



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

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

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

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

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

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

Date de réception : / /

Dossier complet le : / /

N° d'enregistrement :

1 Intitulé du projet

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : Madame

Monsieur

Nom

Prénom(s)

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

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

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

3.1 Le projet 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

4.2 Objectifs du projet

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux



4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement



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

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



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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

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

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

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

Communes traversées :

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

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

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

Oui Non

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

Oui Non

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

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

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentiels		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 type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Incidences potentielles		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 type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nuisances	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Emmissions				

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

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

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 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).

7 Auto-évaluation (facultatif)

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

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

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

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

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

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

9 Engagement et signature

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

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

Nom

Prénom

Qualité du signataire

À

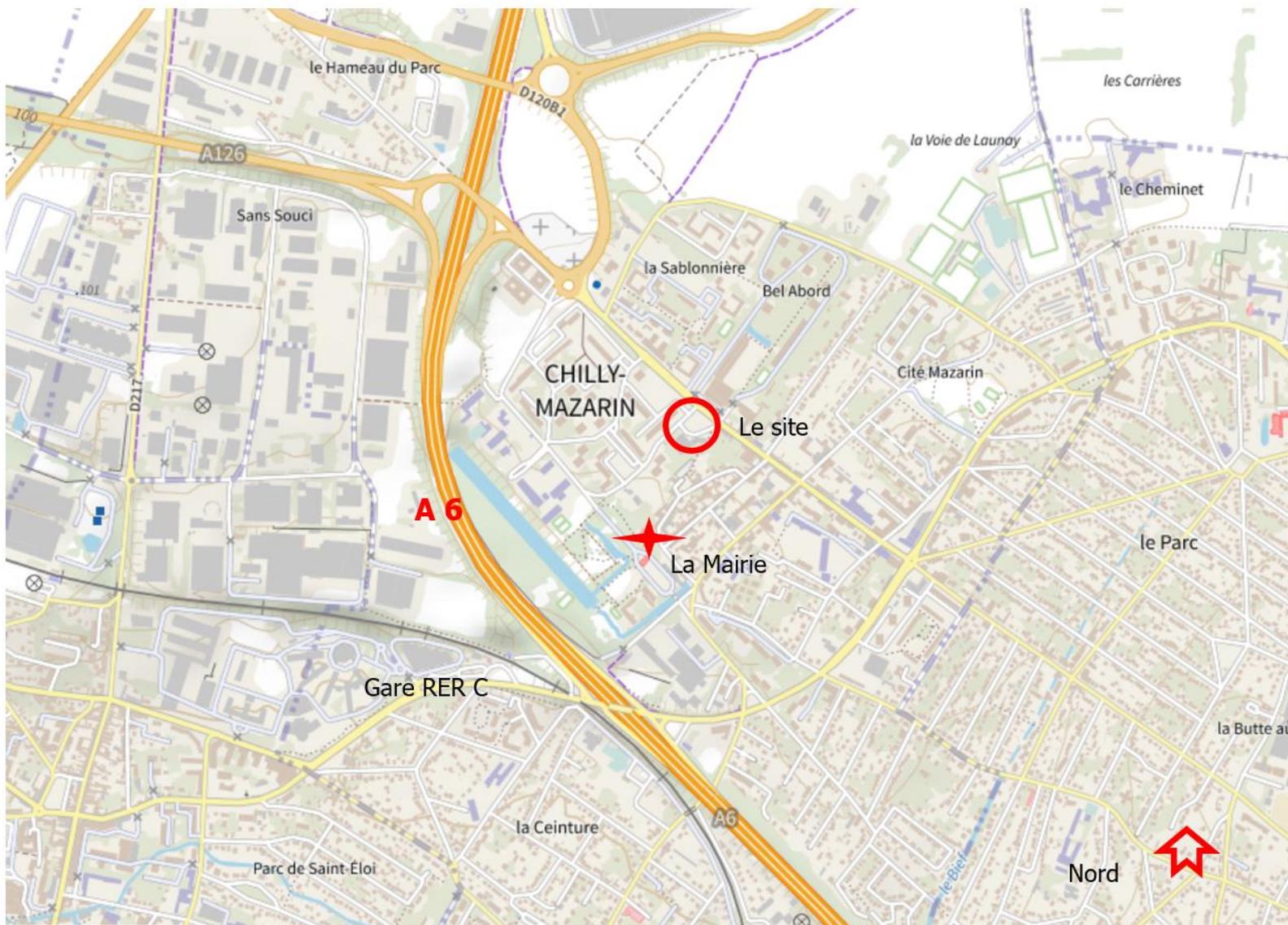
Fait le / /



Signature du (des) demandeur(s)

**Annexe n°3 au CERFA 14734*04 - Projet de restructuration du centre commercial du Château
57, avenue Mazarin - Commune de Chilly Mazarin (91)**

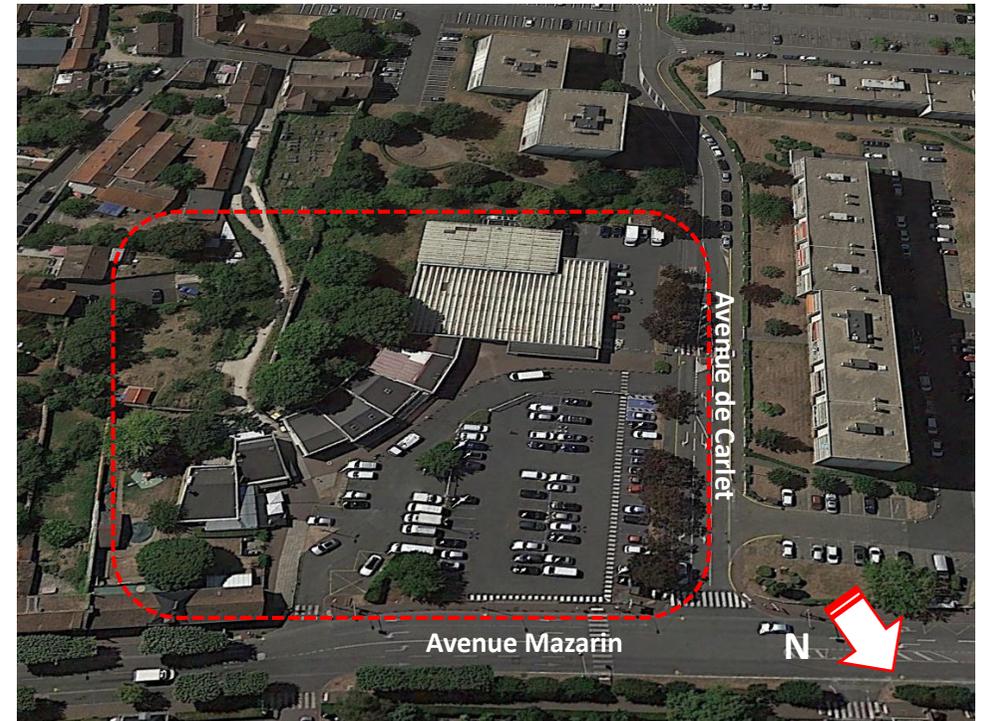
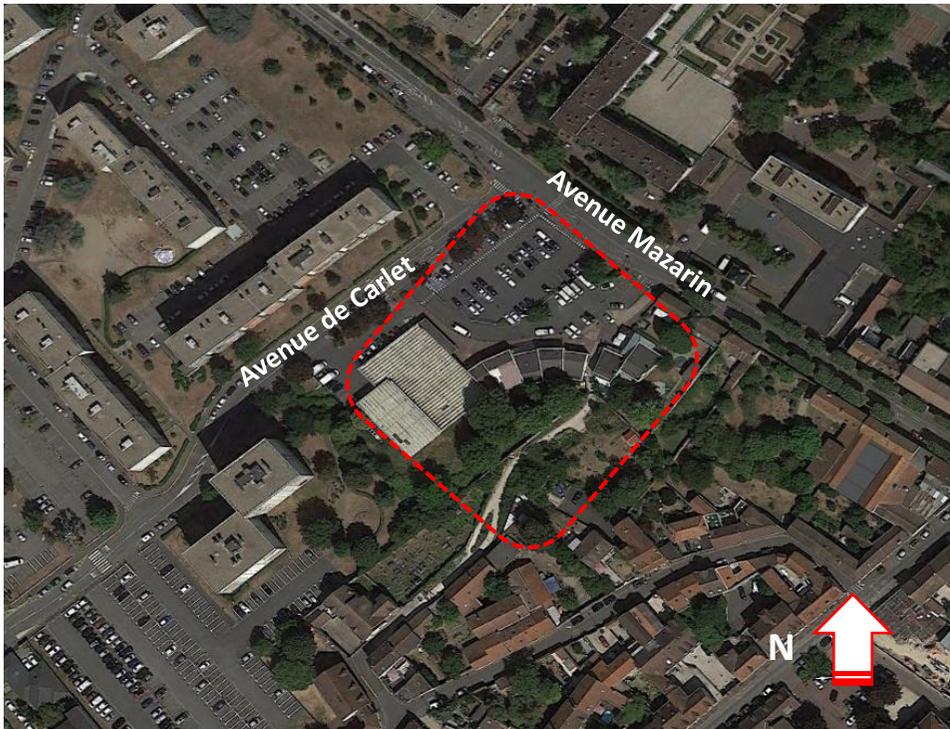
Plan de situation



Annexe n°3 au CERFA 14734*04 - Projet de restructuration du centre commercial du Château

57, avenue Mazarin - Commune de Chilly Mazarin (91)

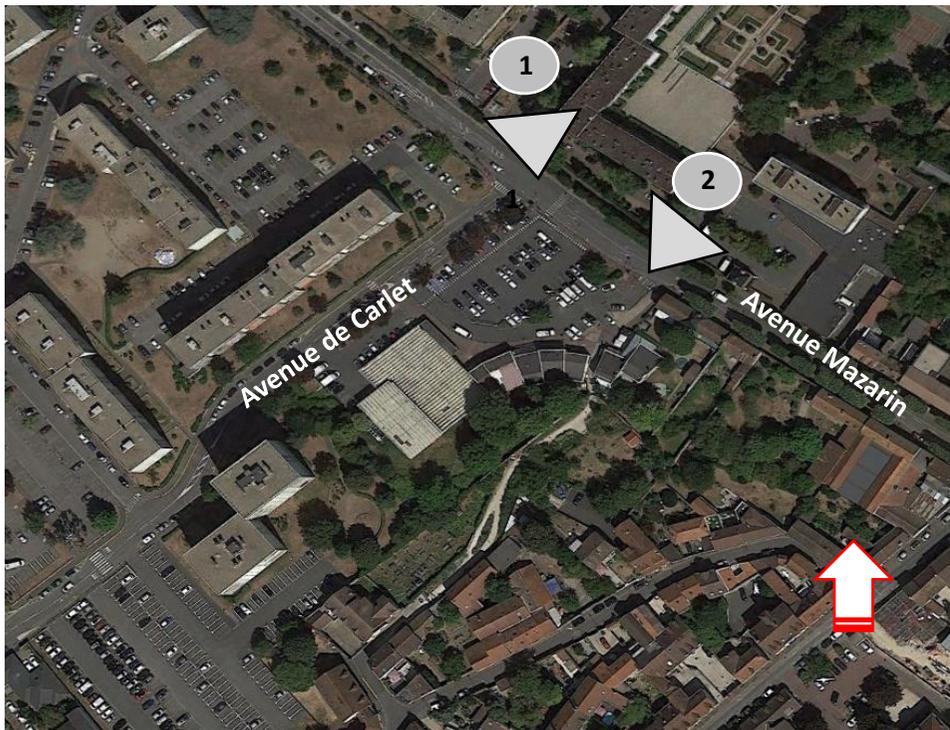
Vue lointaine du site de projet



Annexe n°3 au CERFA 14734*04 - Projet de restructuration du centre commercial du Château

57, avenue Mazarin - Commune de Chilly Mazarin (91)

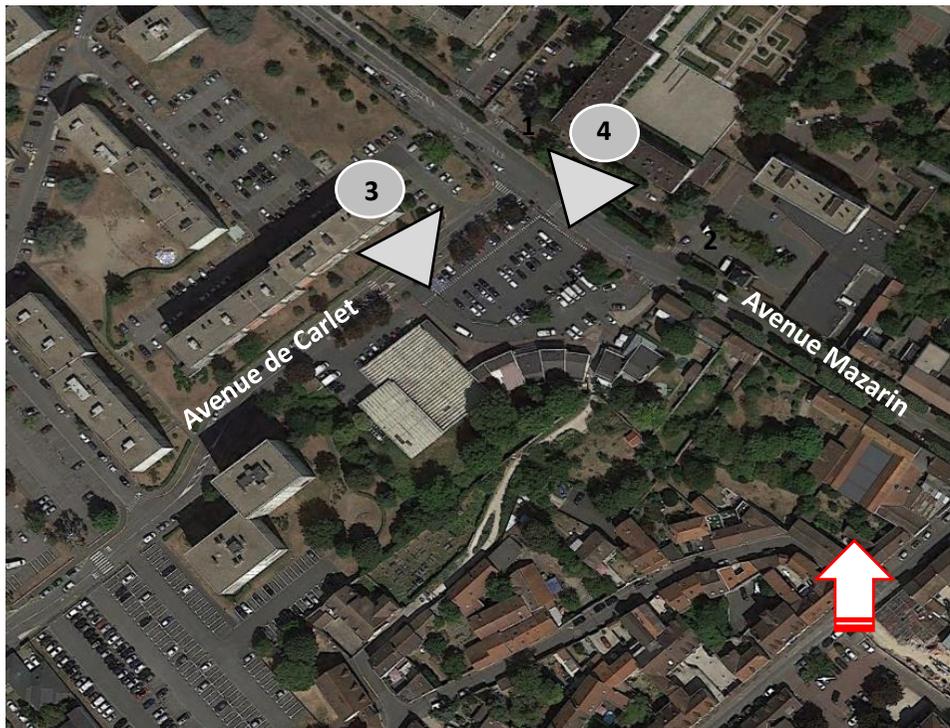
Vues proches du secteur de projet



Annexe n°3 au CERFA 14734*04 - Projet de restructuration du centre commercial du Château

57, avenue Mazarin - Commune de Chilly Mazarin (91)

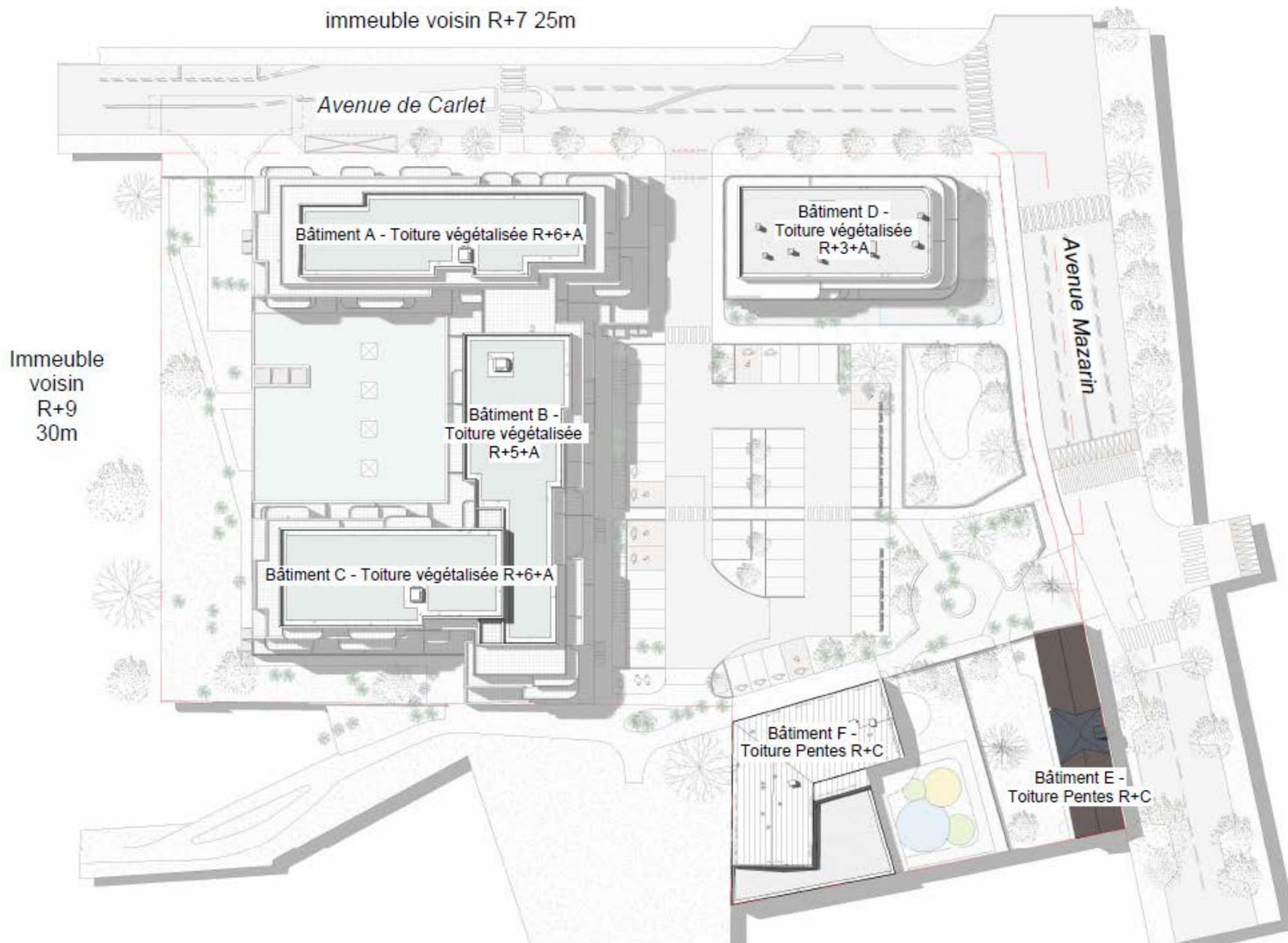
Vues proches du secteur de projet



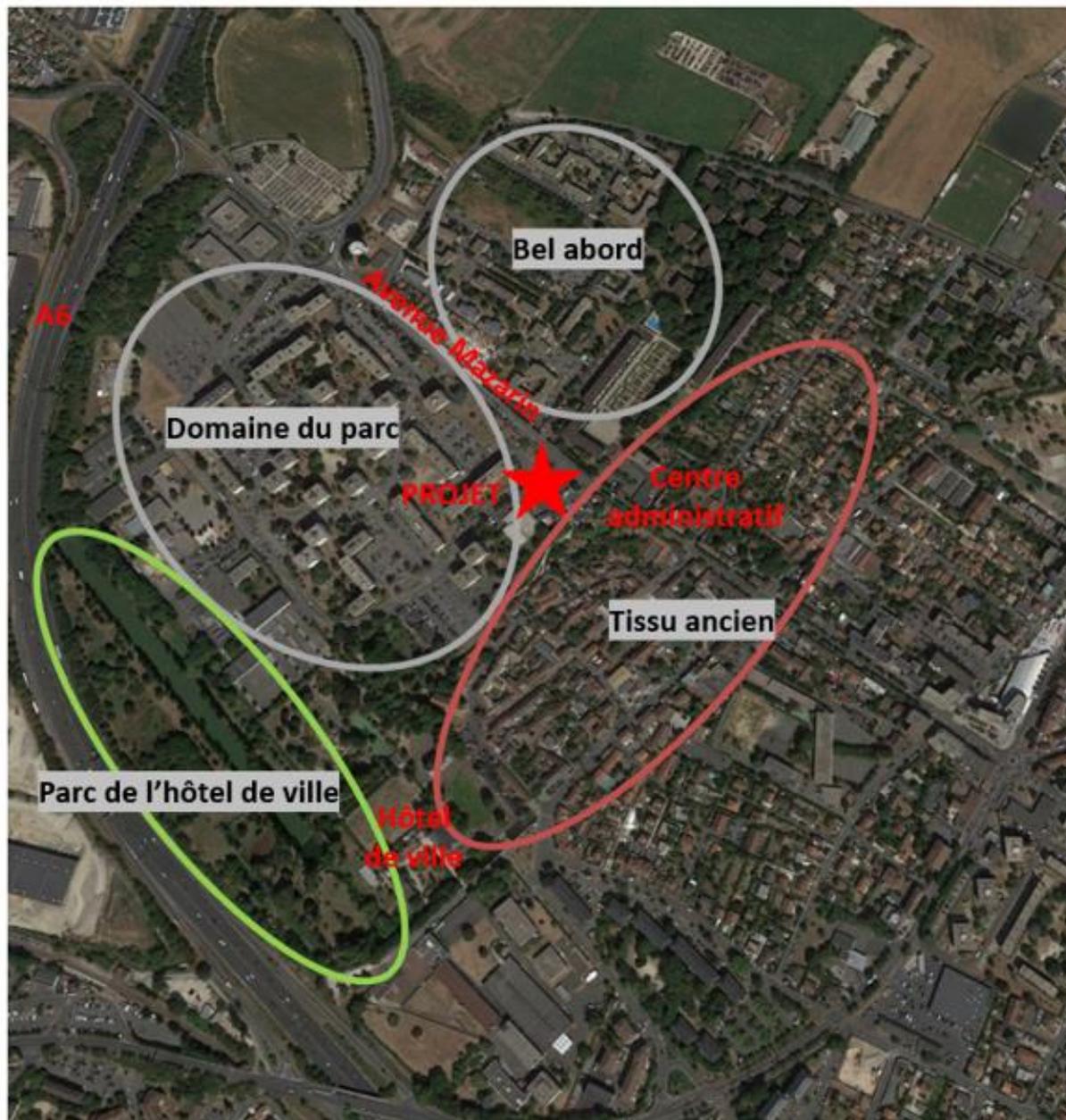
Annexe n°5 au CERFA 14734*04 - Projet de restructuration du centre commercial du Château

57, avenue Mazarin - Commune de Chilly Mazarin (91)

Plan masse du projet



**Annexe n°6 au CERFA 14734*04 - Projet de
restructuration du centre commercial
du Château - 57, avenue Mazarin
Commune de Chilly Mazarin (91)**
Plan des abords

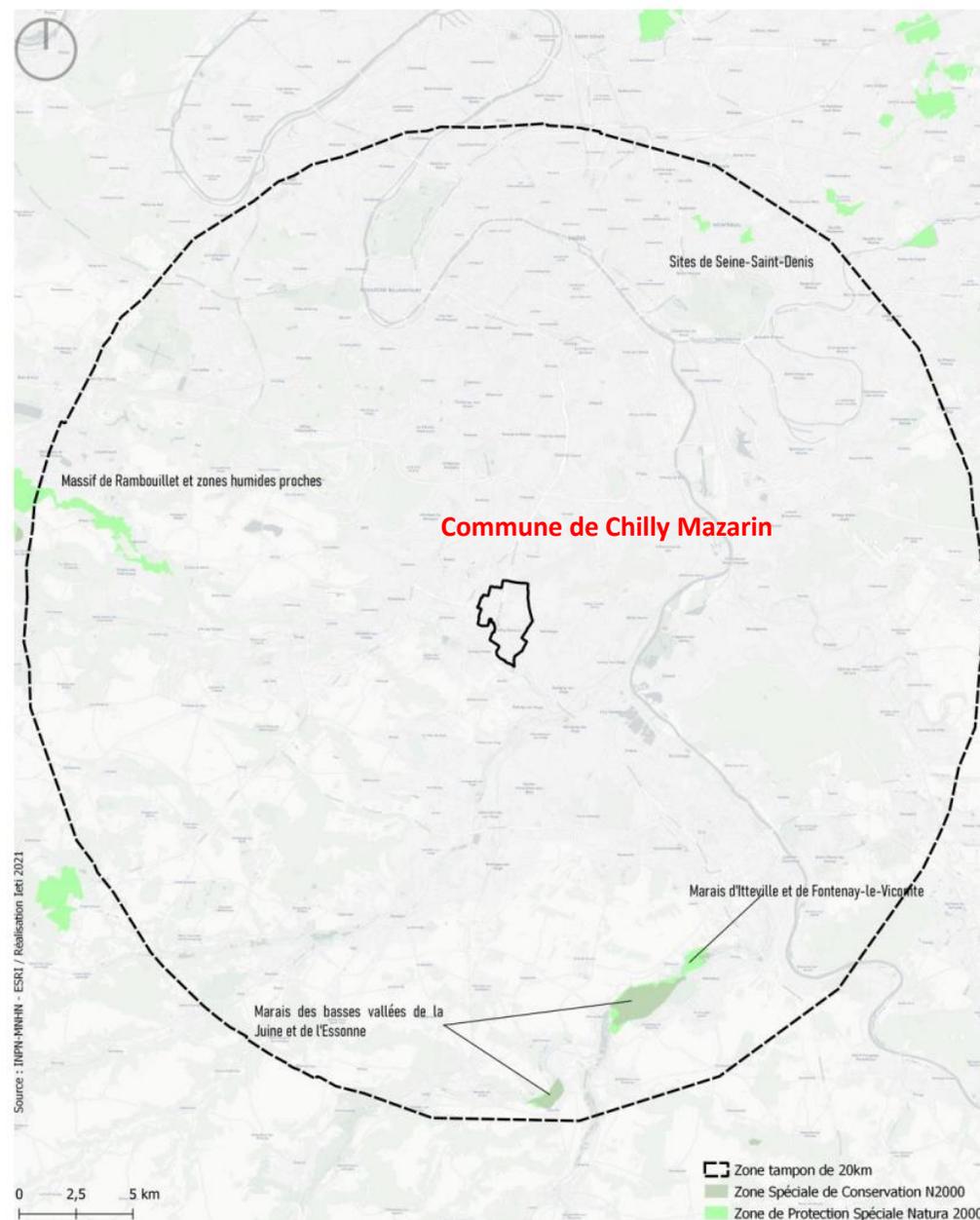


Annexe n°7 au CERFA 14734*04

Projet de restructuration du centre commercial du Château

57, avenue Mazarin - Commune de Chilly Mazarin (91)
Site Natura 2000 à proximité du site de projet

Zonages réglementaires ou d'inventaires	Descriptions	Distance avec le site de projet
NATURA 2000	Il n'existe aucune zone Natura 2000 sur le territoire de la commune. Les sites les plus proches sont situés à environ 14 km : - MARAIS D'ITTEVILLE ET DE FONTENAY-LE-VICOMTE (ZPS FR1110102) : - MARAIS DES BASSES VALLÉES DE LA JUINE ET DE L'ESSONNE (ZSC FR1100805) - SITES DE SEINE-SAINT-DENIS (ZPS FR1112013) - MASSIF DE RAMBOUILLET ET ZONES HUMIDES PROCHES (ZPS FR1112011) :	Environ 14 km



PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DU CHATEAU

57, avenue Mazarin
Commune de Chilly Mazarin (91)

ANNEXE 8 :

ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET



Image d'illustration non contractuelle

Localisation et contexte du projet

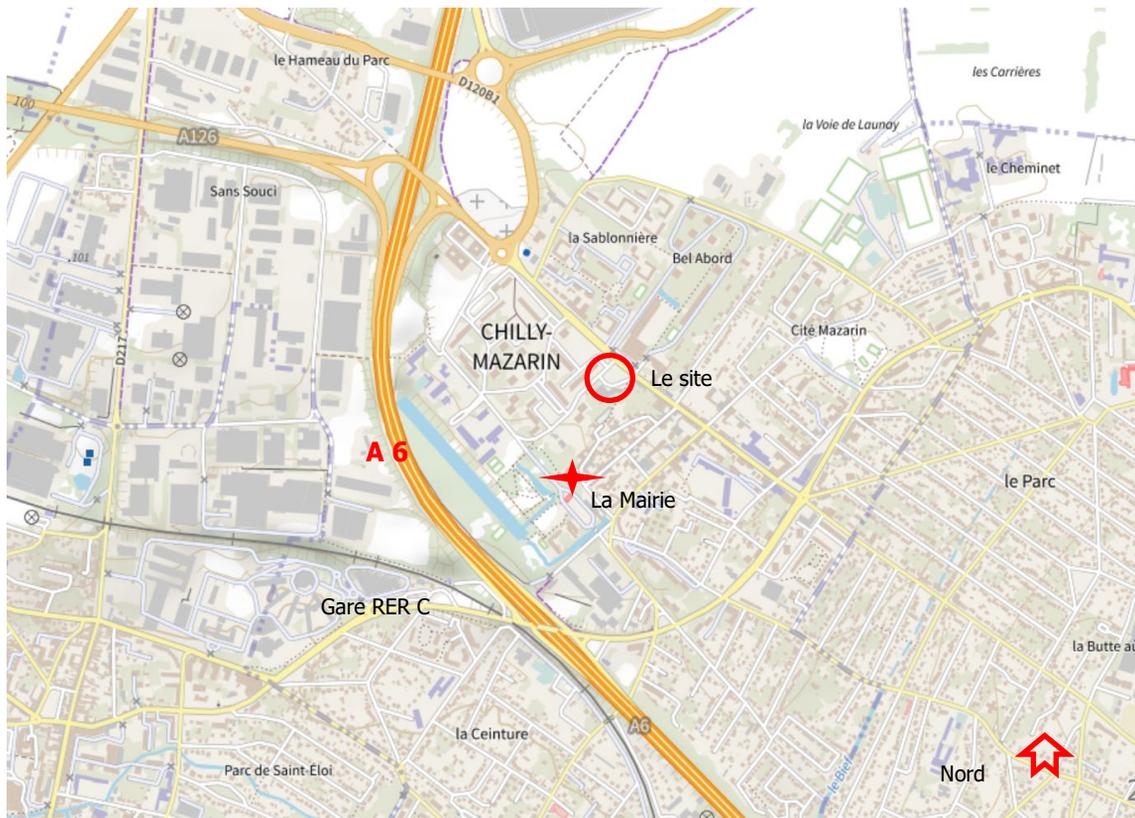
Les sociétés de promotion IMODEV et Vinci Immobilier développent une opération immobilière mixte portant sur la réalisation d'un programme de construction logements - commerces – équipements services d'environ 13 850 m² SDP, sur la commune de Chilly Mazarin, dans le département de l'Essonne, en région Ile-de-France.

Le site de projet est localisé au 57, avenue Mazarin à l'emplacement du centre commercial de Château composé par :

- Un supermarché Lidl
- Des petites cellules commerciales accueillant un restaurant, une boulangerie/pâtisserie, un traiteur, une boucherie, un coiffeur...
- Un bâtiment situé en front d'avenue Mazarin et accueillant une crèche municipale



Le projet se situe à l'est de l'A6, le long de l'avenue Mazarin et à proximité de la mairie. Distant d'environ 1 km de la gare RER C de Clichy Mazarin, son accès est rendu difficile du fait de la traversée de l'A6.



Ainsi qu'il résulte du formulaire CERFA 14734*03 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, de l'ampleur du projet, de la sensibilité environnementales du site et des incidences du projet.

Sommaire

I. Compte tenu des caractéristiques du projet	6
1. Un projet d'intensification urbaine inscrite au SDRIF et dans le projet de PLU en cours de révision	6
2. Un projet de faible ampleur dont la volumétrie s'insère dans le tissu urbain existant	7
3. Un projet qui vise à intensifier la polarité urbaine du centre commercial du Château à l'interface de plusieurs quartiers	8
4. Un projet de renouvellement d'un petit centre commercial obsolète autour d'une place publique	9
5. Un programme mixte qui redéploie une offre commerciale, de services et d'équipements de proximité et qui crée une nouvelle offre de logements diversifiés	11
II. Compte tenu des spécificités du site	13
1. Le site ne présente pas de risques naturels particuliers	13
<i>Absence de cavités souterraines</i>	13
<i>Zone de sismicité très faible</i>	13
<i>Site hors zone inondable</i>	14
<i>Risque de retrait gonflement des argiles : en partie en zone d'aléas fort</i>	14
2. Le site ne présente pas de risques anthropiques particuliers	15
<i>Le site n'est pas répertorié dans la base de données Basias sur les sites et sols pollués</i>	15
<i>Le projet ne se situe pas à proximité d'un site Seveso ou ICPE</i>	15
<i>Les bâtiments existants ne présentent pas de risque amiante</i>	16
3. Le site ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers mais va participer à la trame verte et bleue communale	17
<i>Un site pour lequel la probabilité de zone humide est faible</i>	17
<i>Un site qui n'intercepte pas de périmètre de protection ou d'inventaires relatifs au milieu naturel</i>	17
<i>Un site qui n'est pas concerné par les trames vertes et bleues</i>	19
4. Le site n'est pas concerné par le PEB et bénéficie d'une ambiance sonore urbaine résidentielle relativement calme	20

III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet	21
1. Un projet vertueux et ambitieux qui s'intègre dans la politique environnementale locale	21
2. Un projet qui cherche à augmenter la densité végétale dans le cadre de la trame verte communale	22
3. Un projet qui permet d'améliorer la dés imperméabilisation du site et favorise la biodiversité	25
4. Un projet dont la conception permet de réutiliser les eaux pluviales, les infiltrer et les stocker	26
5. Un projet qui renforce les déplacements doux entre le quartier Bel Abord, l'avenue Mazarin, l'hôtel de ville et la gare RER C	27
6. Un projet qui crée un circuit court d'alimentation électrique	28
7. Un projet qui génère un impact limité sur la circulation	29
8. Un projet qui intègre des mesures spécifiques de chantier à faibles nuisances	30
IV. ANNEXES	33

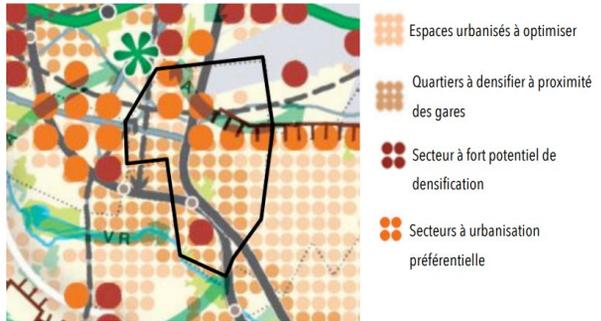
I. Compte tenu des caractéristiques du projet

1. Un projet d'intensification urbaine inscrite au SDRIF et dans le projet de PLU en cours de révision

Au sein du SDRIF Ile de France, le projet se situe dans un quartier à densifier à proximité des gares.

Ce potentiel d'intensification urbaine a été repris dans le projet de PLU en cours de révision.

Carte des orientations générales du SDRIF

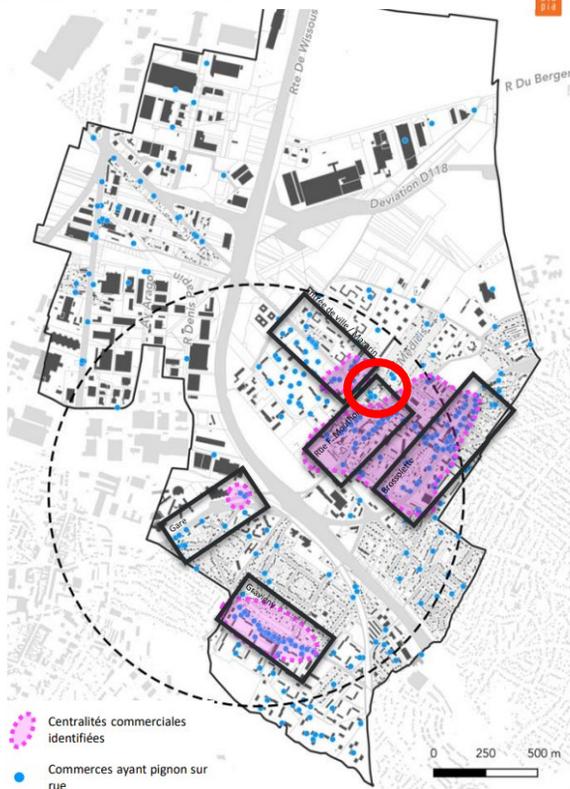


La ville de Chilly Mazarin a lancé la révision de son PLU en 2020, puis lors de sa séance du 9 juin 2023, le Conseil municipal a approuvé le bilan de concertation préalable relatif au projet de révision du PLU puis a procédé à l'arrêt de ce même projet. La procédure de révision du nouveau PLU doit être approuvée fin 2023 après la réalisation d'une enquête publique.

Au sein du projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ce site constitue un secteur de projet et d'intensification urbaine. Il fait partie des centralités commerçantes à renforcer et des axes structurants pouvant être densifiés afin de répondre aux besoins de logements.

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

(1) Identification des centralités commerciales



Secteurs de projet et d'intensification urbaine du PLU



I. Compte tenu des caractéristiques du projet

2. Un projet de faible ampleur dont la volumétrie s'insère dans le tissu urbain existant

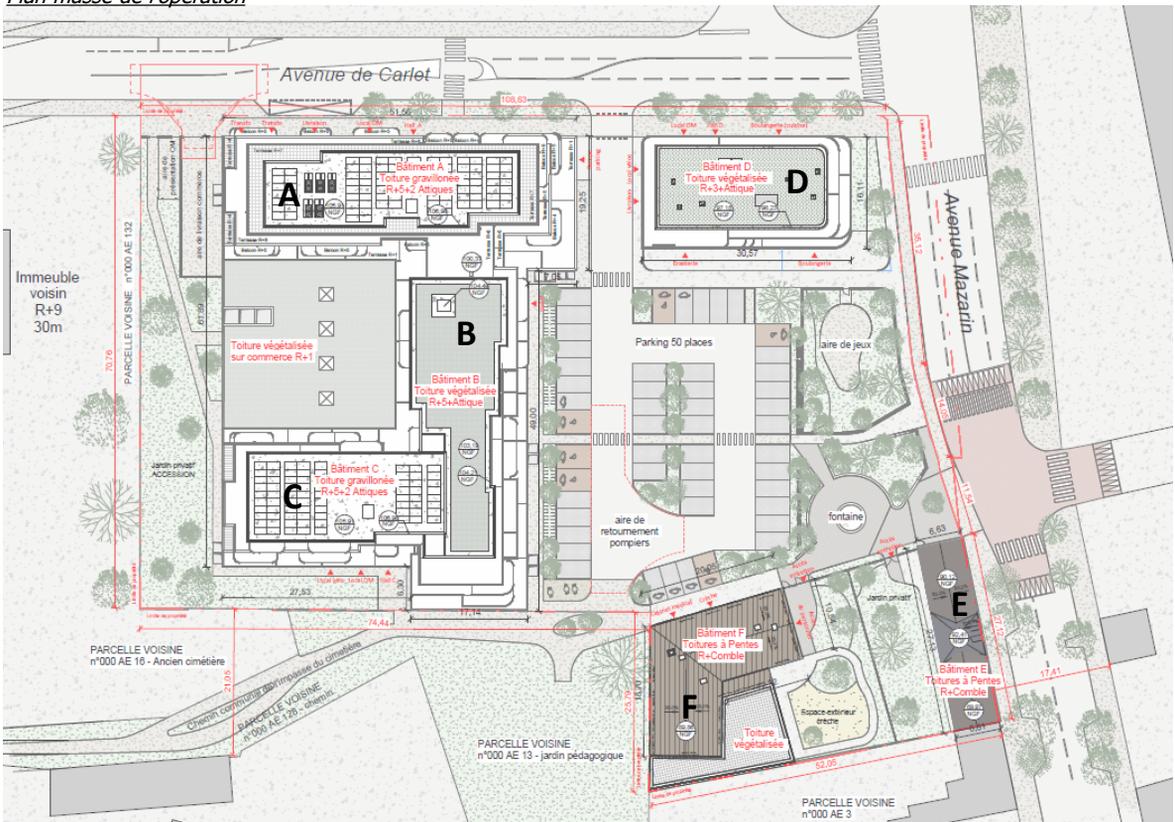
Le projet porte sur un programme de relative faible ampleur.

Son emprise foncière est d'environ 9 600 m² pour un programme prévisionnel de construction d'environ 13 850 m² SDP.

Les hauteurs des bâtiments du projet sont toutes inférieures ou équivalentes aux hauteurs des bâtiments situés en vis-à-vis :

- R+3+A pour le bâtiment D situé à l'angle entre l'avenue Mazarin et de l'avenue Carlet qui fait face à un bâtiment en R+4
- R+1+C pour le bâtiment E existant qui sera réhabilité sur l'avenue Mazarin
- R+1 pour le bâtiment F situé à l'arrière du bâtiment réhabilité avenue Mazarin qui est en R+1+C
- R+5+ Attique pour le bâtiment B situé au centre de la place et qui est perpendiculaire à un bâtiment en R+7 situé avenue Carlet
- R+5+2 Attiques pour les bâtiments A et C situés de chaque côté du bâtiment central de la place dont l'un est situé face à un bâtiment en R+7 situé avenue Carlet

Plan masse de l'opération



I. Compte tenu des caractéristiques du projet

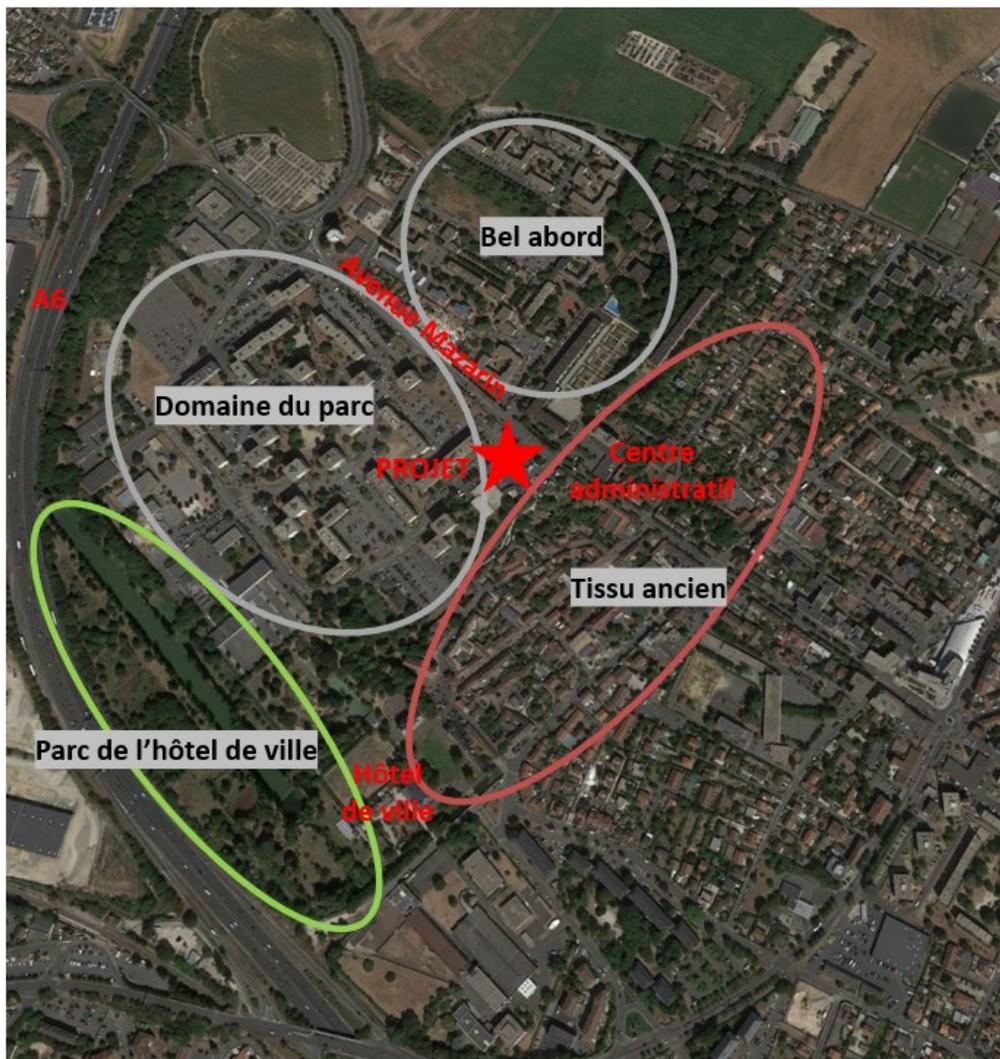
3. Un projet qui vise à intensifier la polarité urbaine constitué par le centre commercial du Château situé à l'interface de plusieurs quartiers

La commune de Chilly Mazarin est divisée en deux par les tracés parallèles de l'autoroute A6 et de la voie ferrée; la partie nord-est située sur le plateau d'Orly est communément appelée "le haut" et la partie sud-ouest située dans la vallée de l'Yvette est communément appelée "le bas".

Le plateau d'Orly est divisé en plusieurs quartiers ayant des identités urbaines distinctes : le centre-ville ancien autour de l'ancien château devenu l'hôtel de ville et de son parc et les grands ensembles dont Le Domaine du Parc et Bel Abord délimité par l'avenue Mazarin.

Le site du projet se situe sur l'avenue Mazarin à l'interface entre le tissu ancien du centre-ville et les grands ensembles du Domaine du Parc et de Bel Abord et à proximité du centre administratif et de l'hôtel de ville.

Il constitue une localisation privilégiée pour recréer une véritable polarité urbaine permettant de relier l'ensemble de ces quartiers.



I. Compte tenu des caractéristiques du projet

4. Un projet de renouvellement d'un petit centre commercial obsolète autour d'une place publique

Le renouvellement urbain d'un petit centre commercial obsolète

Le site accueille actuellement un petit centre commercial organisé autour d'un supermarché Lidl, de cellules commerciales, d'un parking aérien et d'un bâtiment ancien situé avenue Mazarin.

Sur une emprise foncière totale d'environ 9 600 m²,

- l'emprise bâtie est d'environ 2 135 m² au sol

- le parking aérien de 96 places occupe environ 4 260 m²

Le bâtiment ancien situé avenue Mazarin comporte un élément architectural classé monument historique : la "porte cochère" qui sera nettoyée et valorisée dans le cadre du projet suivant les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Sinon les autres bâtiments sont en RDC béton avec pour le Lidl un bardage métallique. Ces bâtiments présentent peu d'intérêt architecturaux et sont techniques obsolètes : forme simple, pas ou peu d'isolation thermique, climatisation dominante, grande surface de toiture non valorisée, éclairage artificiel...

Il a donc été décidé de les démolir afin de construire des programmes immobiliers répondant aux dernières normes environnementales autour d'une place publique.



Bâtiment ancien situé avenue Mazarin qui est réhabilité dans le projet



I. Compte tenu des caractéristiques du projet

La construction de programmes immobiliers répondant aux dernières normes environnementales autour d'une place publique donnant une large place aux espaces verts

Le projet de renouvellement urbain a été conçu autour de la création d'une place publique permettant de répondre à plusieurs usages :

- l'aménagement de circulation piétonne entre le quartier Bel Abord, l'hôtel de ville et en direction de la Gare RER C
- l'aménagement d'espaces verts plantés
- l'aménagement d'une aire de jeux pour enfant végétalisée
- la réduction des places de stationnement de 96 à 50 places compensée par une offre de stationnement public en sous-sol de 50 places

Afin de renforcer les espaces verts, le haut de la dalle parking est végétalisé.

Enfin une partie des toitures est utilisée par des panneaux photovoltaïques permettant de produire de l'électricité.



Image d'illustration non contractuelle

I. Compte tenu des caractéristiques du projet

5. Un programme mixte qui redéploie une offre commerciale, de services et d'équipement de proximité de qualité et qui crée une nouvelle offre de logements diversifiés

La conception des programmes immobiliers du projet vise :

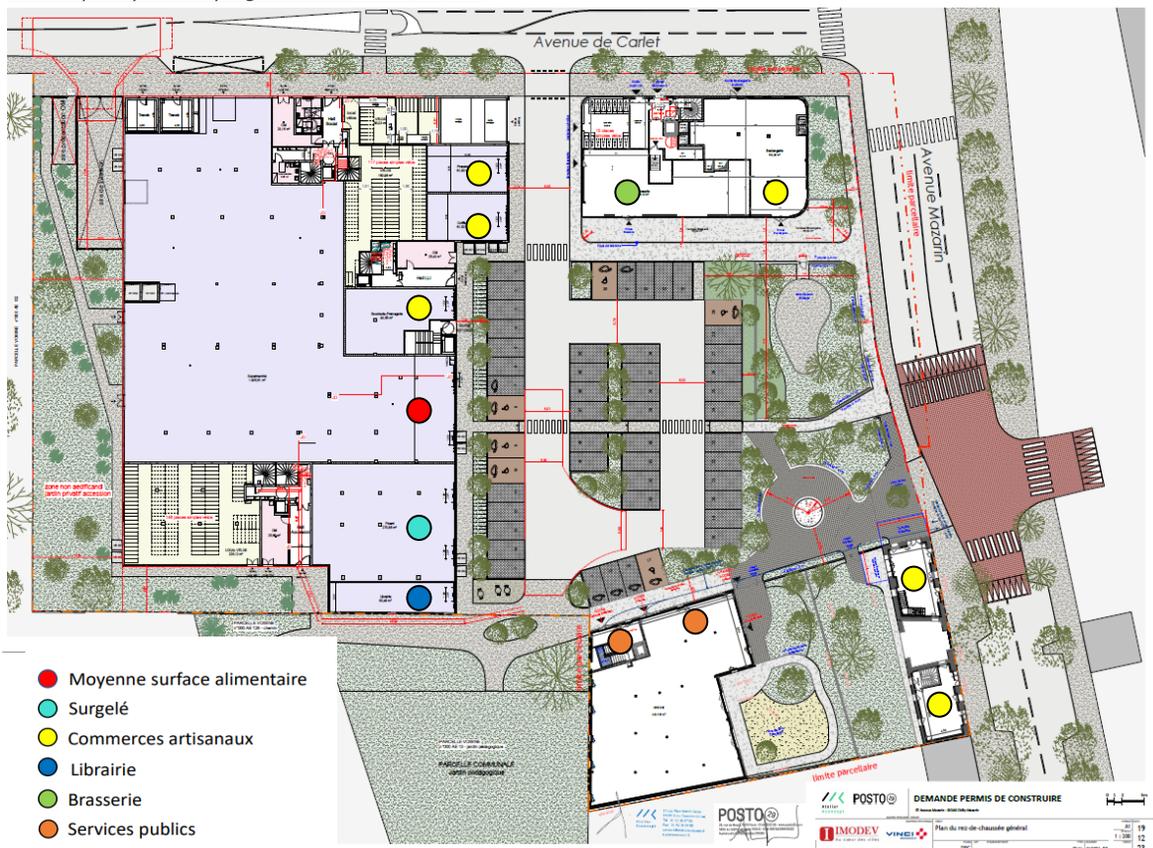
- d'une part à redéployer une offre commerciale, de services et d'équipement de proximité de qualité répondant aux besoins de la ville du quart d'heure
- d'autre part à créer une nouvelle offre de logements diversifiés.

Le programme de commerce de proximité porte sur :

- Un supermarché - moyenne surface alimentaire
- Une enseigne de surgelé
- Une boulangerie
- Une brasserie
- Un fleuriste
- Un caviste
- Un coiffeur
- Un pressing
- Une boucherie
- Une librairie

Pour un total d'environ 2 550 m² SDP.

Plan de principe de la programmation commerciale



I. Compte tenu des caractéristiques du projet

Le programme de services et d'équipements de proximité comprend la création :

- d'un centre de santé
- d'une crèche municipale de 40 berceaux

Pour une surface totale d'environ 740 m² SDP

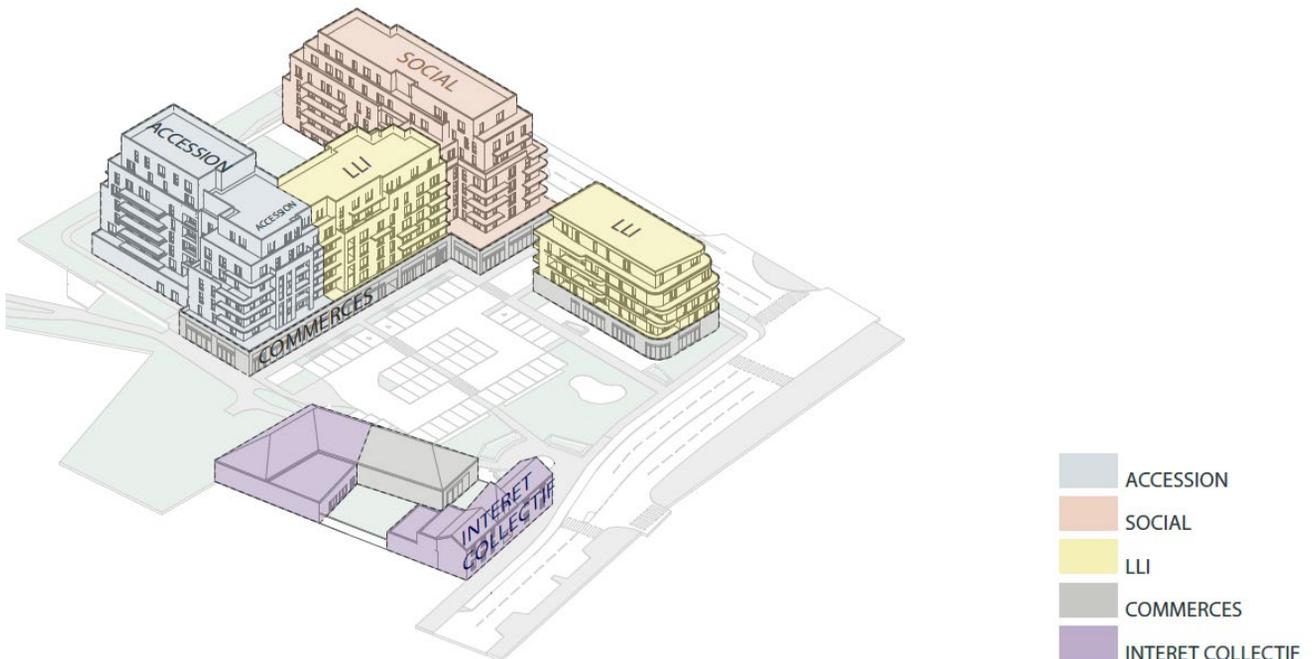
La création d'une nouvelle offre de logements diversifiés cherche à répondre aux besoins locaux en créant notamment des logements accessibles.

Le programme prévisionnel porte sur un total de **170 logements** répartis de la manière suivante :

- 53 logements locatifs sociaux (LLS)
- 54 logements locatifs intermédiaires (LLI)
- 63 logements en accession

Il comprend ainsi 63 % de logements à loyers maîtrisés inférieurs aux loyers de marché (LLS + LLI).

Plan de principe de la programmation logements



II. Compte tenu de la sensibilité environnementale du site

1. Le site ne présente pas de risques naturels particuliers

a) Absence de cavités souterraines

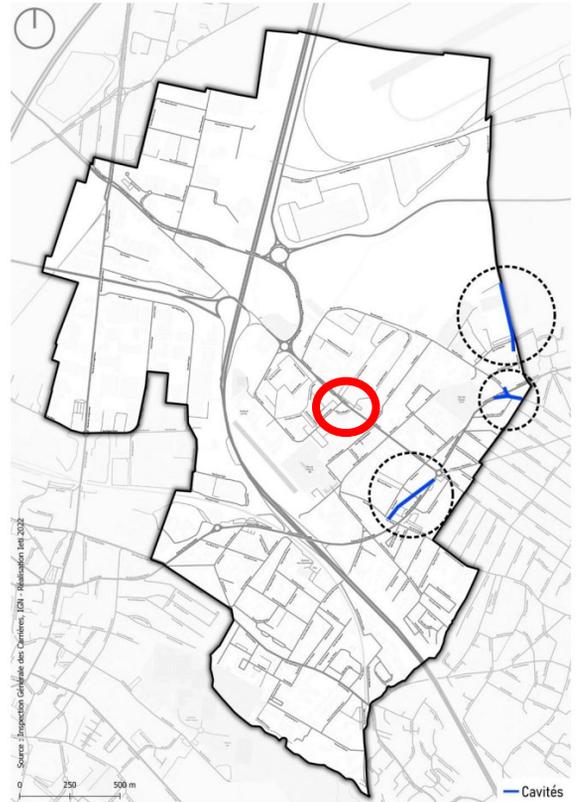
Chilly-Mazarin est recensée par l'Inspection Générale des Carrières de la région parisienne parmi les communes présentant des cavités souterraines de calcaire sur le secteur situé de part et d'autre de la rue de l'Europe, en limite de la commune de Morangis.

La commune est également concernée par la présence de deux autres cavités souterraines situées en zone urbanisée à l'est du territoire.

Le site du projet n'est pas concerné par ces cavités souterraines.

b) 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 d'CHILLY MAZARIN (91) **est située en zone de sismicité aléas très faible** (zone 1).

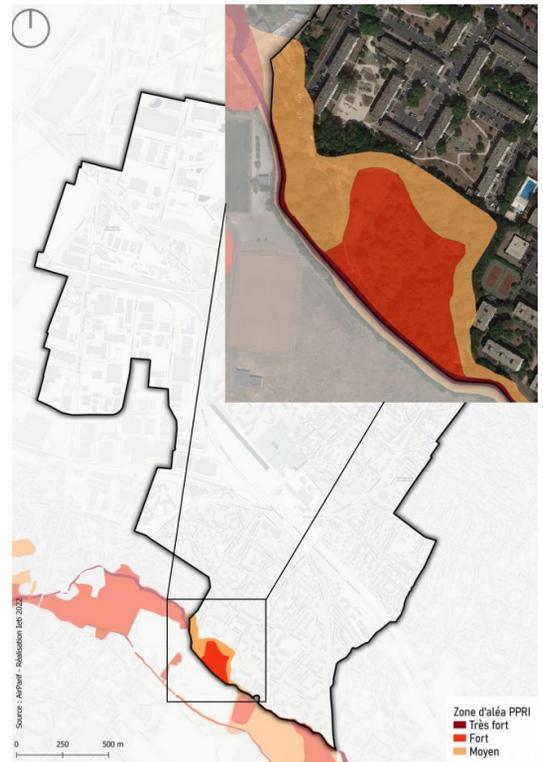


II. Compte tenu de la sensibilité environnementale du site

c) Site hors zones inondables du PPRI de l'Yvette

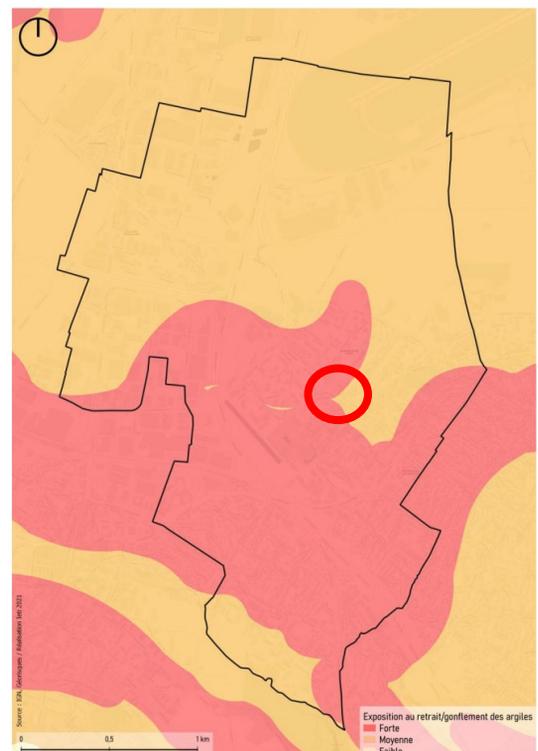
CHILLY MAZARIN (91) est traversée par la rivière de l'Yvette qui marque la limite sud de la commune . Elle est ainsi concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Yvette. L'Yvette étant globalement située en contrebas du territoire communal seule une zone restreinte du territoire est concernée par le phénomène d'inondation par débordement de l'Yvette avec des niveaux d'aléas moyen à fort.

Néanmoins le site du projet étant situé beaucoup plus haut que l'Yvette, il n'est pas concerné par les aléas du PPRI de la Vallée de l'Yvette.



d) Risque de retrait-gonflement des argiles : en partie en zone d'aléas fort et en zone d'aléas moyen

La cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles sur la commune d'CHILLY MAZARIN (91), établie par le BRGM, montre que **le site se trouve dans une zone d'aléa moyen.**

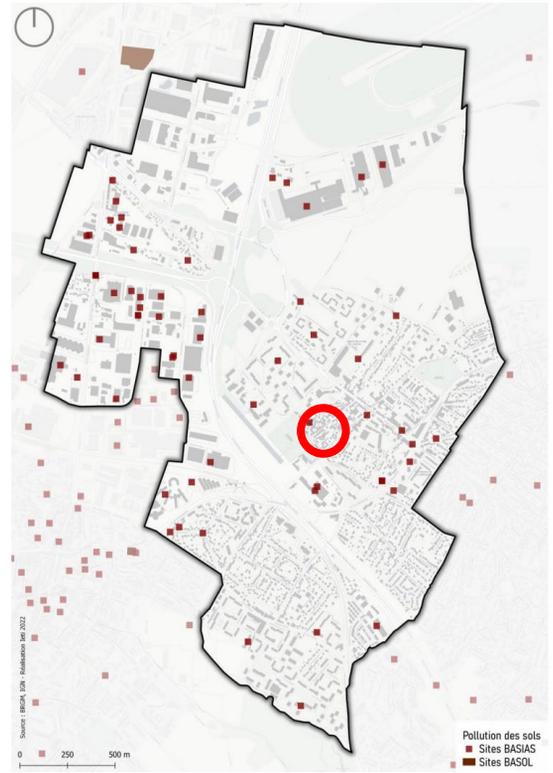


II. Compte tenu de la sensibilité environnementale du site

2. Le site ne présente pas de risques anthropiques particuliers

a) Le site n'est pas répertorié dans la base de données Basias sur les sites et sols pollués

Le site n'est pas répertorié dans la base de données Basias qui recense les principaux des sites ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes pour les sols et les nappes en France.



b) Le projet ne se situe pas à proximité d'un site Seveso ou ICPE

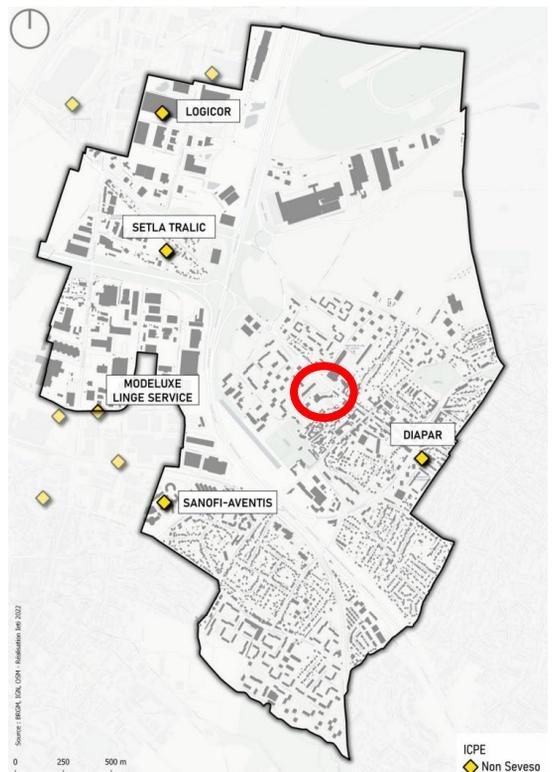
Chilly Mazarin accueille 4 entreprises Seveso – listes ci-dessous – qui sont toutes situées à distance du site du projet de même que les établissements classés ICPE.

Régime d'enregistrement (E) : il s'agit de certaines installations (élevages, stations services, entrepôts de produits combustibles, entrepôts frigorifiques) pour lesquelles une autorisation est nécessaire pour la mise en service et pour lesquelles l'exploitant doit justifier du respect des mesures de prévention des risques et des nuisances

SITE	CARACTERISTIQUES
LOGICOR	Location de terrains et autres biens immobiliers

Régime d'autorisation (A) : il s'agit des installations qui présentent de graves risques ou nuisances pour l'environnement. Une autorisation doit être faite avant la mise en service et l'acceptabilité du risque doit être démontrée par une étude d'impact et de danger

SITE	CARACTERISTIQUES
DIAPAR	Commerce de gros alimentaire non spécialisé
SANOFI AVENTIS	R&D en sciences physiques et naturelles
SETLA TRALYC (ex-YACCA)	Commerce de gros



II. Compte tenu de la sensibilité environnementale du site

2. Le site ne présente pas de risques anthropiques particuliers

c) Les bâtiments à démolir présentent un risque de pollution amiante et plomb

Des diagnostics amiante et plomb avant démolition ont été réalisés dans les locaux qui ont pu être visités : la crèche, la pizzeria, le barbier et la société DNG Body. Ces diagnostics (jointés en annexe) ont été réalisés par le bureau d'étude BTP Diagnostics en 2023.

Les résultats de ces diagnostics sont les suivants.

Concernant la crèche :

- il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyse, ils ne contiennent pas d'amiante.
- Le rapport met en évidence la présence de plomb en cas de démolition, mais pas en cas de rénovation /réhabilitation.

Concernant la pizzeria, le barbier et la société DNG Body :

- Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. Certains locaux, parties de locaux ou composants n'ont pas pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante.
- Le rapport met en évidence la présence de plomb en cas de démolition, mais pas en cas de rénovation /réhabilitation.

Concernant les autres bâtiments :

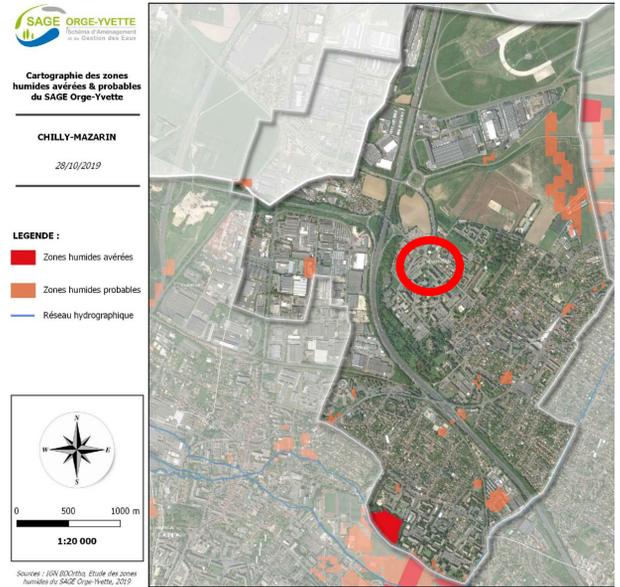
Des diagnostics amiante et plomb avant démolition seront réalisés sur l'ensemble des bâtiments à démolir afin de mettre en place les mesures de dépollution et de protection nécessaires.

II. Compte tenu de la sensibilité environnementale du site

3. Le site ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers mais va participer à la réalisation de la trame verte et bleue communale

a) Un site pour lequel la probabilité de zone humide est faible

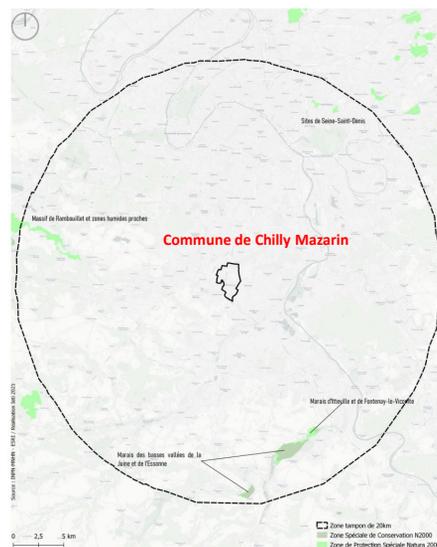
Le site n'est pas répertorié comme sites probables ou avérées de zones humides dans la carte (ci jointe) du Sage Orge - Yvette.



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	<p>Il n'existe aucune zone Natura 2000 sur le territoire de la commune. Les sites les plus proches sont situées à environ 14 km :</p> <ul style="list-style-type: none"> - MARAIS D'ITTEVILLE ET DE FONTENAY-LE-VICOMTE (ZPS FR1110102) ; - MARAIS DES BASSES VALLÉES DE LA JUINE ET DE L'ESSONNE (ZSC FR1100805) - SITES DE SEINE-SAINT-DENIS (ZPS FR1112013) - MASSIF DE RAMBOUILLET ET ZONES HUMIDES PROCHES (ZPS FR1112011) : 	Environ 14 km



II. Compte tenu de la localisation du projet

Zonages réglementaires ou d'inventaires	Descriptions	Distance avec le site de projet
<p align="center">Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)</p>	<p>Dans un rayon de 5 km il est possible de recenser 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et 2 ZNIEFF de type II.</p> <p>Le Bassin de retenue de Saulx-Les-Chartreux (ZNIEFF de type I) à environ 1 km à l'ouest de la commune Ce bassin a été créé en 1985 afin de permettre l'écrêtage des diverses crues importantes causées, en partie, par l'urbanisation incontrôlée des berges. Il est identifié comme réservoir de biodiversité dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Cet intérêt patrimonial s'explique par sa position en tant que zone-relais dans l'aire de migration et d'hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux sauvages. Il accueille par ailleurs plus de 200 espèces floristiques. Du point de vue fonctionnel, le bassin est l'un des derniers maillons dans la chaîne des plans d'eau du Nord de l'Essonne. Ce site est artificialisé et aujourd'hui seules les berges à l'extrémité Est du bassin présentent un réel intérêt au niveau des formations végétales.</p> <p>Le Bassin de retenue de la Bièvre à Antony (ZNIEFF 110001631 de type I) à environ 3 km au nord - Ce bassin constitue également une réserve naturelle régionale, il s'inscrit dans le prolongement d'un réseau d'étangs qui jalonnent la vallée de la Bièvre. Il constitue un îlot relictuel à préserver dans un milieu dans un milieu fortement urbanisé. Le Coteau des vignes (ZNIEFF 110320023 de type I) à environ 4 km à l'est - Il s'agit d'un espace végétalisé de 9 hectares qui offre un habitat à la faune et la flore dans un contexte densément urbanisé. La Forêt de Verrières (ZNIEFF 110001762 de type II) à environ 5 km au nord ouest de la commune - Cet espace boisé s'étend sur 608 hectares. On y trouve mares, étangs, et un ensemble d'espèces faunistiques (mammifères, oiseaux, insectes, amphibiens...) et floristiques. La forêt joue un rôle important de protection physique tel que le ruissèlement, et l'érosion des sols mais est menacée par la pression de l'urbanisation. La Vallée de la Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges (ZNIEFF 110001605 de type II) à environ 5 km à l'est de la commune - On retrouve à l'Est de Chilly-Mazarin la Seine, un corridor écologique composé du cours d'eaux et ses berges. Les prairies et boisements du parc départemental de Sceaux (ZNIEFF 110020469 de type I) à environ 5km au nord de la commune - La mise en place d'une gestion différenciée a permis l'installation de plusieurs insectes intéressants sur les prairies fauchées tardivement.</p>	<p align="center">Respectivement dans un rayon de 5 km</p>

II. Compte tenu de la localisation du projet

c) Un projet qui va participer à la réalisation du projet de trame verte et bleue étudié dans le cadre de la procédure de révision du PLU

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, un projet de trame verte et bleue a été étudié à partir des éléments du Schéma Régional de Cohérence Environnementale (SRCE), d'un inventaire des espaces boisés, des espaces ouverts, des jardins privés et des supports de continuité ainsi que des éléments d'identification des zones humides sur la commune.

L'emprise du projet est concernée par un projet de trame verte communale Sud Ouest/Nord Est.



Des composantes de la trame verte et bleue à préserver

- Protéger les réservoirs de biodiversité à l'échelle communale et assurer le maintien de leur intérêt écologique
- Préserver les espaces agricoles et liaisons associées et encourager une gestion durable de ces milieux
- Maintenir l'intérêt écologique des pelouses de l'aéroport d'Orly
- Assurer un maillage d'espaces verts privés suffisamment fourni et régulier pour permettre le déplacement des espèces au sein du tissu urbain, et constituer des zones de refuge (corridors en pas japonais)
- Conforter l'Yvette dans son rôle de corridor multi-trame
- Maintenir et valoriser par une gestion adéquate les continuités végétales que constituent les bermes et talus des infrastructures de transport (autoroute, départementale, RER)
- Maintenir et développer les alignements d'arbres, support de liaisons pour les espèces volantes et éléments paysagers forts (données en attente)

Des liaisons et fonctionnalités à restaurer en contexte urbain

- Etudier la possibilité de réouverture du Ru du Bief aujourd'hui canalisé
- Travailler au renforcement de la trame verte et bleue urbaine entre les pôles d'intérêt écologique majeurs
- Favoriser le retour d'un maillage d'éléments ponctuels (haies, arbres fruitiers, bandes enherbées) autour des espaces agricoles pour renforcer leur intérêt écologique et les trames extra-communales
- Envisager les projets de développement et de renouvellement urbain comme des opportunités de développer la trame verte et bleue en lien avec les bénéfices écologiques et sociétaux

II. Compte tenu de la localisation du projet

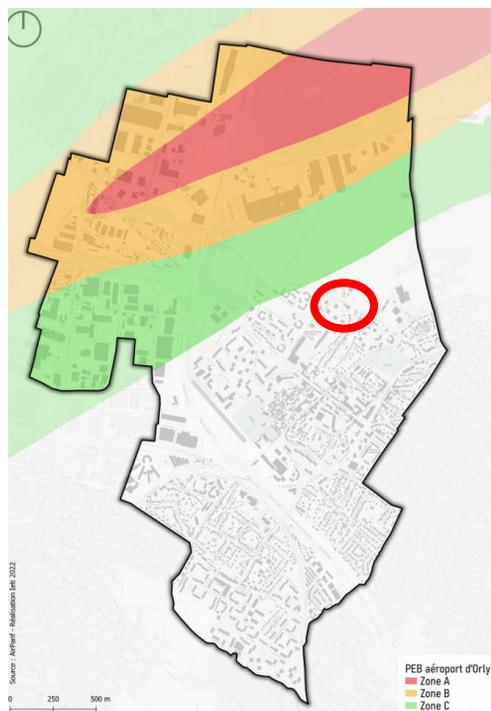
4. Le site n'est pas concerné par le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Orly et bénéficie d'une ambiance sonore urbaine résidentielle relativement calme

Le site du projet n'est pas concerné par le PEB de l'aérodrome Paris – Orly.

Un arrêté interpréfectoral des préfets du Val de Marne et de l'Essonne n° 2012 – 4640 en date du 21 décembre 2012 a approuvé le plan d'exploitation au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris Orly.

Le PEB définit des zones exposées au bruit engendré par les aéronefs. Il les classe en zone de bruit fort, dites A et B, et en zone de bruit modéré, dite C, dans lesquelles des règlements d'urbanisme s'appliquent. Ces zones sont définies en fonction des valeurs d'indices évaluant la gêne due au bruit des aéronefs.

Le site du projet se situe en dehors de ces zones.



Le site du projet est concerné par les nuisances sonores générées par l'avenue Marzarin

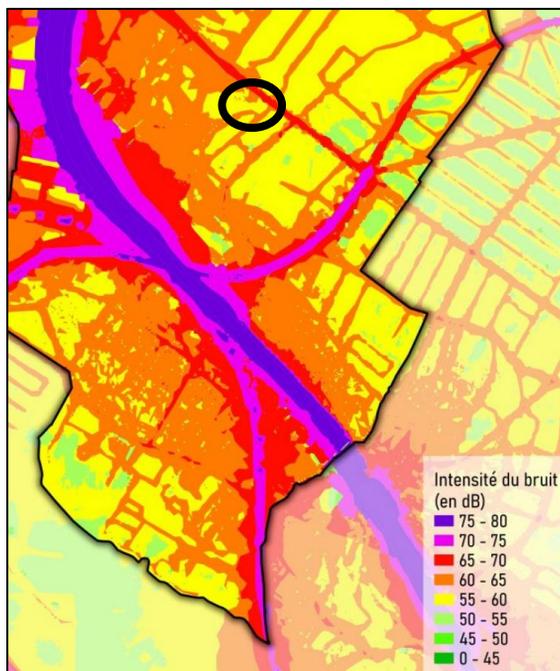
Chilly-Mazarin est impacté par les nuisances sonores liées à la route. En effet, la commune est traversée par plusieurs infrastructures autoroutières et routières dont les plus importantes sont inscrites au classement sonore des infrastructures routières en :

- Catégorie 1 : l'A6 et la liaison A6-A10
- Catégorie 3 : la RN20, la RD118, RD120, la RD167, la RD217
- Catégorie 4 : la RD118 déviée

Si le site de projet ne se situe pas sur ces axes, il est impacté par les nuisances sonores générées par l'avenue Mazarin.

Ainsi la cartographie de l'intensité du bruit routier établi par Bruit Parif classe le site :

- pour sa partie située le long de l'avenue Mazarin en classe : 65 / 70 db – ambiance sonore bruyante
- pour le reste du foncier en classe 60 / 65 db – ambiance sonore animée



III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet

1. Un projet vertueux et ambitieux qui s'intègre dans la politique environnementale locale

LABELLISATION NF HABITAT HQE / BIODIVERSITY

Soucieux des enjeux environnementaux actuels et dans une démarche de qualité, le projet s'est engagé dans une **démarche de certification et de labellisation ambitieuse** pour les logements et les espaces verts à travers l'obtention des **labels NF habitat HQE et BIODIVERSITY**.

Le **label NF HABITAT HQE vise à améliorer la qualité et la performance de logements** à travers suivants 4 thématiques :



- Management responsable,
- qualité de vie,
- Respect de l'environnement,
- Performance économique,

Le **label BIODIVERSITY vise à favoriser la biodiversité de la faune et la flore** des projets urbains autour de 4 thématiques :



- mener une stratégie de biodiversité adaptée au projet,
- concevoir une architecture écologique,
- optimiser le potentiel écologique du projet par rapport à son contexte,
- développer des services pour le bien être des usagers

Notre équipe sera accompagnée par des organismes spécialisés (KEREXPERT et TRANS'FAIRE) de la conception jusqu'à la conformité du projet afin de garantir le respect de nos objectifs.

CHARTE D'ENGAGEMENT COMMUNAL

Le projet a été conçu pour répondre aux différents axes du plan d'actions communal de la Charte d'Engagement Communal de Chilly Mazarin et du Plan Climat de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay tel que présenté ci-dessous :



Bâtir un projet en respect du Plan Climat de la CAPS

	Plan d'actions communal	Nos réponses
Axe A	Réduire la consommation d'énergie des bâtiments	RE2020, haute isolation thermique
Axe B	Se déplacer mieux et moins	Circulations piétonnes & vélos
Axe C	Développer une économie circulaire	Vivre, Travailler, Consommer localement
Axe D	Agir au quotidien pour changer ensemble	Création et animation d'un cœur de quartier
Axe E	Préserver les ressources naturelles et favoriser une agriculture locale durable	Récupération des eaux pluviales, Label Biodiversity, volet paysager, construction bois
Axe F	Produire et distribuer des énergies renouvelables et citoyennes	Panneaux photovoltaïques
Axe G	Aménager et urbaniser autrement pour une meilleure qualité de vie	Objectif ZAN, désartificialisation du site
Axe H	Vers des services publics exemplaires	Crèche, cabinet médical, parking public intégré et mutualisé

III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet

2. Un projet qui cherche à augmenter la densité végétale dans le cadre de la trame verte communale

La conception paysagère du projet porte sur différents secteurs avec des objectifs environnementaux différents :

1. La noue plantée
2. L'aire de jeu
3. Le parking poreux
4. Les jardins thématiques
5. Le jardin d'enfants
6. La sente verger
7. La toiture végétalisée

De façon générale, le projet est pourvu d'une forte densité végétale aussi bien dans le traitement des espaces communs que dans le traitement des espaces individuels et favorisera ainsi une continuité paysagère et écologique de la parcelle.



La notion de **noue paysagère**

- gestion des eaux pluviales, dessiner les cheminements à travers les zones d'infiltrations, créer des milieux variés et jouer au fil de l'eau au sein de la parcelle ;
- faire de cette place jardin un véritable corridor écologique entre les berges de Seine, les abords de la voie ferrée et le coteau ;

Des **jardins thématiques**

- espace de détente et d'échanges intergénérationnels autour de la thématique du jardin comestible (cf brasserie) et du jardin médicinal (cf pôle médical) ;
- espace matérialisé par des bandes potagères ou aromatiques séparées soit par des allées, soit par des linéaires d'arbustes et d'arbres fruitiers ;



Un parking **poreux**

- proposer un parking poreux traité en revêtement viaverde (béton avec pavés enherbés) ;
- bandes plantées agrémentées de bandes arbustives basses pour séquencer le parking sans masquer les commerces ;



III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet



La sente verger

- sécurisée et en lien avec le tissu urbain adjacent ;
- végétalisée, elle sera le support de porosités visuelles et de relations de covisibilités des espaces publics aux espaces privés ;
- parcours continu au sein d'un verger planté d'arbres fruitiers sur tiges et d'arbres fruitiers palissés ;
- revêtements de sols semi-perméables & pentés vers les espaces verts afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;

Une toiture de biodiversité au R+1

- diversifier les espèces végétales plantées en privilégiant des essences d'origine locale dont certaines mellifères, ce qui contribue à la présence d'insectes, notamment pollinisateurs et oiseaux ;
- éviter la monoculture (sedum) ;
- aménager des zones-refuge pour la faune : nichoirs à oiseaux et chauves-souris, abris à insectes, bois mort... ;
- diversifier les micro-milieus : la forme, les strates, la hauteur du substrat, les typologies de plantes ;



LA TOITURE VÉGÉTALISÉE FAVORISE LA BIODIVERSITÉ

ARBRES SUR AIRE DE JEUX



ULMER TORNIMAL
Ulmus torminalis
Hauteur : 20-35m
Largeur : 8-12m
Moyen développement

CHARME COMMUN
Corylus avellana
Hauteur : 15-20m
Largeur : 12-15m
Moyen développement

MERISIER DES OISEAUX
Prunus avium
Hauteur : 15-20m
Largeur : 10-15m
Moyen développement

La stratégie végétale générale est simple et lisible. Toutes les strates de végétation seront exploitées afin d'animer et de rythmer l'espace. Ainsi s'organiseront de vastes zones engazonnées et agrémentées d'arbres fleuris, de massifs arbustifs, de vivaces comestibles.

ARBRES FRUITIERS TYPE VERGER/BOSQUET COMESTIBLE EN CŒUR D'ÎLOT



AMELANCHIER DE LAMARCK
Amelanchier lamarckii
Hauteur : 3-5m
Largeur : 3-5m

NOISETIER COMMUN
Corylus avellana
Hauteur : 3-6m
Largeur : 3-6m

CERISIER À FLEURS
Prunus avocetia
Hauteur : 5-10m
Largeur : 5m

ERABLE PEAU DE SERPENT
Acer dasycarpum
Hauteur : 7m
Largeur : 5m

ARBUSTES PERSISTANT DE LA FRANGE



TROÈNE DE CALIFORNIE
Ligustrum ovalifolium
Persistant
Taille adulte : 3m
Taille plantation : C80/100
Floraison : juillet

OSMANTHE DE BURKWOOD
Comarostaphylis burkwoodii
Persistant
Taille adulte : 3m
Taille plantation : C80/100
Floraison : de mai à juin

VIORNE TIN
Viburnum tinus 'Gwenllian'
Persistant
Hauteur : 3m
Taille plantation : C80/100
Floraison : de janvier à avril et de juin à août

ARBUSTES CADUCS DE LA FRANGE



LILAS COMMUN
Syringa vulgaris
Caducque
Taille adulte : 3m
Taille plantation : C80/100
Floraison : de avril à mai

AMELANCHIER
Amelanchier canadensis
Caducque
Taille adulte : 3m
Taille plantation : C80/100
Floraison : de avril à mai

COGNASSIER DU JAPON
Chaenomeles x superba
Caducque
Taille adulte : 1.5m
Taille plantation : C80/100
Floraison : avril

PRUNELLIER
Prunus spinosa
Caducque
Taille adulte : 4m
Taille plantation : C80/100
Floraison : de mars à avril

La strate basse arbustive présentera des teintes, des textures et des feuillages variés et des hauteurs variables afin de ménager des effets de surprise au gré des déambulations et apporter une animation au cœur du quartier.

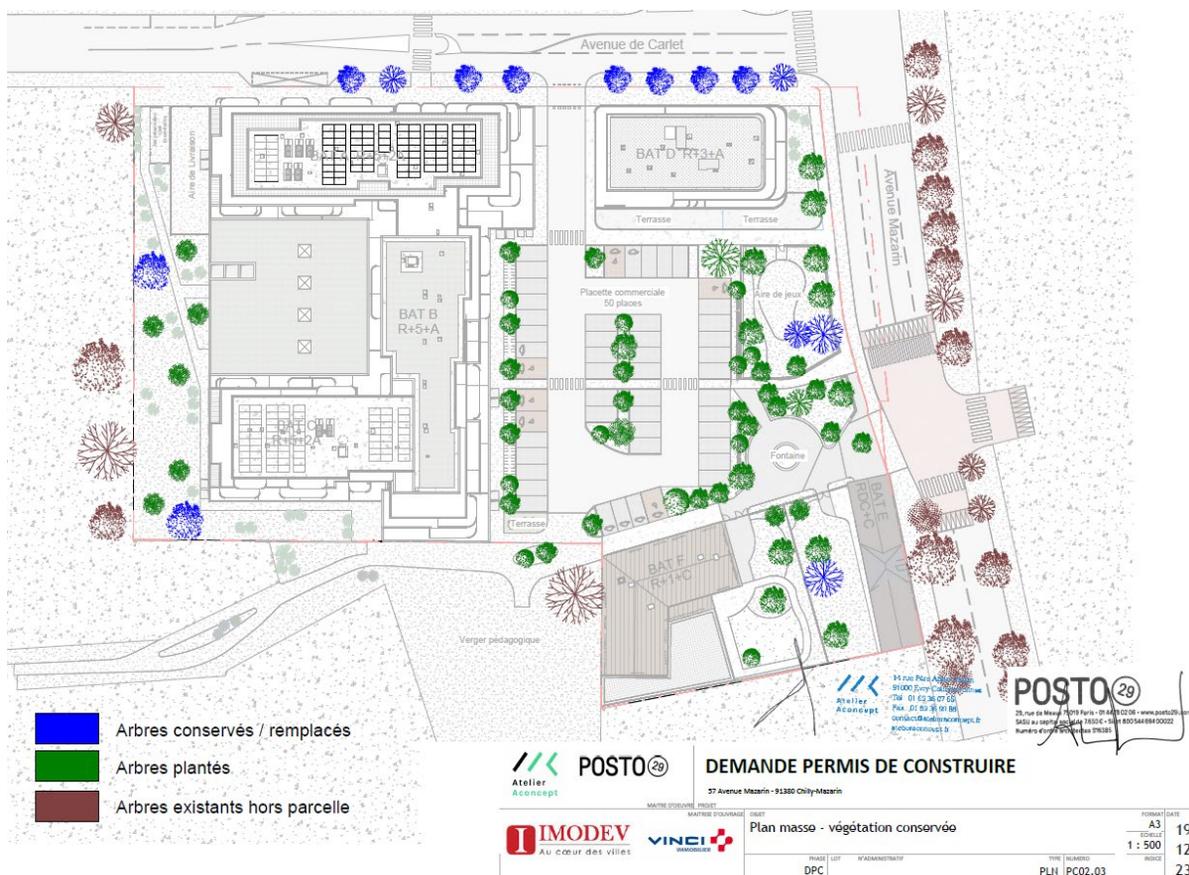
Les plantations de la trame basse seront développées dans l'optique de :

- Favoriser la biodiversité : les essences choisies s'inscrivent dans une logique de 'naturation' du quartier (arbres fleuris, haies champêtres, plantes mellifères). Elles joueront un rôle important en termes de biodiversité et de maintien des corridors écologiques en lien avec les espaces paysagers alentours.
- D'assurer une floraison étalée toute l'année avec la plantation de 2/3 de persistants et 1/3 de caduques pour apporter une dynamique au paysage au gré des saisons.

III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet

En termes de plantation, le projet cherche à conserver le maximum d'arbres existants en fonction de leurs états sanitaires et du projet. Les aménagements paysagers comprennent par ailleurs la plantation de nouveaux sujets.

Plan de principe de la végétation conservée



En complément de ces aménagements paysagers, des mesures visant à favoriser la biodiversité seront mises en place.

Ces mesures seront définies avec les services de la Communauté d'Agglomération. Elles viseront à participer à la préservation des espèces remarquables locales mise en évidence dans l'inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Il s'agit :

- Pour la flore : la présence de 25 espèces remarquables.
- Pour la faune : la présence de 12 espèces remarquables dont 4 d'insectes (Lucarne Cerf Volant, Demi-deuil- Decticelle bariolée et criquet verte – échine) et 8 d'oiseaux (Martin pêcheur, Pic mar, Linotte mélodieuse, Gobemouche gris, Fauvette grise, Bondrée apivore, Sterne pierregarin et Chevalier guignette).

III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet

3. Un projet qui permet d'améliorer la désimperméabilisation du site et favorise la biodiversité

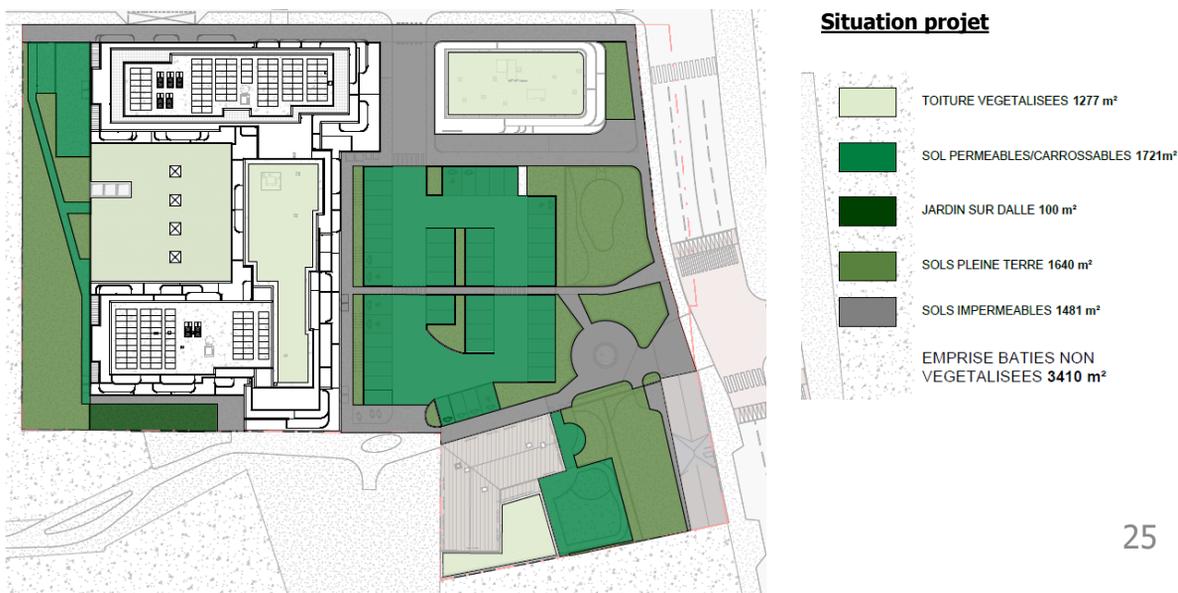
Actuellement 6 415 m² des surfaces du site sont imperméables soit environ 66%. Le projet permet d'améliorer la désimperméabilisé le site en diminuant les surfaces imperméables de 75% soit 15% des surfaces du site.

Le site offre actuellement 2 570 m² des surfaces végétalisées de mauvaise qualité (soit 27% de l'emprise). Le projet permet de redéployer des espaces verts de qualité en pleine terre et en toitures sur un total de 3 017m² : 1 640 m² de pleine terre + 100 m² végétalisé sur dalle + 1277m² de toiture végétalisée.

L'ensemble de ces surfaces libres ont été conçu par un paysagiste en **favorisant la biodiversité** et les **ilots de fraîcheurs** en centre - ville.

Le projet **vis** l'obtention du **label BIODIVERCITY** qui comporte 4 axes :

- mener une stratégie de biodiversité adaptée au projet,
- concevoir une architecture écologique,
- optimiser le potentiel écologique du projet par rapport à son contexte,
- développer des services pour le bien être des usagers



III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet

4. Un projet dont la conception permet de réutiliser les eaux pluviales, les infiltrer et les stocker

L'emprise du site est actuellement imperméabilisée à hauteur de 73%. Le projet permet de diminuer ce niveau d'imperméabilisation des sols à environ 15% ce qui favorisera l'infiltration des eaux pluviales en pleine terre.

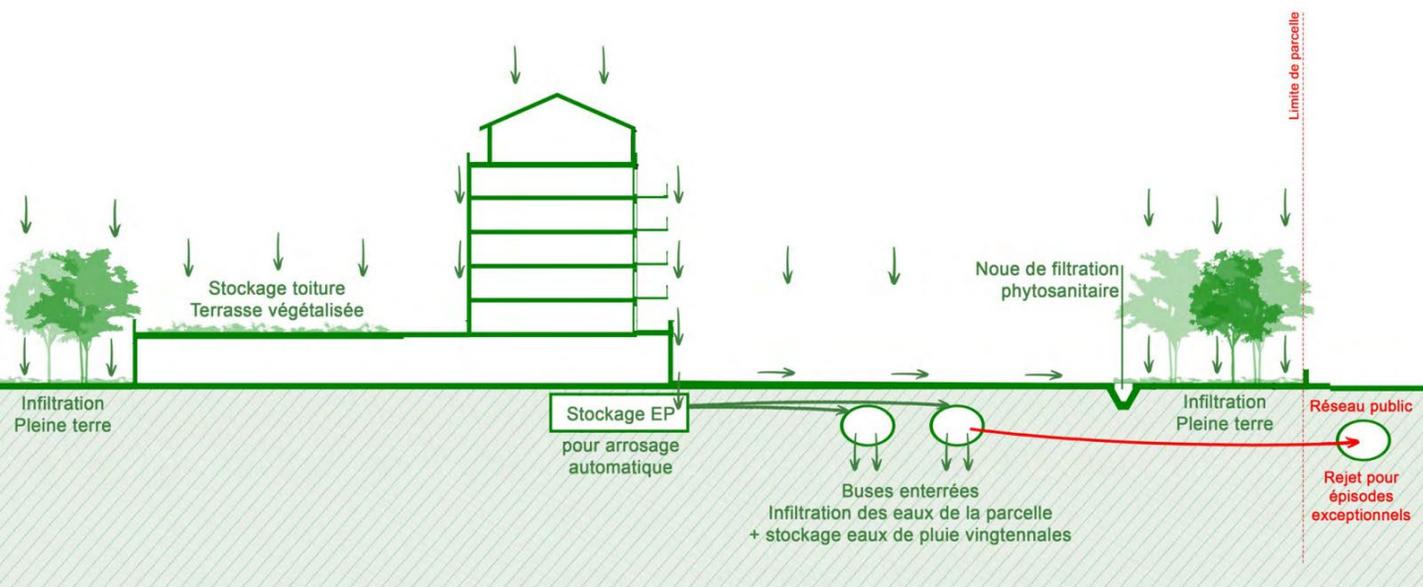
Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public seront limités à des épisodes exceptionnels.

Ainsi les eaux pluviales seront stockées sur toitures, dans les bâtiments et dans des buses enterrées.

Puis une grande partie de ces eaux seront infiltrées dans des noues d'infiltration et des buses enterrées d'infiltration limitant ainsi le rejet dans le réseau public.

Ces stockages permettront aussi d'alimenter l'arrosage automatique des espaces verts.

Schéma de principe de gestion des eaux pluviales du projet



III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet

5. Un projet qui renforce les déplacements doux entre le quartier Bel Abord, l'avenue Mazarin, la mairie et la gare RER C

Le projet permet de développer les déplacements doux : flux piéton et flux vélo entre le quartier Bel Abord situé au nord de l'avenue de Mazarin et le secteur de l'Hôtel de Ville dont son parc et plus au sud la gare RER C.



Schéma de principe des circulations douces : flux piéton / flux vélo



III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet

6. Un projet qui crée un circuit court d'alimentation électrique

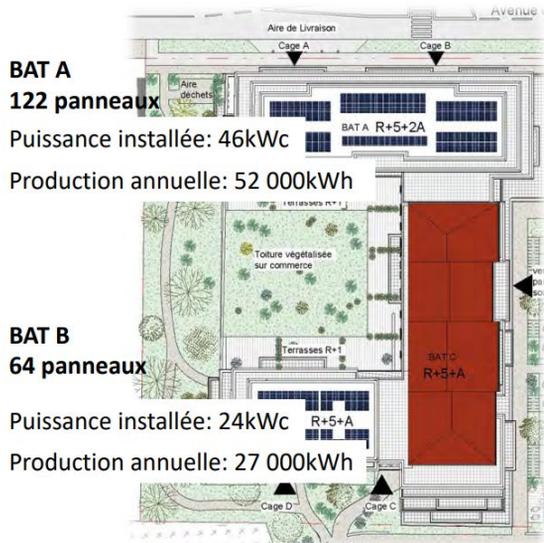
Une réflexion particulière a été menée sur l'approvisionnement en énergie renouvelable des programmes immobiliers afin de faire baisser l'impact carbone du projet en phase exploitation.

Dans ce cadre, un circuit court d'alimentation électrique a été conçu pour répondre aux besoins des équipements des commerces alimentaire, surgelé et boucherie.

Des panneaux photovoltaïques seront installés sur les toitures des bâtiments A et B dans un objectif d'autoconsommation pour les commerces alimentaires situés en RDC du programme.

Première estimation de puissance et production maximale

(*Estimations sur la base de données de production fabricants)



BAT A
122 panneaux

Puissance installée: 46kWc

Production annuelle: 52 000kWh

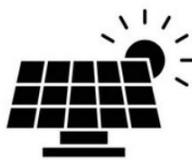
BAT B
64 panneaux

Puissance installée: 24kWc

Production annuelle: 27 000kWh

Panneaux français: Voltec Solar 375 Wc

Puissance installée : 70 kWc.



AUTOCONSOMMATION



186 panneaux en toitures



Production annuelle : 79 000 kWh.

III. Compte tenu de l'impact potentiel du projet

7. Un projet qui génère un impact limité sur la circulation

En 2023, une étude de circulation a été réalisée par le bureau d'étude spécialisé en déplacement Emtis afin de mesurer l'incidence du projet sur la circulation actuelle (Etude jointe en annexe). Cette étude repose sur des enquêtes Origines-Destinations et des comptages automatiques à proximité du site du projet.

Le projet génèrera 627 véhicules/jour par sens de circulation en plus de la situation actuelle.

A l'heure de pointe du matin, l'augmentation de trafic générée par le projet sera de 36 véhicules/heure en entrée et 98 en sortie – soit entre 10 et 13% d'augmentation en fonction des carrefours.

A l'heure de pointe du soir, l'augmentation de trafic générée par le projet sera de 128 véhicules/heure en entrée et 68 en sortie – soit entre 15 et 20 % d'augmentation en fonction des carrefours.

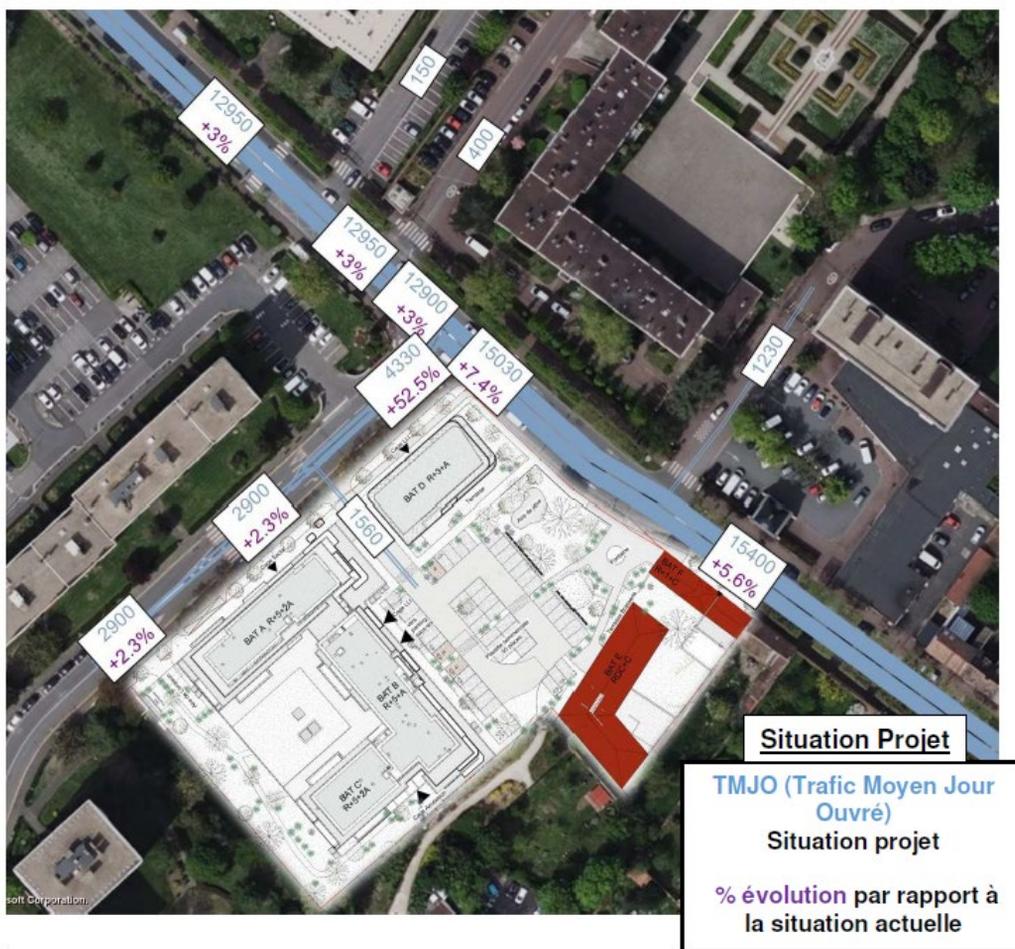
L'augmentation du trafic journalier induite par le projet est de +2,3% à +7,4% sur le réseau principal Avenue Mazarin.

Compte tenu des volumes prévisibles, l'impact du projet restera limité en valeur absolue.

Les estimations de réserves de capacité montrent qu'aucune dégradation des conditions de circulation n'est à prévoir sur les carrefours desservant le projet.

Les axes plus éloignés ne seront pas impactés par le volume de trafic supplémentaire (l'équivalent de 3 véhicules toutes les minutes en plus).

Ainsi le projet n'aura qu'un impact limité sur la circulation.



III. Compte tenu des mesures prévues en phase chantier

8. Un projet qui intègre des mesures spécifiques de chantier à faibles nuisances comprenant les thématiques suivantes :

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...

Enfin, **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 (notamment lors de la démolition du bâtiment et de ses annexes) 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 du peu de démolitions prévues 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 »

Compte tenu du peu de démolitions prévues sur le site, la gestion des déchets de chantier concerne à minima

Les entrepreneurs s'engagent à respecter le Plan Régional d'Elimination 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. Mise en place et gestion des bennes de chantier pour les gravats et déchets de l'ensemble des corps d'état par l'entreprise. 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, • Bags déchets industriels spéciaux liquides. 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 sous un délai de 3 semaines maximum

IV. Liste des annexes

[Annexe A](#) – Diagnostics avant démolition amiante et plomb pizzeria, barbier, DNG Body et crèche, BTP Diagnostics, 2023

[Annexe B](#) – Projet d'aménagement d'un ensemble immobilier à Chilly Mazarin, Etude de trafic - Emtis 2023