



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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement [via ce lien](#)

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 17/11/2023 / _ _ _ _

Dossier complet le : 17/11/2023 / _ _ _ _

N° d'enregistrement : F01123P0191

1 Intitulé du projet

Opération "Quartier Grange Dame Rose" sur la commune de Vélizy-Villacoublay (78)

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

KAUFMAN & BROAD HOMES

Raison sociale

N° SIRET

3 7 9 4 4 5 6 7 9 0 0 1 6 8

Type de société (SA, SCI...)

Société par Actions Simplifiée

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

LAURENT

Prénom(s)

David

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39) a)	Surface de plancher totale créée d'environ 89 900 m ² SDP permettant la construction d'environ 1 250 logements et une résidence senior (100 lits) sous la forme de petits collectifs en lieu et place de bâtiments tertiaires. L'opération comprend également la réhabilitation des parkings existants (1 000 places environ et 500 places créées) et création d'espaces verts nouveaux (parc).

3.1 Le projet a-t-il fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet) ?

Oui Non

3.2 Le projet a-t-il fait l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2-1 ?

Oui Non

4 Caractéristiques générales du projet

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

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

La demande de cas par cas porte sur l'opération "Quartier Grange Dame Rose", située sur la commune de Vélizy. Le site est actuellement occupé par des bureaux tertiaires sous utilisés, notamment par l'entreprise THALES qui a relocalisé une partie des activités du site à Meudon.

Dès lors, l'aménagement de ce secteur prévoit la démolition de tous les bâtiments existants, pour construire de nouveaux logements mais également pour ramener la nature en ville (une désimperméabilisation d'environ 33% par rapport à aujourd'hui, en lien avec le développement de surfaces végétales nouvelles représentant près de 80% de l'emprise - cf. annexe A). Le foncier libéré par la démolition permettra la réalisation d'un programme de construction la création d'environ 1250 logements, et d'une résidence senior 100 lits (avec développement d'environ 20 employés), réalisés sous la forme de petits collectifs, d'un grand mail piétonnier central, de sentiers traversants et de vastes coeurs d'îlots paysagers.

Au total, 19 bâtiments en R+4+2A, avec pour certains un parking en sous-sols (environ 1 500 places pour les logements, 35 places pour la résidence sénior et 2000 places de stationnements vélos).

Pour des raisons écologiques et économiques, une réhabilitation du parking sous-terrain existant sera menée (cf annexe 8).

4.2 Objectifs du projet

Le projet s'inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), "Mutation de la rue Grange Dame Rose" du PLU révisé de Vélizy - Villacoublay.

A travers cette OAP, l'objectif de la commune est de développer un nouveau quartier d'habitat intégrant des services et équipements publics adaptés à la population nouvelle et permettant également de faire « entrer la forêt dans la ville » en conservant les équilibres des quartiers d'origine. Souhaitant poursuivre les orientations de cette OAP, et plus spécifiquement celles prévues pour la partie Nord de l'OAP, le projet a comme objectif d'améliorer l'offre de logements, pour répondre aux besoins de la ville de Vélizy - Villacoublay.

Cette opération s'inscrit dans la démarche "Zéro artificialisation nette" et de lutte contre la péri-urbanisation par la reconversion d'une friche d'activités à travers un programme résidentiel et la reconquête de la nature en ville en profitant de la proximité du site avec la forêt de Meudon.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Conformément au planning des travaux présenté en annexe 8, le lancement prévisionnel du chantier est prévu en 2024 et est divisé en trois phases distinctes :

- Une première phase de démolitions / dépollution / travaux aura lieu entre 2024 et 2026 (en lien avec les travaux espaces publics qui auront lieu entre 2025 et 2026) ;
- Une deuxième phase de démolitions/dépollution/travaux aura lieu entre 2026 et 2028 (travaux espaces publics ayant lieu entre 2027 et 2028) ;
- Une dernière phase de démolitions/dépollution/travaux aura lieu entre 2028 et 2030 (travaux espaces publics ayant lieu entre 2029 et 2030).

Des précisions sur les incidences des chantiers et les mesures prises pour éviter et réduire leurs impacts sur l'environnement sont proposées au sein de l'annexe 8.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet repose sur une programmation principalement résidentielle (logements et résidence senior) avec quelques commerces de proximité.

Les bâtiments construits seront articulés autour d'un mail central structurant, végétalisé et animé.

Concernant la desserte du site :

- L'accès aux parkings sous - terrain se fera soit depuis la rue Grange Dame Rose, depuis la rue Marcel Dassault ou depuis la Rue Nieuport.
- L'accès piétons pourra quant à lui se faire par toutes les rues encadrant le site de projet (rue Grange Dame Rose, rue Marcel Dassault, allée Latécoère et rue Nieuport).

En terme paysager, le projet cherche à ouvrir les vues sur la forêt et à faire pénétrer la forêt dans la ville afin d'insérer au mieux le site dans paysage vélizien.

Aussi, il est prévu de planter au sein de ces espaces verts et le long du mail et des sentiers piétons, des arbres aux tailles et espèces diversifiées. Ces aménagements paysagers, en plus de répondre aux problématiques liées au phénomène d'îlot de chaleur (par la création d'un îlot de fraîcheur nouveau par rapport à la fort imperméabilisation du site actuelle) participeront à la gestion des eaux pluviales (dans le respect du règlement d'assainissement en vigueur qui impose une rétention surfacique et l'infiltration pour les pluies d'occurrence trentennale).

En termes d'énergie et de réponses aux besoins des constructions, les nouveaux logements pourront bénéficier d'un raccordement au réseau de chaleur par géothermie de la commune.

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

① La décision de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet sera soumis à :

- Permis d'aménager
- Permis de démolir
- Dossier de déclaration IOTA

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Surface terrain en ha	Environ 6,7 ha
M ² SDP totale créée (nombre de logements / chambre au total)	Environ 89 900 m ² (1250 / 100)
Nombre total de place de parking (logements/résidence sénior)	1500 places / 35 places
Surface totale d'espaces végétalisés en ha	Environ 5,3 ha
Emprise au sol	19 200 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 20 Voie : rue Grange Dame Rose

Lieu-dit :

Localité : VELIZY-VILLACOUBLAY

Code postal : 7 8 1 4 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 4 8 ° 4 7 ' 0 4 " N Lat. : 0 2 ° 1 2 ' 3 0 " E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement

Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Point de d'arrivée : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

Communes traversées :

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Zone UK du PLU approuvé le 26 avril 2017 et modifié le 28 septembre 2022 (correspondant au secteur nord de l'OAP mutation Grange Dame Rose, sous secteur UKa)

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

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

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

[1] Pour l'outre-mer, voir notice explicative.

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'aire d'étude ne se situe dans aucune ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches sont localisées à environ 25 m à l'Ouest de la zone d'étude (ZNIEFF I "Forêt de Meudon et Bois de Clamart" / ZNIEFF II "Forêts domaniale de Meudon et de Fausses - Reposes et parc de Saint - Cloud").
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet.
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun arrêté de protection de biotopes n'est présent sur la commune de Vélizy-Villacoublay (zone la plus proche à environ 17 km au Sud - Est du site de projet sur la commune de Draveil "Fosse aux carpes").
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet.
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"/>	L'entité la plus proche se situe à environ 8 km au Sud du secteur (Parc Naturel Régional "Haute vallée de Chevreuse").

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le PPBE de la Ville de Vélizy-Villacoublay est actuellement en cours d'élaboration. Il sera prochainement disponible en ligne et en Mairie pour une consultation au public. En outre, au regard de l'arrêté préfectoral des Yvelines numéro 00.384/Duel, le site de projet ne se situe pas le long d'un tronçon classé (voir annexe 8).
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur n'est pas situé dans un bien inscrit au patrimoine mondial, ni dans la zone de tampon associée (le plus proche se trouvant à environ 6 km) ni dans une zone patrimoniale remarquable, ni un monument historique, ni dans un périmètre de protection associé à un monument historique.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une partie du site se trouve dans une potentielle zone humide de classe B (cf annexe 8). Selon le diagnostic écologique mené par NABI ECOLOGY (cf annexe E), les zones du site identifiées comme "zone humide probable" ne remplissent pas les critères liés à la végétalisation. Des investigations complémentaires seront néanmoins menées au niveau des sols, de sorte à compléter ces analyses.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	La commune de Vélizy - Villacoublay n'est couverte ni par un PPRN, ni par un PPRT.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site de projet n'est pas répertorié dans les bases de données BASOL et SIS, en revanche, 3 sites BASIAS y sont recensés (activités liées au traitement de métaux et fabrication de machine-outils). Une étude pollution des sols est actuellement en cours de réalisation.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Vélizy - Villacoublay se trouve dans la ZRE de l'Albien-néocomien (qui concerne l'intégralité de la région Ile-de-France).
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune ne dispose pas d'aire de captage Eau potable sur son territoire. Les aires les plus proches sont localisées à plus de 9 km au Sud-ouest (communes de Magny-les-Hameaux / Voisins-le-Bretonneux).
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur n'est pas compris dans un site inscrit (il reste proche de la forêt domaniale de Meudon, à environ 25 m à l'Ouest du site de projet).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le premier site NATURA 2000 recensé se trouve au Sud-ouest du site de projet à plus de 9 km. Il s'agit du site « massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR1112011).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur n'est pas compris dans un site classé au titre du Code de l'environnement. Le plus proche se trouve à environ 1,5 km au Sud (Vallée de la Bièvre).

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les projets immobiliers seront raccordés au réseau d'eau de la ville de Vélizy-Villacoublay. Aucun prélèvement d'eaux souterraines ni en phase travaux (dans le cadre de la construction de bâtiment neuf des surfaces à la marge seront excavées mais une large partie des parkings existants seront réhabilités), ni en exploitation (utilisation du réseau de chaleur existant) n'est attendu.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Au stade actuel, il n'est pas prévu d'impact du projet sur les masses d'eau souterraines. Le cas échéant, les incidences éventuelles des nouveaux programmes pourront faire l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la "Loi sur l'eau".
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La réutilisation des parkings permet de limiter les déblais liés à l'excavation pour les sous-sols. En revanche, le programme de démolition des bâtiments générera des volumes de matériaux à sortir du site. Une stratégie de réemploi sera mise en oeuvre pour permettre autant que possible leur valorisation sur site (ou leur recyclage hors 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	L'aménagement des espaces verts nécessitera l'apport en terre végétale saine (en lien avec les conclusions de l'étude pollution, une réutilisation des sols en présence, selon leur nature, pourra être étudiée en fonction de leur usage sur le site).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Milieu naturel	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur étant construit, il est actuellement raccordé aux réseaux eau potable/assainissement. Des échanges avec les pouvoirs publics et le gestionnaire des réseaux seront menés afin de vérifier que les ressources sont suffisantes pour pourvoir aux besoins des logements (pour information, environ 1 700 emplois occupés le site avant le départ de Thalès).
	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"/>	Actuellement, le site est majoritairement imperméabilisé. Le projet est susceptible d'améliorer positivement les habitats existants. Tout en veillant au maintien de la biodiversité existante, il prévoit d'augmenter les surfaces d'espaces végétalisés en faisant entrer la forêt dans la ville ce qui aura une incidence positive en termes de biodiversité (environ 80% d'espaces perméables végétalisés seront créés contre 46% actuellement).
	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"/>	Les travaux d'aménagement et les programmes de construction (résidentiel) n'engendrent aucune activité susceptible de représenter une menace à une échelle pouvant impacter les habitats ou espèces inscrits au sein de la zone NATURA 2000 la plus proche (à plus de 9 km au Sud - Ouest).
	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"/>	Aucune incidence n'est à prévoir sur les zones naturelles à proximité.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les travaux ne sont pas à l'origine de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (site inscrit au sein d'une zone urbaine du PLU - zone UKa). Au contraire, il vise à développer un nouveau quartier d'habitat en lien avec une désimperméabilisation dans une logique de reconversion d'une friche d'activité.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur est situé à proximité de différentes ICPE soumises à autorisation (la plus proche se situe à 130 m du site) mais aucun site SEVESO n'est recensé sur la commune. Plus généralement, la commune est concernée par le risque "transport de matières dangereuses" en raison du passage de l'autoroute A86 au Sud et par le risque "accident nucléaire" (11 installations nucléaires se situent à 10 km du site de projet et 11 autres à 20 km).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le secteur dans son ensemble est hors périmètre d'inondation et n'est pas compris dans un TRI ou un PPRN (localisé en zone de sismicité très faible). De même, aucune carrière n'est recensée au droit du site ou à ses abords immédiats. En revanche, il s'inscrit dans une sensibilité importante au regard de l'aléa gonflement/retrait des argiles. Des préconisations en matière de fondations pour les programmes ont été développées (annexes 8 et C).

Incidences potentiellles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Risques	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lors du chantier, des moyens seront mis en place pour éviter la dispersion de produits potentiellement dangereux et les nuisances sonores/vibratoires seront ponctuelles. La phase définitive (programmes résidentiels) n'engendrera pas de risques sanitaires.
	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, les opérations vont générer un trafic camion supplémentaire temporairement. Des dispositions seront prises pour limiter les incidences (charte chantier, PIC, phasage...etc). En phase exploitation, les projets de construction vont générer des véhicules supplémentaires sur le réseau de référence, mais selon l'étude circulation réalisée cela aura un impact limité sur les conditions de circulation du secteur (environ 1550 véhicules supplémentaires par jour, trafic absorbable par les voies existantes - cf annexes 8 et B).
Nuisances	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les projets sont susceptibles de générer des nuisances sonores : en phase chantier notamment lors des démolitions (des dispositions seront prises – phasage, organisation...) . En phase exploitation, les logements prévus ne sont pas de nature à générer des nuisances sonores supplémentaires. Concernant les futurs résidents du site, ces derniers restent assez éloignés des infrastructures routières bruyantes (ambiance sonore relativement calme comprise entre 50 et 55 dB(A) en journée - voir annexe 8).
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Le secteur n'est pas situé à proximité d'activités émettrices de gaz susceptibles de provoquer des nuisances olfactives. En phase exploitation, les projets immobiliers n'engendreront pas d'odeurs particulières.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	En phase chantier, les opérations sont susceptibles de générer des vibrations toutefois l'incidence reste très faible (les vibrations ne se propageant qu'à faible distance). En phase exploitation, aucune vibration engendrée ou supportée par le projet n'est à prévoir (la voie "ferrée" la plus proche correspond au réseau de tramway du T6 à environ 250 m sur l'avenue Morane Saulnier).
	Engendre-t-il des émissions lumineuses? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	En phase exploitation, une gestion adéquate des éclairages sera proposée (éclairage des extérieurs, des accès bâtiments, des logements...). Le secteur s'inscrit en contexte urbanisé, exposé aux pollutions lumineuses.
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lors du chantier, de faibles émissions de poussières pourront avoir lieu (notamment lors des démolitions), celles-ci seront cependant temporaires et limitées selon la nature des travaux et le phasage. En phase exploitation, il n'est pas prévu de rejet dans l'air à l'exception des émissions induites par la circulation des véhicules des habitants/usagers (le système d'énergie des logements s'appuyant sur le réseau de chaleur existant majoritairement décarboné).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Emissions	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En phase chantier, les eaux souillées par les chantiers feront l'objet d'un traitement particulier avant rejet. En phase exploitation, une rétention adaptée (à travers les nouvelles surfaces végétalisées, des noues de stockage / d'infiltration et des toitures végétalisées) sera mise en place. Conformément à la réglementation en vigueur, une gestion à la parcelle sera privilégiée. Ce projet répondra à une contrainte complémentaire portée par l'agence de l'eau (cf annexe 8).
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les projets de construction engendrent des rejets d'eaux usées liés notamment au fonctionnement normal des bâtiments (absence d'activité industrielle). Ces rejets seront collectés par le réseau d'assainissement existant puis dirigés pour traitement vers la station d'épuration.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lors de la réalisation des chantiers, un tri analytique sera fait (déchets banals et dangereux + évacuation des déchets liés à la démolition vers des filières adaptées et notamment désmantèlement des bâtiments - voir annexes 8 et D). En phase exploitation, les projets résidentiels seront à l'origine d'une augmentation des déchets non dangereux (principalement des déchets ménagers, papiers, cartons). Des surfaces de stockage adaptées seront prévues.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	D'après le PLU de Vélizy - Villacoublay, aucun vestige archéologique ou patrimoine remarquable ne se trouve à proximité de la zone d'étude.
	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 zone de projet est actuellement une zone d'activité qui doit être requalifiée selon les orientations d'aménagement choisies par la ville (quartier réservé à de l'habitat). Le quartier viendra proposer une nouvelle offre en matière de logements. L'usage des sols évoluera donc d'une zone d'activité à une zone d'habitat collectif.

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 :

- Un projet de construction d' EPHAD existe en remplacement d'un immeuble vétuste, 4 rue Nieuport soit à 125 m du site de projet. Le permis a été déposé en mars 2021 et sa mise en service est prévue pour 2023. Les travaux s'achèveront donc avant le lancement du chantier du projet (prévue pour 2024) ;
 - La rénovation urbaine du quartier Louvois, situé à environ 700 m à l'Ouest du projet, a débuté en 2016. Elle s'est achevée au printemps 2022 ;
 - Dans le cadre de l'OAP "mutation de la Rue Grange Dame Rose", une opération de construction de 170 logements collectifs, sur une surface de 11 000 m² de SDP est prévue. Localisée au 8 rue Grange Dame Rose, à 300 m au Sud du site. Les dates de planning ne sont aujourd'hui pas connues.
- Des incidences cumulatives entre ces opérations proches sont attendues mais de manière temporaires (circulation, bruit, émissions GES).

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

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

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

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

Dans le cadre du chantier des opérations, les travaux seront réalisés dans le respect de l'environnement et des riverains.

Des efforts seront réalisés pour maîtriser le bruit, la pollution de l'eau et des sols, les poussières, les déchets et les dégradations à travers un chantier à faibles nuisances ainsi que la circulation (démarche contractualisée par une charte engageant les entreprises intervenant sur le chantier).

Des mesures spécifiques pour éviter les incidences cumulatives entre le projet et l'opération au Sud, seront prises (coordination interchantier, réflexion sur la gestion des terres et la rotation des engins/camions sur le secteur viaire).

En phase exploitation et comme présenté au sein de l'annexe n°8, le projet comprend un végétalisation de 79% permettant de réduire l'imperméabilisation actuelle du site (environ 54%) à 21%. Cela favorisera ainsi l'infiltration des eaux pluviales, le développement et le maintien de la biodiversité locale (en lien avec la proximité avec la forêt de Meudon). Cela permettra également d'améliorer / limiter l'effet îlot de chaleur urbain sur le secteur.

Par ailleurs, les futurs usagers bénéficieront d'une énergie décarbonée à + de 60% d'énergie renouvelable permise grâce à la centrale géothermique "véligo" mise en service en 2021 et qui alimente le réseau de chaleur de la ville.

7 Auto-évaluation (facultatif)

① Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet s'inscrit dans la continuité des enjeux de l'OAP "Grange Dame Rose" tenant à renouveler un patrimoine de bureaux obsolète pour répondre aux besoins de logements de la commune (tout en réhabilitant les parkings existants). Il participe à l'amélioration de l'environnement du secteur par plusieurs aspects : nouvelles performances énergétiques des bâtiments, surfaces végétalisées supplémentaires dont plantation d'arbres, cadre de vie plus en phase avec les enjeux communaux. La présence d'une zone humide potentielle et la pollution des sols constituent les enjeux environnementaux pour le projet les plus importants et sont traités par la réalisation d'études spécifiques (étude pollution des sols et étude faune flore). De plus, la phase chantier sera encadrée par une charte chantier propre, permettant ainsi de limiter les nuisances potentielles. Pour ces raisons, nous pensons qu'il n'est pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale le projet.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	<input type="checkbox"/>
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), 9° a), 10°, 11° a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 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"/>
6	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°, 33°, 34°, 35°, 36°, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau.	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

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

① Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent.

Objet		
1	Annexe 8 - Analyse des incidences environnementales du projet (ensemble du CERFA) Annexe A - Notice paysagère paysagère et note comparative avant/après du site, Studio I Miugo 2023 Annexe B - Etude circulation/trafic/déplacement, CD Via, 2023 (partie 6.1 rubrique "nuisances")	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Annexe C - Etude géotechnique G2, RocSol, 2023 (partie 6.1 rubrique "risques") Annexe D - Diagnostics amiantes sur une partie des bâtiments (partie 6.1 rubrique "émissions")	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Annexe E - Diagnostic écologique, Nabi Ecology, 2023 (partie 6.1 rubrique "milieu naturel")	<input checked="" type="checkbox"/>
4		<input type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

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

Nom LAURENT

Prénom David

Qualité du signataire Président de la SAS KAUFMAN & BROAD HOMES

A Courbevoie

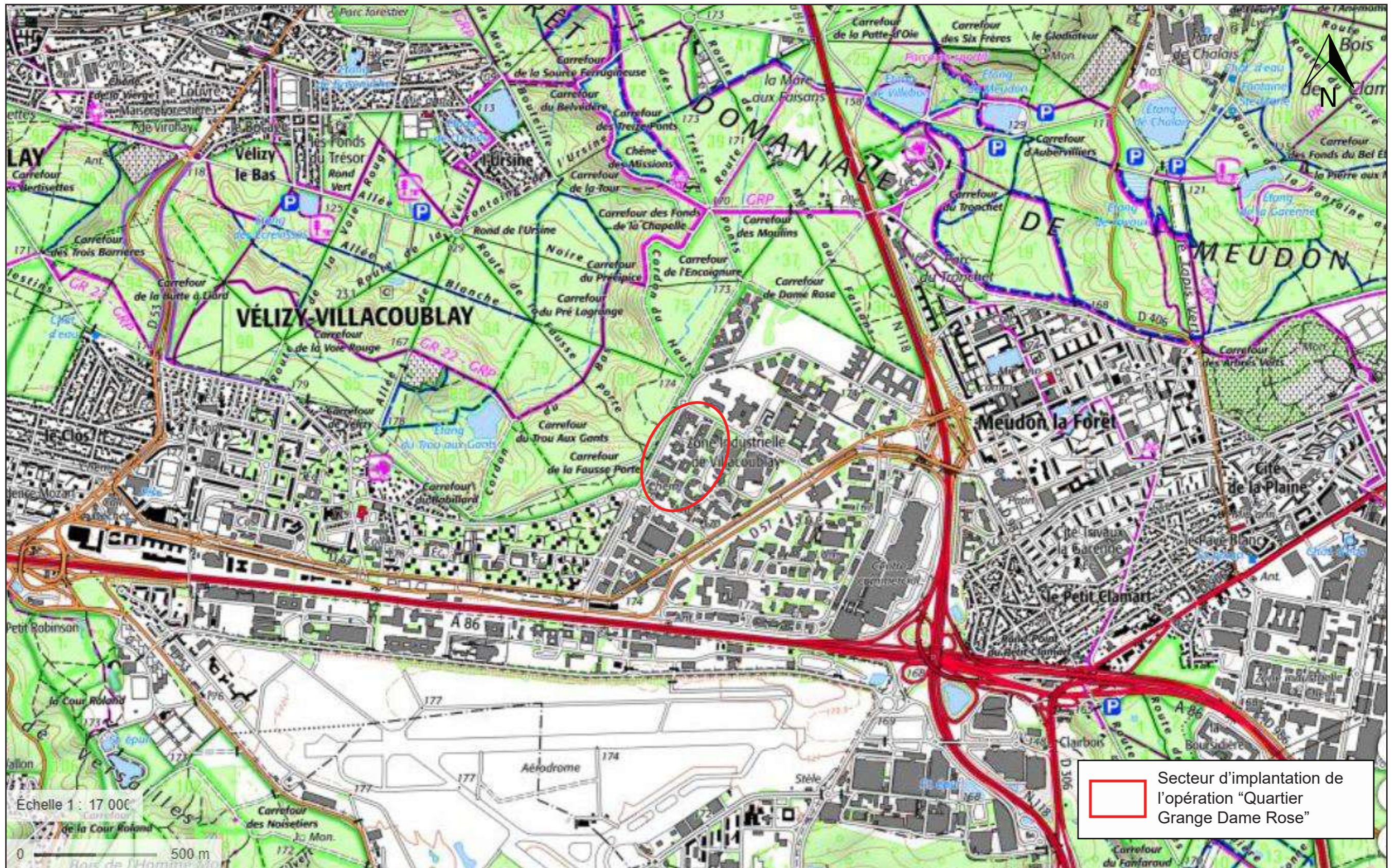
Fait le 1 5 / 1 1 / 2 0 2 3



Signature du (des) demandeur(s)

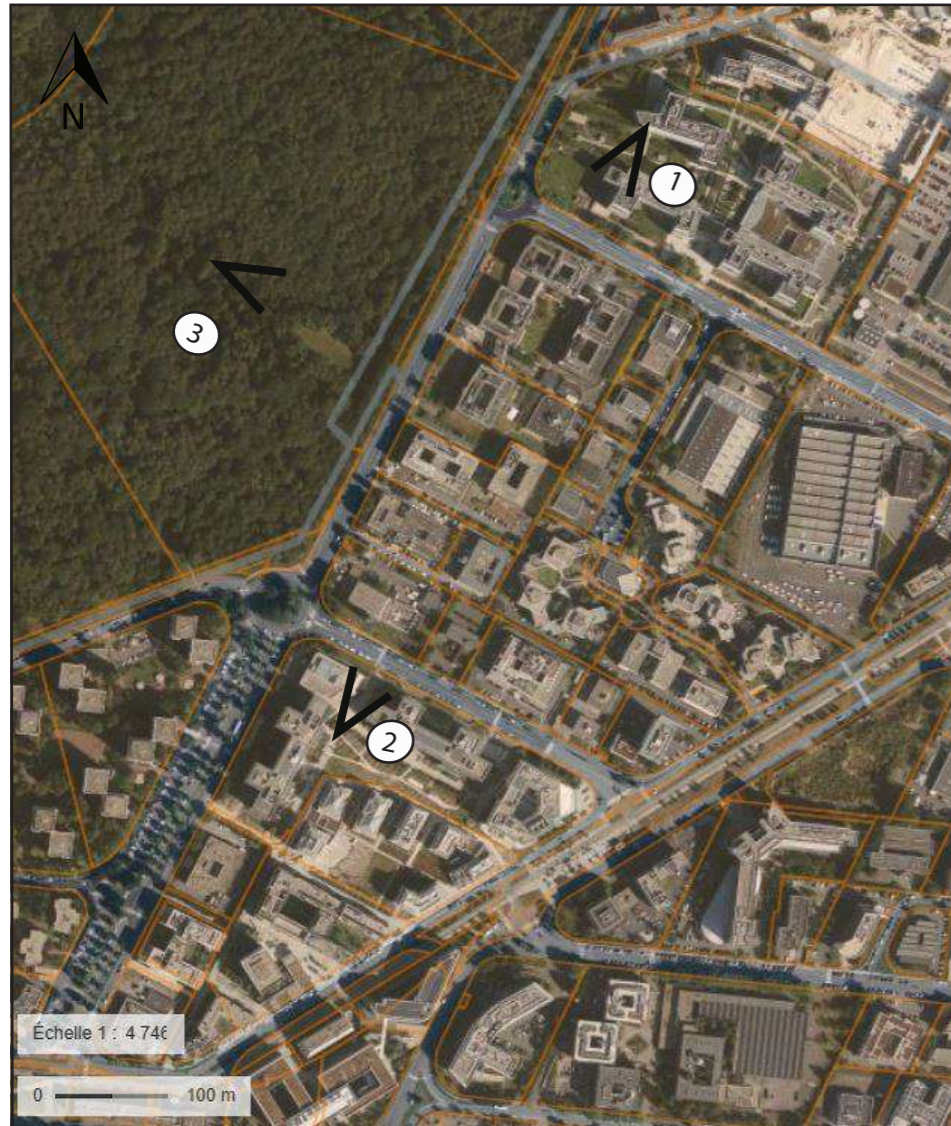
Annexe 3 au Cerfa 14734*04 relative à l'opération "Quartier Grange Dame Rose" sur la commune de Vélizy - Villacoublay (78)

Plan de situation



Annexe 4 au Cerfa 14734*04 relative à l'opération "Quartier Grange Dame Rose" sur la commune de Vélizy-Villacoublay (78)

Vues lointaines du site de projet



 Secteur d'implantation de l'opération "quartier Grange Dame Rose"



Annexe 4 au Cerfa 14734*04 relative à l'opération "Quartier Grange Dame Rose" sur la commune de Vélizy-Villacoublay (78)

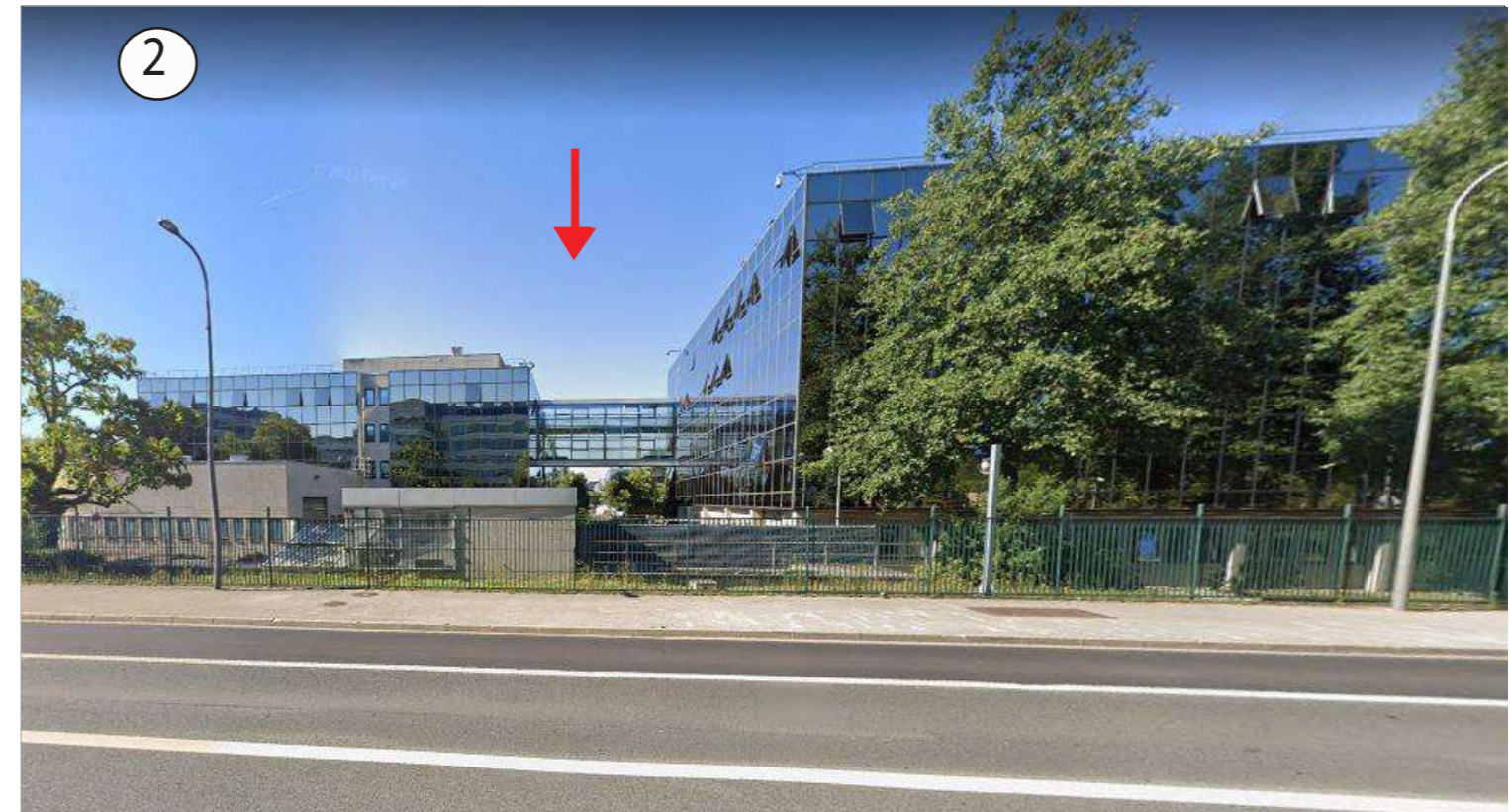
Vues proches du secteur de projet



Vue de l'ensemble du secteur



Vue du site depuis la rue Grange Dame Rose



Vue du site depuis la rue Marcel Dassault



MAITRE D'OEUVRE



M-O. FOUCRAS ARCHITECTE
11, rue des Arquebusiers
75003 PARIS



Velizy-Villacoublay

NOTA:
-l'étude de faisabilité est établie à partir des plans cadastraux (cadastre.gouv.fr). Un relevé géomètre sera nécessaire afin de confirmer l'étude.
-les indications de nivellement sont établies à partir des données (geoportail.gouv.fr). Un relevé géomètre sera nécessaire afin de confirmer l'étude.

Surface parcelles: 55 550 m²

P.L.U. DE LA VILLE VELIZY-VILLACOUBLAY
approuvé 04/17 modifié 09/22 : ZONE UK

FAISABILITE

PROJET

PLAN MASSE

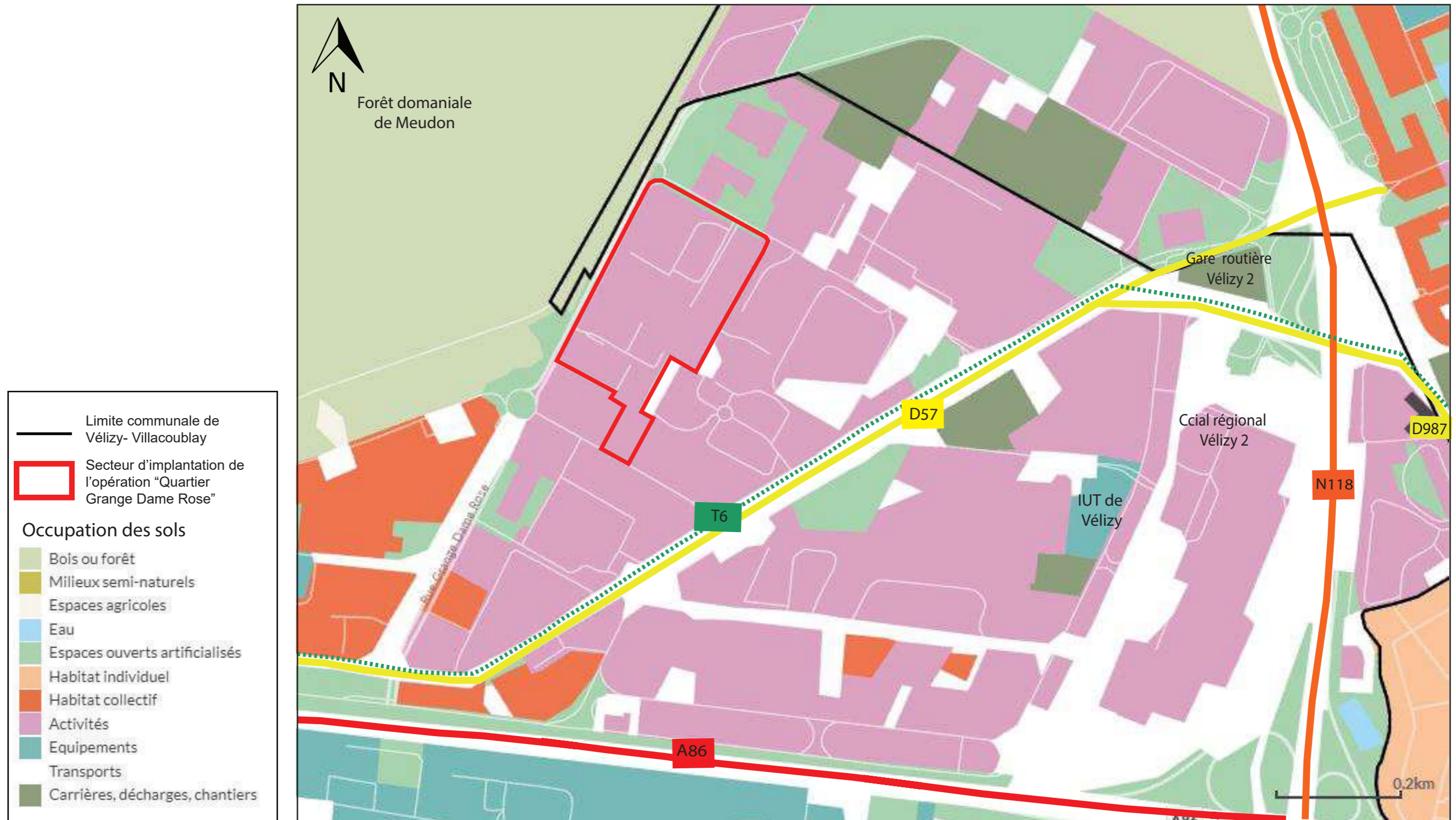
GABARITS - EPANNELAGE

1:1500

09.05.2023

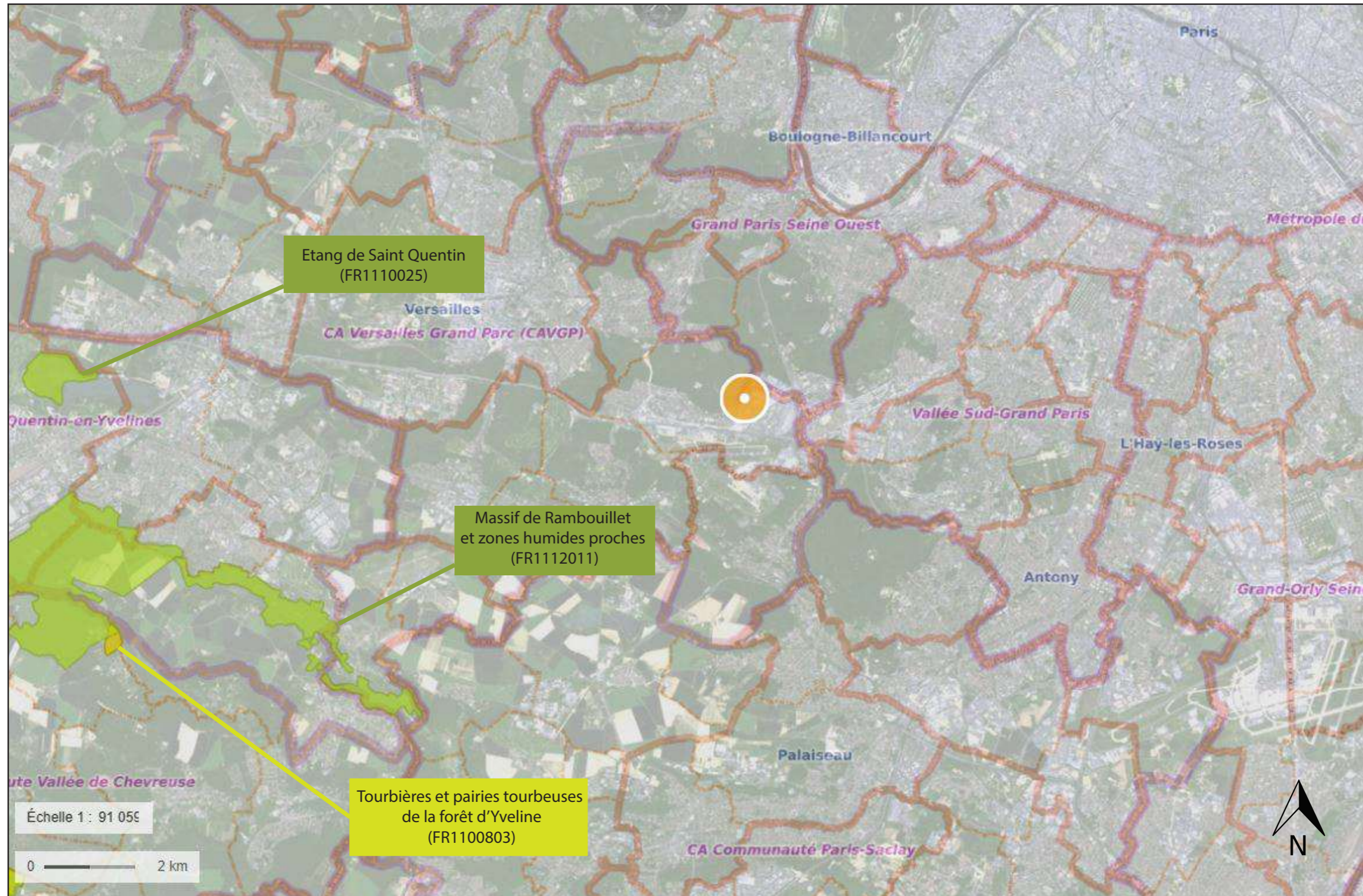
Annexe 6 au Cerfa 14734*04 relative à l'opération "Quartier Grange Dame Rose" sur la commune de Vélizy-Villacoublay (78)

Plan des abords



Annexe 7 au Cerfa 14734*04 relative à l'opération "Quartier Grange Dame Rose" sur la commune de Vélizy - Villacoublay (78)

Sites NATURA 2000 à proximité du site de projet



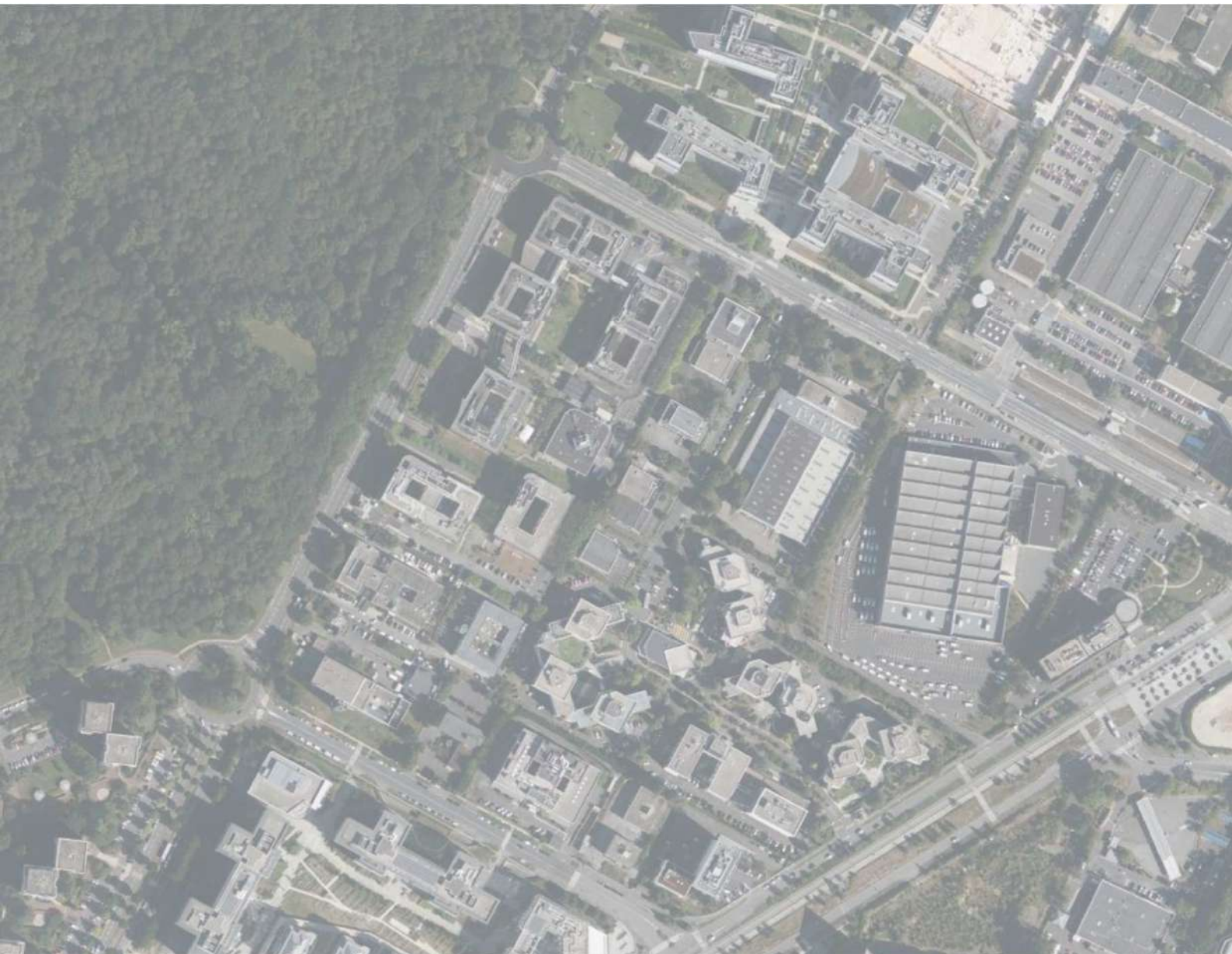
QUARTIER GRANGE DAME ROSE

Commune de Vélizy-Villacoublay (78)

ANNEXE 8

-

ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET



Les co-aménageurs KAUFMAN & BROAD « Aménagement & Territoires » et « BROWNFIELDS » développent une importante opération de renouvellement urbain sur la commune de Vélizy-Villacoublay.

Le projet se situe dans la partie Est de Vélizy – Villacoublay, à proximité de la forêt domaniale de Meudon (voir également annexe n°2 du cerfa), rue Grange Dame Rose.



Plan de situation (Source : Géoportail,2023)

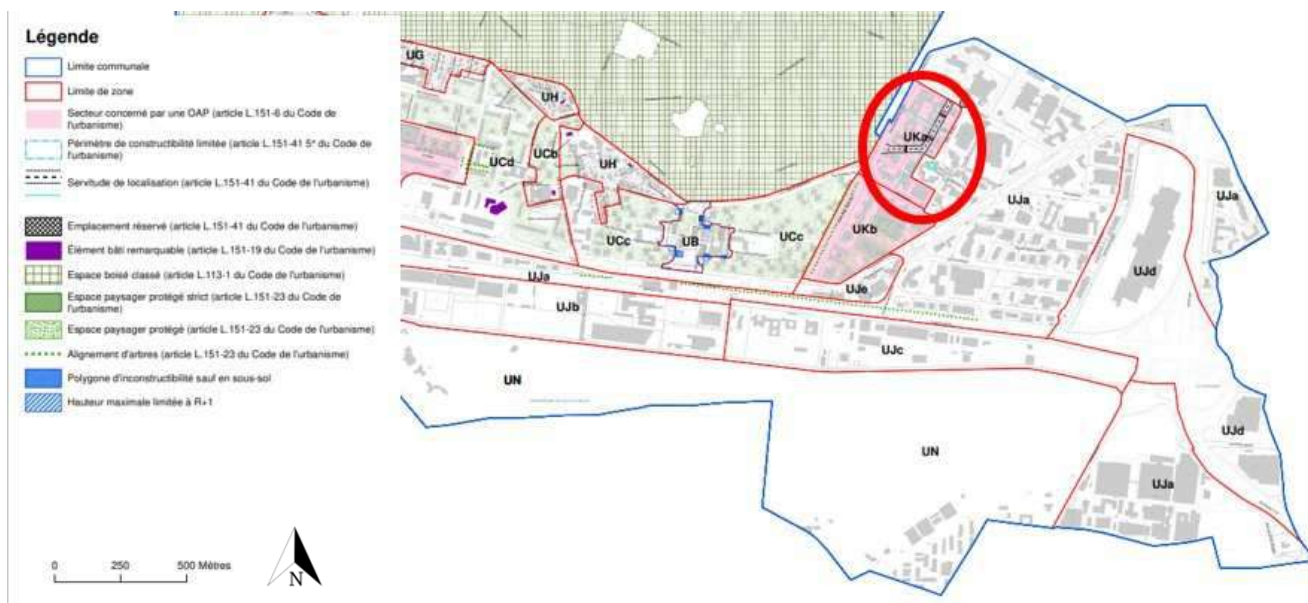
L'emprise du projet porte sur une superficie d'environ 6 ha et accueille actuellement des bâtiments de bureaux partiellement occupés notamment par la société Thalès.



Périmètre du projet (Source : Géoportail,2023)

Au regard du PLU en vigueur (approuvé en séance municipale le 26 avril 2017, puis modifié le 28 septembre 2022 par délibération du conseil municipal), le projet s'inscrit au sein du sous-secteur UKa : la zone UK correspond au secteur de la rue Grange Dame Rose, le sous-secteur UKa vise à encadrer le développement du secteur Nord du site.

Cette zone fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP du secteur « Grande Dame Rose »).



Plan de zonage (source : PLU Vélizy –Villacoublay, 2022)

Ainsi qu'il résulte du formulaire CERFA 14734*04 joint, le projet est concerné par la rubrique de la nomenclature d'examen au cas par cas suivante, annexée à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement :

- **Rubrique n° 39 a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ;**

L'article L.122-1-I du Code de l'environnement dispose que « les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact ».

Ne sont donc pas concernés tous projets ayant un impact sur l'environnement, mais seuls ceux ayant des effets « notables ».

Par ailleurs, l'article 4 § 3 de la **directive 2011/92/UE** précise que, pour l'examen cas par cas, il est tenu compte des critères de sélection pertinents fixés à l'annexe III de la directive. Cette annexe III distingue :

- En premier lieu, les **caractéristiques des projets**, qui doivent être considérées notamment par rapport à la dimension du projet, au cumul avec d'autres projets, à l'utilisation des ressources naturelles, à la production de déchets, à la pollution et aux nuisances ainsi qu'au risque d'accidents ;
- En deuxième lieu, la **localisation des projets**, de sorte que soit prise en considération la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par ceux-ci en prenant en compte, en particulier, l'occupation des sols existants et la capacité de charge de l'environnement naturel ;
- En troisième lieu, les **caractéristiques de l'impact potentiel**, notamment au regard de la zone géographique et de l'importance de la population affectée.

Au regard de ces éléments, qui seront développés points par points au sein de cette note, nous considérons qu'une étude d'impact ne s'impose pas en l'espèce, tant du point de vue du contexte urbain et de l'ampleur du projet que de la sensibilité environnementales du site et des incidences de l'opération sur l'environnement.

Sommaire

I. Compte tenu des caractéristiques du projet	5
1. Un projet qui s'inscrit au sein d'une OAP du PLU en vigueur portant sur la « Mutation de la rue Grange Dame Rose »	5
2. Un projet de renouvellement urbain d'un patrimoine de bureaux obsolète et qui privilégie la réhabilitation plutôt que la consommation	10
3. Un projet ouvert sur la forêt et qui cherche à s'inscrire harmonieusement dans l'environnement existant	13
II. Compte tenu de la sensibilité environnementale du site	15
1. Le site présente des risques naturels jugés « très modérés »	15
2. Le site présente des risques anthropiques jugés « modérés »	19
3. Le site présente des enjeux écologiques particuliers compte tenu de sa proximité avec la forêt de Meudon	21
4. Le site bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun et en circulation douce capable de participer à une réduction des flux à son échelle	27
5. Le site bénéficie d'une ambiance sonore urbaine relativement calme	29
III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet	31
1. Un projet qui vise à améliorer la situation actuelle	31
<i>Un projet qui se traduit par une diminution de l'imperméabilisation actuelle</i>	31
<i>Un projet qui s'inscrit dans l'OAP « trame verte et bleue », en propageant la nature dans la ville et qui vise le maintien et le développement de la biodiversité locale à son échelle</i>	33
<i>Un projet qui favorise le réemploi par la réhabilitation des parkings existants, limitant ainsi les travaux de démolition</i>	35
2. Un projet qui vise à limiter ses impacts en phase exploitation	36
<i>Limitation des rejets de gaz à effet de serre par le recours aux énergies renouvelables du réseau de chaleur urbain local</i>	36
<i>Gestion de l'eau pluviale à la parcelle par le recours à une surface perméable importante</i>	37
<i>Un projet ayant un impact limité sur les conditions de circulation du secteur</i>	38
3. Un projet qui vise à limiter ses impacts en phase chantier	41
<i>Organisation d'un planning phasé limitant les nuisances sur les habitants et riverains</i>	41
<i>Mise en œuvre d'une stratégie de réemploi des matériaux de démolition pour limiter les déchets et contribuer à la réduction des émissions de GES</i>	41
<i>Élaboration et mise en œuvre d'une charte chantier propre permettant d'éviter et de réduire les impacts négatifs de cette phase particulière</i>	42
IV. Liste des annexes	45

I. Compte tenu des caractéristiques du projet

1. Un projet qui s'inscrit au sein d'une OAP du PLU en vigueur portant sur la « Mutation de la rue Grange Dame Rose »

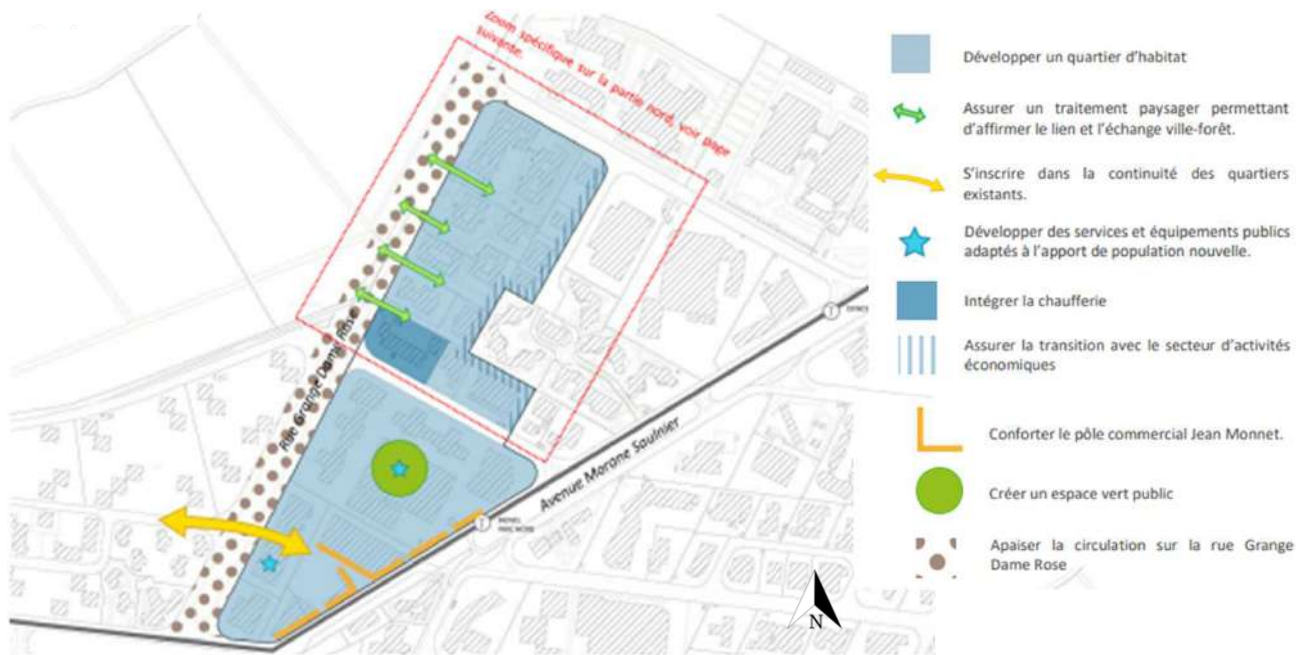
Le projet s'inscrit dans l'OAP « Mutation de la rue Grange Dame Rose » du PLU de Vélizy-Villacoublay approuvé le 26 avril 2017 par délibération du conseil municipal et modifié le 28 septembre 2022 dans le cadre de la « procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Vélizy – Villacoublay.

Cette procédure de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas, mais n'a pas été soumise à évaluation environnementale.

En effet et au regard de la décision n° MRAE DKIF-2022-011 du 10 février 2022, les motifs de l'Autorité Environnementale pour ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification étaient les suivants :

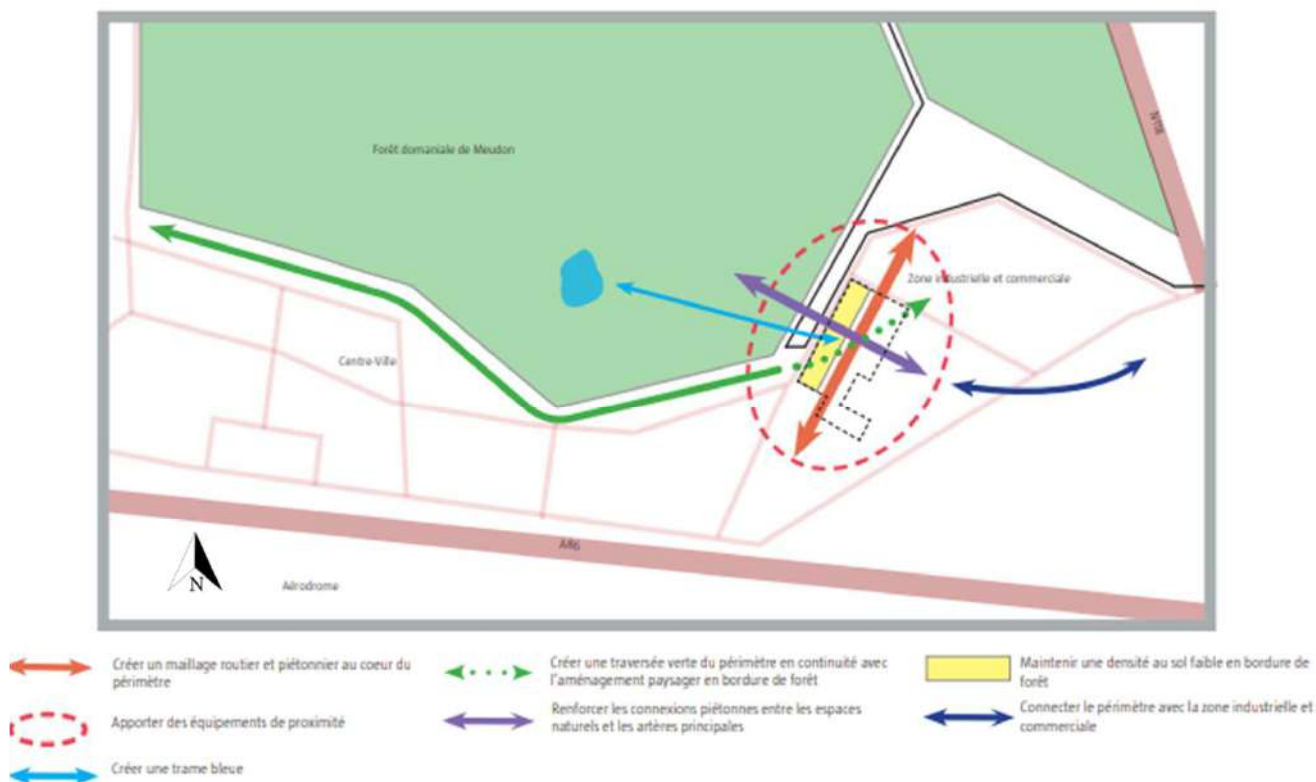
- La modification n°1 du PLU de Vélizy-Villacoublay, telle que présentée dans le dossier de saisine avait principalement pour objet de modifier le règlement écrit et graphique, ainsi qu'une OAP, afin de permettre la mise en œuvre de la seconde phase de l'opération d'aménagement du secteur « Grange Dame Rose » ;
- Que pour cela, la procédure de modification consistait :
 - à adapter l'OAP n°3 « mutation de la rue Grange Dame Rose » par la création d'un zoom spécifique sur le secteur Nord de l'OAP afin de préciser le parti d'aménagement et la programmation retenue ;
 - de modifier le plan de zonage par la création d'un sous-secteur spécifique UKa encadrant le développement de la seconde phase de l'opération d'aménagement du secteur Grange Dame Rose et l'instauration de deux servitudes de localisation au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme afin de développer des sentes piétonnes ;
 - à ajuster certaines dispositions réglementaires au sein du sous-secteur UKa : supprimer le périmètre de constructibilité limitée s'appliquant sur le secteur ; autoriser les constructions à destination de commerce le long du futur mail végétalisé reliant la rue Grange Dame Rose à la rue Marcel Dassault et l'allée Latécoère ; fixer une hauteur minimale de 3,5 m pour les rez-de-chaussée et un minimum de 40 % d'espace de pleine terre ;
- Que la requalification urbaine de ce secteur avait été identifiée dans le cadre de la révision du PLU approuvé le 26 avril 2017, que la première phase de l'opération d'aménagement du secteur « Grange Dame Rose » avait déjà été réalisée, et que par ailleurs **les évolutions apportées par le présent projet de modification étaient de nature modérée et visaient à une meilleure prise en compte** :
 - des enjeux paysagers, à travers le développement de perspectives et le traitement paysager des franges urbaines avec la forêt de Meudon ;
 - des enjeux de biodiversité, par la création de cœurs d'îlots verts et ouverts sur la forêt de Meudon identifiée au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) comme réservoir de biodiversité ;
 - des mobilités urbaines à travers l'aménagement des espaces publics et des liaisons douces favorisant l'accessibilité du quartier ;

Comme présenté ci-après, **les objectifs de l'OAP, « mutation de la rue Grange Dame Rose » visent à développer un nouveau quartier d'habitat intégrant des services et équipements publics adaptés à la population nouvelle et permettant également de faire « entrer la forêt dans la ville » en conservant les équilibres des quartiers d'origine.**



OAP « Mutation de la rue Grange Dame Rose » (source : PLU Vélizy –Villacoublay, 2022)

Plus spécifiquement et comme le montre le schéma ci – dessous, **la partie Nord du secteur, dans laquelle s'inscrit le site de projet, est soumise à différents enjeux** (ayant justifiés le recours à la modification de l'OAP en 2022).



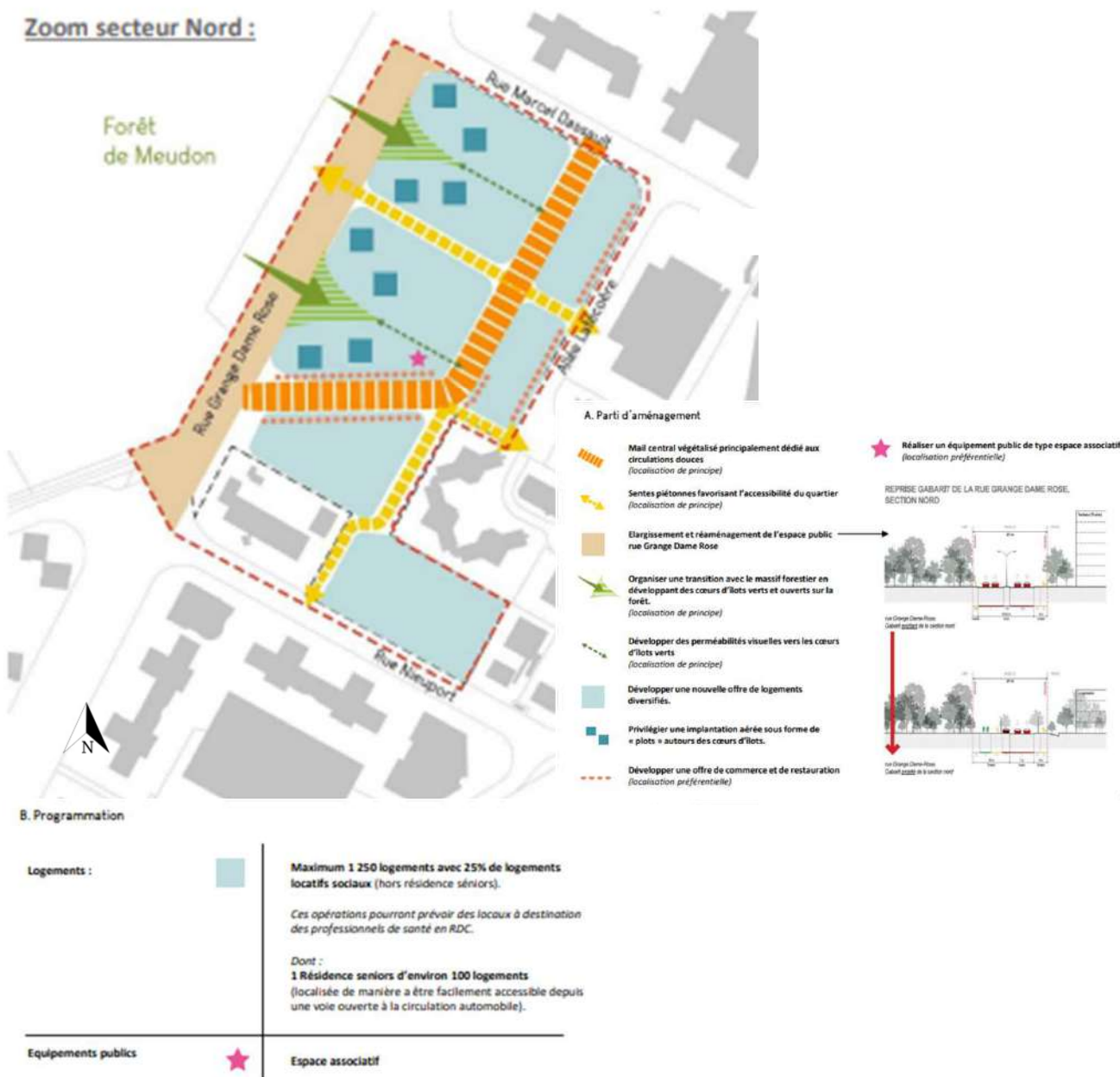
Enjeux relatifs à la partie Nord de l'OAP avant la modification de l'OAP
(Source : MO Foucras architecte urbaniste – études urbaines et architecturales, 2017)

Ainsi et en prenant en compte ces enjeux, **les aménagements urbains et paysagers recherchés sur la partie Nord de l'OAP sont les suivants :**

- Développement d'un mail central végétalisé principalement dédié aux liaisons douces ;
- Intégration de sentiers piétons favorisant l'accessibilité au quartier ;
- Élargissement et réaménagement de l'espace public rue Grange Dame Rose ;
- Organisation d'une transition avec le massif forestier en développant des cœurs d'îlots verts et ouverts sur la forêt ;
- Développement des perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots verts ;
- Développement d'une nouvelle offre de logements diversifiés ;
- Privilégier une implantation aérée sous forme de « plots » autour des cœurs d'îlots ;
- Développement d'une offre de commerce et de restauration ;
- Réalisation d'un espace public de type espace associatif.

En terme de programmation, le secteur Nord de l'OAP prévoit :

- Un maximum 1 250 logements avec 25% de logements locatifs sociaux (hors résidence seniors) ;
- Une résidence seniors d'environ 100 logements ;
- Un espace associatif.



OAP « Mutation de la rue Grange Dame Rose » - Secteur nord (source : PLU Vélizy – Villacoublay, 2022)

Pour ce qui concerne le secteur Sud de l'OAP, il convient de noter la réalisation d'un projet de démolition / reconstruction porté par la société « SNC Grange » en vue de la création d'une surface de plancher d'environ 11 000 m² au maximum.

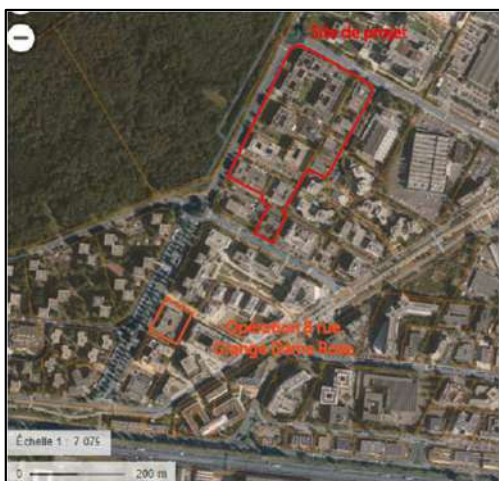
Située 8 rue Grange Dame Rose, soit à 300 m du site de projet objet de la demande de cas par cas, l'opération prévoit :

- la démolition du bâti existant (immeuble tertiaire type « data center ») en R+2 avec un niveau de parking en sous – sol ;
- la suppression d'un groupe électrogène aérien présent au Sud du site et des échangeurs dry-cooler en arrière du bâtiment.

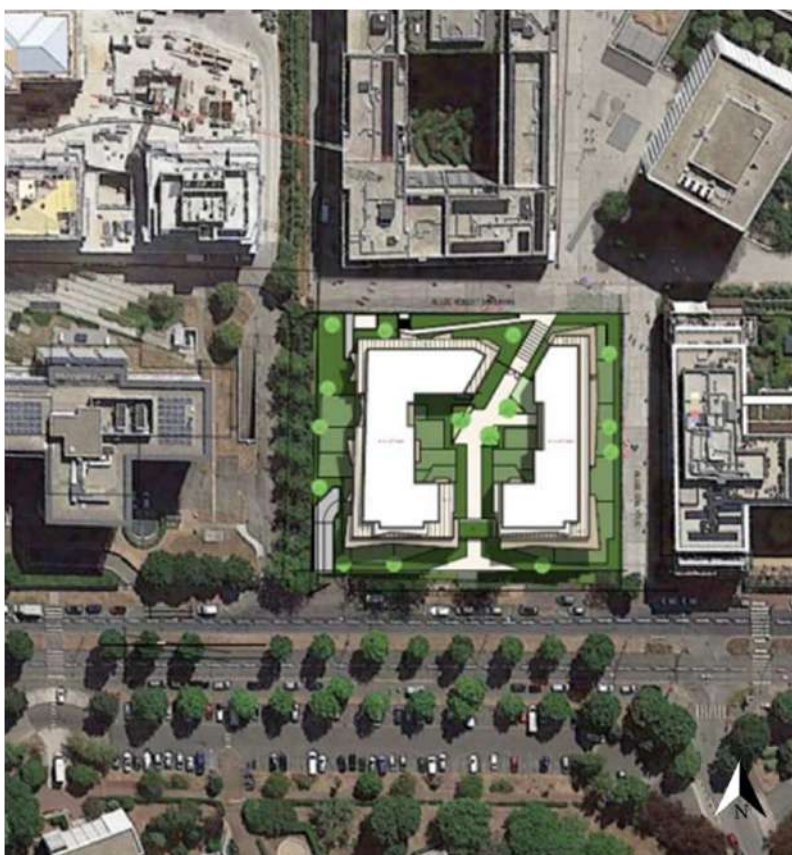
Suite à ces démolitions, le projet tient :

- A la reconstruction d'un immeuble d'environ 172 logements collectifs (R+5+attique) dont 43 logements sociaux ((soit 25% à l'échelle de l'opération) ;
- Environ 208 places de parking sur deux niveaux de sous – sols et une cave par logement ;
- Une surface d'environ 237 m² pour le stationnement et l'entretien des vélos ;
- Des espaces verts estimés à 55% de la parcelle (soit 2 750 m²) dont 29% de pleine terre (1 450 m²)
- La mise en place de toitures végétalisées sur les nouveaux bâtiments.

Le planning de cette opération n'est pas encore arrêté.



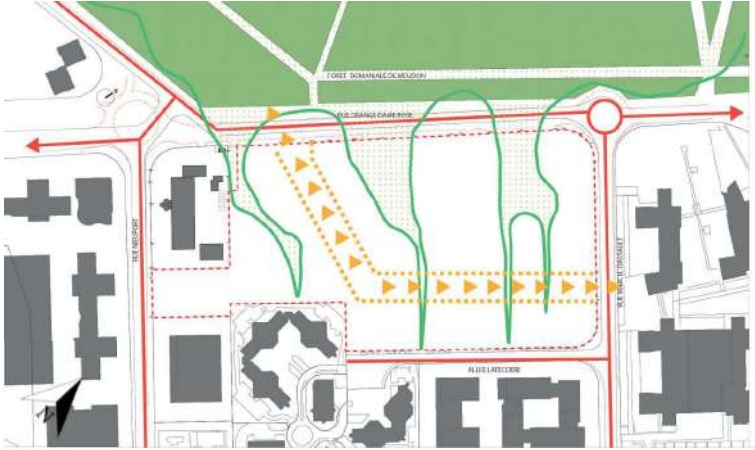
*Localisation des deux projets
(source : Géoportail, 2023)*



*Plan masse projet 8 rue Grange Dame Rose
(Source : ABH architecte, février 2022)*

L'opération de construction, objet de la demande de cas par cas s'inscrit donc dans cette continuité, et est compatible aux orientations de l'OAP en vigueur, en prévoyant :

- La création d'environ 1 250 logements, et d'une résidence senior de 100 lits ;
- Le développement d'un mail et des sentiers piétons ;
- La pénétration de la forêt au sein du site et l'ouverture des vues sur la forêt ;
- L'implantation des bâtiments autour de vastes cœurs d'îlots ;
- L'intégration et la rétrocession de l'espace public



Le mail comme axe structurant du nouveau quartier

Pénétration de la forêt au sein du site



Implantation autour de grands cœurs d'îlots

*Principes d'aménagement urbains recherchés sur le site en lien avec les orientations de l'OAP
(Source : M-O Foucras architecte, 2023 / Studio Mugo, 2023)*

I. Compte tenu des caractéristiques du projet

2. Un projet de renouvellement urbain d'un patrimoine de bureaux obsolète et qui privilégie la réhabilitation plutôt que la consommation

Dans le cadre de la démarche Zéro Artificialisation Nette et de lutte contre la périurbanisation, la reconversion de friches d'activités constitue un gisement foncier important pour produire du logement.

Au sein de ces friches d'activités, les immeubles de bureaux obsolètes et occupés uniquement à 40% (qui selon l'ORI représentaient en Ile-de-France et en 2014, un volume de 740.000 m²) ont particulièrement été identifiés à l'échelle de la région pour répondre aux objectifs du Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement.

C'est donc dans ce cadre spécifique que s'inscrit l'opération immobilière « Rue Grange Dame Rose ».

Comme présenté en préambule du document, le site de projet, d'une surface de 6 hectares, est actuellement composé de bâtiments de bureaux occupés notamment par la société Thalès. En 2019, le nombre d'emploi sur le site s'élevait à environ 1 700 personnes.

Néanmoins, et en raison de la relocalisation de Thalès sur le territoire de Meudon et au télétravail post-COVID, le nombre d'emploi sur le site a fortement diminué et la moitié des bureaux du site Thalès est d'ores et déjà inoccupée.

En outre, il convient de noter que l'ensemble des bâtiments fut créé dans les années 1990.

Leur niveau de performance énergétique est donc faible.



Vue d'une partie du site existant depuis la Rue Nieupart

Vue d'une partie du site existant depuis l'allée Latécoère



*Photos du site de projet
(Source : Googlestreetview, août 2022)*

Dans ce contexte et à travers une démolition – reconstruction, l'opération porte sur le renouvellement de ce patrimoine de bureaux obsolètes.

Le projet prévoit un programme de construction d'environ 89 900 m² SDP en vue du développement d'environ 1 250 logements et d'une résidence seniors (100 chambres). Les constructions seront réalisées sous la forme de petits collectifs paysagers conformément aux orientations de l'OAP.

Au total, et selon le plan masse prévisionnel ci – dessous, **19 bâtiments (indiqués A1A à C2A) en R+4 +2A seront construits.**

Les nouvelles constructions comprendront 1 à 3 niveaux de sous-sols (dont une partie sera réhabilitée) ou seront sans sous-sols.



*Plan masse prévisionnel du projet du 09/05/2023 – voir également annexe n°5
(Source : M-O Foucras architecte, 2023)*

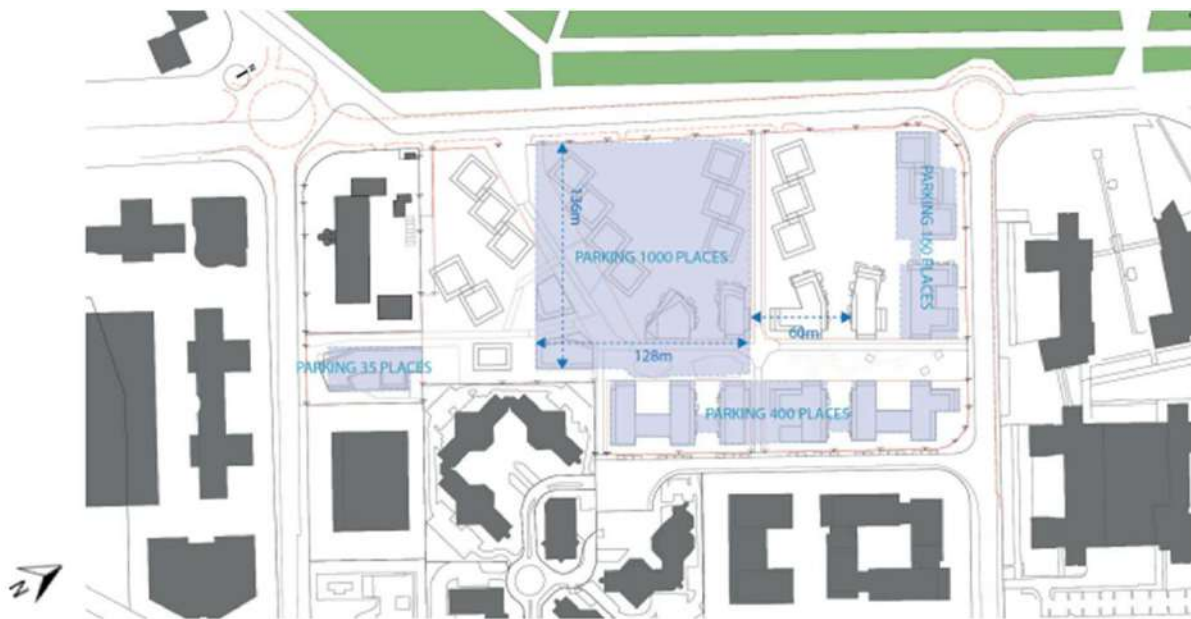
	SDP prév
A1	26 518 m ² SDP
A2	19 618 m ² SDP
B1	11 441 m ² SDP
B2	9 683 m ² SDP
C1	16 233 m ² SDP
C2	6 414 m ² SDP
TOTAL prév	Environ 89 900 m² SDP

Tableau prévisionnel des surfaces mars 2023

Aussi, et à des fins écologiques et économiques, **il est prévu de réhabiliter le parking sous-terrain de trois niveaux existant au cœur du site (en grande partie sous les bureaux actuels de l'entreprise Thalès) et de deux niveaux sous d'autres bâtiments appartenant à HSBC/La Française pour les besoins des nouveaux programmes.**

Plus spécifiquement et en termes de stationnement :

- le projet prévoit la création de **500 places de stationnement VL en parking neuf et 1 000 places en réhabilitation de l'ancien parking** pour les besoins des logements ;
- environ **35 places de stationnement** pour les résidents et le personnel de la résidence séniors seront créées ;
- à l'échelle de l'opération, environ **2 200 places de stationnement vélos** sont également prévues .



Plan d'implantation prévisionnel des parkings
(Source : M-O Foucras architecte, 2023)



Plan prévisionnel du premier sous-sol du parking central
(Source : M-O Foucras architecte, 2023)

I. Compte tenu des caractéristiques du projet

3. Un projet ouvert sur la forêt et qui cherche à s'inscrire harmonieusement dans l'environnement existant

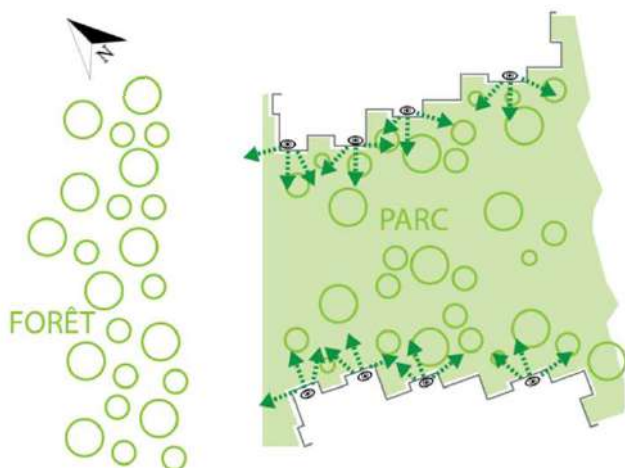
D'un point de vue paysager, l'opération vise à ouvrir les vues sur la forêt et à faire pénétrer la forêt dans la ville, afin d'insérer au mieux le site dans le paysage.



Faire pénétrer la forêt – propagation de la nature



Innover le nouveau quartier



L'habitat dans le parc, la végétation dans l'habitat



Définir les polarités



Décomposition verticale des façades

*Principes d'aménagements paysagers recherchés sur le site
(Source : M-O Foucras architecte, 2023 / Studio Mugo, 2023)*



*Principes d'aménagements paysagers recherchés sur le site
(Source : M-O Foucras architecte, 2023 / Studio Mugo, 2023)*



*Vue aérienne 3D des bâtiments dans l'environnement
(Source : M-O Foucras architecte, 2023 / Studio Mugo, 2023)*

II. Compte tenu de la sensibilité environnementale du site

1. Le site présente des risques naturels jugés « très modérés »

a) Au regard des sols

- Risques liés à la présence d'anciennes carrières : aucune carrière recensée

D'après les informations recueillies sur le site de l'Inspection Générale des Carrières de Versailles la commune de Vélizy-Villacoublay (78) n'est pas concernée par le risque de carrières souterraine ou de cavités abandonnées (**aucune carrière n'est recensée au droit du site de projet ou à ses abords immédiats**).



Nature géologique du matériau excavé



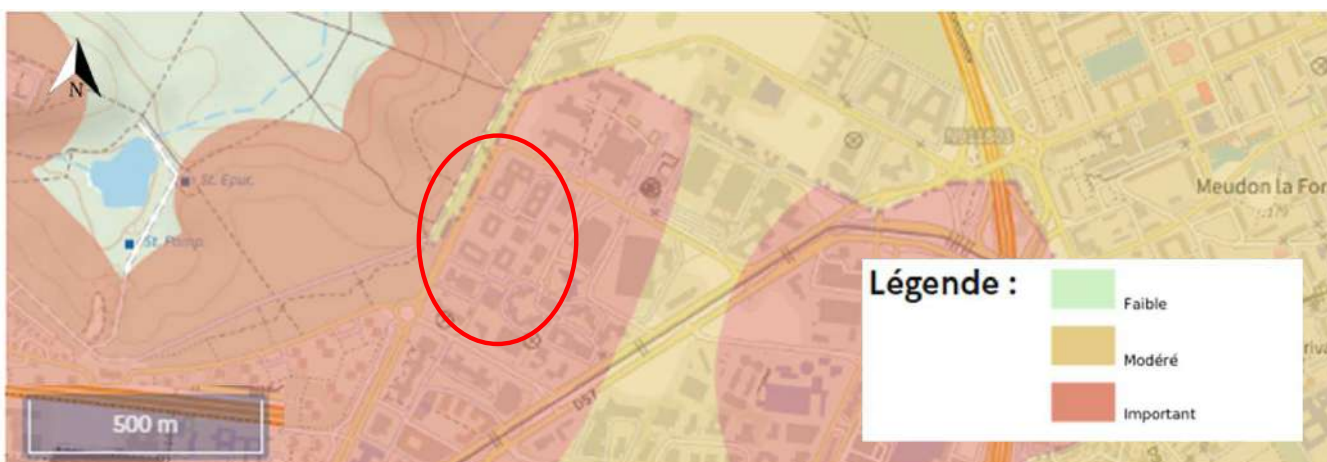
Absence d'anciennes carrières recensées à proximité du site de projet (Source : Infoterre, 2023)

- Risques sismiques : zone de sismicité très faible

En se basant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français définie par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010, **la commune est située en zone de sismicité très faible (zone 1)**.

- Risque de retrait-gonflement des argiles : zone d'aléa important

La cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune issue du site GEORISQUES montre que **le site se trouve dans une zone d'aléa important**.



Carte du risque de retrait – gonflement des argiles sur le site (Source : Géorisque, 2023)

o Caractéristiques du sol

Concernant les caractéristiques du sol, et selon les sondages réalisés dans le cadre de l'étude géotechnique effectuée par ROCSOL en mai 2023 (cf annexe ci – jointe), la concession géologique du site comprend :

- des remblais et des limons marron sur une épaisseur de 1 ou 2,7 m. Ces matériaux sont globalement de faible compacité.
- au-delà, **des argiles à meulière de très bonne compacité**, dont les pressions varient entre 9 et au-delà de 20 bars
- des sables de fontainebleau, à partir de 4,1 ou 5,5 m de profondeur (sables fins localement argileux beige – roux – rose) . **Ces matériaux sont de très bonne compacité.**

o Perméabilité des sols :

Des essais d'absorption permettant de déterminer la perméabilité des sols sur le site de projet ont également été effectués (nommés E2, E3 et E4 sur la carte ci – dessous).

Tous les trois ont été réalisés à la tarière de 100 mm et forés jusqu'à 3 m de profondeur.

Selon les résultats des sondages, le site présente une sensibilité faible à moyenne concernant leur capacité d'infiltration :

- le sondage E2, a permis d'estimer la perméabilité des sols à 7.10^{-6} m/s ;
- le sondage E3, a permis d'estimer la perméabilité des sols à 3.10^{-6} m/s ;
- le sondage E4 a permis d'estimer la perméabilité des sols à 2.10^{-6} m/s,



*Plan de localisation des sondages
(Source : RocSol, 2023)*

On notera également que la présence d'eau n'a pas été mise en évidence durant ces forages.

En lien avec ces observations, plusieurs préconisations furent élaborées par le géotechnicien et seront prises en compte lors de la réalisation du projet.

Concernant les principes de fondation des futurs bâtiments (en fonction de la présence de sous-sols) :

• **Pour les bâtiments sans sous – sols :**

- Un système de fondation par puits courts encastrés de 30 cm minimum au sein des argiles sableuses marron – doux reconnues à partir de 1 ou 2,7 m de profondeur est préconisé.
- Des surépaisseurs des remblais et des limons sont possibles, liées notamment à la démolition des bâtiments existants, ainsi, une surconsommation de gros béton est à prévoir.
- Un auto – contrôle devra être réalisé par l'entreprise en charge des travaux et le taux de travail admissible est de 3 bars ELS.
- Les règles de non influence entre fondations voisines devront être respectées
- En solution alternative, une solution de fondation profonde par pieux est envisageable

• **Pour les bâtiments avec un niveau de sous – sol :**

- Un système de fondation superficielle par semelles encastrées de 30 cm minimum au sein des argiles sableuses marron – roux présentes en fond de fouille et reconnues à partir de 1 ou 2,7 m de profondeur est préconisé ;
- Des surépaisseurs des remblais et des limons sont possibles, liées notamment à la démolition des bâtiments existants, ainsi, une surconsommation de gros béton est à prévoir.
- Un auto – contrôle devra être réalisé par l'entreprise en charge des travaux et le taux de travail admissible est de 3 bars ELS.
- Les règles de non influence entre fondations voisines devront être respectées ;
- En solution alternative, une solution de fondation profonde par pieux est envisageable ;
- Pour le bâtiment B1A : un système de fondation profonde par pieux ancré dans les sables fins beige – roux – rose de très bonne compacité reconnus au-delà de 7,5 m de profondeur

• **Pour les bâtiments sur deux niveaux de sous – sol :**

- Un système de fondation superficielle par semelles encastrées de 30 cm minimum au sein des argiles sableuses marron – roux et/ou des sables fins beige – roux présents en fond de fouille est préconisé ;
- Des surépaisseurs des remblais sont possibles, liées notamment à la construction des sous – sols existants, ainsi, une surconsommation de gros béton est à prévoir.
- Un auto – contrôle devra être réalisé par l'entreprise en charge des travaux et le taux de travail admissible est de 6 bars ELS.
- Les règles de non influence entre fondations voisines devront être respectées et partiellement conservées.

• **Pour les bâtiments sur trois niveaux de sous – sol (ne concerne que d'éventuelles nouvelles fondations à créer dans le parking réhabilité) :**

- Un système de fondation superficielle par semelles encastrées de 30 cm minimum au sein des sables fins beige – roux – roses compacts reconnues à partir de 0,4 ou 0,7 m de profondeur (par rapport à la dalle du troisième sous – sol existant).
- Des surépaisseurs des remblais sont à attendre, liées notamment à la démolition des fondations et des réseaux existants, ainsi du gros béton est à prévoir.
- Un auto – contrôle devra être réalisé par l'entreprise en charge des travaux et le taux de travail admissible est de 6 bars ELS.

Concernant le terrassement et le dallage :

- Avec jusqu'à trois niveaux de sous – sols, les terrassements devront être importants. Il faudra éviter les périodes de forte humidité et s'assurer que les fonds de fouilles sont bien conservés dans leur teneur en eau naturelle et stabilisés mécaniquement avant de couler les fondations superficielles.
- En phase chantier seules les eaux météoriques et les circulations superficielles au sein de argiles seront à drainer et évacuer ;
- Si les talus à 1 pour 1 ne sont pas possibles, la solution de voiles par passes très courtes ou de tranchées blindées seront retenues, or il est préconisé la plus grande prudence si ces solutions sont choisies ;
- Lors de la démolition des planchers intermédiaires des trois sous – sols existants, un clouage de voiles périphériques associé à un buttonage provisoire fondé en fond de fouille est préconisé. Des barbacanes seront aussi percées avant démolition ;
- Le cas échéant, le remblaiement partiel des trois niveaux de sous – sol se feront par couche d'1m maximum, le plancher bas sera impérativement percé avant de laisser s'écouler les eaux de ruissellement. Un compactage des couches sera réalisé, et la plate-forme sera contrôlée, après compactage, par des essais à la plaque afin de vérifier un module $k > 30 \text{ Mpa/m}$;
- Des sondages à la pelle devront être réalisés après démolition des existants et lors de la mission G2 PRO afin de déterminer la tenue des terres, la taille des passes et les caractéristiques des mitoyens ;
- Si des locaux nobles enterrés sont prévus, une étanchéité sera à mettre en œuvre.

b) Au regard des eaux

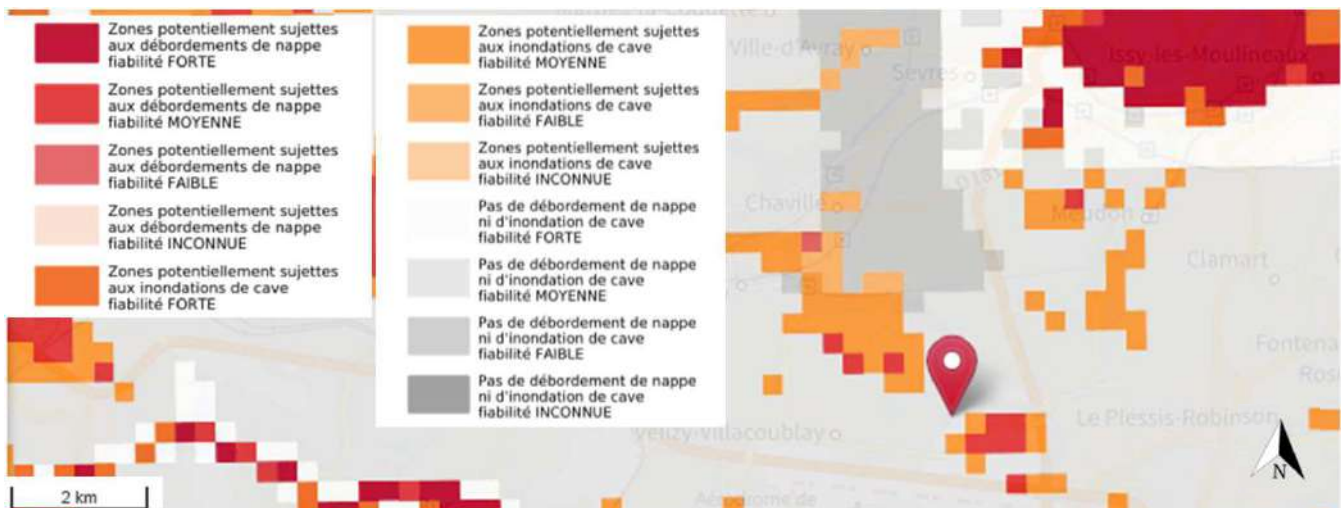
- Risque d'inondation par débordement de la Seine : site hors zones inondables

D'après le site de la préfecture des Yvelines, la commune n'est pas exposée aux risques d'inondation par débordement de la Seine, et ne fait donc pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le site d'étude se trouve ainsi en dehors des zones inondables par débordement de la Seine.

- Risque d'inondation par remontée de nappes : site hors zone sensible

D'après les données BRGM, **le site est situé en dehors d'une zone sensible aux remontées de nappes.**



Absence de zones sensibles aux remontées de nappes sur le site de projet (Source : Géorisques, 2023)

Au regard du contexte hydrogéologique, et toujours dans le cadre de l'étude géotechnique, 2 piézomètres ont mis en place au droit de la zone d'étude, le 25 mai 2023.

Le niveau d'eau a été mesuré, à 11,5 m de profondeur et à 12 m de profondeur.

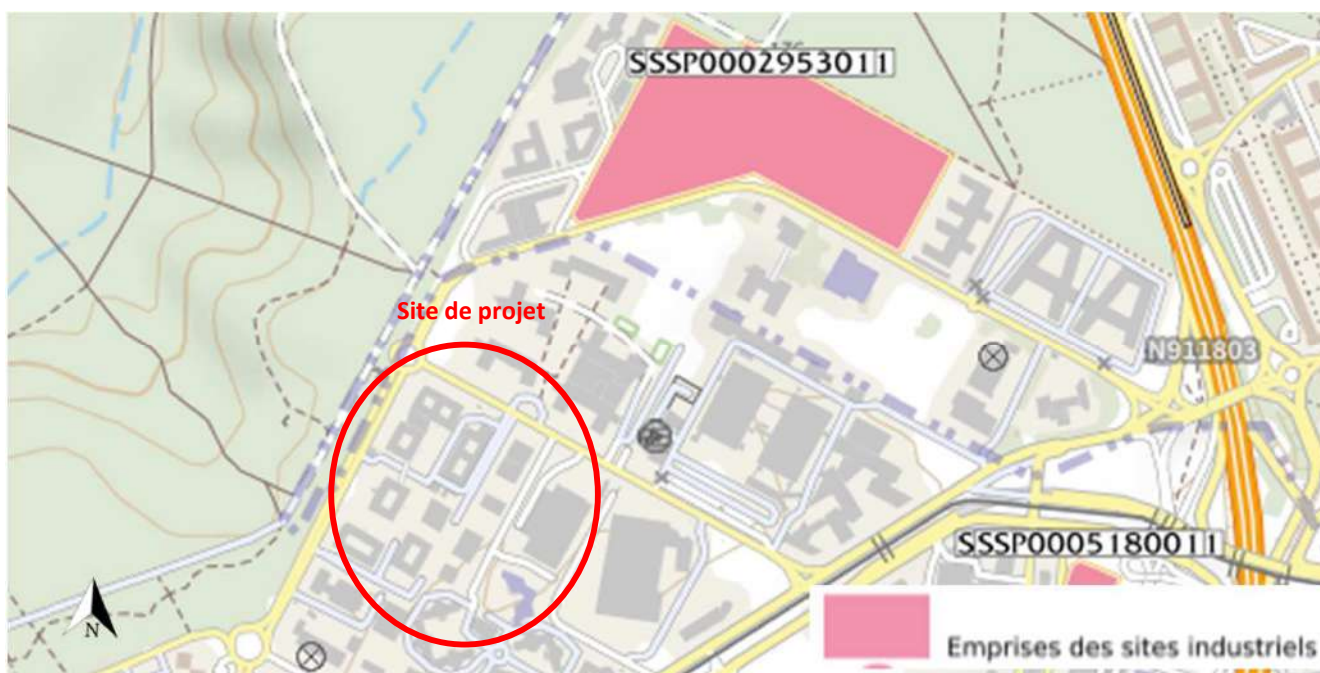
Le projet n'aura donc aucun impact sur la nappe.

II. Compte tenu de la sensibilité environnementale du site

2. Le site présente des risques anthropiques jugés « modérés »

a) Au regard des bases de données BASOL et SIS

Le site n'est pas répertorié dans les bases de données **BASOL** ou **SIS** recensant les terrains présentant une pollution suspectée ou avérée et/ou une obligation réglementaire (une emprise suspecte est à relever au Nord).



Sites répertoriés dans la base de données BASOL et SIS à proximité du site de projet (source : Géorisque, 2023)

b) Au regard de la base de données BASIAS

Comme présenté ci-contre, **trois sites BASIAS** sont répertoriés sur le site du projet.

Les caractéristiques de ces sites sont présentées dans le tableau ci-après.



Sites BASIAS à proximité du site de projet (Source : Géorisques, 2023)

N°BASIAS	Localisation de l'établissement	Exploitants du site	Historique des activités sur le site	Date de fin de l'exploitation
IDF7802255	20 rue Grange Dame Rose	MATRA BAE DYNAMICS (société) anc. LCT (société Laboratoire Central de Télécommunication)	<ul style="list-style-type: none"> Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures) Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) 	<ul style="list-style-type: none"> LCT : 26/07/1989 MATRA BAE DYNAMICS : non indiquée
IDF7802256	4 allée Latécoère	S.A. SERICOL	<ul style="list-style-type: none"> Fabrication d'autres machines - outils (à préciser) 	28/02/1990
IDF7802270	Non renseignée	S.A. DES ETS FLEURDORGE ET CIE	<ul style="list-style-type: none"> Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures) 	Non indiquée

En prenant en compte ce contexte, **une étude historique complète (comprenant réalisation de sondage, analyse des substances et risque sanitaire pour les usages futurs) est en cours de réalisation.**

c) Présence d'amiante au sein d'une partie des constructions

Depuis 2010, une partie des bâtiments présents sur le site de projet ont fait l'objet de diagnostics amiante (voir [annexe D](#)):

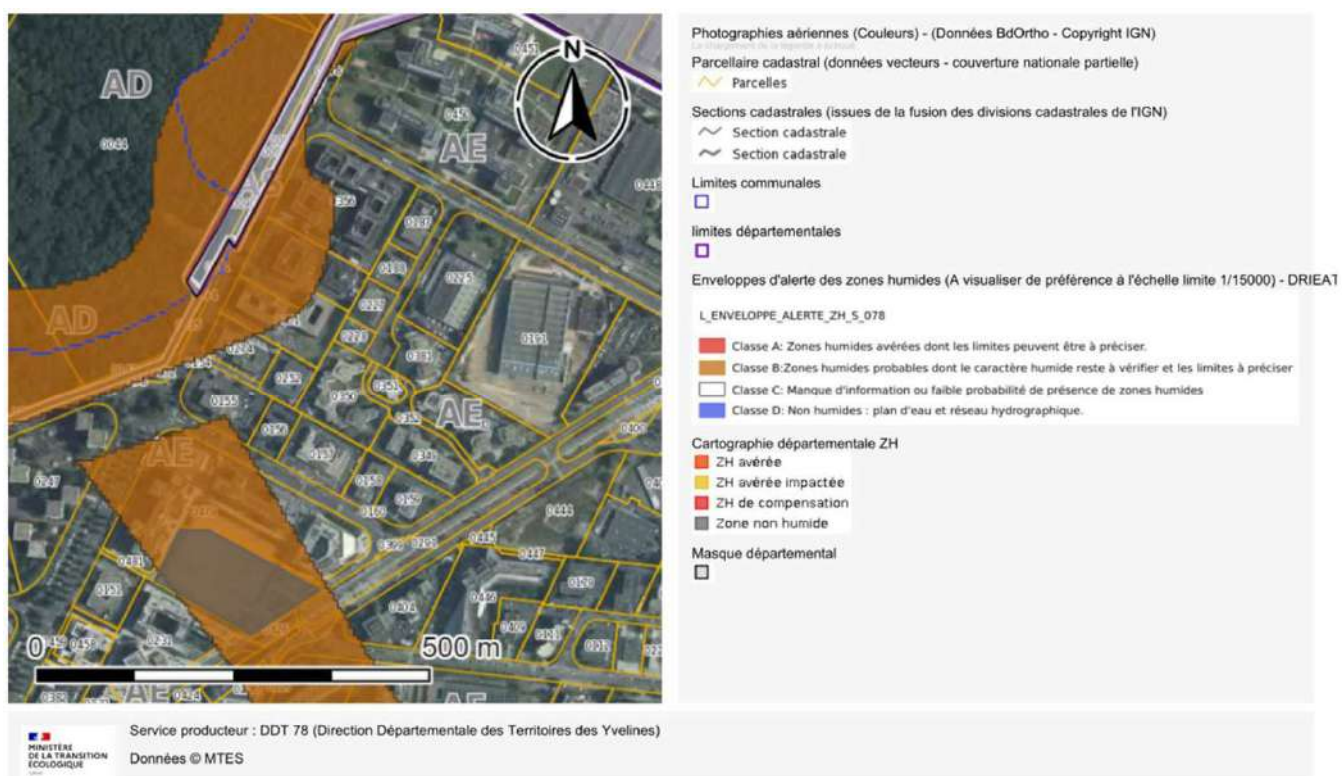
- sur le terrain situé au 8 rue du Nieuport (extrémité Sud du site de projet) : sur les enrobés, absence d'amiante (diagnostic effectué en 2017 par Géolia) / sur le bâtiment, un ou plusieurs matériau(x) ou produit(s) contenant de l'amiante ont été observés (diagnostic effectué en 2015 par allo diagnostic) ;
- sur le terrain situé 16 rue Grange Dame Rose (au dessus du site rue du Nieuport) : absence d'amiante sur la cage 16 et le parking souterrain (diagnostic en 2010 par la société D.E.P.) mais un ou plusieurs matériau(x) ou produit(s) contenant de l'amiante ont été observés au sein de l'immeuble concerné (pré-rapport de repérage avant démolition, effectué par Batimo conseil en 2018) ;
- bâtiments localisé au 18 rue Grange Dame Rose (à l'Ouest du site) : absence de matériaux et produits amiantes sur les parties de l'immeuble bâti visitées, soit les parties communes et l'extérieur (dossier technique amiante effectué en 2014 par la société Arcalia) ;
- bâtiment localisé au 20 – 22 rue Grange Dame Rose (au Nord du site) : aucune présence d'amiante n'a été repéré au sein des parties visitées (dossier d'amiante technique effectué par Immodiag en 2013) ;
- bâtiment localisé au 20 rue Grange Dame Rose (au Nord-ouest du site) : présence d'amiante au sein des locaux de production EG (dossier technique amiante réalisé en 2021 par la société Immodiag).

II. Compte tenu de la sensibilité environnementale du site

3. Le site présente des enjeux écologiques particuliers compte tenu de sa proximité avec la forêt de Meudon

a) *La probabilité de zone humide est faible sur la quasi-totalité du site de projet.*

La cartographie suivante dont les données sont issues de la DDT des Yvelines indiquent la potentialité de présence de zones humides sur le site.



Cartographie des zones humides sur le département des Yvelines (Source : DDT Yvelines)

Dans ce contexte, un diagnostic écologique a été réalisé par Hortense Serret et Roxane Ferron (Nabi Ecology, juin 2023). Pour l'instant, ce dernier n'a permis de statuer que sur le critère lié à la végétation.

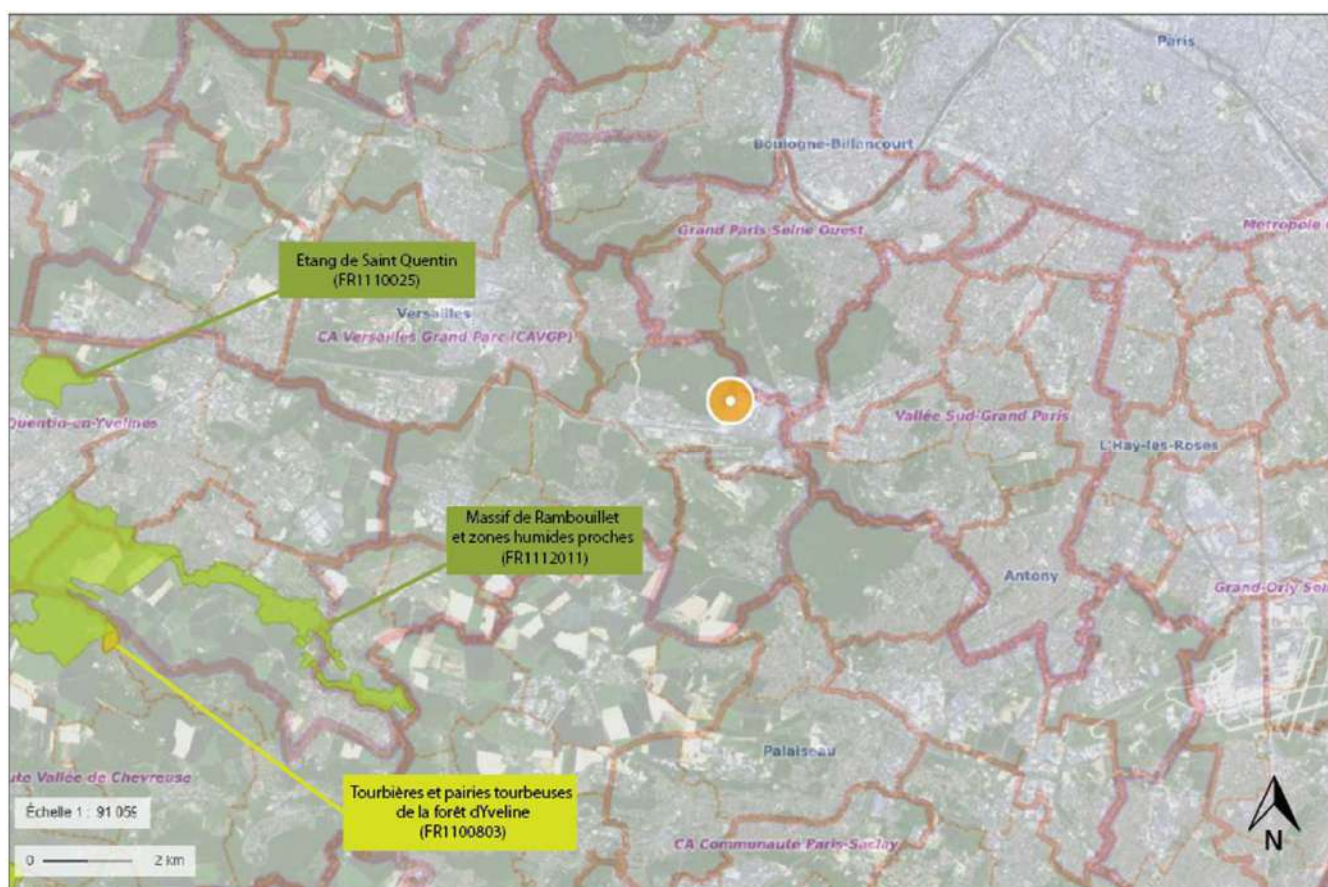
Selon ce diagnostic, les zones du sites identifiés comme « Zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser » **ne remplissent pas les critères liés à la végétalisation** recensés au sein l'Arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement . Les habitats sont principalement des zones herbacées assimilables à des prairies mésophiles. Par ailleurs, ces zones **sont localisées au-dessus d'un parking souterrain.**

Des investigations complémentaires devront être menées au niveau des sols pour compléter cette analyse et permettre de statuer de manière définitive sur le caractère humide de la zone.

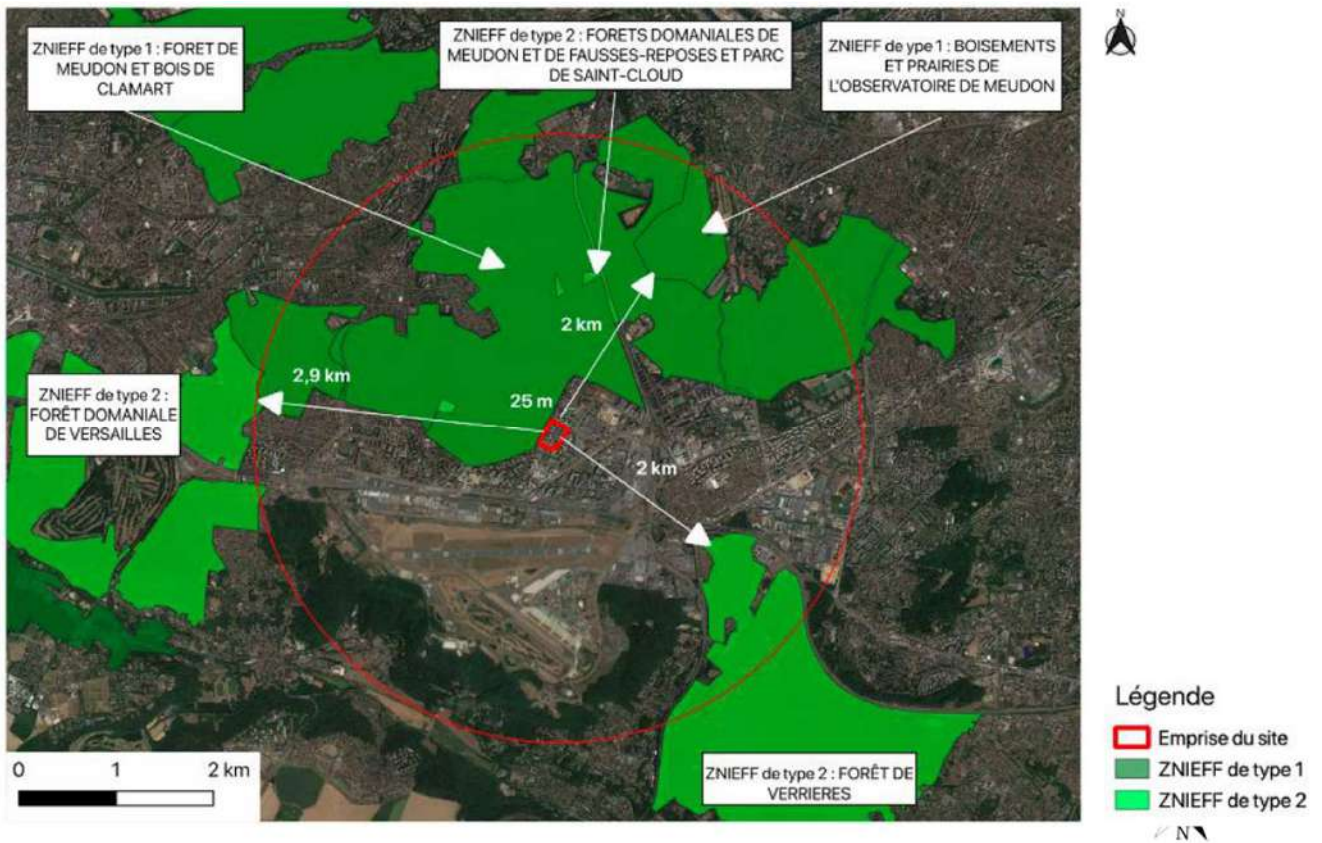
b) Le site de projet n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif au milieu naturel

Comme présenté dans le tableau ci-dessous, **le site de projet n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif au milieu naturel.**

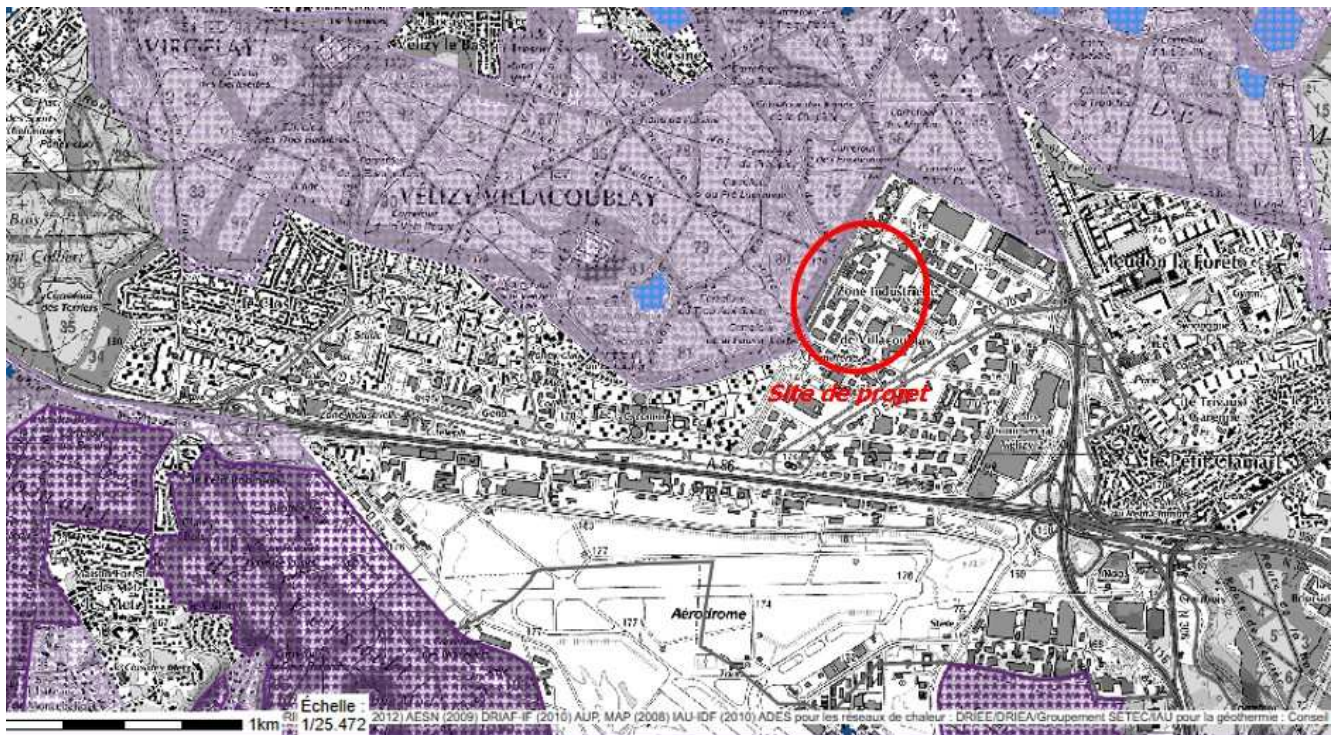
Zonages réglementaires ou d'inventaires	Descriptions	Distance avec le site de projet
NATURA 2000	<ul style="list-style-type: none"> Le site « massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR1112011), au Sud – ouest ; Le site « étang de Saint Quentin » (FR1110025), à l'Ouest ; Le site « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines » (FR1100803), au Sud – ouest ; 	9,5 km, 14,25 km et 14,5 km.
Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	<p>ZNIEFF de type 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Forêt de Meudon et bois clamart (110001693) Boisement et prairies de l'observatoire de Meudon (110030014) <p>ZNIEFF de type 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Forêts domaniales de meudon et de fausses – reposes et parc de Saint – Cloud (110030022) ; Forêt de verrières (110001762). Forêt domaniale de Versailles 	<p>25 m à l'Ouest et 2 km au Nord – Est</p> <p>25 m à l'Ouest, 1,8 km au Sud – est, et 2,8 km au Sud – Ouest.</p>
Site classé et inscrit	Forêt domaniale de Meudon, site inscrit depuis 1967.	25 m à l'Ouest.



Site Natura 2000 à proximité du site de projet (source : Géoportail, 2023)



ZNIEFF localisées dans un rayon de 3 km autour du site (source : Nabi Ecology, 2023)

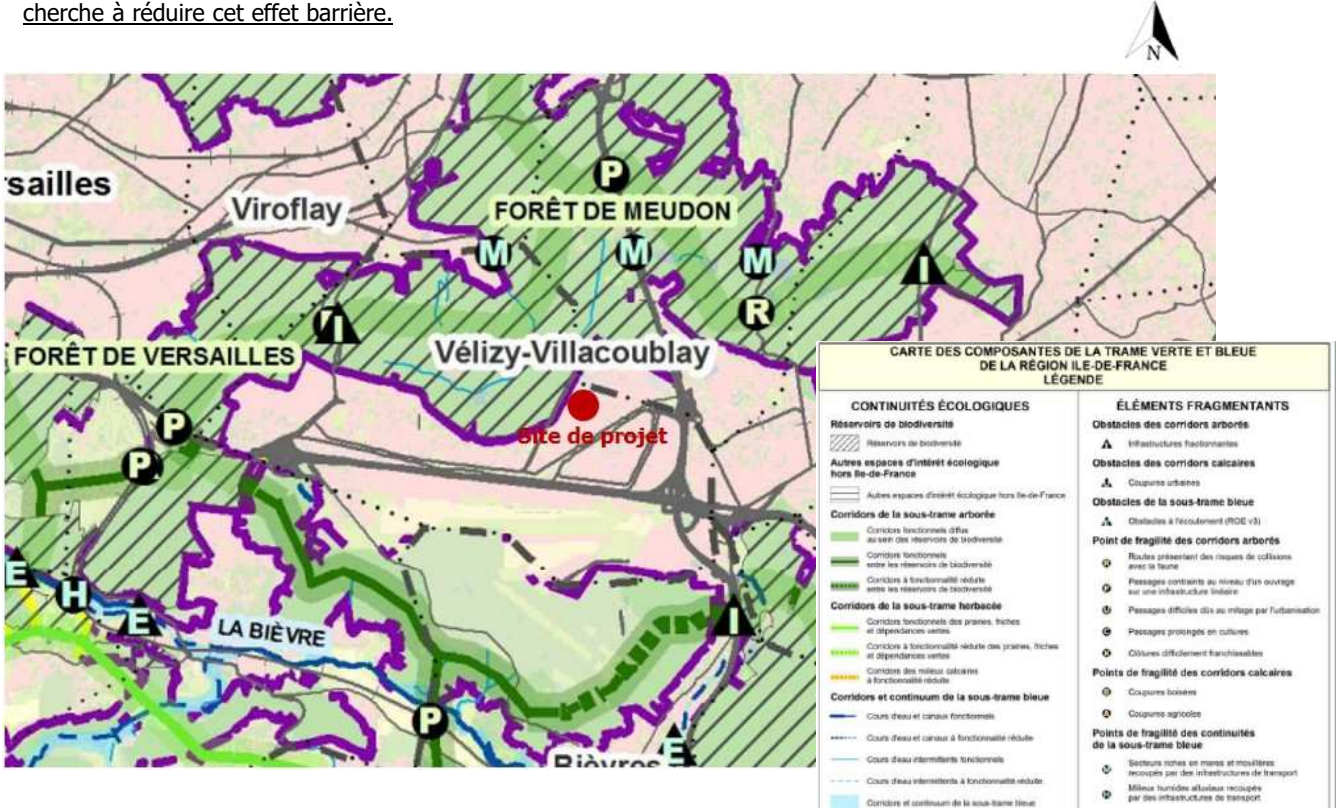


Sites inscrits/ classés à proximité du site de projet (Source : carmen.developpement-durable.gouv.fr, 2023)

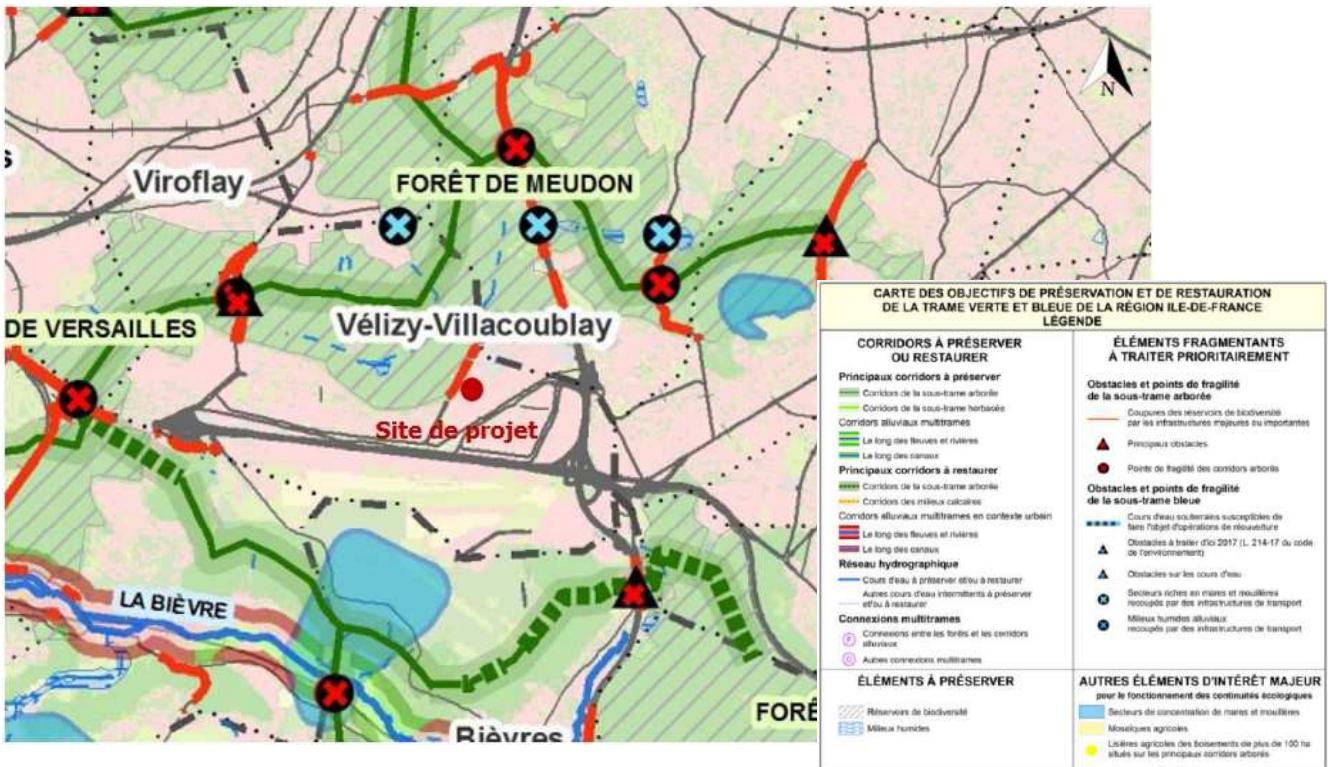
c) Un site qui n'est pas concerné par les trames vertes et bleues du SRCE

Bien que à proximité de la forêt de Meudon, **le site en lui – même n'est pas concerné par la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**, les infrastructures situées à la frontière Ouest du site fragilisant notamment la sous – trame arborée existante.

Dès lors, il convient de souligner que la conception paysagère du projet, faisant pénétrer la forêt à l'intérieur du site cherche à réduire cet effet barrière.



Carte des composantes de la trame verte et bleue à proximité du site (Source : SRCE, 2013)



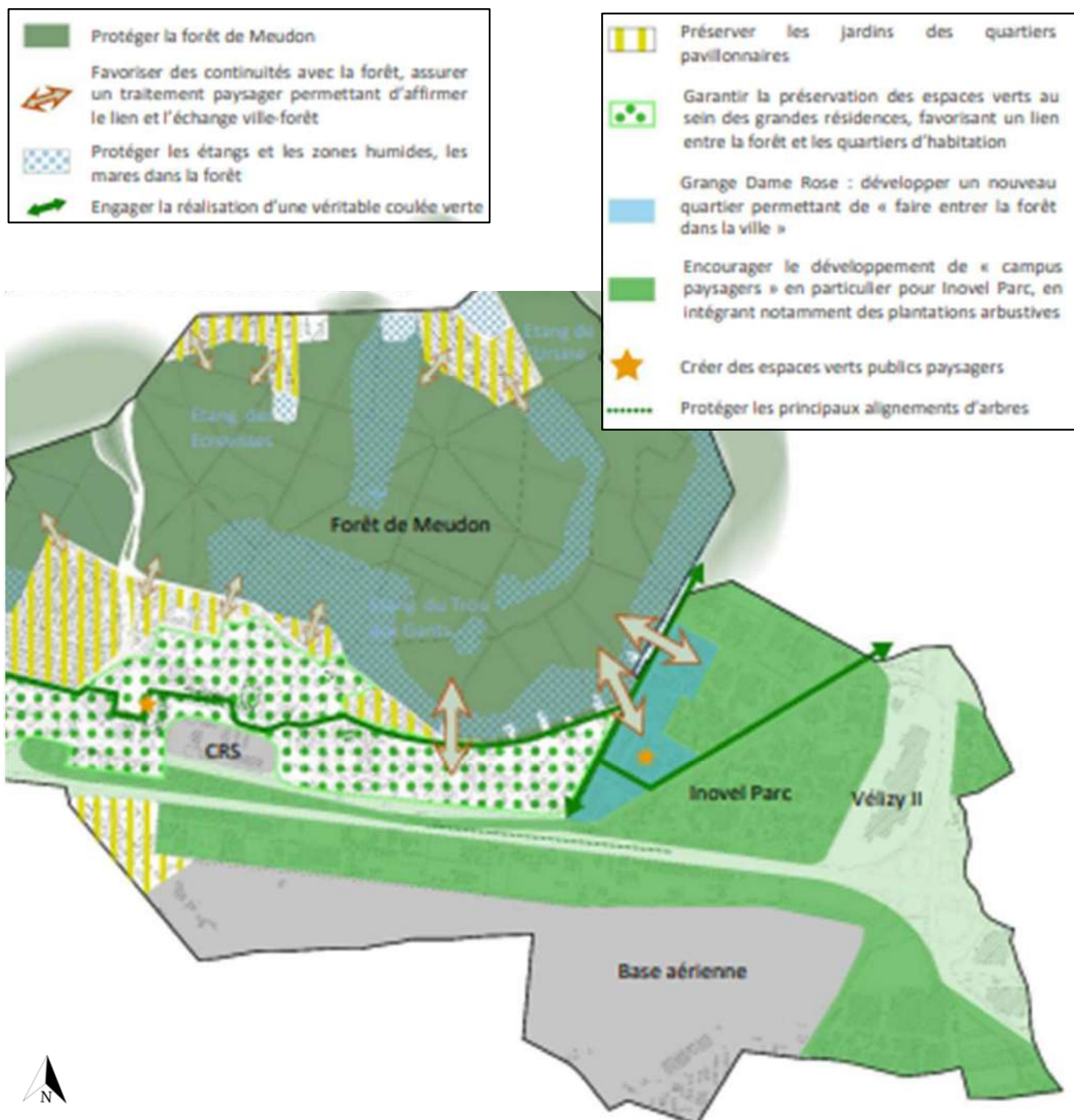
Carte des objectifs de préservation et de restauration de la TVB (Source : SRCE, 2013)

d) Un site qui est concerné par la trame verte et bleue de la ville de Vélizy qui fixe comme objectif de faire « entrer la forêt dans la ville »

Comme le montre le schéma ci – dessous, dans le cadre de l’OAP thématique « trame verte et bleue » la ville souhaite préserver et valoriser la biodiversité du territoire en favorisant les liens entre la ville et la forêt.

Elle souhaite également assurer la valorisation de la trame verte dans la ville en prenant en compte la diversité des formes urbaines.

Plus spécifiquement, cette OAP souhaite développer le nouveau quartier Grange Dame Rose en faisant « entrer la forêt dans la ville ».



OAP Trame Verte et Bleue (Source : PLU Vélizy – Villacoublay, 2022)

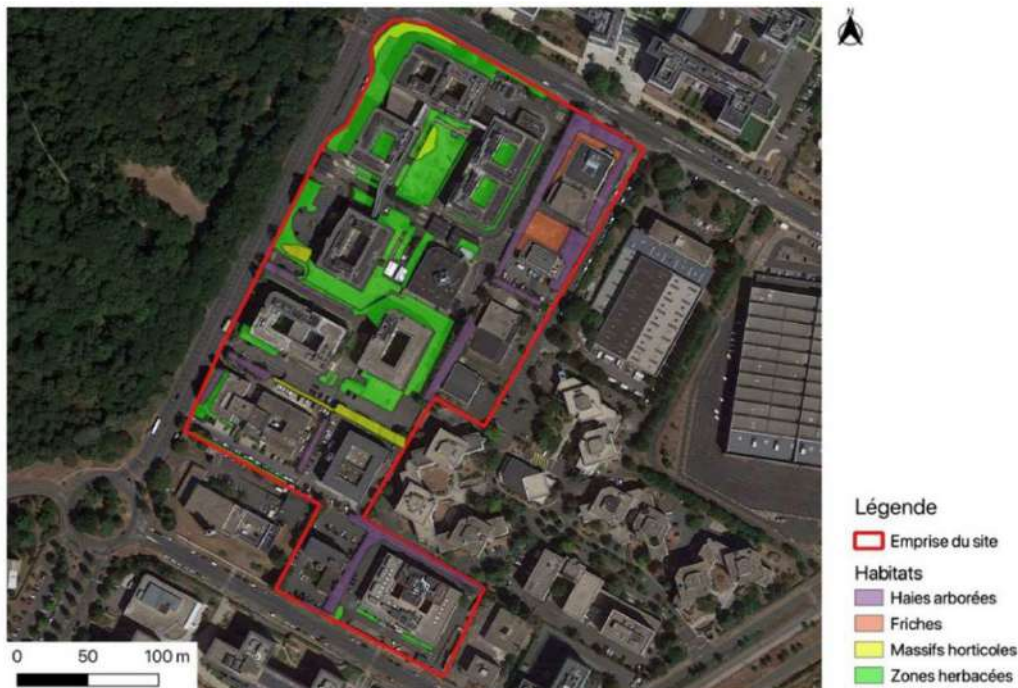
e) Prise en compte de la biodiversité locale dans le cadre du projet : diagnostic faune-flore

Dans le cadre de la première phase de diagnostic écologique menée sur le site de projet par Hortense Serret et Roxane Ferron (Nabi Ecology), les enjeux écologiques du site ont été définis (voir [Annexe E](#)). Afin de compléter les observations menées, des visites complémentaires auront lieu entre juillet et décembre 2023.

o Habitat

Comme présenté ci – dessous, nous pouvons retrouver sur le site quatre habitats principaux, soit :

- Des zones herbacées (1,1 ha) : zones de type pelouses urbaine et s'apparentant à des zones de prairies en fonction de la gestion liée aux tontes et au fauchage. Ces espaces, bien que de faible valeur écologique, peuvent s'avérer propices aux pollinisateurs sauvages et aux oiseaux, leur fournissant des zones de repos, de nidification et de nourrissage.
- Des massifs horticoles (1 174 m²) : zones avec un intérêt limité pour la faune locale, mais elles peuvent constituer des zones de nidification pour des petits passereaux (ex : moineaux domestiques ou troglodytes mignons).
- Des haies arbustives et arborées (4 516 m²) : continues sur la partie Est du site et principalement composées d'espèces horticoles, elles constituent des habitats de reproduction pour les espèces d'oiseaux protégées.
- Des friches (947 m²)



Cartographie des habitats du site (source : Nabi Ecology, juin 2023)

o Faune

L'observation de la faune a concerné plus particulièrement l'avifaune et les insectes floricoles. Des prospections ont été menées afin d'identifier la présence ou des traces de présences de mammifères et de reptiles protégés.

Ainsi, de ces observations, découlent les résultats suivants :

- Avifaune : plusieurs espèces d'oiseaux ont été observées sur le site. Parmi elles, plusieurs sont considérées comme « quasi – menacées » d'après la Listes Rouges de L'UICN et la plupart sont des espèces « protégées » selon l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.
- Mammifères : plusieurs individus de pipistrelle commune ont été détectés sur le site mais aucune trace de la présence de gîte n'a pu être fait sur le site. Selon l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection, les pipistrelles communes sont des espèces « protégées ». Il convient également de noter leur déclin à l'échelle nationale et régionale.
- Reptiles : Les prospections liées aux reptiles n'ont pour le moment pas permises d'identifier des individus sur le site.

II. Compte tenu de la sensibilité environnementale du site

4. Le site bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun et en circulation douce capable de participer à une réduction des flux à son échelle

Le site bénéficie d'une localisation particulièrement bien desservie en termes de transports en commun.

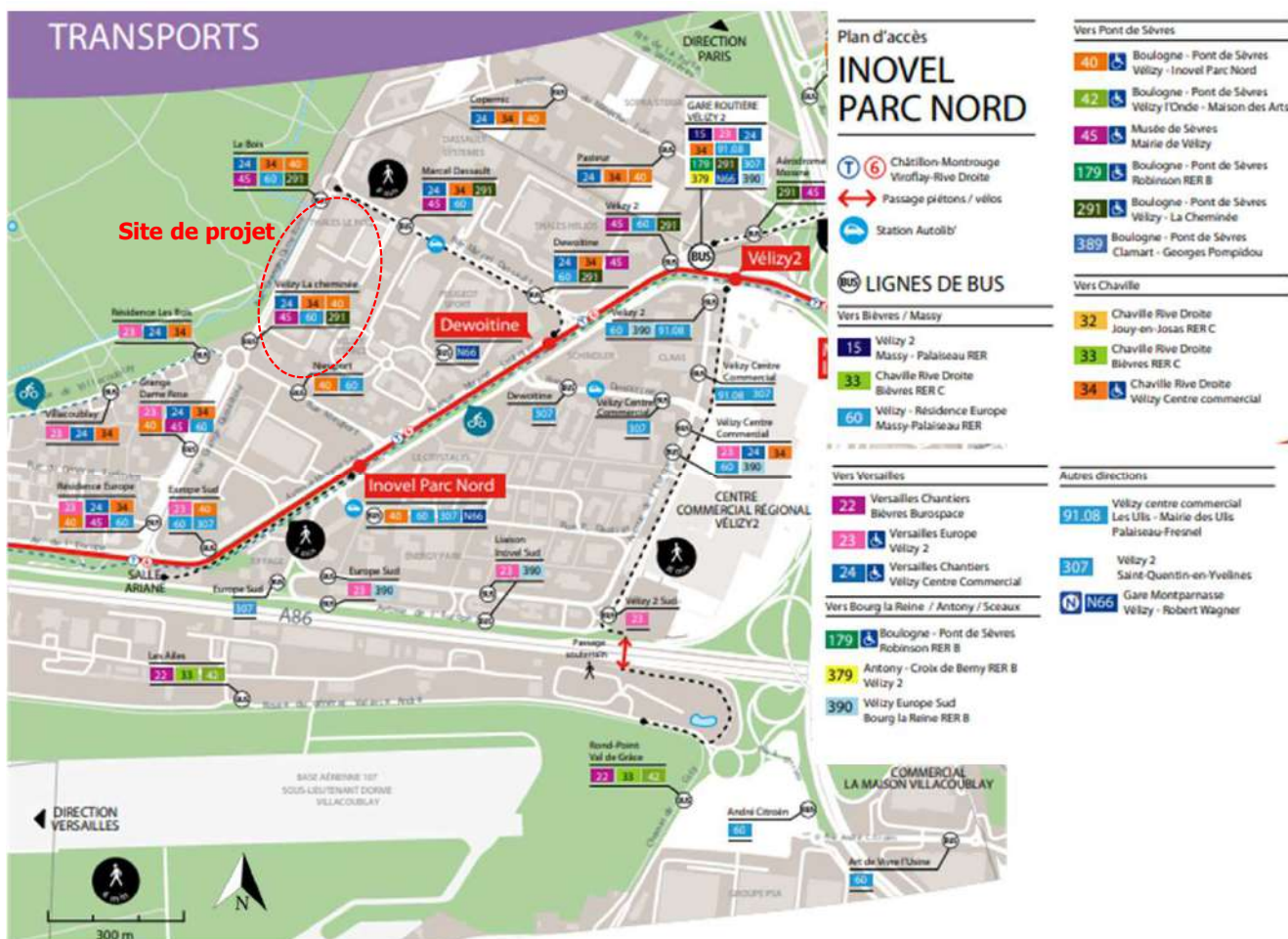
Il est desservi par six lignes de bus (24,34,40,45,60 et 291), et se situe à 5 minutes à pieds d'un arrêt de tram T6 (Inovel Parc Nord).

La ligne de tram T6 circule toutes les 4 minutes en heures de pointe, toutes les 7 minutes en heures creuses et toutes les 15 minutes après 22h. Aussi, elle offre plusieurs correspondances :

- Avec les réseaux de bus des différents transporteurs notamment avec la gare routière Vélizy2 et sur l'ensemble des stations du tramway ;
- Avec les réseaux ferrés via le RER C et le Transilien N à la gare de Viroflay Rive Gauche et le Transilien L à la gare de Viroflay Rive Droite ;
- Avec le réseau de métro *via* la station Châtillon-Montrouge de la ligne 13.

En outre, il convient de noter la présence d'un projet de téléphérique qui relierait Vélizy 2 (gare à proximité du site de projet), à la gare du pont de sèvre et donc à la ligne 9, au tram T2 et à la ligne de métro 15.

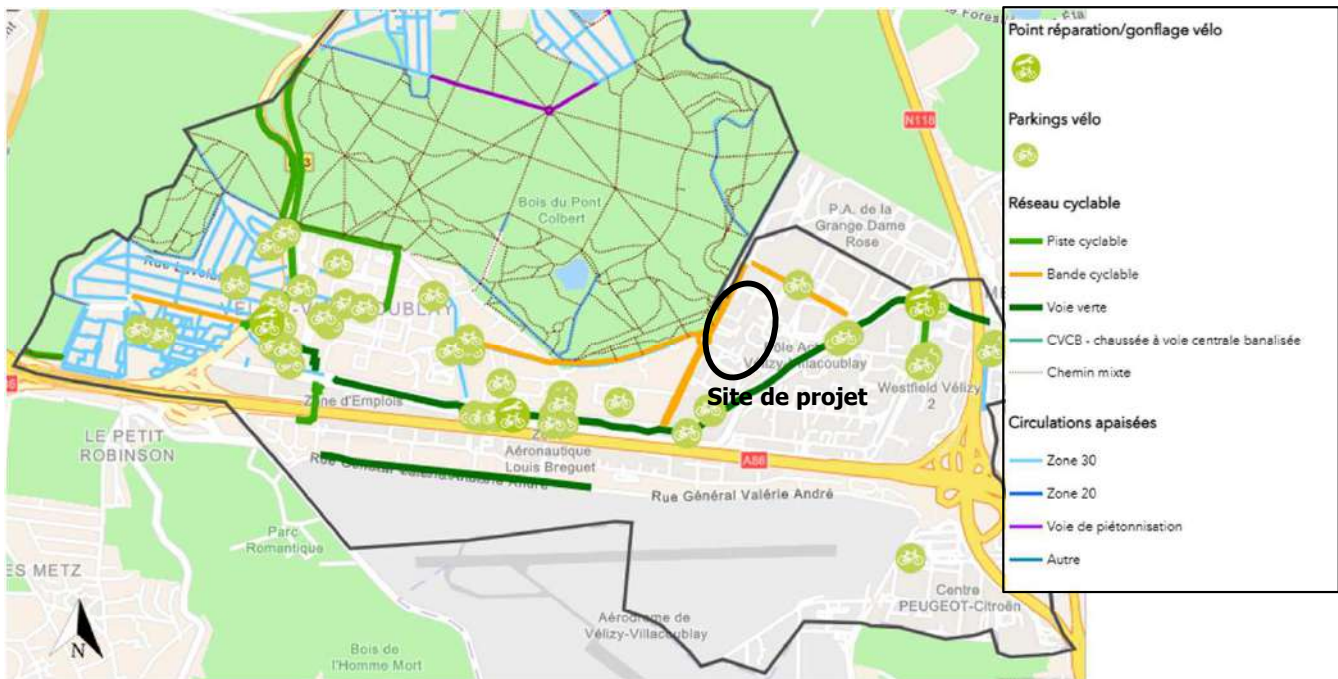
Cela permettrait donc une liaison directe avec le réseau de transports parisien (15 minutes) et une alternative à le RN118 très ralentie en voiture.



Réseau de transport en commun à proximité du site (source : site internet de la ville, 2023)

Concernant les mobilités douces, depuis quelques années, la ville de Vélisy – Villacoublay encourage les déplacements à vélo, et développe des pistes cyclables.

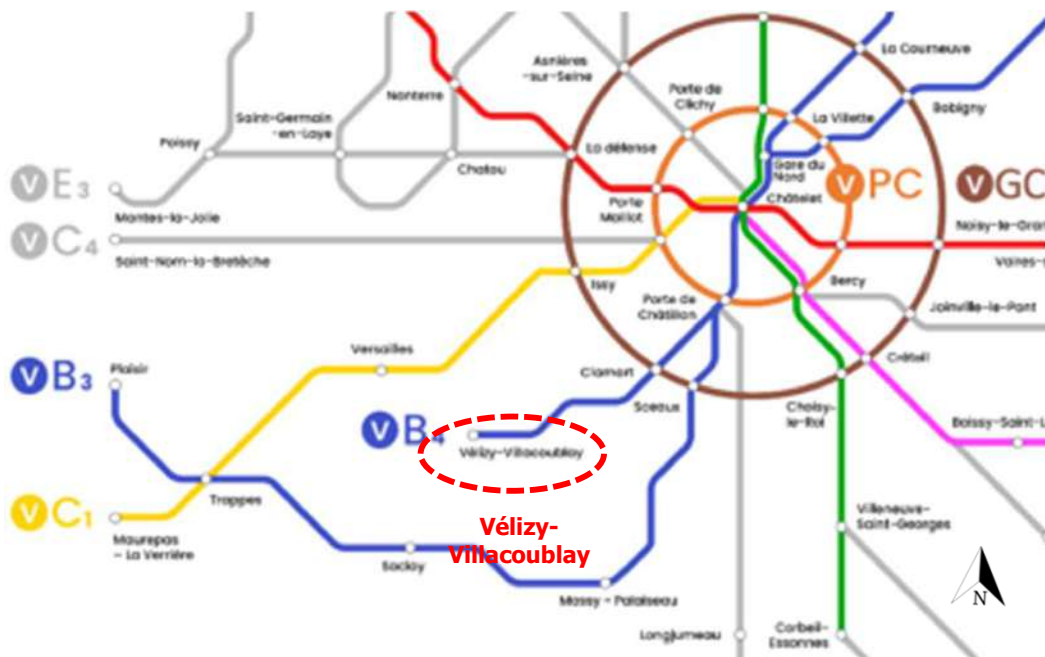
Au droit du site de projet, **des bandes cyclables s’inscrivent sur les rues Marcel Dassault et Grange Dame – Rose qui longent le site. Comme montre la carte ci – dessous, une offre importante de stationnement est également proposée.**



Réseau cyclable véizien (Source : site internet de la ville, 2023)

Suite au Plan Vélo Départemental des Yvelines adopté en avril 2022 (période 2022 – 2027), on notera également que la commune est au cœur du projet de « RER V en Ile – de – France ». Ce projet permettra notamment de relier la commune à Paris puis à l’aéroport Charles – de – Gaulle et il vise aussi à renforcer l’accessibilité des écoles et des gares à vélo.

L’aménagement concerne à ce stade principalement la continuité de la RD57 au Nord du territoire (qui se raccorde à l’A86, sur la partie Est de la commune) prévue pour 2024.



Extrait du plan du « RER V » en projet et matérialisation de la continuité sur la RD57 (Source : CDVIA, 2023)

II. Compte tenu de la sensibilité environnementale du site

5. Le site bénéficie d'une ambiance sonore urbaine relativement calme

Au regard l'arrêté préfectoral des Yvelines numéro 00.384 / Duel, « relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit », les voies non communales les plus bruyantes sont :

- l'A86 Sud et la RN 148 (catégorie 1),
- la RD53 (catégories 2 et 3 selon les tronçons),
- la RD 57 (catégorie 3).

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
A 86 SUD	Totalité	1	300 m	Tissu ouvert
RN 118	Totalité	1	300 m	Tissu ouvert
RD 53	Limite Viroflay - PR 1+720	3	100 m	Tissu ouvert
RD 53	PR 1+720 - PR 2+884	2	250 m	Tissu ouvert
RD 53	PR 2+884 - PR 3+626 (A86)	3	100 m	Tissu ouvert
RD 57	Totalité	2	250 m	Tissu ouvert

Tableau des voies routières non communales classées (Source : arrêté préfectoral du 10/09/2014)

Au droit du site de projet, la rue Grange Dame Rose, le longeant est classée (catégorie 3) mais le site de projet n'est pas compris dans le tronçon concerné (Avenue de l'Europe – Rue de Villacoublay).

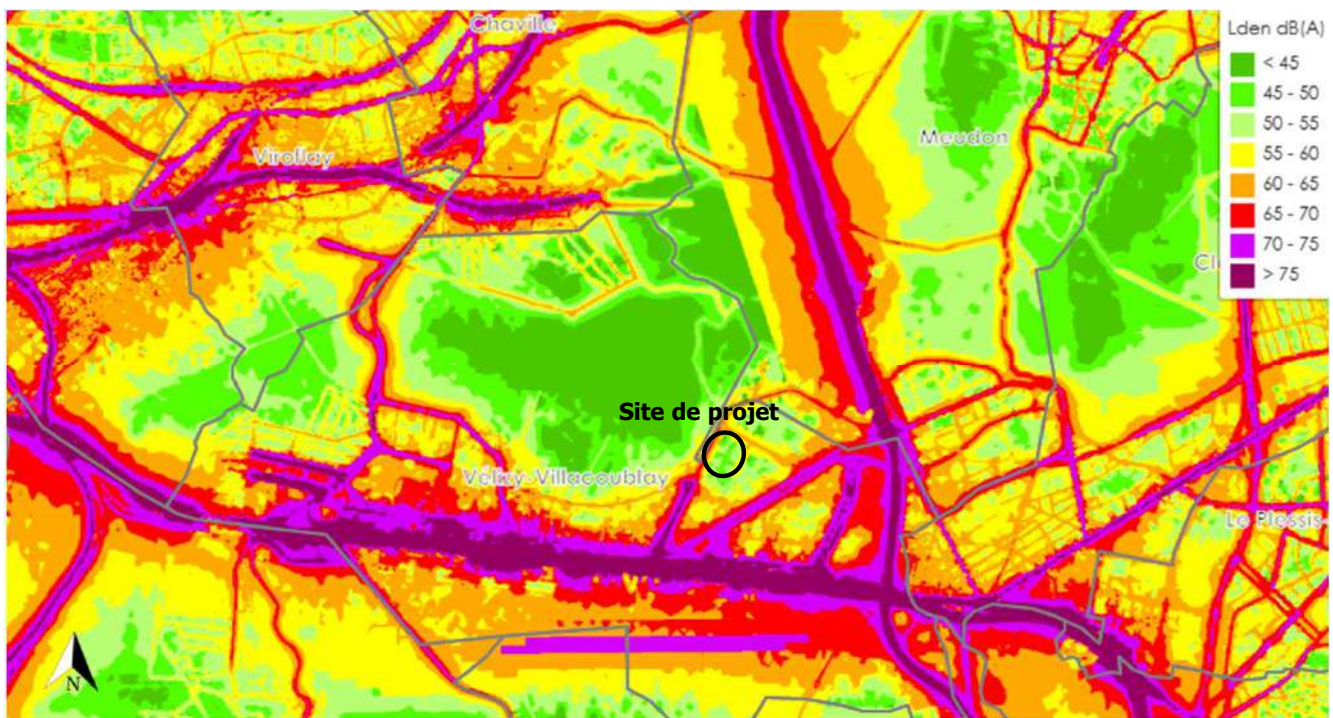
Les autres infrastructures routières, encadrant le site de projet, ne sont pas référencées.

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
Avenue de l'Europe	Place de l'Europe - Avenue Morane - Saulnier	3	100 m	Tissu ouvert
Rue Grange Dame Rose	Avenue de l'Europe - Rue de Villacoublay	3	100 m	Tissu ouvert
Rue de Villacoublay	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
Avenue du Capitaine Taron	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
Rue Aristide Briand	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
Rue Brindejanc des Moulinais	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
Rue Ampère	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
Rue Lavoisier	Avenue R. Wagner (RD 53) - Rue Jules Guesde	4	30 m	Tissu ouvert
Rue J. Guesde	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
Avenue de Picardie	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
Rue de la Division Leclerc	Avenue de Picardie - Avenue de Savoie	5	10 m	Tissu ouvert
Avenue de Savoie	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
Avenue du Gal de Gaulle	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert

Tableau des voies routières communales classées (Source : arrêté préfectoral du 10/09/2014)

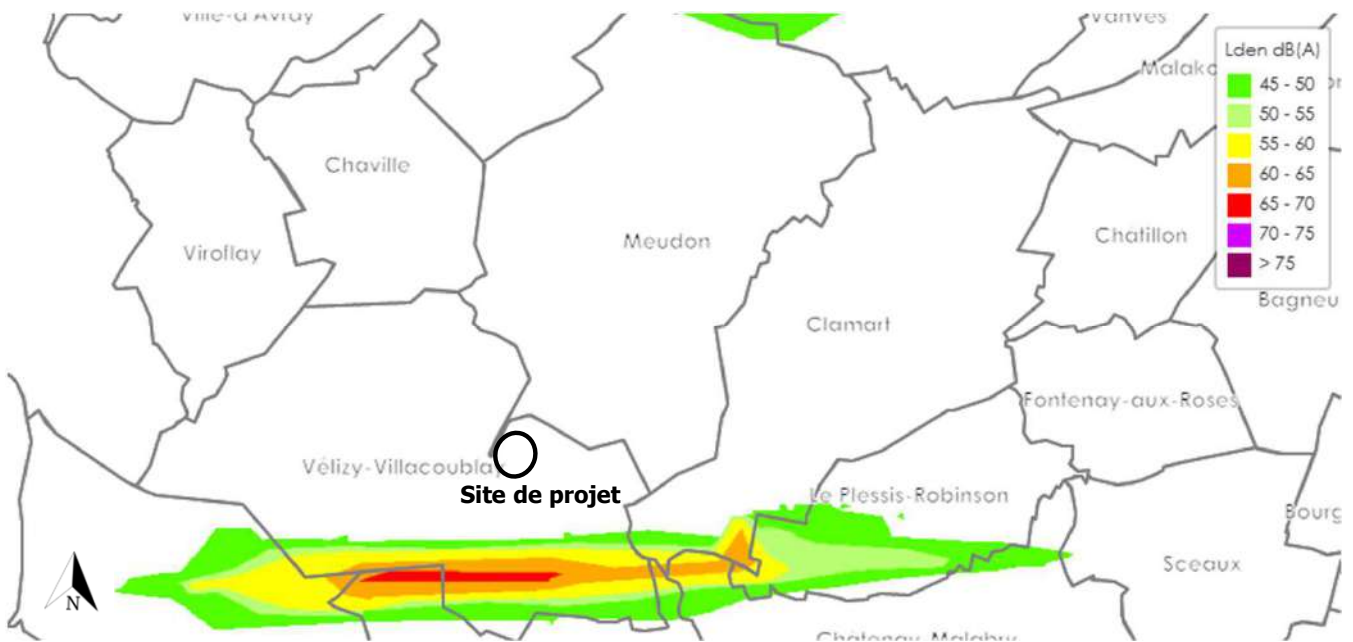
Ainsi et au regard des cartes de bruit BRUITPARIF, le site de projet reste relativement éloigné des sources de bruits générées par les infrastructures routières.

La carte de bruit ci – dessous classe l'environnement sonore du site, dans une catégorie entre 50 et 55 dB(A) LDEN (niveau de bruit moyen pondéré pendant la journée), soit une ambiance urbaine résidentielle relativement calme.



Carte des ambiances sonores au droit du site de projet issues des infrastructures routières (Source : Bruitparif,2017)

On notera également, la présence l'aéroport militaire de Vélizy – Villacoublay, générant de fait des nuisances sonores importantes. **Néanmoins, le site de projet n'est pas exposé au bruit engendré par ce dernier.**



Carte des ambiances sonores au droit du site de projet issues des infrastructures aériennes (Source : Bruitparif,2017)

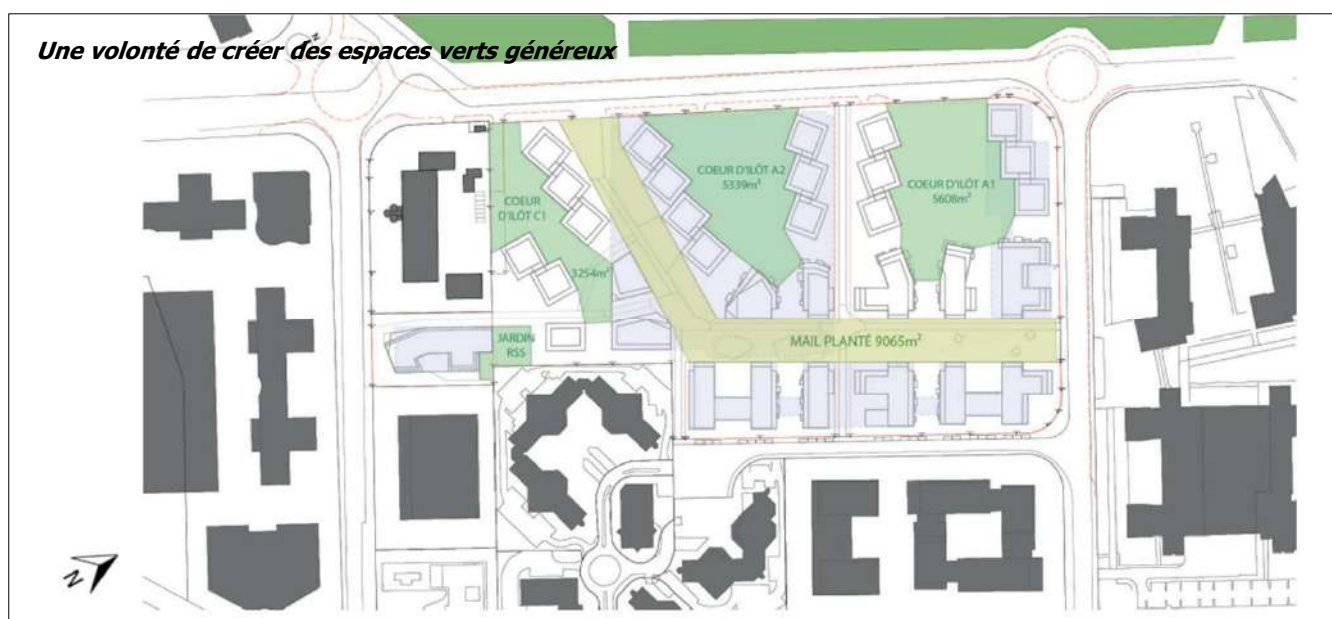
Le bruit des infrastructures routières est donc prédominant par rapport aux autres sources sonores présentes sur la commune au droit du site de projet.

III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet

1. Un projet qui vise à améliorer la situation actuelle

a) Un projet qui se traduit par une diminution de l'imperméabilisation actuelle

Comme le montre les schémas et illustrations présentés ci – dessous, l'opération a comme composante de rendre la pleine terre au site, de maximiser la pleine terre et de créer des espaces verts généreux.

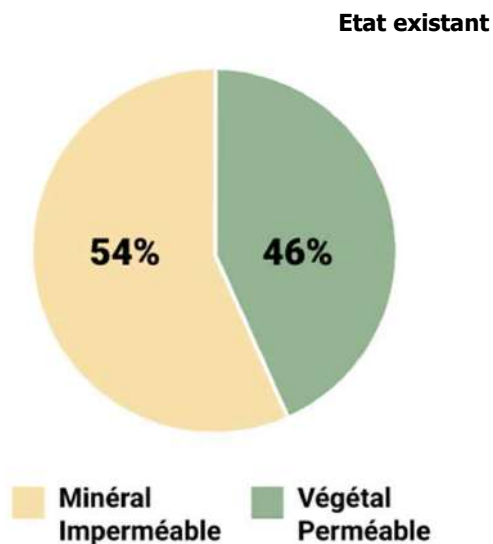
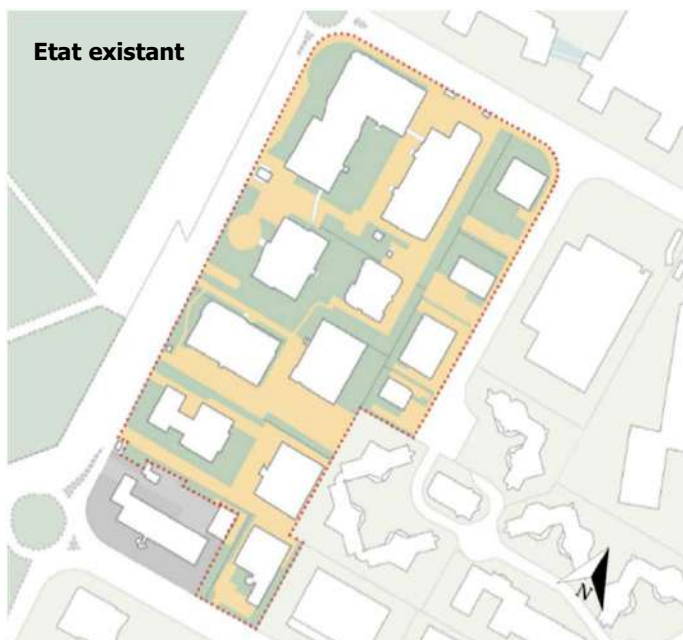


Principes d'aménagements paysagers recherchés sur le site
(Source : M-O Foucras architecte, 2023 / Studio Mugo, 2023)

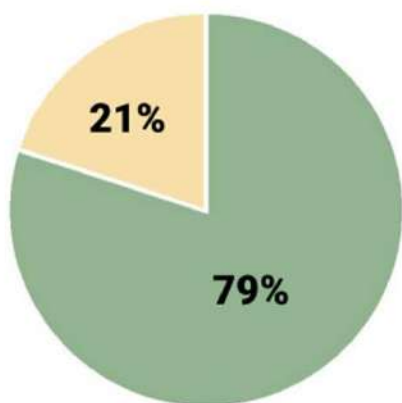
Dès lors, et si actuellement le site est imperméabilisé à hauteur de 54%, **à l'issue du projet, la proportion de surface minérale sera réduite à 21% (soit 33 points de moins qu'actuellement).**

Cette diminution permet une augmentation conséquente des **surfaces végétales au droit du site, qui passeront de 46% à 79% à l'échelle de l'emprise.**

Cette composante paysagère (espaces verts et sols perméables) contribuera à créer un cadre de vie plus agréable, participant entre autre à l'amélioration de la qualité de l'air, la réduction des îlots de chaleur urbains et le soutien à la biodiversité.



Etat projeté



■ Minéral Imperméable ■ Végétal Perméable



Schémas de principe rapport de proportion minérale imperméable / végétale perméable (Source : Studio Mugo, juin 2023)

b) Un projet qui s'inscrit dans l'OAP « trame verte et bleue », en propageant la nature dans la ville et qui vise le maintien et le développement de la biodiversité locale à son échelle

Le projet s'inscrit, dans la continuité de l'OAP « trame verte et bleue » inscrite dans le PLU de la commune.

Il devra à ce titre être compatible avec les objectifs de l'orientation, dans une logique de **développement et de diversification de la biodiversité à son échelle** pour « faire pénétrer la forêt » sur le site.



*Stratégie arborée prévisionnelle sur le site de projet – mise en œuvre d'une « Canopée »
(Source : M-O Foucras architecte, 2023 / Studio Mugo, 2023)*

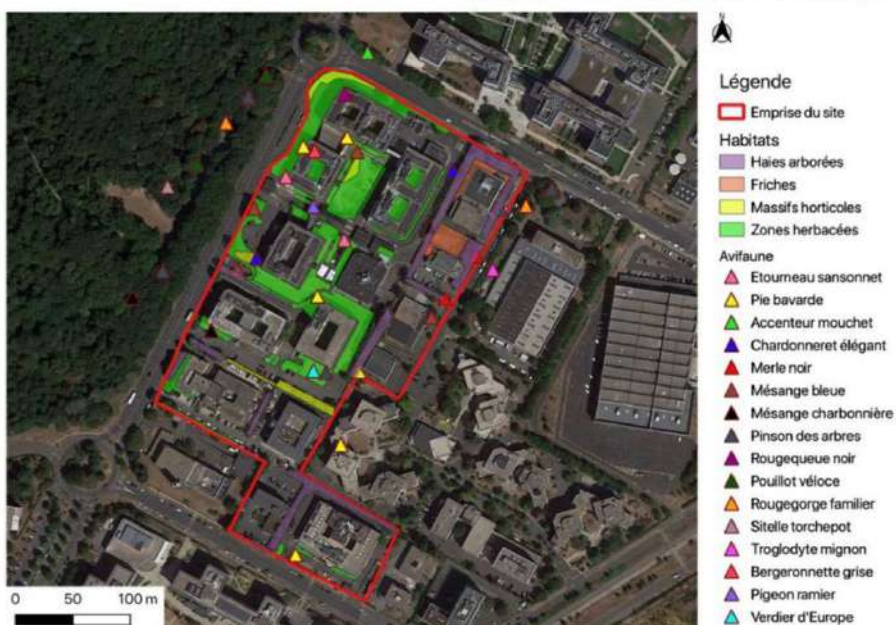
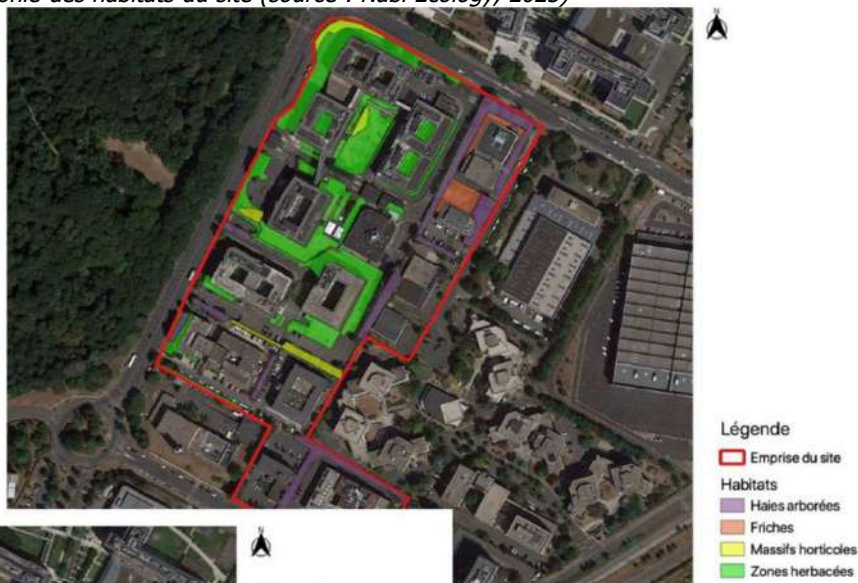


*Décomposition verticale des façades – l'habitat dans le parc, la végétation dans l'habitat
(Source : M-O Foucras architecte, 2023 / Studio Mugo, 2023)*

En outre, comme mentionné précédemment, le diagnostic écologique mené par Hortense Serret et Roxane Ferron (Nabi Ecology) a permis d'évaluer l'état écologique initial du site. Selon ce dernier :

- les zones herbacées du site peuvent s'avérer propices aux pollinisateurs sauvages et aux oiseaux, leur fournissant des zones de repos, de nidification et de nourrissage.
- les haies arbustives et arborées continues sur la partie est du site possèdent une valeur écologique importante, puisque elles permettent de constituer des habitats de reproduction pour des espèces d'oiseaux protégées.
- plusieurs espèces d'oiseaux et plusieurs individus de pipistrelle commune sont présentes sur le site. Toutefois aucune trace de la présence de gîte n'a pu être faite sur le site pour les pipistrelles communes.

Cartographie des habitats du site (source : Nabi Ecology, 2023)



Localisation des espèces d'oiseaux vues et entendues sur le site (source : Nabi Ecology, 2023)

Dans ce contexte, et en faisant « pénétrer la forêt dans la ville », l'opération «Quartier Grange Dame Rose» permettra **donc le développement, la diversification et le maintien de la biodiversité déjà présente sur le site.**

c) Un projet qui favorise le réemploi par la réhabilitation des parkings existants, limitant ainsi les travaux de démolition

Le projet a comme objectif de réhabiliter les parkings existants (potentiel de 1 000 places soit près de 65% des stationnements de l'opération) afin de pourvoir aux besoins induits par les nouvelles constructions.

Comparativement à la construction d'un nouveau parking, réhabiliter les parkings existants présente un intérêt écologique majeur.

En effet, l'impact carbone de la construction neuve d'un parking d'environ 1 000 places (hors démolition de l'existant) serait estimé à 6 678 tonnes de CO2 (soit 607 fois l'empreinte carbone annuelle d'un français en 2018 ou 26 millions de km de trajet de voiture).

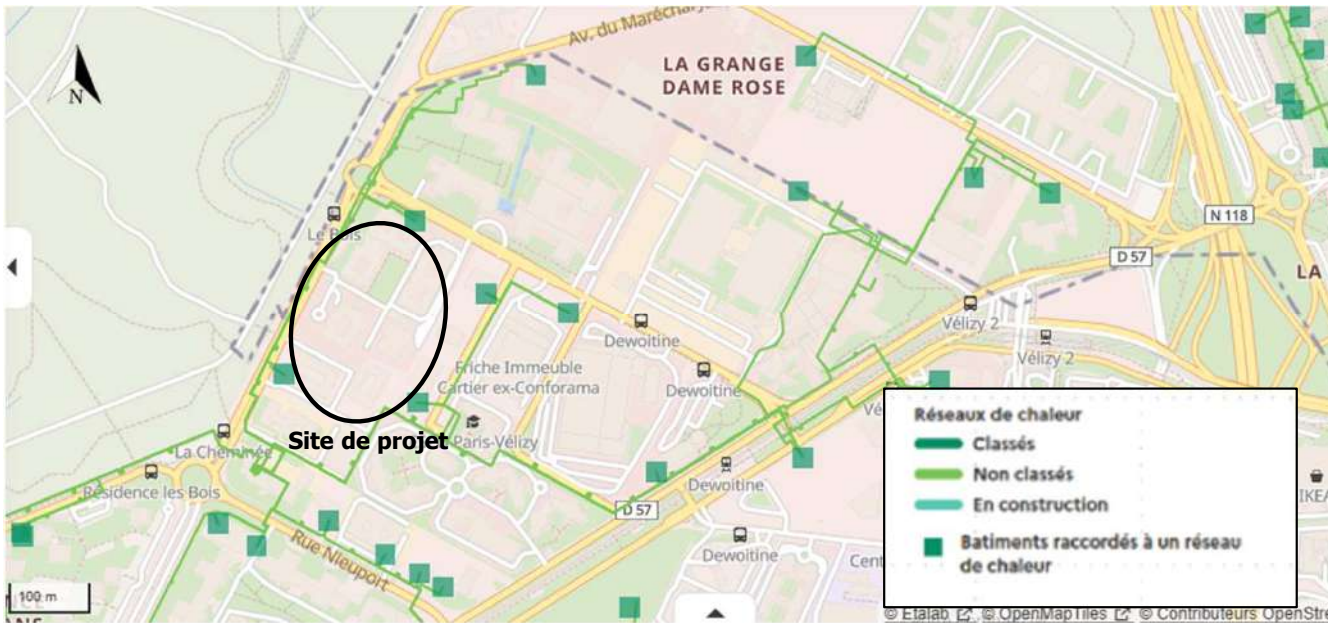
III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet

2. Un projet qui vise à limiter ses impacts en phase exploitation

a) **Limitation des rejets de gaz à effet de serre par le recours aux énergies renouvelables du réseau de chaleur urbain local**

Comme le montre la carte ci – dessous **un réseau de chaleur non classé passe à proximité du site de projet.**

Il est géré par VELIDIS.



Carte des réseaux de chaleur à proximité du site de projet (Source : france-chaleur-urbaine.beta.gouv.fr, 2023)

Ce réseau bénéficie de la nouvelle centrale géothermique Véligo, mise en place en 2021 et située à proximité de l'A86.

La ressource énergétique produite par cette centrale est acheminée vers le réseau Vélidis grâce à un réseau de liaison de 1,6 km, sillonnant les avenues Grange Dame Rose et de l'Europe.

Ainsi, avec la mise en service de la géothermie, les usagers du réseaux, et donc **les futurs usagers du site de projet bénéficieront d'une énergie décarbonnée à + de 60 % d'énergie renouvelable.**

Chiffres clés Véligo

- +60 % d'énergie renouvelable
- 65 °C de température aqueuse
- 1 600 m de profondeur du forage
- 2 400 m de longueur totale des puits
- 16 MW de puissance
- 22 801 tonnes de CO₂ évitées soit l'équivalent de 15 000 véhicules en circulation

Chiffres clés Vélidis

- 19 km
- 140 points de livraison
- 12 000 équivalents logements
- 130 MW de puissance installée

Calendrier du projet

- 2019 : enquête publique et création de la SAS LTE
- Août 2020 à janvier 2021 : forage
- Janvier à octobre 2021 : adaptation du réseau de chaleur pour le passage de la haute pression à la basse pression
- Février à décembre 2021 : construction de la centrale

Le projet de la centrale Véligo et ses chiffres clés (Source : www.engie-solutions.com, 2023)

b) Gestion de l'eau pluviale à la parcelle par le recours à une surface perméable importante

Le projet respectera les principes du règlement communautaire du service public de l'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Versailles Grand – Parc et du SDAGE Seine-Normandie.

Ce règlement impose une gestion de l'eau à la parcelle, avec une rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle soit une pluie de dimensionnement de 8 mm en 24h.

Si tout ne peut pas être géré à la parcelle, le débit de régulation maximum autorisé s'élève à 0,7 l/s/ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

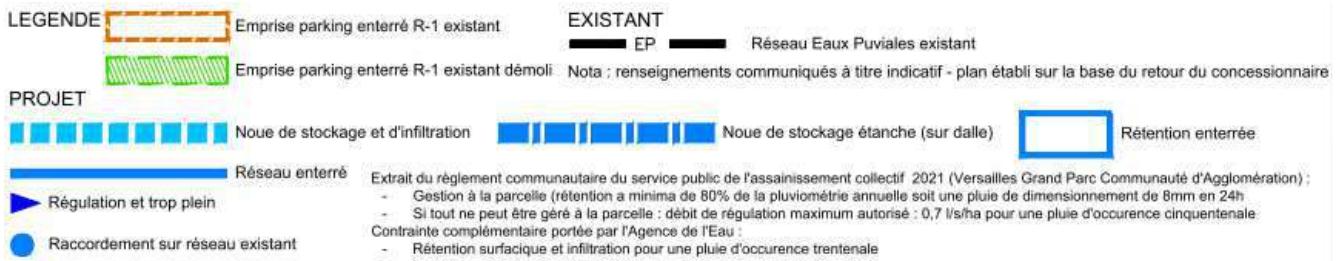
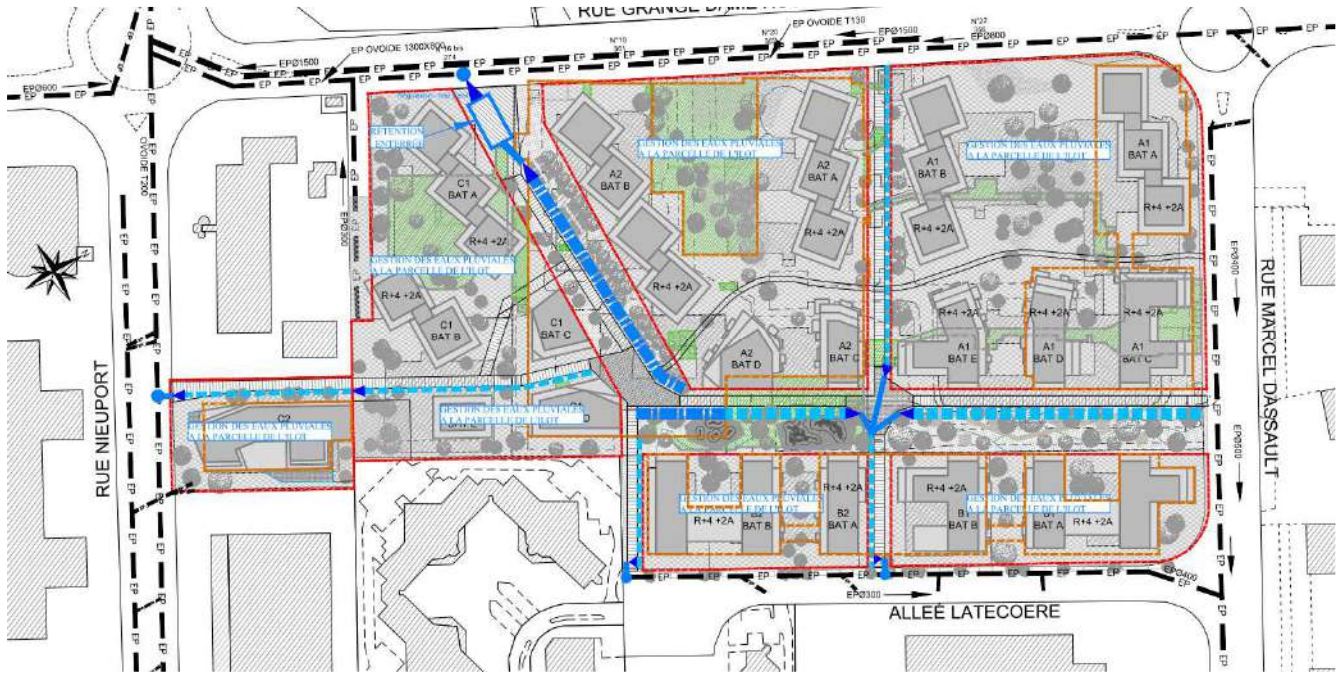
Le projet répondra également à une contrainte complémentaire portée par l'agence de l'eau, imposant la rétention surfacique et l'infiltration pour les pluies d'occurrence trentennale.

Au stade actuel du projet, **une stratégie de gestion des eaux pluviales via la mise en place de noues de stockage et d'infiltration ou étanche sur dalle et de plusieurs jardins de pluie au sein des cœurs d'îlot est avancée.**

Un (ou plusieurs) bassins de rétention est également prévu avant rejet à débit limité dans les réseaux concessionnaires.



Stratégie de gestion des eaux pluviales du projet (Source : Studio Mugo, 2023)



Plan de principe gestion des eaux pluviales (source : OTCI, juin 2023)

c) Un projet ayant un impact limité sur les conditions de circulation du secteur

Une étude de circulation a été réalisée en 2023 (**annexe B**) afin de définir dans un premier temps les conditions de desserte actuelle mais également de déterminer l'impact du projet sur les carrefours, la génération et la répartition du trafic .

Comme présentées dans les planches suivantes, les enquête menées ont permis d'obtenir le Trafic Moyen Journalier actuel et en situation de projet**.

A cet égard, et en phase exploitation, le projet ne correspond en réalité qu'à l'ajout de 1550 véhicules par jour sur le réseau de références.

En premier lieu, et répartis sur les différentes axes de desserte et mis en perspective avec les trafics mesurés dans le secteur, **le bureau d'étude estime que le projet n'aura qu'un impact limité sur les conditions de circulation du secteur :**

- les augmentations les plus importantes se font sur des axes ne présentant pas de problèmes de capacités et les flux principaux transitent par des carrefours assez fluides ;
- les trajets générés par les logements sont en majorité dans le sens inverses des flux générés par le bureaux et mieux répartis sur la journée. Cela devrait alléger les mouvements aujourd'hui plus contraints et assurer une meilleure répartition des flux dans le secteur.
- La construction d'un projet de logement 8 rue Grange Dame Rose, engendrant seulement 500 véhicules supplémentaires sur le réseau, ne devrait par ailleurs pas impliquer de réel changements sur les conditions de circulation.

**Pour obtenir ces résultats, CDVIA a du redresser la référence actuelle à l'état avant la crise du COVID et la délocalisation de Thales sur le site de Meudon, afin de la rendre plus représentative du temps où les bâtiments d'activités étaient plein. Pour proposer les résultats les plus parlants possibles, le trafic relatif au projet de logements du 8 rue Grange Dame Rose a également été pris en compte.



Trafic Moyen Journalier de référence (source : CDVIA, 2023)



Trafic Moyen Journalier redressé en situation projet avec projet connexe (source : CDVIA, 2023)



Évolution du Trafic Moyen Journalier prévisionnel du secteur en situation projet par rapport à la référence actuelle redressée (source : CDVIA, 2023)

En second lieu, les conditions de circulation aux carrefours du secteur (aux heures de pointe), ont également été étudiées.

CDVIA note que :

- Des ralentissements le long de la RD57 et en particulier au carrefour de la rue Marcel Dassault ont actuellement lieu le matin comme le soir (même si théoriquement le carrefour peut écouler le trafic reçu) . En situation de projet les réserves de capacité de ce carrefour diminueront légèrement, mais les conditions de circulations resteront globalement les même que actuellement ;
- Le soir, les débouchés depuis les axes latéraux à l'est sur la RD57 présentent actuellement d'importants dysfonctionnements en hyper pointe :
 - Le mouvement de TàD en provenance de la rue Dewoitine possède une réserve de capacité de 16 % à l'HPS. En situation de projet les réserves de capacité de cette rue et plus généralement du carrefour RD57 resteront inchangées ;
 - Le mouvement direct en provenance de la rue Paul Dautier possède une réserve de capacité de 4% à l'HPS. En situation de projet les réserves de capacité de cette rue et plus généralement du carrefour RD57 resteront inchangées ;
 - Les autres carrefours disposent actuellement de réserves de capacité importante permettant d'écouler assez bien le surplus de véhicules accumulés en heure de hyper pointe . En situation de projet, les conditions de circulations resterons sensiblement les même sur l'ensemble de ces carrefours.
- Le bon écoulement des flux générés est assuré grâce à la répartition des accès sur les 3 principaux axes entourant le projet.

En conclusion, les axes où les réserves de capacités sont le plus modifiées aux heures de pointes donnent directement sur le site comme la rue Grange Dame Rose.

Ces voies présentent néanmoins des réserves de capacités suffisantes et en situation de projet les conditions de circulations resteront donc inchangées si ce n'est éventuellement l'ajout de quelques véhicules dans les files d'attente occasionnelles.

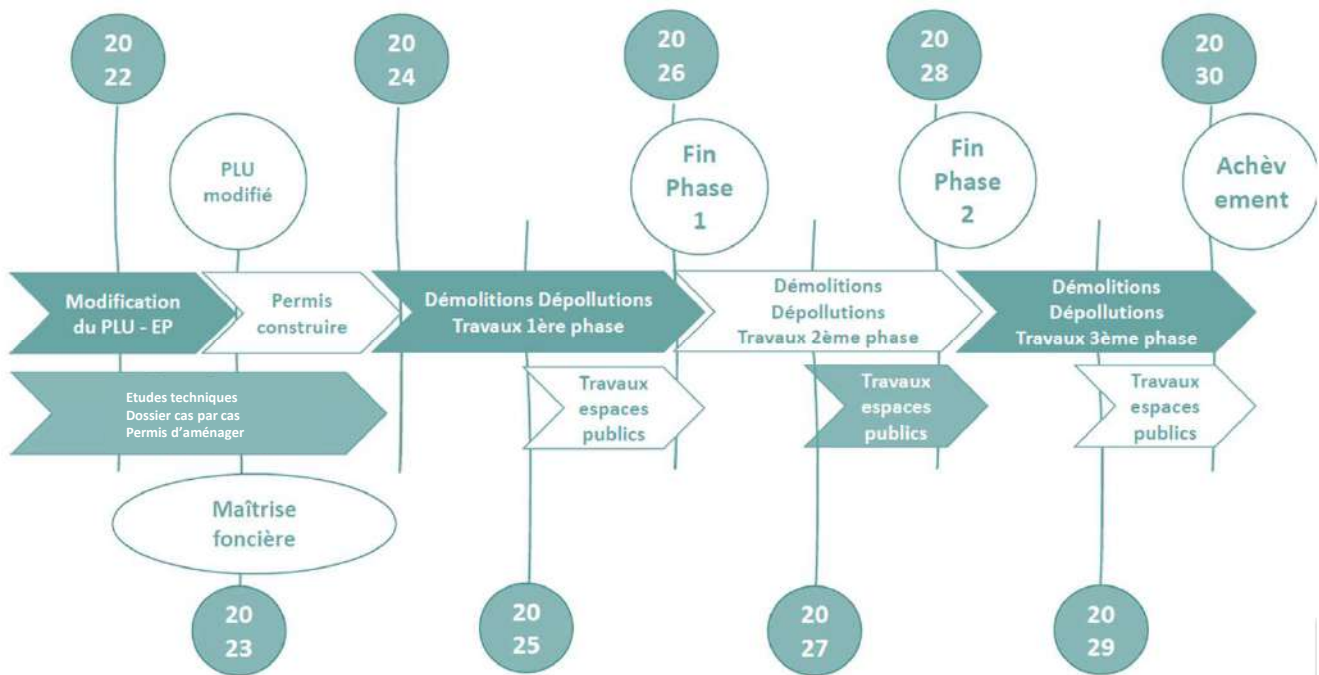
III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet

3. Un projet qui vise à limiter ses impacts en phase chantier

a) Organisation d'un planning phasé limitant les nuisances sur les habitants et riverains

Comme le montre le planning ci – dessous, **les travaux s'achèveront en 2030 et seront étalés sur plusieurs années à travers un phasage précis (3 phases).**

Cela permettra donc de limiter les nuisances engendrées par le chantier (nuisances sonores, circulation etc.).



Planning prévisionnel des travaux

b) Mise en œuvre d'une stratégie de réemploi des matériaux de démolition pour limiter les déchets et contribuer à la réduction des émissions de GES

Les bâtiments présents sur le site ont été construits à des années différentes.

Dans le cadre des démolitions, un processus de tri, de réemploi, de valorisation et de recyclage des matériaux sera mis en œuvre et étudié préalablement dans le cadre d'un **PEMD (produit, équipements, matériaux, déchets) conformément à la loi du 1^{er} janvier 2022.**

Plus précisément :

- Les bâtiments à démolir seront tout d'abord soumis à des investigations techniques en vue d'identifier et de quantifier la présence d'éventuelle amiante, plomb et termites voire de pollution des sols ;
- A partir de ces éléments et de visites de site, les volumes des matériaux issus des démolitions nécessitant d'être mis en décharge spécialisée et les volumes des matériaux sains seront évalués. Dans cette évaluation, les matériaux sains seront répartis entre différentes catégories en fonction du projet et des valeurs marchandes de revalorisation :
 - les matériaux et équipements pouvant être réemployés sur site dans le cadre du projet : béton concassés...;
 - les matériaux pouvant être valorisés en tant que tel : vitres, portes, garde corps, clôtures...;
 - les matériaux pouvant être recyclés : fer, acier, aluminium, verre...

c) *Élaboration et mise en œuvre d'une charte chantier propre permettant d'éviter et de réduire les impacts négatifs de cette phase particulière*

Dans le cadre de son accompagnement par un bureau d'étude spécialisé en développement durable, le maître d'ouvrage prévoit l'élaboration et la mise en œuvre du chantier propre. Cet AMO sera également responsable environnemental du chantier chargé de l'organisation et de la maîtrise des impacts pour l'ensemble des lots.

Le responsable environnemental est chargé :

- d'établir le plan général d'organisation de chantier + annexes,
- d'élaborer le plan détaillé d'organisation de chantier à partir des spécifications établies par chaque entreprise (selon exigences du référentiel BEE),
- de mettre en place le plan détaillé d'organisation de chantier et d'en assurer la transmission aux différentes entreprises,
- d'animer les réunions périodiques environnementales,
- d'assurer le suivi des écarts (non-conformités),
- de classer la documentation de chantier + enregistrements relatifs au déroulement du chantier,
- de réaliser le bilan environnemental de chantier à l'issue des travaux.

Ci-dessous, quelques exemples de mesures qui pourront être mises en place dans le cadre du chantier propre.

Mesures prévues dans le cadre de la charte au regard des différentes thématiques environnementales

Thématique « circulation »

Plusieurs mesures sont prévues pour éviter et réduire ces incidences sur le réseau viaire local :

- mise en place d'un plan de phasage des travaux ;
- organisation d'un plan de circulation adapté aux travaux sur le site de projet afin d'organiser et de limiter les impacts sur la circulation à proximité du site ;
- campagne d'information aux riverains pour les informer du bon déroulement du chantier sera également prévue ;

Enfin, le responsable du chantier veillera à ce que les camions de livraison et le stationnement des véhicules des compagnons ne constituent pas une gêne à la circulation sur les voies publiques.

Thématique « nuisances sonores »

La période de travaux est génératrice de nuisances sonores (fonctionnement des engins de chantier...).

Des mesures spécifiques seront mise en œuvre afin de préserver au maximum le cadre de vie des riverains:

- le chantier sera organisé pour respecter les dispositions de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, consolidée au 1^{er} janvier 2002 dite « Loi Bruit » : les niveaux de bruit en limite de propriété suivants seront respectés les jours ouvrables entre 7 h et 19h30 : 75 dB(A) en limite de chantier, avec des pics maximaux à 85 dB(A) / entre 19 h 30 et 22 heures : émergence inférieure à 5 dB(A) ;
- une cartographie sonore du site, avant travaux sera éventuellement mise en œuvre afin de fixer des objectifs de niveaux sonores maxima en fonction des points du chantier et de la présence à proximité des constructions ;
- un dispositif de mesure du bruit en continu devra être installé par les entreprises de travaux pour contrôler les émissions sonores. Les modalités de ces mesures (fréquences, positionnement des capteurs) sont laissées à leur appréciation ;

Globalement, le chantier visera à limiter les nuisances sonores par des gestes comportementales, l'utilisation d'engins et matériels adaptés...

Thématique « paysage urbain et nuisances visuelles »

Au regard des nuisances visuelles, l'objectif est de garantir la propreté du chantier : **les entreprises devront réaliser un entretien hebdomadaire du chantier et de ses abords.**

Les entreprises veilleront à ce que soit mis en œuvre :

- Un dispositif de nettoyage des roues des véhicules aménagé en sortie du chantier pour éviter les salissures sur la voirie publique et le nettoyage des accès au chantier si ce dispositif se révèle insuffisant ;
- Une installation de lavage des camions sera mise en place durant le chantier incluant bac de décantation des eaux boueuses ou souillées ;
- L'organisation du stationnement de tous véhicules et le bétonnage ou le gravillonnage des aires de stationnement des engins afin de faciliter le nettoyage ;
- Le nettoyage en fin de journée des zones de travail (notamment au niveau de la collecte des déchets) ;
- L'installation de palissades autour des zones de chantier où la nuisance est la plus forte (parking des engins, baraquements, bennes...) ;
- Nettoyage immédiat des éventuels graffitis ;
- Le nettoyage régulier des traces d'hydrocarbures au sol ;
- L'organisation du balisage des zones de stockage ;
- Couverture des bennes à déchets afin d'éviter l'envol des déchets ;
- Les éclairages nécessaires à la construction seront disposés de façon à minimiser l'éclairage parasite des habitations avoisinantes.

Thématique « qualité de l'air »

Toute émission de poussières, fumée, odeur, susceptible de gêner le voisinage peut être sanctionnée.

Cependant et étant donné qu'il n'existe pas de valeur limite à respecter pour les chantiers, il est très difficile de qualifier le trouble ou les inconvénients causés au voisinage.

Des actions seront mises en place, selon la sensibilité du site (proximité de voiries ou de logements,,...) au regard :

- Limitation des émissions de poussières :
 - Par arrosage à la charge du lot concerné,
 - Par utilisation de matériels munis d'aspirateurs et de filtres à la charge du lot concerné.
- de l'implantation des zones de stockage de matériaux pulvérulents, à l'abri des vents dominants ;
- des abords et voiries en arrosant la piste de circulation d'engins et de camions par temps sec, et en empierant ou traitant les voies de circulation.
- du matériel, des matériaux et des méthodes utilisés : utiliser des brumisateurs dans les zones de chargement et déchargement des matériaux pulvérulents, confiner les zones de travail lors des interventions en site occupé, entourer, lors des travaux de façade, l'échafaudage d'une bâche ou d'un filet à mailles serrées pour limiter la dispersion de la poussière sur les bâtiments voisins et la chaussée, utiliser, pour les travaux de finition sur les façades, des systèmes d'aspiration intégrés aux outils de meulage et de ponçage, ajouter aux équipements de traitement de sol un dispositif anti-poussières, filtrer les événements de silos de pulvérulent (ciment, chaux, fumée de silice...).
- du comportement en limitant la vitesse de circulation des véhicules et engins sur et aux abords du chantier et en arrosant les bennes de déchets de type gravois par temps sec...

Thématique « eau »

Les rejets d'eau souillée feront l'objet d'un traitement particulier (eaux d'exhaure rejetées dans le milieu naturel, eaux de lavage traitées préalablement à l'aide de bacs de décantation, mise en place de déshuileur si nécessaire, eaux usées domestiques rejetées au réseau collectif d'assainissement ou non collectif le cas échéant, eaux pluviales traitées...) **et des dispositions particulières seront faites afin d'éviter toute pollution par infiltration** (plan d'installation de chantier, entretien régulier des matériels de chantier, respect des règles de stockage des produits dangereux, mise en place d'éco-matériels...).

Thématique « consommations énergétiques »

Pour la phase chantier, les prescriptions énergétiques seront essentiellement liées aux transports (livraison de matériels, enlèvement des déchets) et à la gestion économe des ressources naturelles (recours aux ressources locales lorsque cela est possible).

Ainsi et au regard des consommations énergétiques, plusieurs mesures seront prises en vue de les réduire et ce, dès la phase du chantier :

- Eau : suivre la consommation et inspecter régulièrement l'installation d'eau afin de détecter et traiter les fuites éventuelles, utiliser de préférence les éco-matériels proposés, mettre en place des éco-gestes (signalement de fuite, fermeture des robinets, ne pas arroser les pistes plus que nécessaire...)
- Électricité : privilégier l'éclairage naturel, relier l'éclairage extérieur à des détecteurs de luminosité, utiliser de préférence les éco-matériels proposés, rechercher des sources d'énergies alternatives (solaire par exemple) pour les cantonnements...
- Carburant : privilégier les équipements électriques, entretenir périodiquement les matériels, arrêter les machines non utilisées, préférer la globalisation des transports...

Dans cette logique d'économie durable, **le choix des matériaux sera également analysé au regard de critères environnementaux** :

- Analyse de Cycle de Vie des matériaux ;
- Critères environnementaux : faible énergie grise, matériaux contenant des matières renouvelables et recyclées (produits non composites, matériaux réutilisables, recyclables et valorisables, ...)
- Réutilisation des matériaux de déconstruction sur site et recours à des matériaux locaux ou transportés par des modes alternatifs, favorisant les filières locales et diminuant l'impact du transport.

Thématique « déchets de chantier »

Compte tenu de la démolition prévue sur le site, la gestion des déchets de chantier concerne à minima :

- les exigences liées à la déconstruction sélective des bâtiments, et le recyclage des gravats et matériaux de démolition, via un tri sur le chantier lorsque cela est possible, ou par le recours à un prestataire ;
- le stockage et l'élimination des déchets dangereux ;
- le taux de recyclage minimum des déchets industriels banals.

Thématique « Gestion et collecte sélective des déchets »

Les entrepreneurs s'engagent à respecter le Plan Régional d'Élimination des Déchets de Chantiers de la Région d'Ile-de-France (PREDEC) et à appliquer la démarche SOSED.

Chaque entrepreneur prévoira lors de la période de préparation, une réduction des déchets à la source en choisissant des fournisseurs moins producteurs de déchets et en mettant en œuvre des techniques moins polluantes.

A la charge de chaque entreprise, la rédaction et la mise en œuvre du SOSED pour chaque lot.

Le tri sélectif des déchets de chantier sera assuré par les entreprises elles-mêmes, sous contrôle du responsable environnemental.

En cas de défaillance, le lot Gros œuvre réalisera la reprise du nettoyage, du tri sélectif... aux frais du corps de métier défaillant.

Les bennes suivantes (avec signalisation) seront prévues en cohérence avec les SOSED des entreprises : Benne bois, Benne métaux, Benne pour le papier et le carton, Benne DIB, Benne plâtre, Benne béton, ciment, maçonnerie, brique, Bags déchets industriels spéciaux solides et Bags déchets industriels spéciaux liquides.

La mise en place et la gestion des bennes de chantier pour les gravats et déchets de l'ensemble des corps d'état seront menées par l'entreprise.

La gestion des bordereaux de suivi des déchets et le bilan de chantier sont à la charge du responsable environnemental et seront transmis au Maître d'Ouvrage sur simple demande.

IV. Liste des annexes

- **Annexe A** – Notice paysagère incluant une note comparative avant/après du site, Studio Mugo, 2023
- **Annexe B** – Etude circulation/trafic/déplacement, CDVIA, 2023
- **Annexe C** – Etude géotechnique G2 avec essai d’infiltration, ROCSOL, 2023
- **Annexe D** – Diagnostics amiante sur une partie des bâtiments
- **Annexe E** – Diagnostic écologique, Nabi Ecology, 2023