en 2016, réitéré en 2018 et actuellement en travaux. Ce projet est réalisé selon le planning opérationnel suivant :
  - Phase 1 : 2018-2023 : 705 logements
  - Phase 2 : 2019-2027 : 1 115 logements
  - Phase 3 : 2023-2029 : 400 logements
- Le projet de centrale géothermique, pour alimenter en énergie calorifique un réseau de chaleur sur le territoire de Châtenay-Malabry par deux puits (production et réinjection), au droit de la ZAC d'étude « la Vallée »,
- Le projet de promotion du Domaine Sully à environ 180 m au nord du site d'étude, dont la livraison est prévue au 3eT 2023.
- Le projet de tramway T10 à environ 430 m au sud du site et permettra une correspondance avec le RER B et le Trans-Val-de-Marne à la station Croix-de-Berny, et avec le tramway T6 à la station Hôpital Béclère. La fin des travaux (travaux du tramway, aménagements urbains) est prévue pour 2022 ; la livraison est programmée pour courant 2023.

**Figure 27 : Projets connus aux abords du site d'étude**



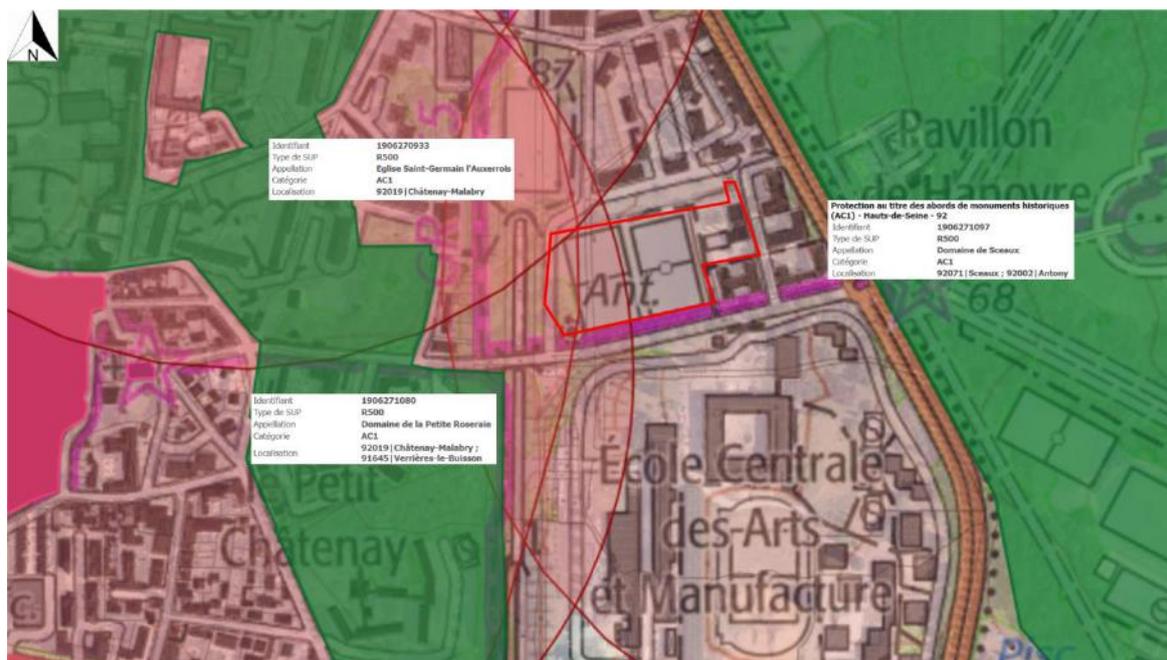
Source : ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS, juillet 2022

### 3.1.2 Patrimoine historique

Le site d'étude se trouve au droit de plusieurs périmètres de protection d'un monument historique :

- Immeuble dit Pavillon Colbert, monument historique inscrit ;
- Eglise Saint-Germain l'Auxerrois, monument historique inscrit ;
- Domaine de la Petite Roseraie, monument historique inscrit ;
- Domaine de Sceaux, monument historique classé.

**L'ABF a été consulté et n'a émis aucune recommandation particulière.**

**Figure 28 : Sites inscrits et classés et leurs périmètres de protection**


Source : atlas.des.patrimoines

### 3.1.3 Pollution du sous-sol

La zone d'étude s'étend sur une superficie de 23 000 m<sup>2</sup> et est occupée par des terrains de sport en synthétique.

D'après la visite de site et les données historiques récoltées (cf annexe volontaire n°9), **aucune activité ou source potentiellement polluante n'a été recensée sur site**. Selon la base de données BASIAS, aucun site BASIAS n'est présent sur le site d'étude ; le site BASIAS le plus proche se trouve à 125 m au nord-est ; il s'agit d'une casse-automobiles (IDF9201365, Mme AUDISIO).

Aucun site BASOL n'est recensé sur le site d'étude et dans un rayon d'1,5 km autour du site. La base de données Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) indique la présence d'une casse-automobiles à 1,1 km au sud-ouest (Etablissement HORN).

Au regard du projet envisagé, SOLER ENVIRONNEMENT recommande la réalisation de sondages à 1m au droit des futurs espaces non construits et à 3 m de profondeur au droit des futurs bâtiments sur sous-sol, notamment pour caractériser les futurs déblais.

**L'occupation actuelle du site (terrains de sports en activité) empêche la réalisation d'un maillage pertinent de sondages sur l'ensemble de la parcelle.**

**L'enjeu est bien pris en compte, les investigations recommandées seront réalisées par la Maîtrise d'Ouvrage d'ici le 4<sup>e</sup> T 2022.**

### 3.1.4 Géotechnique

Source : Etude géotechnique d'avant-projet, SOLER CONSEIL, 25 mai 2021

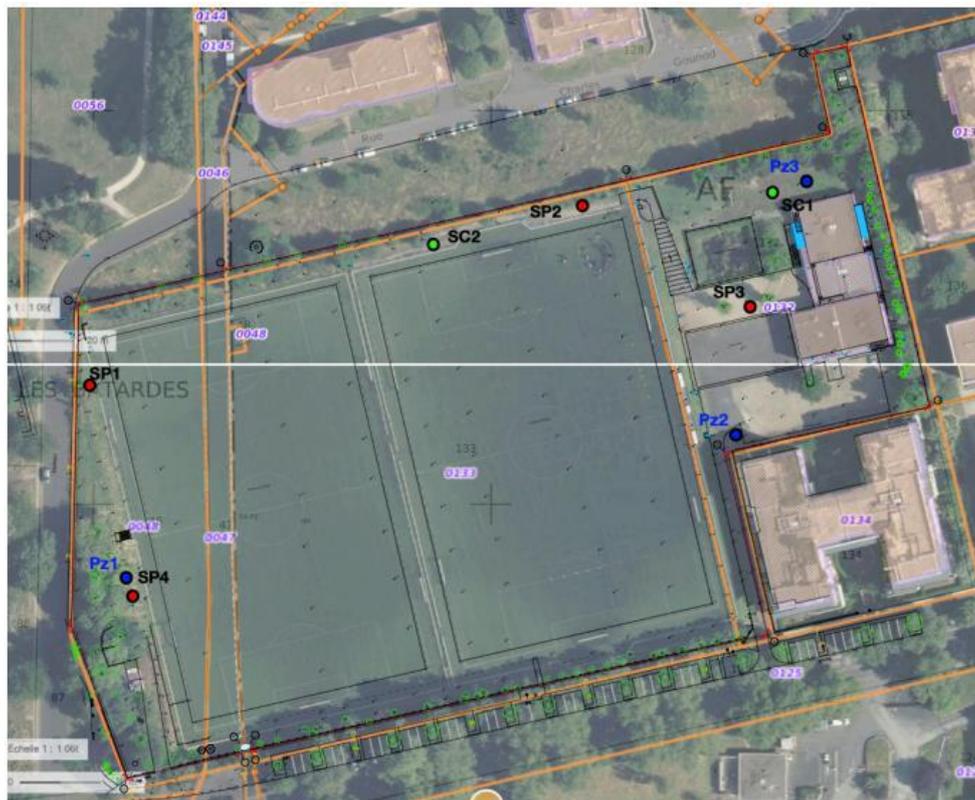
**Une étude géotechnique d'avant-projet a été réalisée le 25 mai 2021 par SOLER CONSEIL**, dans l'objectif de préciser la nature géologique et les caractéristiques mécaniques du terrain.

Les investigations suivantes ont été réalisées :

- 4 sondages pressiométriques descendus à 25 m de profondeur (notés SP1 à SP4),
- 60 essais pressiométriques répartis dans les sondages,
- 2 sondages carrotés Ø 100 mm descendus à 12 m de profondeur dans 2 sondages spécifiques (SC1 et SC2),
- essais en laboratoire : tests d'agressivité des sols vis-à-vis du béton.

L'implantation des sondages réalisés est présentée en **Figure 29**.

**Figure 29 : Plan d'implantation des sondages**



**SP** : Sondage pressiométrique  
**SC** : Sondage carotté  
**Pz** : Piézomètres

(Source : SOLER CONSEIL, rapport initial G1 PGC du 25/05/2021)

Les investigations ont permis d'établir la succession lithologique suivante :

- Remblais : terrains remaniés de compositions diverses correspondant à des remblais allant jusqu'à 3 mètres de profondeur ;
- Eboulis d'argile verte : la base de cet horizon se situe vers 7 m de profondeur en partie haute du terrain et 5 m de profondeur en partie basse, plastique parfois brouillée de veines de terrains marneux ou sableux beige-blanchâtre.
- Marnes de Pantin : sous le faciès de marne argileuse verdâtre, la base est recoupée vers 10 – 12 m de profondeur.

Concernant l'étude des eaux souterraines au droit du projet, des piézomètres installés sur le site ont mis en évidence la présence d'écoulements d'eau dans les terrains de surface. La présence d'Argile verte à partir de 2 à 4 m de profondeur selon les sondages favorise le ruissellement des eaux météoriques du fait de sa nature imperméable, de 79 m NGF en partie haute du site à 76 m NGF en partie basse.

Un suivi piézométrique est actuellement en cours afin d'étudier les variations d'épaisseur de cette tranche d'eau.

**Des piézomètres spécifiques doivent également être posés afin de vérifier la présence d'une nappe plus profonde, au sein des Marnes de Pantin** car cette dernière serait susceptible d'être recoupée par les terrassements, notamment en partie basse du site.

Dans ces conditions, SOLER CONSEIL indique la réalisation de sondages complémentaires afin de s'assurer de l'absence de poches profondes d'Argile verte sur le site.

Pour plus de détails, se référer à **l'annexe volontaire n°2**.

**ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS s'engage à réaliser une étude géotechnique en phase G2 d'ici le 4<sup>e</sup> T 2022.**

### 3.1.5 Contexte hydrogéologique

Source : *Etude hydrogéologique, SOLER HYDRO*

La première « nappe » rencontrée au droit du site est celle contenue dans la formation des Éboulis ; il s'agit d'une nappe superficielle, discontinue et peu productive. Vers 8 m de profondeur, un second aquifère est contenu dans les Marnes Supragypseuses. Cette formation est présente sous la formation aquiclude des Argiles vertes.

D'après la carte de sensibilité au phénomène de remontées de nappes établie par le BRGM, couvrant les risques des crues, inondations, ruissellements, débordements et remontée de nappe, **le projet se situe en zone de sensibilité forte, avec une nappe affleurante. Le site est actuellement surveillé par des piézomètres.**

La faible profondeur du toit des Argiles Vertes au droit du site, favorise des écoulements proches de la surface.

Trois ouvrages piézométriques ont été implantés au droit du site (cf **Figure 30**). Le suivi piézométrique réalisé sur un an montre une **variation importante d'environ 2,5 m**. Un complément de suivi a été réalisé sur le même site par SOLER HYDRO. Ce dernier a duré seulement 3 mois en période de décharge de la nappe. Le battement mesuré est de **0,85 m**.

Types de documents / dates	B.E.T	Localisation	Variations
Suivi (11 mois) - terminé Déc. 2017 à Nov. 2018	ENVIROPOL	Site à 200 m au Nord Châtenay-Malabry	~ 2,5 m
Suivi (3 mois) - terminé Avril à Juillet 2020	Soler Hydro	Site à 200 m au Nord Châtenay-Malabry	~ 0,85 m
Suivi (6 mois) – en cours Avril à Octobre 2021	Soler Hydro	Sur site	Absence de battement

Il n'est pas possible ici d'estimer le Niveau des Plus Hautes en l'absence de nappe identifiée car **aucun niveau d'eau représentatif des circulations d'eau dans le terrain n'a pu être mesuré**. Au droit du site, **des circulations d'eau ne sont pas à exclure au vu du contexte hydrogéologique**.

Un chantier réalisé à moins de 200 m de la zone d'étude a mis en évidence des **circulations à 2 m de profondeur au niveau du toit des argiles vertes**. Ce projet prévoit un cuvelage toute hauteur. Plusieurs solutions sont donc possibles dans le cas de circulations d'eaux dans les Éboulis du site : ensemble drainant, système de récupération d'eau par le niveau bas, cuvelage.

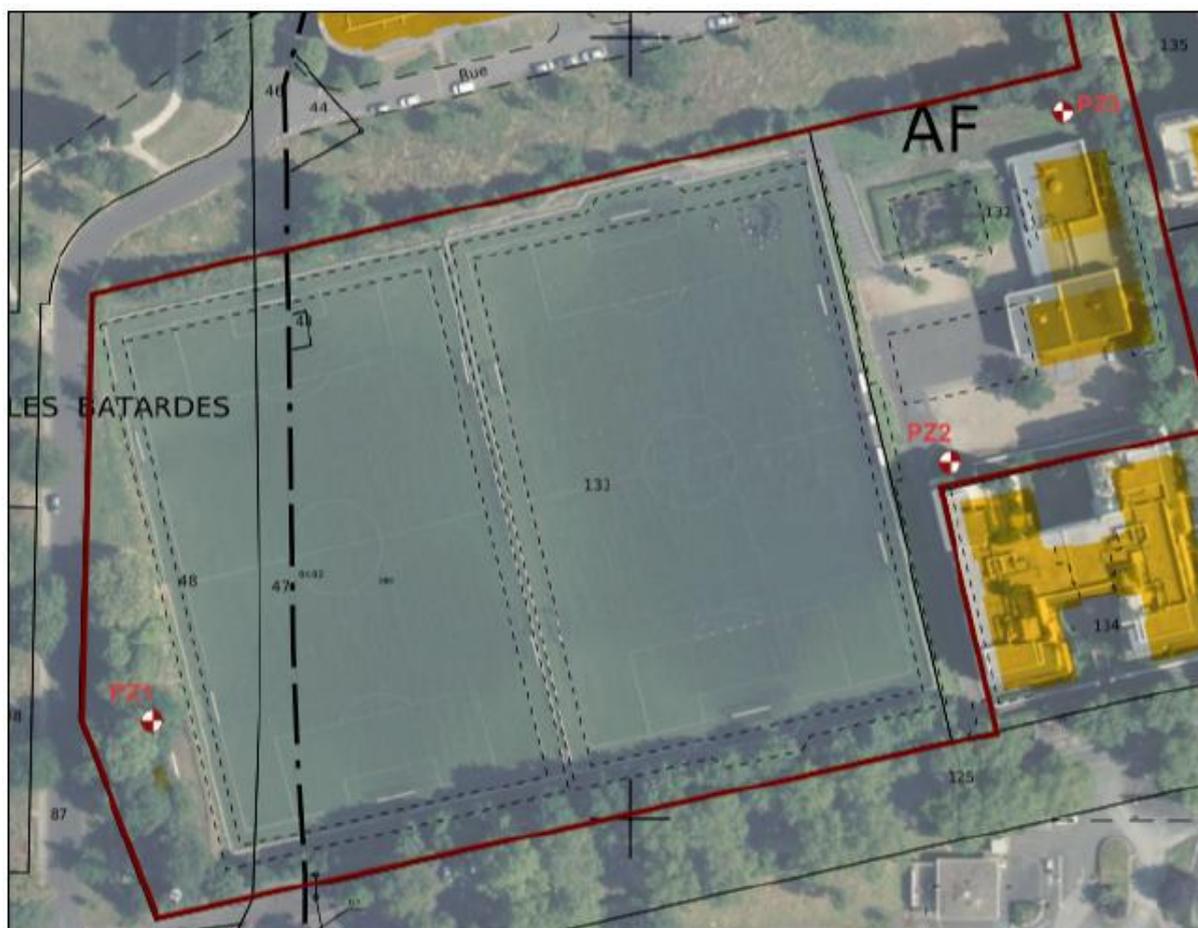
Au regard de l'altimétrie du projet, le niveau fini du R-1 serait fixé entre 77,45 à 81,45 m NGF et 74,65 à 78,65 m NGF pour les R-2. **Des circulations d'eau ne sont pas à exclure**. Les variations des circulations d'eau dans la formation des Éboulis sont rapides suite à des événements pluvieux, toutefois il convient de noter que la quantité d'eau est faible. La réalisation des niveaux de sous-sols (hors cages d'ascenseurs, fosses ou approfondissements localisés) pourra être concernée par un **assèchement du fond de fouille**.

Un réseau de tranchées drainantes pourra être mis en place en phase chantier.

Le fond de fouille sera dans les Argiles vertes plus ou moins parcourues par des veines transportant de l'eau, ce qui rendra le chantier impraticable. Il conviendra donc de dresser une pente pour récolter ces eaux par des ouvrages provisoires latéraux et de pouvoir relever les eaux en dehors du chantier. Certainement, il conviendra également de prévoir un encaissement pour rendre le chantier praticable.

Le projet est soumis à minima au régime de **Déclaration** au titre des rubriques 1.1.1.0 (prélèvements), et 2.1.5.0 (gestion des eaux pluviales), entraînant ainsi la production d'un Dossier Loi sur l'Eau à présenter aux administrations compétentes (service Police de l'eau de la DRIEAT).

**Figure 30 : Plan d'implantation des piézomètres**



Source : SOLER Hydro 2021

Pour plus de détails, se référer à l'annexe volontaire n°3.

### 3.1.6 Trafic routier

Source : Étude de circulation, COSITREX

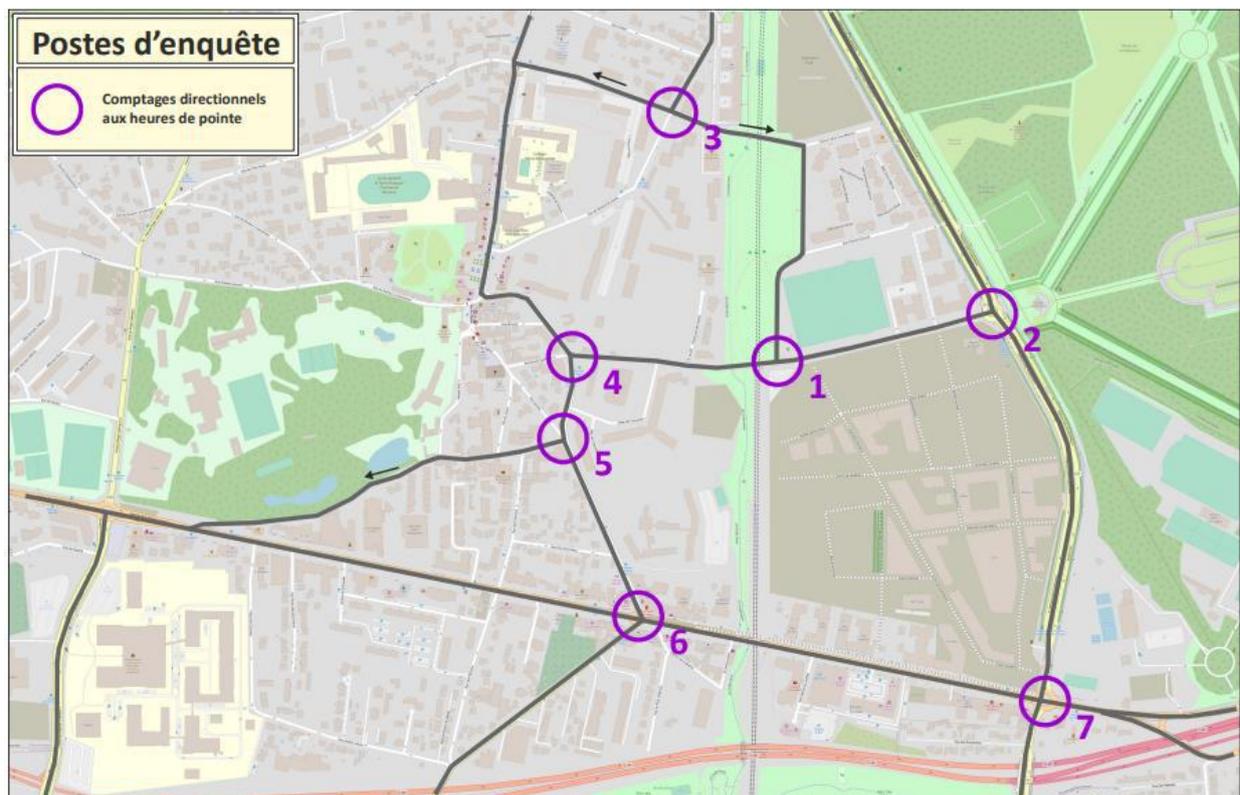
#### ► SITUATION ACTUELLE

##### ► Réseau de voirie et volume de trafic

Une enquête de circulation a été réalisée dans le quartier en avril 2022, comprenant 7 comptages directionnels de carrefours aux heures de pointe du matin et du soir d'un jour ouvré (cf. carte ci-dessous) :

1. Grande voie des Vignes x Rue André Malraux,
2. Grande voie des Vignes x Av. Sully Prudhomme (RD67),
3. Rue du Général de Gaulle x rue des Tournelles,
4. Rue Henri Irène Marrou (RD128) x Rue Sainte-Catherine,
5. Rue Garnier x Rue des Vallées x Rue des Vignes,
6. Av. de la Division Leclerc (RD986) x Rue de Saclay,
7. Rondpoint Av. de la Division Leclerc (RD986) x Rue de Châtenay.

Figure 31 : Localisation des points de comptages



Source : annotations GINGER

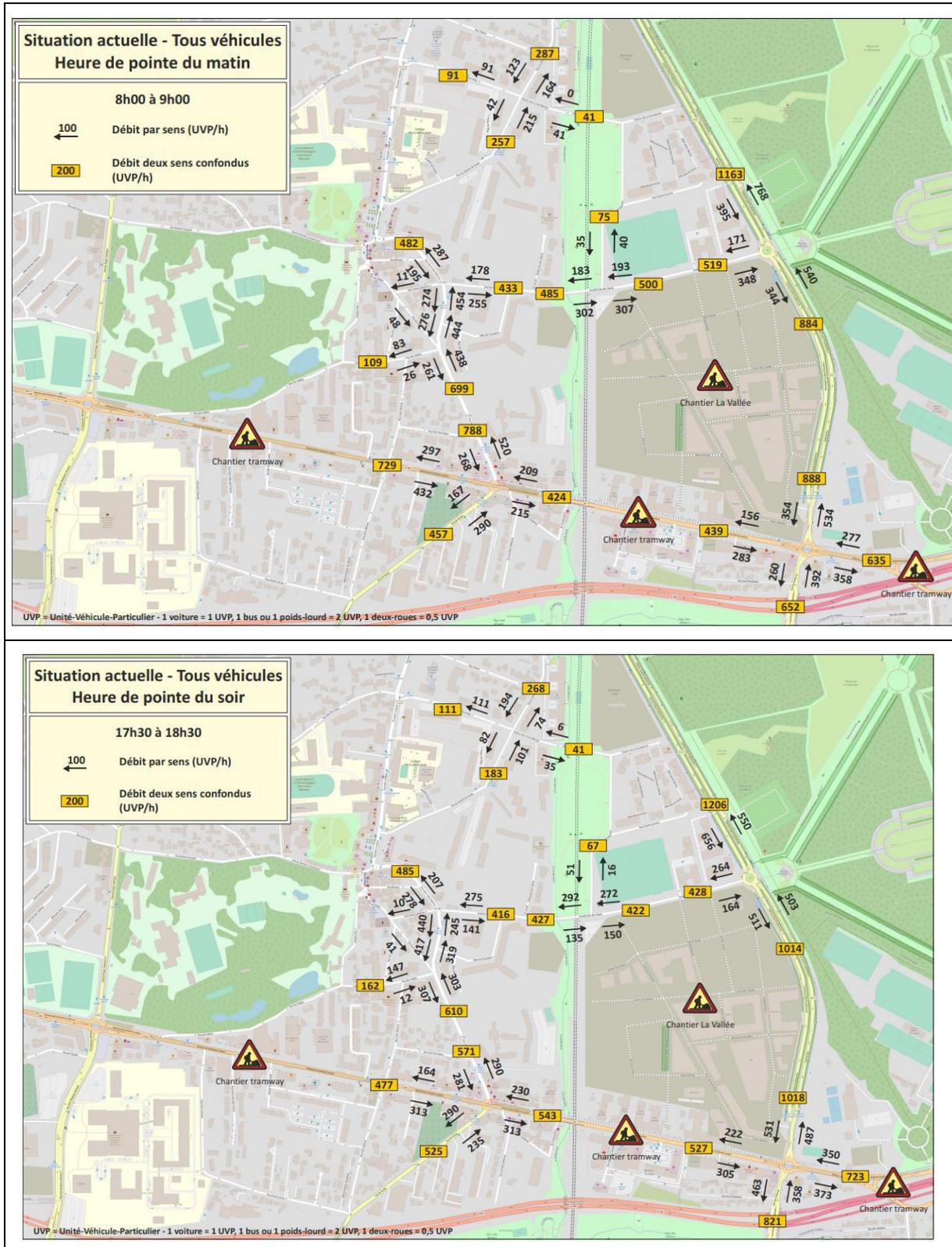
Les cartes des pages suivantes présentent les principaux résultats de ces comptages.

##### ► Conditions de circulation

L'Avenue de la Division Leclerc est en travaux en situation actuelle, dans le cadre de la réalisation de la ligne T10 de tramway. La circulation se fait sur une seule file dans chaque sens, et un aménagement temporaire des carrefours a été mis en place. Les conditions de circulation sur cet axe sont difficiles en heure de pointe du fait de la présence de ces travaux.

Le reste des axes admet une circulation fluide aux heures de pointe.

**Figure 32 : Situation actuelle – trafic journalier**



Source : COSITREX, avril 2022

► **Desserte par les transports en commun**

Le quartier n'est pas bien desservi par les transports en commun en situation actuelle.

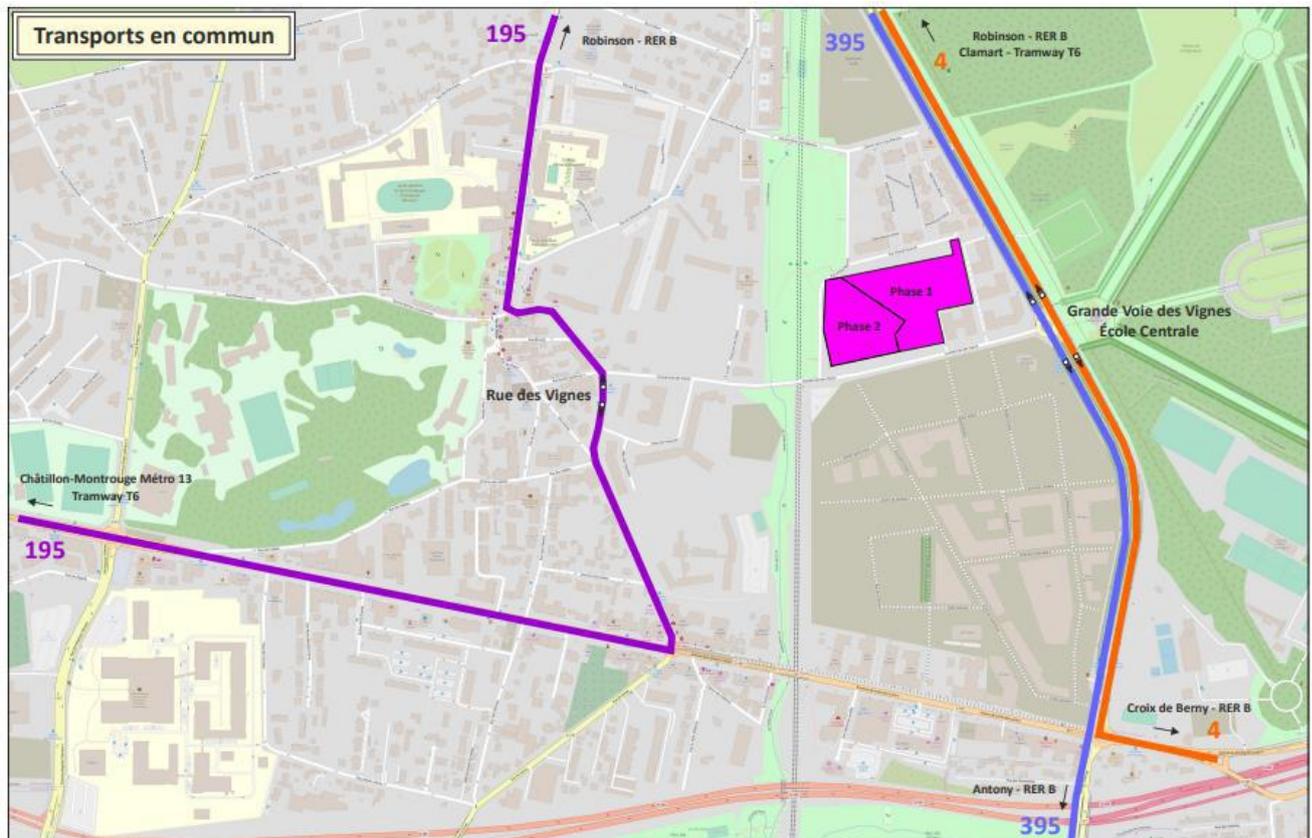
Le secteur du projet est desservi par 3 lignes de bus :

- lignes 4 et 395 au niveau de l'arrêt « Grande Voie des Vignes - École Centrale »,
- ligne 195 au niveau de l'arrêt « Rue des Vignes ».

L'arrêt « Grande Voie des Vignes - École Centrale » est situé sur l'Avenue Sully Prudhomme, à environ 300 m du projet. L'arrêt « Rue des Vignes » est situé sur la Rue Henri Irène Marrou, à environ 400 m du projet.

Ces arrêts sont accessibles à pied dans de bonnes conditions de confort et de sécurité.

**Figure 33 : Desserte par les transports en commun**



► **Desserte piétons et vélos**

Le site du projet est situé à proximité de la « coulée verte », sur laquelle passe la véloroute 40 (Véloscénie), qui relie Paris à la baie du Mont Saint-Michel via Chartres et la Normandie.

Dans le secteur du projet, la « coulée verte » permet de rejoindre à vélo dans de très bonnes conditions Sceaux, Fontenay-aux-Roses et Bagneux vers le nord, et Verrières-le-Buisson et Massy vers le sud.

Des pistes cyclables sont également aménagées de part et d'autre de l'Avenue Sully Prudhomme.

Ces infrastructures cyclables sont accessibles rapidement depuis le projet, via la Grande Voie des Vignes.

► **SITUATION FUTURE**

Le projet étudié prévoit la construction de 410 logements, en deux phases :

- phase 1 : 210 logements, avec un accès parking sur la Grande Voie des Vignes (entrée-sortie, tourne-à-gauche autorisé),
- phase 2 : 200 logements, avec un accès parking sur la rue André Malraux (entrée-sortie, tourne-à-gauche autorisé).

► **Génération de trafic**

Le trafic engendré aux heures de pointe par l'opération sera constitué principalement par les déplacements domicile-travail des futurs résidents.

Le trafic supplémentaire estimatif engendré aux heures de pointe en **phase 1** serait le suivant :

- **Émission de 59 UVP/h à l'heure de pointe du matin,**
- **Attraction de 50 UVP/h à l'heure de pointe du soir.**

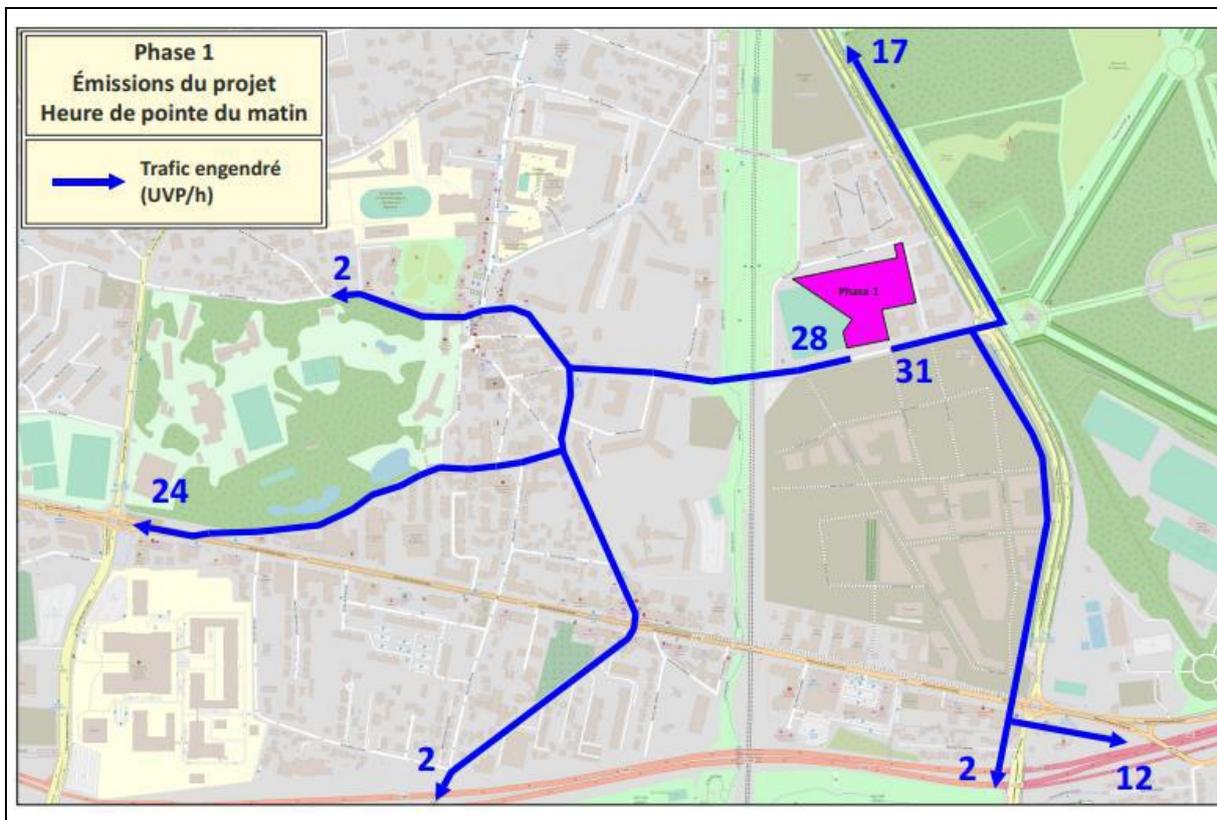
Le trafic supplémentaire estimatif engendré aux heures de pointe en **phase 2** serait le suivant :

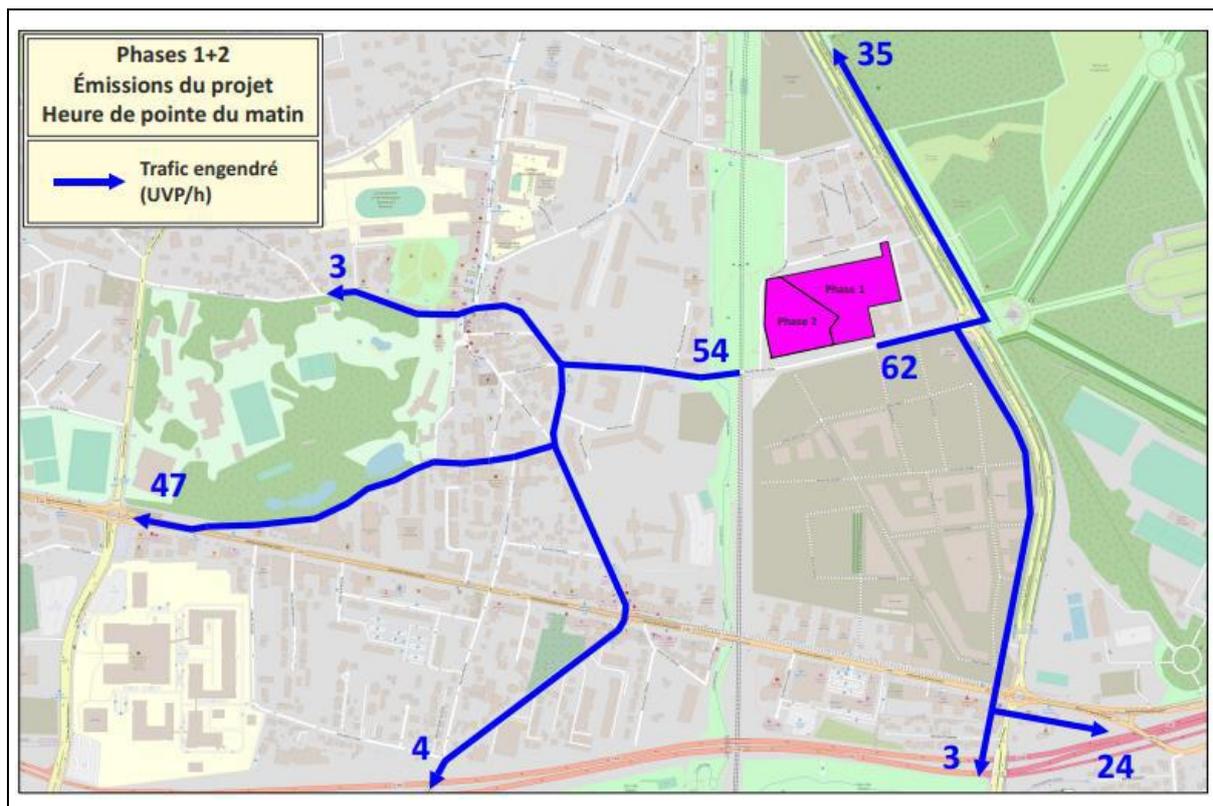
- **Émission de 116 UVP/h à l'heure de pointe du matin,**
- **Attraction de 99 UVP/h à l'heure de pointe du soir.**

► **Affectation du trafic engendré**

Les cartes des pages suivantes présentent l'affectation des trafics supplémentaires engendrés par le projet sur le réseau de voirie du secteur.

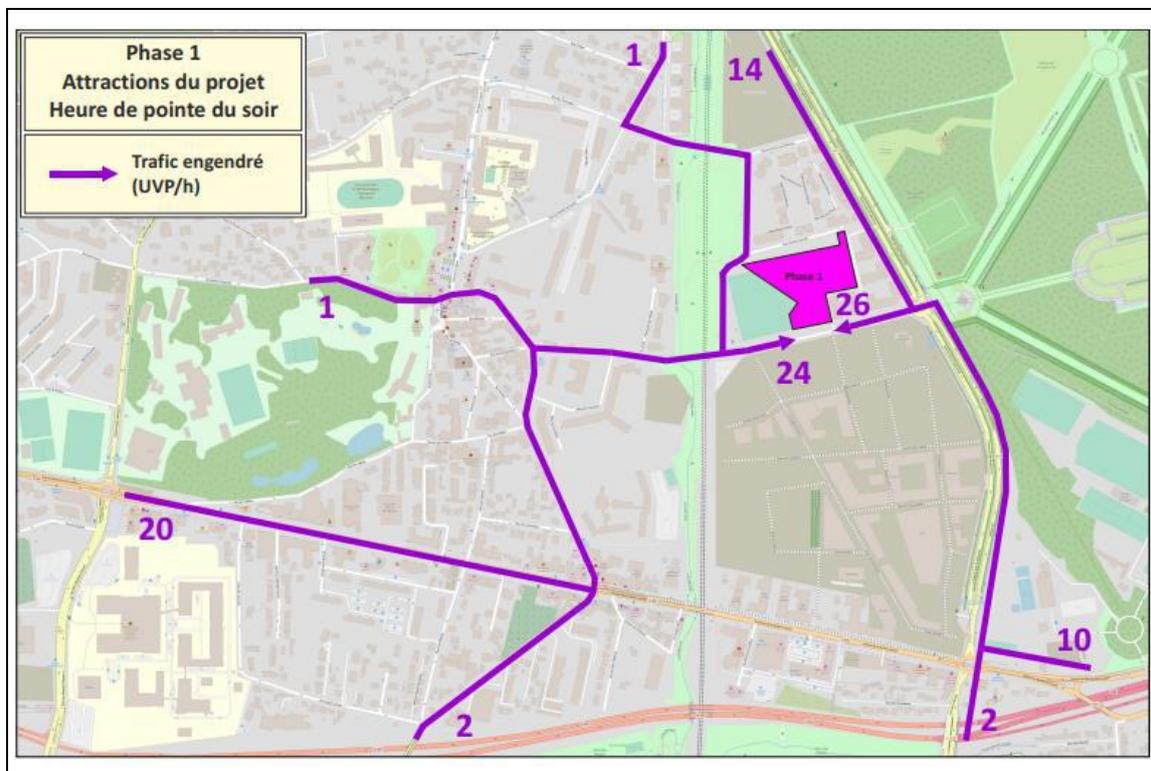
**Figure 34 : Affectation du trafic – Heure de pointe du matin**

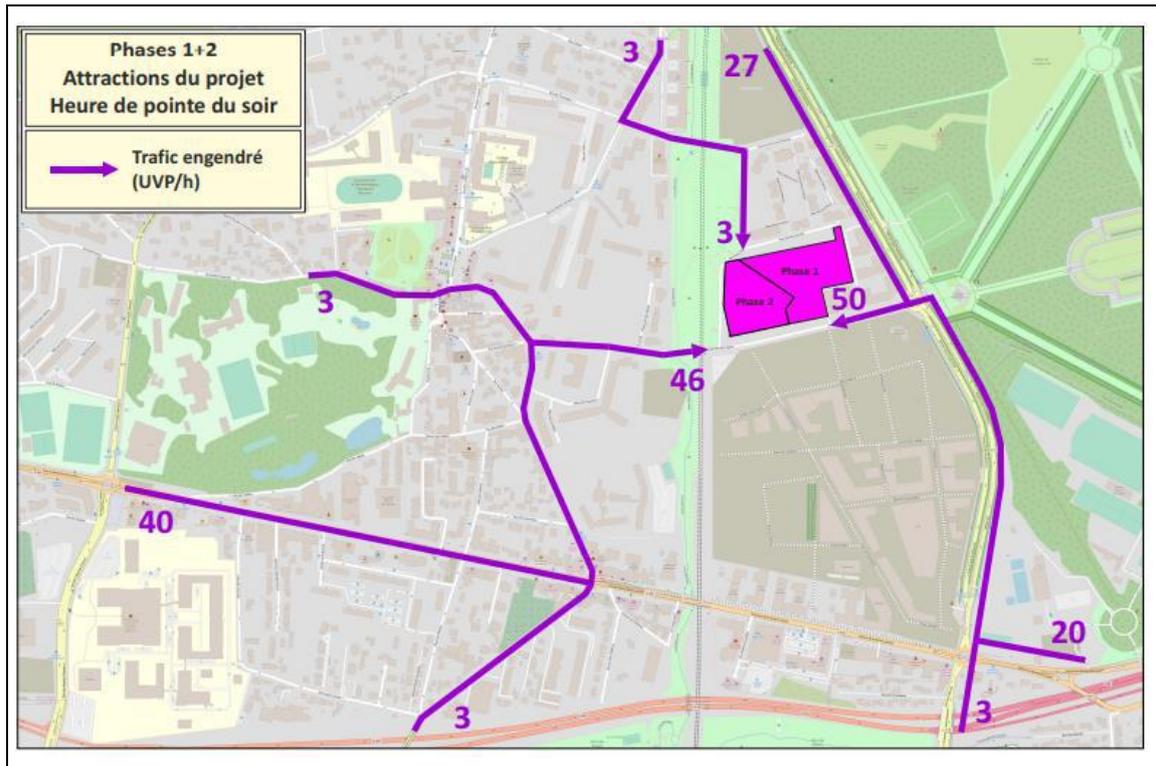




Source : COSITREX, avril 2022

Figure 35 : Affectation du trafic – Heure de pointe du soir





Source : COSITREX, avril 2022

#### ► Analyse des conditions de circulation

Au droit du carrefour 1 « Grande Voie des Vignes x Rue André Malraux », une augmentation de trafic aux heures de pointe de l'ordre de 5% en phase 1 et de 16% en phase 1+2. Le volume de trafic restera faible. Augmentation la plus importante de tous les autres carrefours d'étude.

Les conditions de circulation devraient rester fluides sur le réseau de voirie qui dessert le projet : Grande Voie des Vignes, Rue André Malraux, Avenue Sully Prudhomme, Rue Vincent Fayo et Rue Henri Irène Marrou.

Les carrefours de ce réseau devraient conserver une bonne réserve de capacité et fonctionner dans de bonnes conditions.

L'impact du trafic engendré sur le fonctionnement des carrefours de l'Avenue de la Division Leclerc (actuellement en travaux) devrait être très faible.

#### ► Le projet du Tramway T10 Antony-Clamart

Le projet de tramway T10 reliera la Croix-de-Berny (Antony) à Clamart, en desservant Châtenay-Malabry (par l'Avenue de la Division Leclerc) et le Plessis-Robinson. La localisation du futur tracé est présenté en **Figure 36**, ainsi qu'à plus petite échelle au niveau de la zone d'étude en **Figure 37**.

L'itinéraire, d'une longueur de 6,8 km parcourue en 20 minutes, comportera 13 stations. Il sera desservi avec une fréquence de 6 minutes aux heures de pointe et de 8 à 10 minutes en heures creuses.

**Le tramway T10 sera localisé à environ 430 m au sud du site et permettra une correspondance avec le RER B et le Trans-Val-de-Marne à la station Croix-de-Berny, et avec le tramway T6 à la station Hôpital Béclère.**

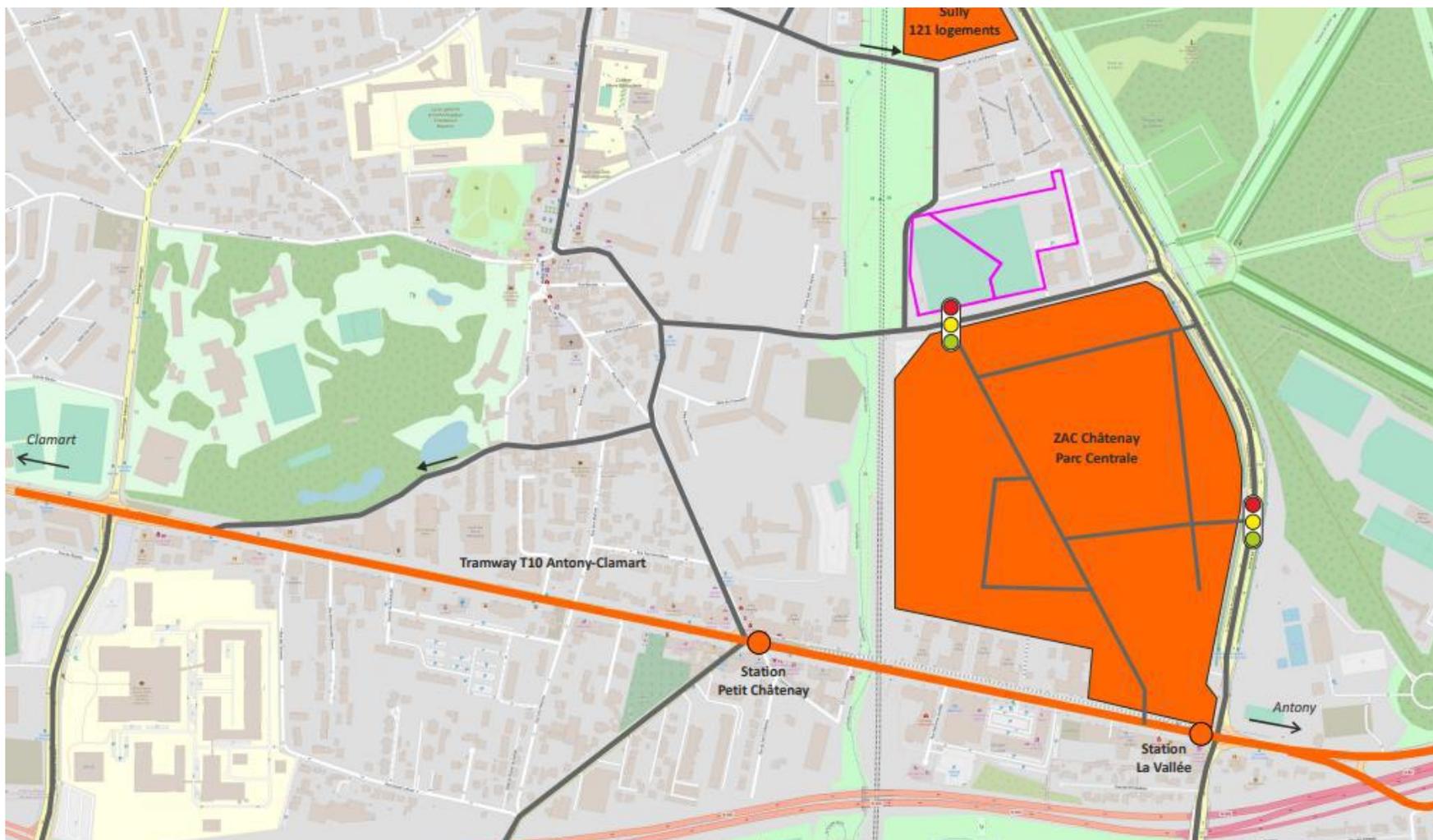
**La fin des travaux (travaux du tramway, aménagements urbains) est prévue pour 2022 ; la livraison est programmée pour courant 2023**

**Figure 36 : Projet de tramway T10 Antony-Clamart**



Source : [www.clamart.fr](http://www.clamart.fr)

**Figure 37 : Localisation du projet de Tramway T10 desservant la zone d'étude**



Source : COSITREX 17/06/2022

Pour plus de détails, se référer à l'annexe volontaire n°4.

### 3.1.7 Acoustique

Source : Étude acoustique, ARUNDO acoustique

Les modélisations et simulations de ces indicateurs Lden et Lnight ont été réalisées par Bruitparif.

Les cartographies ci-dessous montrent l'emplacement du projet sur cartographie de l'indicateur Lden et Lnight :

**Figure 38 : Classement sonore des infrastructures - Lden Bruitparif**



Source : Bruitparif

**Figure 39 : Classement sonore des infrastructures – Lden Bruitparif**



Source : Bruitparif

Il n'y a pas de zone de dépassement des seuils ni de points noirs de bruit sur le projet. **Globalement, la zone du projet est relativement calme.**

Les infrastructures pouvant impacter le site au niveau du bruit sont les suivantes :

- La D67,
- La grande voie des vignes

Dans le cadre de l'étude acoustique, deux points de mesure ont été installés (cf Figure 40).

Au niveau du projet, les niveaux sonores varient entre 58 et 59 dB(A) de jour le long des voies routières et 49 dB(A) de nuit.

Les résultats de mesures montrent des niveaux sonores globalement faibles et d'une manière générale, la zone de bruit est modérée.

**Globalement, les niveaux sonores relevés sur la zone du projet correspondent à des zones qualifiées de calme à moyennement bruyante (le long des voies routières) en fonction des emplacements considérés.**

**Figure 40 : Localisation des points de mesure acoustique**



Source : Arundo Acoustique, avril 2022

Pour les certifications NF Habitat HQE, les objectifs d'isolement de façade  $D_{nT,A,tr}$  sont à minima ceux réglementaires pour toutes les façades du projet.

**Les objectifs réglementaires d'isolement de façade  $D_{nT,A,tr}$  sont de 30 dB pour toutes les façades minimum.**

La figure suivante illustre les niveaux sonores simulés en façade.

**Les logements seront majoritairement traversants ou bi-orientés.**

**Figure 41 : Niveau sonore en façade jour**



Les voies ayant un impact sur le projet sont la Grande Voie des Vignes et la D67. Les voies ayant un impact sur le projet sont la Grande Voie des Vignes et la D67. Les bâtiments du projet le long de cette voie permettent de jouer un rôle d'écran. Ainsi des **zones calmes** sont créées au cœur du projet.

Pour plus de détails, se référer à **l'annexe volontaire n°5**.

### 3.1.8 Biodiversité

Source : *Etude faune-flore, ARP ASTRANCE*

Les investigations écologiques menées de décembre 2020 à mai 2022 sur **4 saisons (automne, hiver, printemps, été)** par les écologues d'ARP-Astrance sur le site de Châtenay-Malabry (92) ont permis de dresser l'état initial de la biodiversité présente sur le site.

Il comprend une visite automnale, une visite hivernale, une visite printemps (précoce et tardif) et estivale.

**Tableau 2 : Prospections menées sur le site de Châtenay-Malabry**

Date	Saison	Type de prospection
12.12.2020	Automne	Diagnostic flash (aperçu de la faune et de la flore du site mais non exhaustif) : - Habitats ; - Flore ; - Mammifères ; - Avifaune ; - Herpétofaune. Diagnostic phytosanitaire des arbres
13.01.2022	Hiver	Diagnostic hivernal : - Inspection des arbres pouvant abriter le refuge d'espèces protégées (Chiroptères) ; - Population oiseaux hivernante ; Inventaire faune/flore
07.04.2022	Printemps	Complément inventaire faune/flore
12.05.2022 - 16.05.2022	Printemps	Dépôt SM2 4 nuits Complément inventaire faune/flore
05.07.2022 - 07.07.2022	Ete	Dépôt SM2 3 nuits Complément inventaire faune/flore

Source : ARP-ASTRANCE 2022

#### ► Habitats

Les habitats à proximité du site ont fait l'objet d'une courte visite. Ces espaces limitrophes peuvent être nécessaires à l'accomplissement du cycle des espèces à faible mobilité (reptiles, amphibiens). Cinq habitats ont été recensés (cf. Tableau 3 et Figure 42).

**Tableau 3 : Habitats limitrophes**

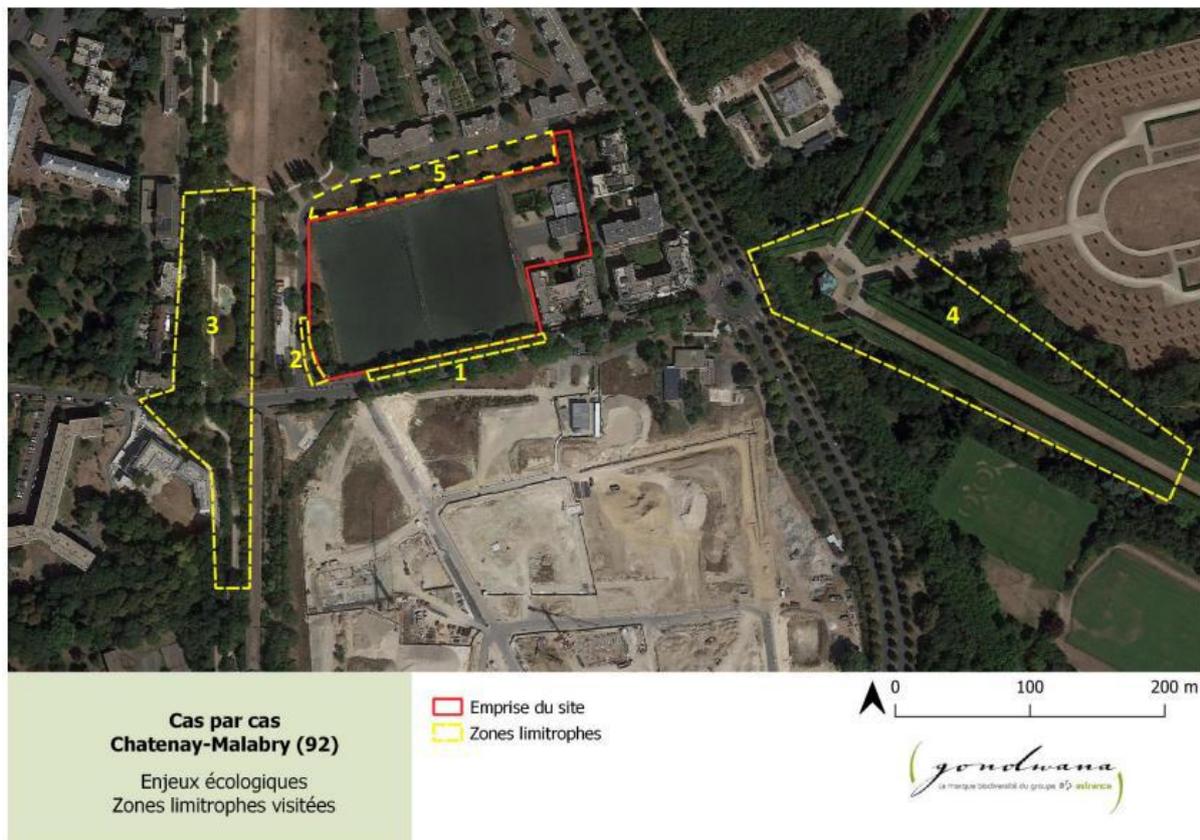
Numéro	Code Corine BIOTOPE	Habitat limitrophe	Photos
1	84.1 + 84.2	Alignement d'arbres et haie	Figure 19
2	85.31	Accompagnement de voiries	Figure 20
3	85.2	Coulée verte sud parisien	Figure 21
4	85.1	Parc de Sceaux	Figure 22
5	87.1	Friche	Figure 23

Parmi eux se trouve le parc de Sceaux (n°4), classé ZNIEFF de type I qui est connecté au site par des alignements d'arbres. Ce parc est le réservoir de biodiversité le plus proche du site.

Se trouve également une zone au nord du site en friche (n°5), composée de trois strates : herbacée, arbustive et arborée. Cet espace vert correspond à un zone refuge pour la faune mais également une zone de chasse.

L'état initial mentionne une typologie des habitats écologiques de type « Paysage artificiels ».

**Figure 42 : Carte de localisation des zones limitrophes**



Source : ARP-ASTRANCE 2022

### ► Flore

104 espèces végétales ont été recensées sur la zone d'étude. Parmi ces espèces, **aucune ne présente de statut de protection réglementaire à l'échelle nationale et/ou régionale ou de statut de patrimonialité à l'échelle régionale** (espèce menacée d'après la liste rouge, déterminante ZNIEFF ou espèce d'intérêt communautaire au titre de la Directive « Habitat »). **Trois espèces végétales invasives** ont été recensées sur le site. Les lisières arborées du site matures, denses et diversifiées, jouent un rôle dans l'accomplissement du cycle biologique de la faune, notamment pour la nidification de l'avifaune mais également comme corridors écologiques pour l'ensemble des taxons inventoriés.

La strate arborée a fait l'objet d'un **diagnostic phytosanitaire visuel** en décembre 2020. Le patrimoine arboré du site est bien développé, **79 sujets** ont été recensés, de **9 essences différentes**. Majoritairement plantés sous forme d'alignements monospécifiques, les sujets sont en bon état général et bien développés.

**Au vu des espèces présentes sur le site, les enjeux sont faibles à modérés.**

### ► Avifaune nicheuse

Au total, 21 espèces d'oiseaux ont été inventoriées. Parmi ces espèces, 14 figurent sur la liste des espèces protégées sur l'ensemble du territoire français fixée par l'article 3 de l'arrêté du 29 Octobre 2009. Toutes ces espèces sont communes en Île-de-France et classées comme « Préoccupation mineure » sur la liste rouge des oiseaux nicheurs en région Île-de-France sauf :

- L'Accenteur mouchet classé « Quasi-menacé » en Île-de-France ;

- Le Martinet noir classé « Quasi-menacé » en France métropolitaine ;
- La Mésange à longue queue classée « Quasi-menacé » en Île-de-France ;
- Le Moineau domestique classé « Vulnérable » en Île-de-France.

Les arbres et le bâtiment du site ont fait l'objet d'une observation pour identifier les cavités susceptibles d'accueillir des chiroptères. **Les arbres du site et le bâtiment ne possèdent pas de cavités susceptibles d'être utilisées comme gîte estivale ou hivernal pour les chiroptères.**

La diversité d'espèces avifaunistiques est faible et une espèce d'oiseau, le Moineau domestique, est classée « Vulnérable » sur la liste rouge des populations d'oiseaux nicheurs en Île-de-France (2018).

**Les enjeux relatifs à l'avifaune sont modérés sur le site.**

### ► Chiroptères

Un SM2BAT+ a été posé durant 5 nuits consécutives, du 12 au 16 mai 2022, dans un arbre en bordure du bassin de rétention d'eau (Figure 52). Le SM2BAT+ de mai a détecté la présence de 4 espèces de chiroptères ainsi que des contacts ayant pu être rapprochés de 3 groupes.

Un second SM2BAT+ a été posé durant 3 nuits consécutives, du 4 juillet au 7 juillet 2022, dans un arbre du groupement d'arbres à l'ouest du site. Le SM2BAT+ de juillet a détecté la présence de 2 espèces de chiroptères, la Pipistrelle commune et la Pipistrelle de Kuhl.

La différence peut s'expliquer par la localisation. Le SM2BAT+ de mai a été installé à l'est à proximité d'alignements d'arbres, de haies, de prairies mais également proche du parc de Sceaux tandis que le SM2BAT+ de juillet a été installé à l'ouest dans un groupement d'arbres.

En conclusion, compte-tenu des résultats des nuits d'enregistrement et de l'absence de cavité favorable, le site ne semble pas abriter de colonies en période estivale. Cependant, la présence d'une strate arborée développée sur le site reste favorable au repos d'individus, notamment de mâles isolés, pendant la journée. Le site représente également une zone de réveil, de chasse et de transit permise par les alignements d'arbres favorables au déplacement des espèces et des milieux ouverts, bien que peu diversifiés, pour leur alimentation. Ainsi, les habitats du site semblent favorables aux chiroptères.

**Les enjeux relatifs aux chiroptères sont modérés sur le site.**

### ► Mammifères

**Aucune espèce de mammifère (hors chiroptère) n'a été observée sur la zone d'étude lors des visites de terrain.**

**Les enjeux relatifs aux mammifères sont faibles sur le site.**

### ► Herpétofaune

**Aucun amphibien n'a été recensé sur le site.**

**Deux individus de Lézard des murailles (Podarcis muralis) ont été observés sur le site dans les murs végétalisés au nord-ouest et au sud-est du site.** Les habitats du site sont favorables au développement de cette espèce.

**Les enjeux relatifs aux amphibiens et aux reptiles sont faibles à modérés sur le site.**

### ► Entomofaune

De nombreux individus de l'espèce Agrion jouvencelle, un Odonate, ont été recensés à proximité de la zone de rétention d'eau. Cette zone humide est favorable aux espèces inféodées aux milieux humides. Au total, trois espèces différentes ont été observées.

**Les enjeux relatifs à l'entomofaune sont faibles sur le site.**

La Figure 43 présente la cartographie des enjeux sur le site.

**Figure 43 : Cartographie des enjeux du site**



### ► Mesures ERC-A

Le projet prévoit l'aménagement de la ZAC de la Vallée. La parcelle sera en partie imperméabilisée pour la création de logements prenant en compte la préservation de plusieurs habitats du site : le boisement à l'ouest, le boisement au nord, une partie de la prairie également à l'ouest, les alignements d'arbres au nord et au nord-est et la haie au nord du site (**Figure 44**).

Le projet prévoit de **conserver les arbres existants et d'en planter des nouveaux** pour valoriser au maximum la strate arborée du site et l'intégrer dans la trame verte locale. Au total, ce **sont 66% des sujets qui seront sauvegardés**. Les arbres conservés sont principalement ceux localisés près de la coulée verte à l'ouest et à proximité du parc de Sceaux à l'est.

Le détail des habitats préservés par le projet est visible en Figure 44. **La zone humide et les haies au nord seront conservées dans le cadre du projet**, de même qu'un espace de prairie à l'ouest et des groupements d'arbres sur les bordures du site.

**Figure 44 : Habitats préservés par le plan de masse**



Source : ARP-ASTRANCE 2022

**Les impacts occasionnés par le projet ne remettent ainsi pas en cause le bon état de conservation régional et local.** De plus, la phase de chantier sera divisée en deux parties permettant ainsi une adaptation pour les espèces végétales et animales.

**L'engagement du porteur du projet pour la mise en place des mesures ERC-A permettra de conserver les qualités biologiques du site à l'état initial et de recréer des habitats favorables aux espèces protégées identifiées sur le site.** En phase chantier, les espaces végétalisés conservés seront protégés (ME1).

Au vu des enjeux du site, ARP-Astrance préconise une fenêtre d'intervention de trois mois et demi, **entre mi-août et novembre** pour la réalisation des travaux de défrichage et de terrassement, ce que respectera et mettra en œuvre le porteur de projet.

**La conservation des lisières arborées, la création d'espaces verts combinés à une gestion écologique favorables à l'expression de la flore spontanée permettra au site, à terme, de conserver son rôle dans les continuités écologiques locales.**

**Le détail des mesures ERC mises en place sur le site est présenté au sein du Tableau 4.** L'ensemble de ces mesures sont détaillées au sein du diagnostic écologique.

**Pour plus d'informations, se référer à l'annexe volontaire n°6.**

**Tableau 4 : Détail des mesures ERC sur le site**

Type de mesure	ID	Descriptif de la mesure
Mesures d'évitement	ME1	Mise en défens des zones à conserver
	ME2	Phasage des travaux en dehors des périodes sensibles pour la biodiversité
	MR3	Phasage spécifique pour la destruction des murs végétalisés, habitats des Lézards des murailles
	ME4	Préservation d'habitats du site
	ME5	Gestion du Robinier faux-acacia (EVEE) en amont de la phase chantier
Mesures de réduction	MR1	Mise en place d'un protocole d'abattage et d'élagage doux des arbres
	MR2	Installation de prairies à haute valeur écologique
	MR3	Plantation de haies arbustives indigènes
Mesures de réduction	MR4	Plantation d'arbres pour enrichir la strate arborée
	MR5	Installation d'aménagements en faveur de la faune (nichoirs, gîtes, tas de bois, pierriers)
	MR6	Mise en place d'une gestion écologique
	MR7	Mise en place un schéma d'éclairage raisonné
	MR8	Lutte contre les espèces exotiques envahissantes (EEE)
	MR9	Garder le site perméable à la faune : installer des clôtures ouvertes
Mesures compensatoires	MC1	Installation d'abris pour le Lézard des murailles
Mesure d'accompagnement	MA1	Inventaires et suivis spécifiques par un.e écologue sur les années N+2, N+4 et N+6

Source : ARP-ASTRANCE 2022

### 3.1.9 Zones humides

Source : Diagnostic de zone humide, GINGER BURGEAP

D'après la cartographie fournie par la DRIEAT Ile-de-France, le site de l'opération se situe dans une enveloppe d'alerte des zones humides probables de **classe B**. C'est pourquoi GINGER BURGEAP a été missionné pour réaliser un diagnostic et vérifier la présence des zones humides avérées ou potentielles de la DRIEAT au droit du site d'étude.

Pour se faire, 15 sondages pédologiques ont été réalisés par GINGER BURGEAP. La localisation de ces sondages est présentée sur la **Figure 45**.

**Figure 45 : Localisation des sondages réalisés**



Source : GINGER BURGEAP, REAUIF05584-01

Les sols rencontrés sur site sont **majoritairement des remblais limono-sablo-argileux**, présentant des variations locales de textures.

Seuls les sondages n°4, 5, 10, 11, 12, 14 et 15 ont présenté des traces d'hydromorphies faibles à modérés permettant de les associer à une **catégorie GEPPA typique de zone humide**. La totalité de ces zones représente une superficie de **830 m<sup>2</sup> environ** présenté en **Figure 46**.

**Figure 46 : Périmètre de la zone humide identifiée sur le critère pédologique**



Source : GINGER BURGEAP, REAUIF05584-01

Concernant la réglementation Loi sur l'Eau, tout projet impactant une superficie de zone humide supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> nécessite une procédure au titre de la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature Loi sur l'Eau (article R214- 1 du code de l'environnement) :

TITRE III IMPACTS SUR LE MILIEU AQUATIQUE OU SUR LA SÉCURITÉ PUBLIQUE		
Rubrique	Nature de l'intervention	Type de procédure
3. 3. 1. 0.	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :	
	1° Supérieure ou égale à 1 ha	(A)
	2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha	(D)

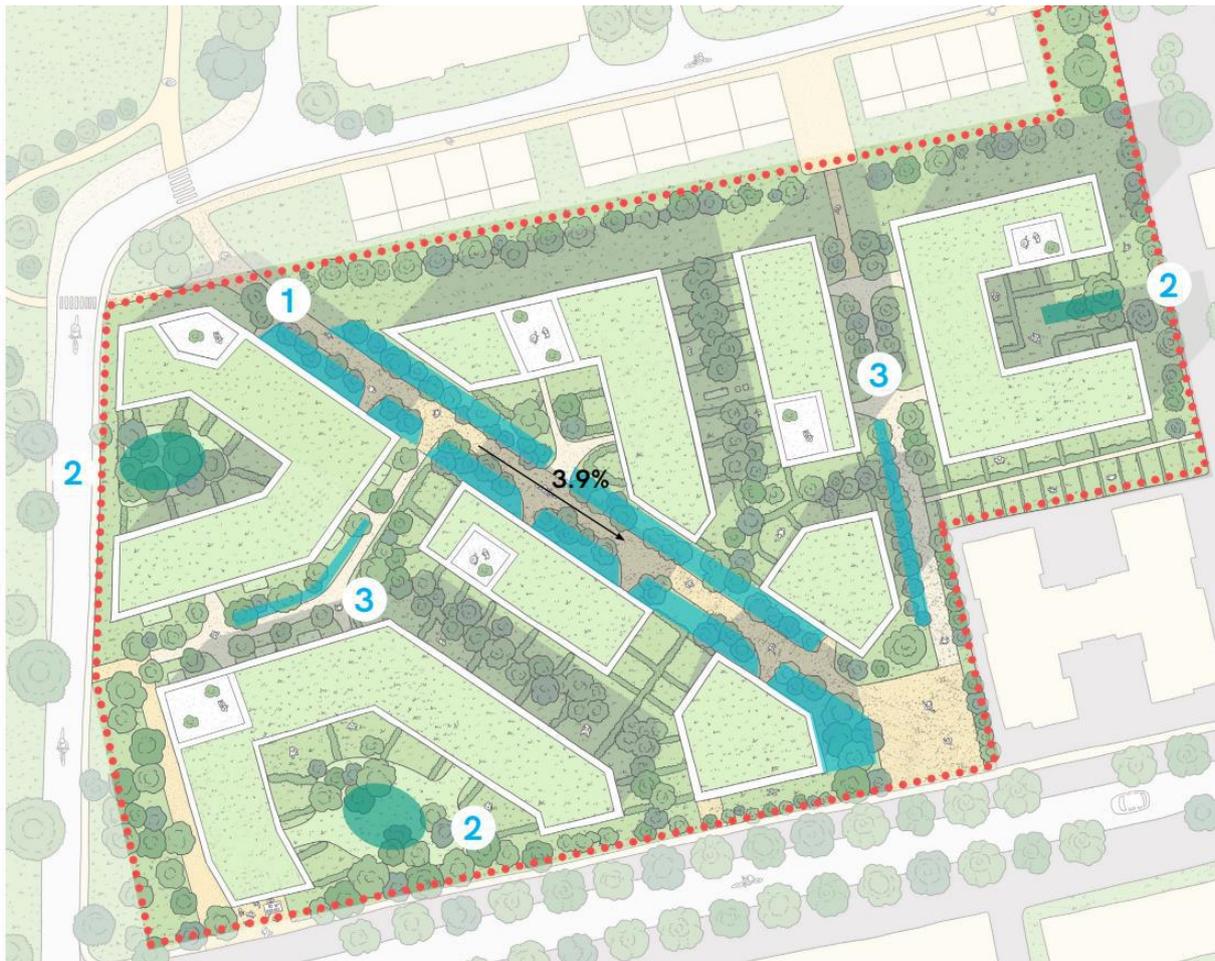
Le projet rentre donc dans cette catégorie. La réglementation générale sur l'eau, en particulier le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (dit Seine-Normandie), fait des zones humides des zones à préserver et prévoit que toute zone humide détruite soit compensée selon la séquence dite ERC (Eviter, Réduire, Compenser). Cet aspect est renforcé dans le SDAGE 2022-2027 qui vient d'entrer en vigueur.

**Les mesures compensatoires du projet retenues sont les suivantes :**

- 950 m<sup>2</sup> de surface réservée au droit de la diagonale ;
- 350 m<sup>2</sup> au droit des cœurs d'îlots ;
- 70 m<sup>2</sup> sur les allées communes.

La localisation des mesures mises en place par le projet sont présentées dans la Figure 47.

**Figure 47 : Mesures compensatoires zones humides**



Source : GINGER BURGEAP

Pour plus de détails, se référer à l'**annexe volontaire n°7**.

## Annexe volontaire n°2 : Étude géotechnique G1

Étude géotechnique G1 PGC, SOLER CONSEIL

25/05/2021

Cette annexe comprend 45 pages.

## Annexe volontaire n°3 : Étude hydrogéologique

*Etude hydrogéologique : NPHE et débits d'exhaure, SOLER HYDRO*

*28 octobre 2021*

*Cette annexe comprend 64 pages*

## Annexe volontaire n°4 : Étude de circulation

*Étude de circulation, COSITREX*

*13 avril 2022*

*Cette annexe comprend 46 pages*

## Annexe volontaire n°5 : Étude acoustique

*Étude acoustique, ARUNDO ACOUSTIQUE*

*19 avril 2022*

*Cette annexe comprend 42 pages*

## **Annexe volontaire n°6 : Diagnostic écologique**

*Diagnostic écologique cas par cas, ARP-ASTRANCE*

*Juillet 2022*

*Cette annexe comprend 135 pages*

## **Annexe volontaire n°7 : Diagnostic zone humide**

*Diagnostic de zone humide, GINGER BURGEAP,*

*CEAUIF220899 / REAUIF05584-01*

*22 avril 2022*

*Cette annexe comprend 40 pages*

## **Annexe volontaire n°8 : Charte chantier faibles nuisances**

*Charte chantier faibles nuisances*

*Janvier 2022*

*Cette annexe comprend 45 pages*

## Annexe volontaire n°9 : Note pollution

*Note pollution, SOLER ENVIRONNEMENT*

*26/01/2021*

*Cette annexe comprend 1 page.*