MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
N° 14734 * 04

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 : 02/10/2024
Dossier complet le : 18/10/2024
N° d'enregistrement : F01124P0180

1 Intitulé du projet

Construction d'une opération immobilière
15, Avenue Galilée
92350 - LE PLESSIS-ROBINSON

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination
CONSTRUCTION VERRACCHIA

Raison sociale

N° SIRET
3 5 3 3 8 5 9 3 3 0 0 0 2 6

Type de société (SA, SCI...)
SAS

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☐ Monsieur

Nom
SANDELLI

Prénom(s)
Virginie

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.)
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	Construction d'une opération immobilière avec des hauteurs allant de R+4 à R+6+C, représentant une surface de plancher totale d'environ 39 040 m², répartis-en : - 28 980 m² à usage d'habitat représentant 435 logements environ ; - 3 470 m² à usage de centre de remise en forme ; - 6 590 m² à usage d'hébergement (hôtel), pour 120 chambres environ.

3.1 Le projet fait-il 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 fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III 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

Le site de projet porte sur la création d'un programme mixte d'environ 39 040m² de surface de plancher, à vocation principale d'habitation, d'équipements et d'activités de loisirs (centre de remise en forme-SPA et hôtel).

Il est situé dans le quartier Novéos, à l'angle de l'avenue Galilée et du chemin du Petite Bicêtre de la commune du Plessis-Robinson. Il est implanté sur les parcelles cadastrales X87 (27 821 m²) et X32 (100 m²), pour une surface totale de 27 921 m². La parcelle est accessible par l'avenue Galilée située en bordure ouest.

Le projet envisagé nécessite la démolition du bâtiment qui était à usage d'entrepôt et occupé par la société TORRASPADEL MALMENAYDE.

Le terrain est situé dans une zone de restructuration urbaine qui correspond aux opérations de requalification du quartier Noveos. Il est aujourd'hui le théâtre d'ambitieux projets de développement éco-responsables qui visent à améliorer la qualité de vie et à revitaliser le parc d'activité. Il poursuit sa requalification avec le projet du centre de remise en forme, où la nature et la vie citadine s'entremêlent harmonieusement. Ces ambitions sont d'ailleurs décrites dans l'OAP de Novéos pièce du PLUi Vallée Sud Grand Paris en cours d'approbation.

Le projet s'inscrit dans une approche urbaine attractive présentant une mixité fonctionnelle, un cœur d'îlot paysager, des transparences (césures) paysagères et une architecture d'inspiration vénitienne.

La composition générale du projet s'établit autour d'un espace paysager central et d'un plan d'eau.

4.2 Objectifs du projet

Les objectifs du projet sont les suivants :

- **Requalifier le quartier NOVEOS** ;
- **Développer de nouveaux logements** répondant aux besoins de la population locale actuelle et à aux futurs habitants du territoire ;
- **Proposer un équipement sportif et des services associés**, comprenant un centre de remise en forme composé de deux bassins de natation extérieurs, d'un restaurant/brasserie et d'un hôtel ;
- **Pérenniser la présence de la nature** à travers l'aménagement d'espaces paysagers en cœur d'ilot et d'un plan d'eau ;
- **Permettre une intégration harmonieuse du projet dans son environnement** en réduisant les fractures urbaines en en reconstituant à terme un front urbain harmonieux.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Dans sa phase travaux, le projet prévoit :

- La démolition du bâtiment d'activité présent sur la parcelle (entrepôt) ;
- La viabilisation du site, terrassement, aménagement des parkings en sous-sol, dispositifs de gestion des eaux pluviales, mise en place des réseaux, plantation du site, plan d'eau ;
- La construction de bâtiments à destination de logements ;
- La construction d'un centre de remise en forme, comprenant un restaurant/brasserie et un hôtel (120 chambres environ) ;
- La création d'environ 4 000 m² de surface de pleine terre ;
- La réalisation d'un plan d'eau en cœur d'îlot et d'espaces paysagers attenant permettant d'assurer une gestion autonome des eaux pluviales.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet prévoit environ :

- **28 980 m²** de surface de plancher à usage **d'habitat** représentant **435 logements collectifs** environ.
- **3 470 m²** de surface de plancher à usage de **centre de remise en forme/SPA** ;
- **6 590 m²** à usage **d'hôtel**, pour environ **120 chambres**
- **4 500 m² d'espaces verts.**

Le projet prévoit la réalisation de parkings en sous-sol de 873 places sur une surface de 26 187 m² (compris espace locaux vélos).

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

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

Permis de construire valant démolition.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Superficie parcelle	27 921 m²
Surface de plancher totale	39 040 m²
Surface de plancher logements	28 980 m² (435 logements)
Surface de plancher hébergement (hôtel)	6 590 m² (120 chambres)
Surface de plancher SPA/Centre remise en forme	3 470 m²
Parking en sous-sol	Sur 2 niveaux ponctuellement

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 15 Voie : Avenue Galilée

Lieu-dit :

Localité : LE PLESSIS-ROBINSON

Code postal : 9 2 3 5 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques[1]

Long. : 4 8 ° 7 7 ' 4 8 " 5 Lat. : 2 ° 2 4 ' 6 1 " 7

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 :

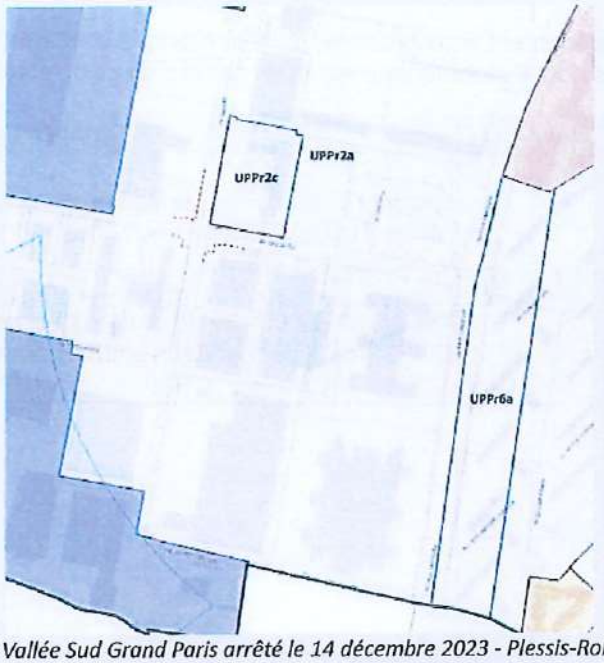
Le projet est classé dans la zone UPPr2a du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Vallée Sud Grand Paris, arrêté lors du conseil de territoire du 14 décembre 2023 (entrée en vigueur prévisionnelle pour fin 2024 / début 2025).

La zone UP correspond à la zone de secteur de projet et le sous-secteur UPPr2a correspondant à l'opération de renouvellement de la partie robinsonnaise du secteur Novéos.

Un emplacement réservé est matérialisé au plan de zonage en bordure nord du site de projet, pour la réalisation d'une voie de desserte (bénéficiaire : ville) reliant l'avenue Galilée à l'ouest à l'avenue Paul Langevin à l'est.

Il se situe dans un secteur faisant l'objet d'une OAP sectorielle communale (OAP Noveos). Le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la MRAe.

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



Extrait carte de zonage – Source : PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté le 14 décembre 2023 - Plessis-Robinson Les servitudes d'utilité publique

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 ».

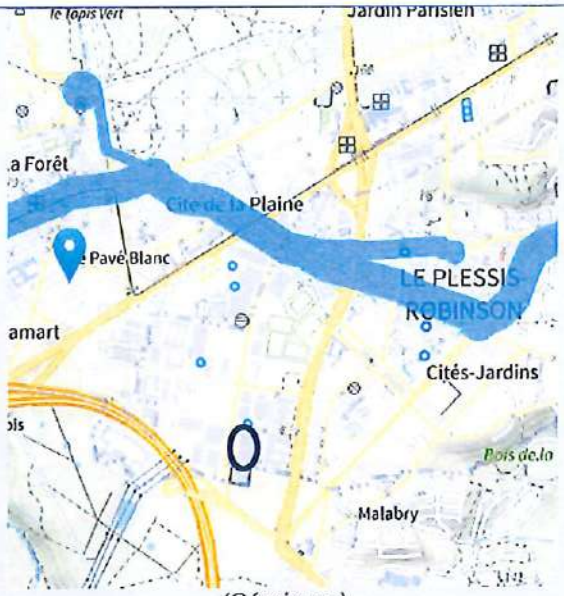
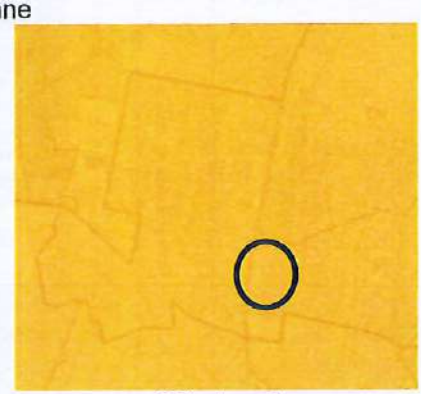
5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

ⓘ 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) ?	☐	☒	La commune du Plessis-Robinson ne présente pas de ZNIEFF de type I et de ZNIEFF de type II. Le site du projet n'est donc pas concerné par le classement ZNIEFF. Aux alentours du site de projet, dans un rayon de 5 km, il existe trois ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2.
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	La commune du Plessis-Robinson n'est incluse dans aucun périmètre de Parc Naturel Régional. Le PNR le plus proche est celui de la Haute-Vallée de Chevreuse (FR800001) situé à plus de 10 km au Sud-Ouest. Le site du projet n'est donc pas concerné par un PNR.

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 ?	☐	☒	Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Villacoublay-Vélizy a fait l'objet d'un arrêté inter-pref n °2016365-0014, du 30 décembre 2016 portant sur sa révision. Le plan PPEB_SNIA-PEA_LFPV_1-2 de juin 2015 fait apparaître les zones de bruit A, B et C. Le site de projet n'est pas concerné par le PEB rendu disponible par arrêté préfectoral du 4 juillet 1975 et approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 1985, ni par le projet de PEB de juin 2015. **ZONE C** **53 dB < Lden < 62 dB** *(Extrait représentation cartographique du projet de PEB de juin 2015)*
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Le site de projet n'est pas situé dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	La carte de l'enveloppe des zones potentiellement humides de la DRIEAT illustre qu'il n'existe pas de zones humides sur le site du projet.
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 ?	☐	☒	Le projet ne se situe pas dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT). La commune du Plessis-Robinson est située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie, dont le nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (2022-2027) a été approuvé le 23 mars 2022. Le territoire du Plessis-Robinson appartient au SAGE de la Bièvre. Le site de projet n'est pas concerné par des canalisations de transport de matières dangereuses.

			 *(Géorisque)* Le site de projet est exposé au retrait-gonflement des argiles : exposition moyenne  *(Géorisque)*
	☐	☐	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Le territoire communal possède 1 site pollué : Société des pétroles Shell, qui ne se situe pas à proximité du site de projet. **Aucun site BASOL, ni aucun SIS n'est répertorié sur site.** Un ancien site industriel est localisé en limite est du site de projet. Il s'agit de la SSP 3884480 (IDF9200449 - Danone, industrie alimentaire), dont l'activité est identifiée comme étant terminée (1992-2005). Un ancien site est également identifié sur la parcelle située à l'est du site de projet. Il s'agit de la SSP 3888499 (IDF9206601 – Gervais Danone France), dont l'activité est identifiée comme étant en arrêt. Il s'agit des activités de la société DANONE, qui ont été supprimées au début des années 2000. Notons que les principales activités de la société DANONE étaient toutefois à l'est de la parcelle étudiée. Par ailleurs, 1 site BASIAS est recensé à moins de 250 m en amont hydraulique présumé de la propriété. Toutefois, compte tenu de la profondeur de la nappe (plus de 40 m de profondeur), le risque d'impact de la nappe souterraine par une pollution éventuelle, puis de dégazage de cette pollution depuis la nappe jusque-là propriété peut être écarté.

			 (Géorisque) **La propriété n'est pas recensée dans la base de données ICPE du Ministère.** On peut identifier la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité du site (à environ 600m du site) : Coca cola european partners France et à proximité de deux établissements déclarants des rejets et transferts de polluants (à environ 800m du site) : Coca cola european partners France et la chaufferie de la ZIPEC. *(Géorisque)* **La société TORRASPAPEL MALMENAYDE a néanmoins déclaré deux activités classées auprès de la préfecture comme détaillé dans le tableau suivant. La préfecture a délivré le récépissé de déclaration associé le 15/07/2002. Aucune information relative à une cessation ou un déclassement de ces activités n'a été fournie.**
Dans une zone de répartition des eaux ?	☐	☒	Le site de projet est situé dans la ZRE de l'Albien.

Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le site de projet n'est pas concerné par un site inscrit. Le territoire de Plessis-Robinson compte 3 sites inscrites que sont : - La Cité-Jardin haute ; - La Cité-Jardin Basse ; - L'étang Colbert.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site de projet apparaît relativement éloigné des différentes zones appartenant au réseau NATURA 2000, dont les plus proches sont situés à plus de 10 kilomètres. Le massif de Rambouillet, localisé à environ 12 kilomètres au Sud-Ouest du site, représente l'entité du réseau Natura 2000 le plus proche.
D'un site classé ?	☐	☒	Le site de projet n'est pas concerné par un site classé. Le territoire de Plessis-Robinson compte 2 sites classés que sont : - La Vallée aux Loups ; - Le parc Henri Sellier.

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 ?	☐	☒	Aucun captage à des fins de production d'eau potable, ni de périmètre de protection de captage ne se trouve dans la commune de Plessis-Robinson. Le projet ne prévoit donc pas de prélèvement d'eau.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Le projet ne prévoit pas d'impacter la masse d'eau par un projet de drainage ou de prélèvement. Le projet sera soumis si nécessaire à un dossier « Loi sur l'eau » de type déclaratif.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Les déchets de travaux seront essentiellement liés à la démolition du bâtiment/entrepôt existant et de ces aménagements extérieurs (stationnements, chaussée, stabilisés, etc.). Afin de réaliser les travaux de parkings en sous-sol, des terres seront extraites. Les sols en place du site qui ne présentent pas d'anomalies pourront être réutilisés sur site ou hors site, sous réserve d'un contrôle exercé par un Maître d'œuvre spécialisé. Le terrassement principal sera celui lié à la réalisation des stationnements en sous-sol. Dans le cadre des opérations de terrassement, il conviendra de prioritairement réutiliser les déblais produits sur site et d'équilibrer au mieux les quantités de déblais/ remblais afin de limiter les apports de matériaux extérieurs, si nécessaire.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☒	☐	De par sa nature (construction de bâtiments), le projet nécessite l'apport de matériaux de construction issus des ressources naturelles du sous-sol (provenance hors site).
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☒	☐	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Le projet n'est pas susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante (...) dans la mesure ou le site de projet se situe dans un secteur fortement imperméabilisé d'une zone d'activité. Du fait de sa composition, l'opération prévoit la création de larges espaces paysagers en cœur d'îlot, avec environ 4000 m² d'espace de pleine terre et d'un plan d'eau agrémenté de végétations. **Aussi, ce traitement paysager apportera un enrichissement des espèces végétales par rapport à la pauvreté actuel du site et viendra renforcer de manière significative sa qualité paysagère.**
	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 ?	☐	☒	Le projet est éloigné des zones Natura 2000. Il n'aura pas d'impact sur ces zones.
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Non, le projet, se situant sur une zone urbanisée, n'engendre pas de consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	La commune n'est pas concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques. Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est recensée à proximité du site (à environ 600m du site) : Coca cola european partners France ainsi qu'un établissement déclarant des rejets et transferts de polluants (à environ 800m du site) : chaufferie de la ZIPEC. **Ces sites ne sont cependant pas retenus comme sources potentielles de pollutions.**
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Le site est classé en zone 1 de sismicité faible. Aucune canalisation de transport de matières dangereuses ne se situe à proximité du site de projet. La carte des aléas retrait et gonflement des argiles indique que le site de projet se trouve en zone d'exposition moyenne vis-à-vis du risque de mouvement de terrain consécutif au retrait et gonflement des argiles. Ces contraintes seront prises en compte en phase travaux.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☒	☐	En termes d'impact automobile, le projet devrait prévoir la réalisation de places de stationnement en sous-sols. En phase chantier, l'acheminement des matériaux, l'évacuation des déchets et les déplacements des engins pendant les travaux pourront impacter la circulation de manière temporaire. En phase exploitation, les flux générés par le programme seront facilement absorbés par le gabarit des voies existantes.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	Le projet s'insère dans un environnement urbanisé. Le projet, à vocation résidentielle principalement et d'envergure modérée, ne semble pas être de nature à générer des nuisances sonores significatives, en dehors des périodes de chantier : impact temporaire. En phase d'exploitation du site, les nuisances sonores susceptibles d'être générées seront relativement modérées et liées essentiellement à l'augmentation locale du trafic.
		☒	☐	D'après les cartes de bruit, le site de projet se situe dans une zone moyennement bruyante (trafic routier et aérien).
	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	Le projet n'est pas de nature à générer des nuisances olfactives.
		☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	En phase travaux, le projet n'est pas susceptible de générer des vibrations en dehors des périodes de chantier : impact temporaire. Une charte chantier sera mise en place avec des horaires à respecter. En phase exploitation du site, le projet n'est pas susceptible d'engendrer des vibrations.
		☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	Lors de la phase travaux, toutes les opérations d'exploitation seront réalisées de jour, afin de ne pas interférer avec les espèces aux mœurs nocturnes ou crépusculaires. Ainsi, l'éclairage, les travaux et la circulation nocturnes seront limités aux débuts et fins de de journée en période hivernale. Lors de l'exploitation, l'éclairage extérieur devra être orienté vers le sol afin de limiter l'impact sur la biodiversité.
		☐	☒	
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	En phase chantier, l'utilisation d'engins entraînera le rejet de gaz d'échappement. Cet impact, non spécifique au projet, restera limité par l'utilisation d'engins récents et correctement réglés. En phase d'exploitation, les rejets augmenteront légèrement en raison de l'augmentation limitée du trafic.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	En phase chantier, un système sera mis en place afin de gérer les rejets des eaux pluviales et éviter toute pollution du milieu hydraulique superficiel et des aquifères sous-jacents. En phase exploitation, le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales respectera les règles du PLU-i Vallée Sud Grand Paris arrêté en termes de débit de fuite notamment. Les rejets seront effectués dans des réseaux adaptés.
		☒	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	En phase chantier, des mesures seront mises en place afin de gérer les eaux pluviales ainsi que les eaux usées issues des bungalows de chantier. En phase exploitation, les effluents générés seront ceux d'une zone résidentielle classique et d'équipements/activités de loisirs. Ils seront envoyés vers les réseaux adaptés aux types d'effluents (EP, EU).
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase chantier, les entreprises de travaux assureront la collecte et la valorisation des déchets du chantier. Un Schéma d'Organisation et de Gestion d'Elimination des Déchets (S.O.G.E.D.) sera élaboré. Les terres polluées excavées en phase chantier seront évacuées en filières adaptées. En phase exploitation, les locaux déchets seront dimensionnés en fonction des besoins de l'opération. Les locaux déchets seront aménagés et dimensionnés conformément au PLU-i Vallée Sud Grand Paris arrêté.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le projet est éloigné de tous les sites relevant du patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager. Il n'est dans le champ de visibilité d'aucun monument historique. Il ne portera pas atteinte au patrimoine.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☒	Le site de projet est aujourd'hui en quasi-totalité imperméabilisé. La fonction du site deviendra principalement résidentielle et à usage d'équipements/activités de loisirs, comprenant un restaurant/brasserie, un hôtel et des bassins de natation. Des espaces paysagers seront créés en cœur d'îlot ainsi qu'un plan d'eau. Aussi, le projet ne devrait pas engendrer de modifications sur les activités humaines.

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

☒ Oui ☐ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

Les impacts cumulés concerneront principalement la circulation, le bruit et la qualité de l'air.
Les projets les plus proches sont :
- L'ilot du Ponant au nord,
- L'ilot Les Palladiennes au sud-ouest,
- Le Nouvel Hôpital Marie Lannelongue au nord,
- Plessis Capital à l'est,
- L'extension MBDA et Plaine Sud Grand Canal à l'ouest.

En annexe est jointe une note « Présentation du projet et synthèse des enjeux environnementaux sur le site du projet ». Elle fait la synthèse des projets connus dans l'environnement du site de projet. Une majorité de ces projets a fait l'objet d'une évaluation environnementale et ont d'ores et déjà analysés les impacts de la mutation de NOVEOS sur l'environnement.

Dans le cas de ces travaux ayant lieu de manière proche ou de manière simultanée, une coordination des chantiers pourra être nécessaire afin d'appréhender les conséquences de cumul d'effets et de proposer les mesures correspondantes.

En phase exploitation les effets cumulés des projets dans l'environnement concerneront principalement le trafic routier, l'air et la santé.

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 :

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

Dans le cadre du projet d'aménagement, un audit environnemental ainsi que des prélèvements et analyses de sols ont été réalisés.

En annexe est jointe une note « Présentation du projet et synthèse des enjeux environnementaux sur le site du projet ».

6.5 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).

La conception du projet s'inscrit dans une démarche environnementale :
- Les bâtiments répondront à la réglementation thermique en vigueur, contrairement aux bâtiments d'activités actuels qui datent des années 60 et sont obsolètes.
- Des mesures seront mises en place en phase chantier afin de réduire son impact sur l'environnement.
- La gestion des eaux pluviales sera conforme au PLU-I Vallée Sud Grand Paris arrêté et au plan du schéma directeur d'assainissement de la ville du Plessis-Robinson.
- Les terres éventuellement concernées par la présence de potentiels polluants seront évacuées dans les filières adaptées conformément à la législation en vigueur.

La note « Présentation du projet et synthèse des enjeux environnementaux sur le site du projet » correspondant à une « auto-évaluation environnementale » justifiant la non-nécessité de rédiger une évaluation environnementale.

7 Auto-évaluation (facultatif)

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

Au regard de l'état actuel du site (imperméabilisation quasi-totale des sols), de sa situation au sein d'une zone déjà urbanisée, de son éloignement des zones environnementales sensibles et des mesures envisagées pour limiter les impacts sur l'environnement, il apparaît que le projet peut ainsi être mis en œuvre sans qu'une procédure d'évaluation environnementale au sens du Code de l'Environnement soit requise. De plus, l'intégration d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLUi a permis de traiter les incidences environnementales des projets traduits dans les OAP sectorielles du document.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié**.	☒
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 l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
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).	☒
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.	☒
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°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 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	☒
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 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) 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	☒
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.	☒

82 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou petitionaire

ⓘ 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	Note de synthèse et enjeux environnementaux	☒
2	Audit environnemental phase 1 BURGEAP le 22.01.2019	☒
3	Etude Prélèvement et analyses de sols BURGEAP du 01.03.2019	☒
4		☐
5		☐

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles 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 SANDELLI

Prénom Virginie

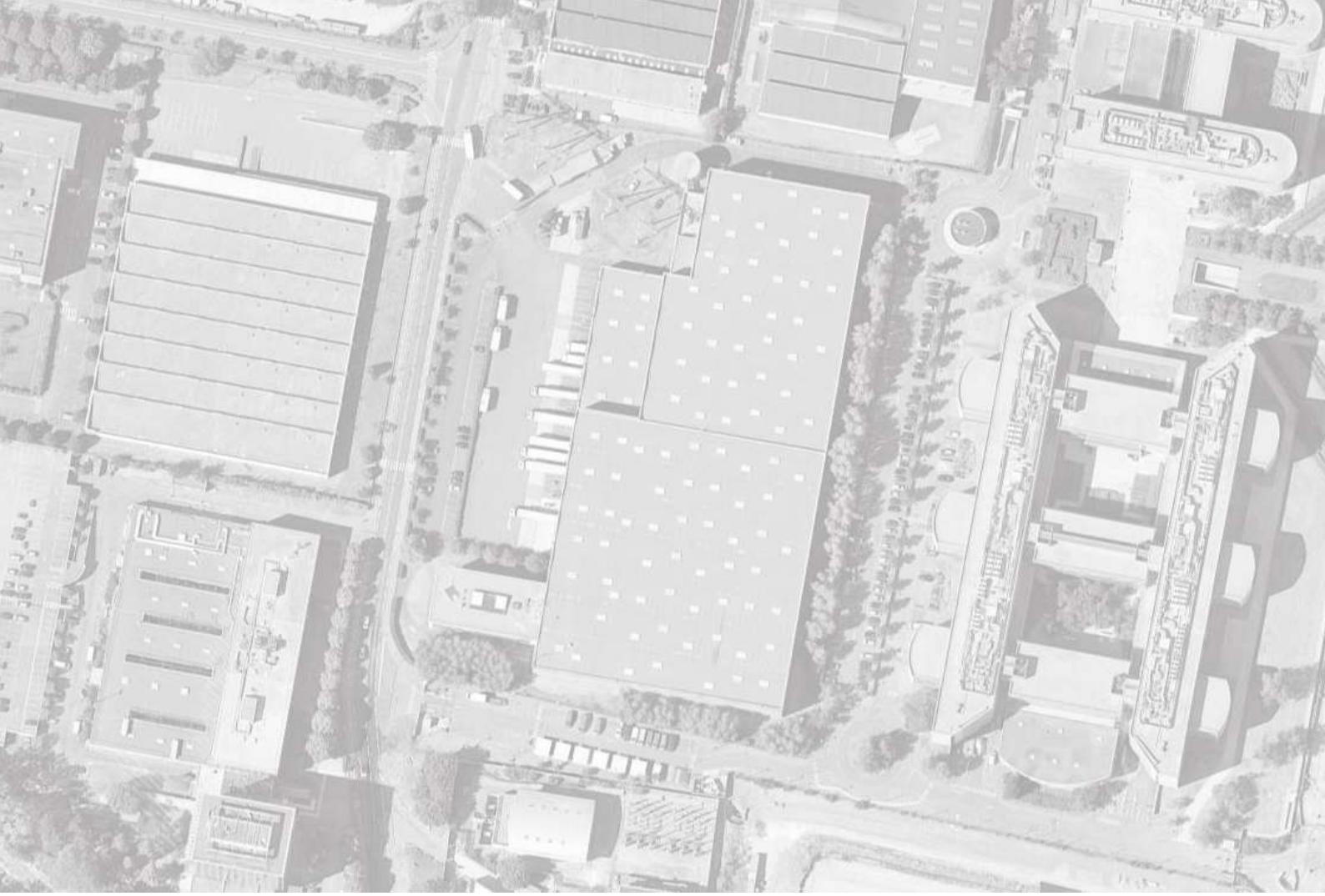
Qualité du signataire Directrice de Programmes

À ROSNY SOUS BOIS

Fait le 30/09/2024

CONSTRUCTION VERRECCHIA
PROMOTEUR CONSTRUCTEUR
142 rue de Rivoli - 75001 Paris
Tél. : 01 48 94 51 09
SIRET : 353 385 933 00018 - APE : 4110A

Signature du (des) demandeur(s)



PROJET IMMOBILIER - CENTRE DE REMISE EN FORME

Demande d'examen au cas par cas

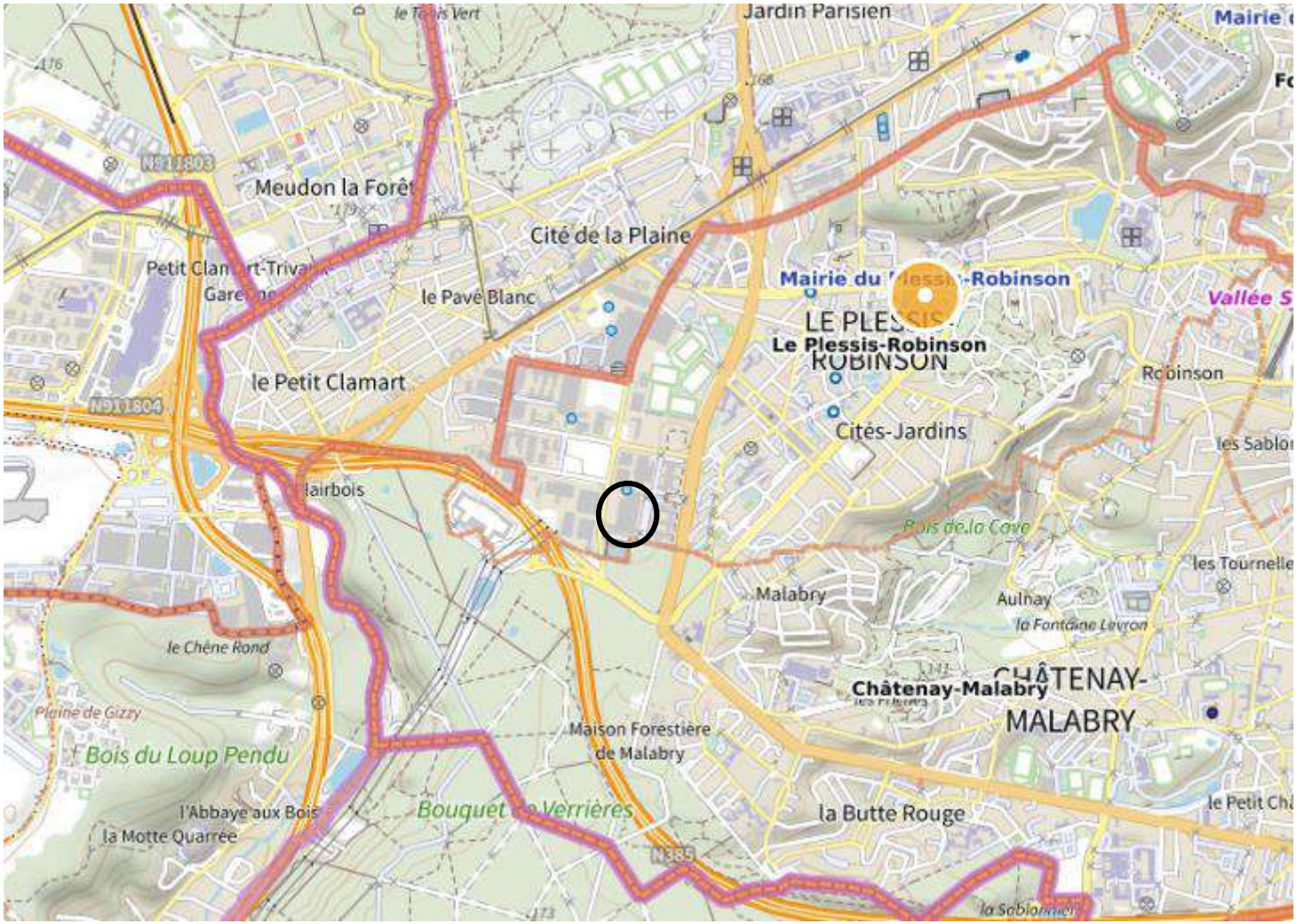
Le-Plessis-Robinson

Annexe obligatoire n°2_ Plan de situation du projet

Septembre 2024

Annexe 2 : plan de situation

Site de projet à l'échelle communale (1/25 000ème)



Site de projet zoom (1/10 000ème)

PROJET IMMOBILIER - CENTRE DE REMISE EN FORME

Demande d'examen au cas par cas

Le-Plessis-Robinson

Annexe obligatoire n°3_Photographies de l'environnement proche et de l'environnement lointain du projet

Septembre 2024

Annexe 3 : Photographies de l'environnement proche et de l'environnement lointain du projet

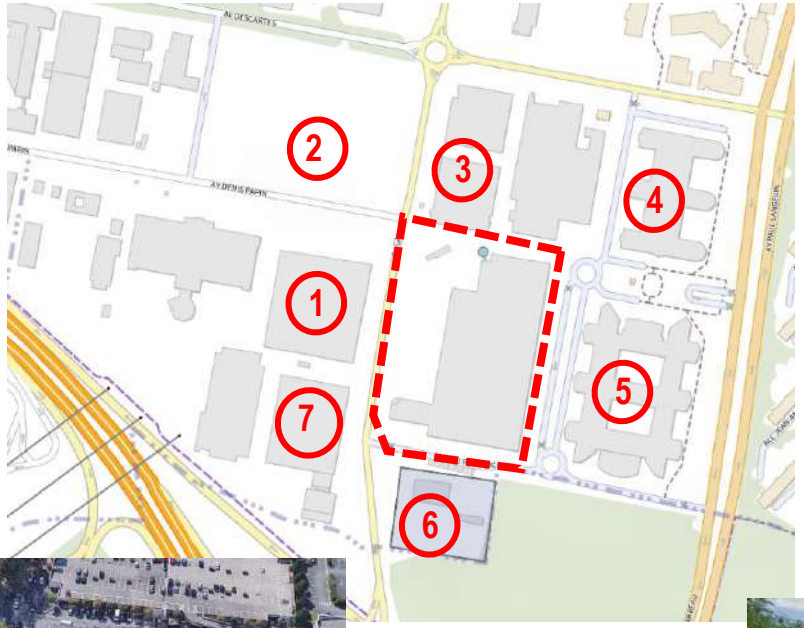
L'environnement proche du site de projet :

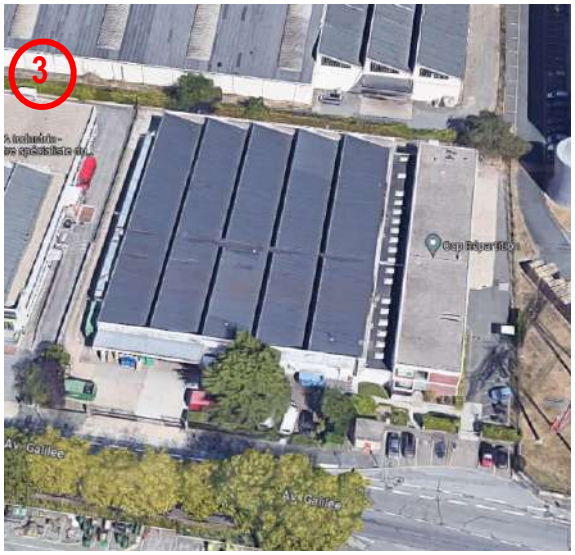
L'environnement lointain du site de projet :

Ancien entrepôt Conforama

Site en construction (Site Galilée)

Bâtiment d'activité « Groupe Renault »



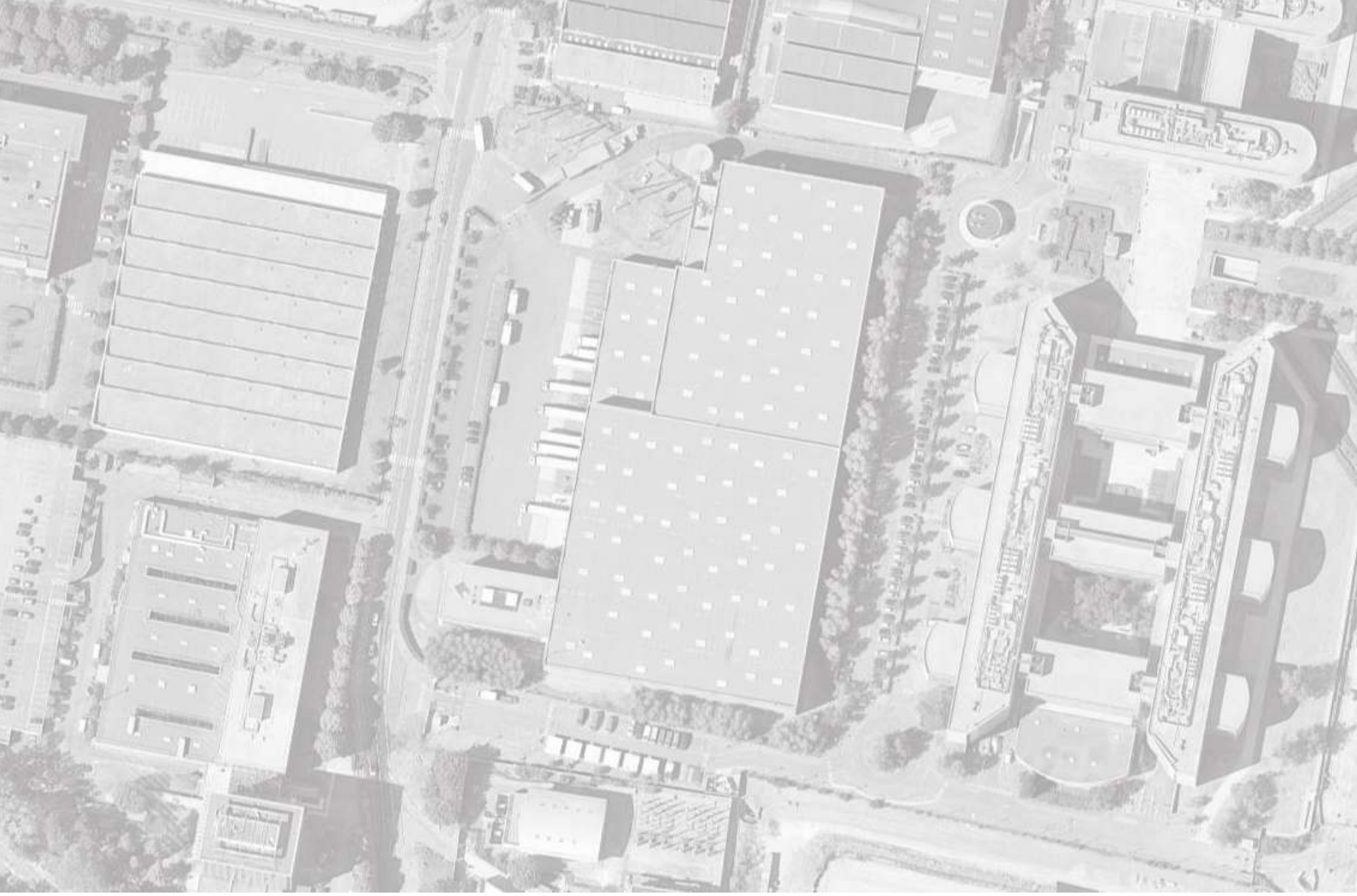


Bâtiment d'activité

Bâtiment d'activité « Groupe Renault »

Bâtiments d'activités

Bâtiment d'activité « Groupe Renault »



PROJET IMMOBILIER - CENTRE DE REMISE EN FORME

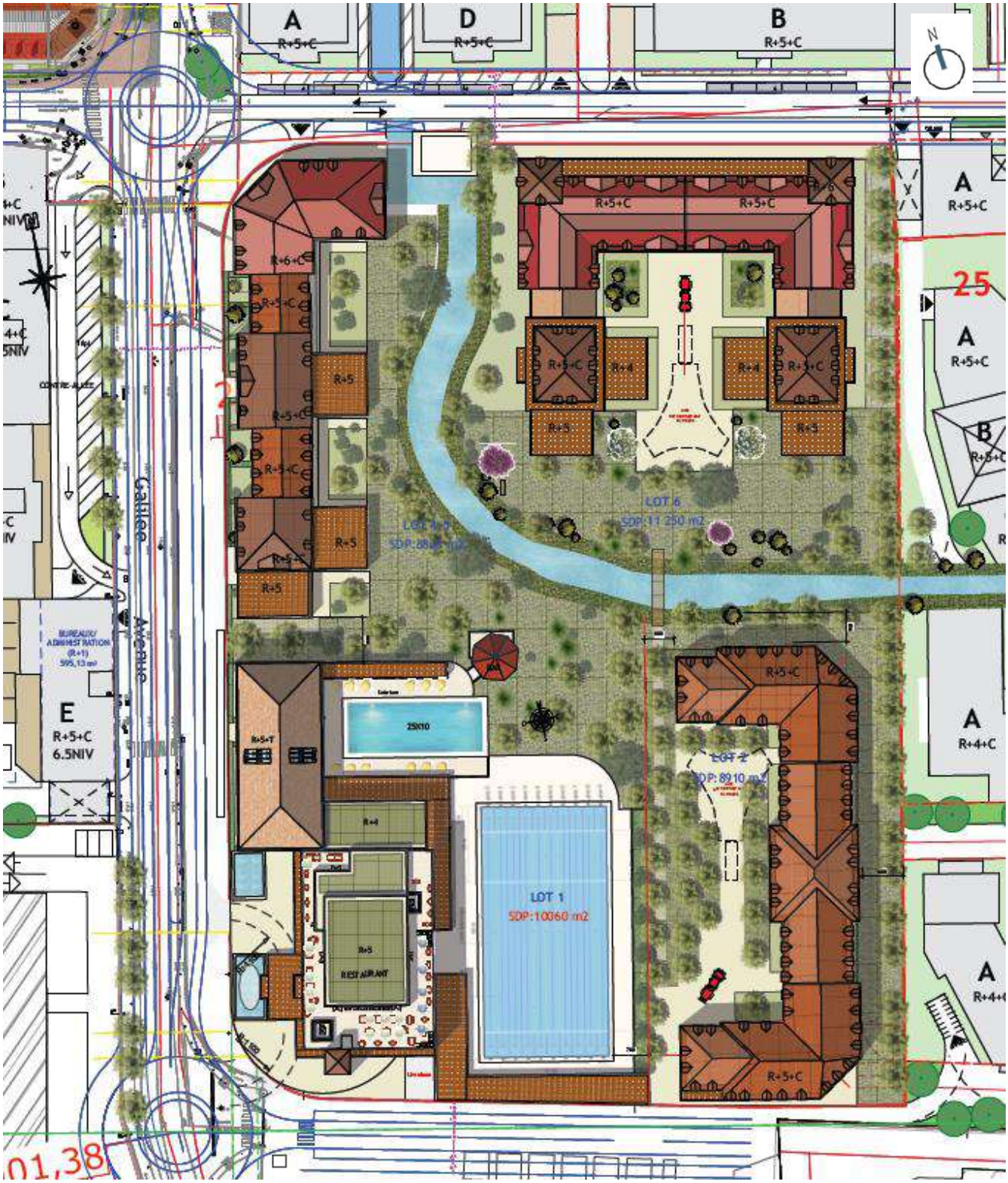
Demande d'examen au cas par cas

Le-Plessis-Robinson

Annexe obligatoire n°4_Plan masse du projet

Septembre 2024

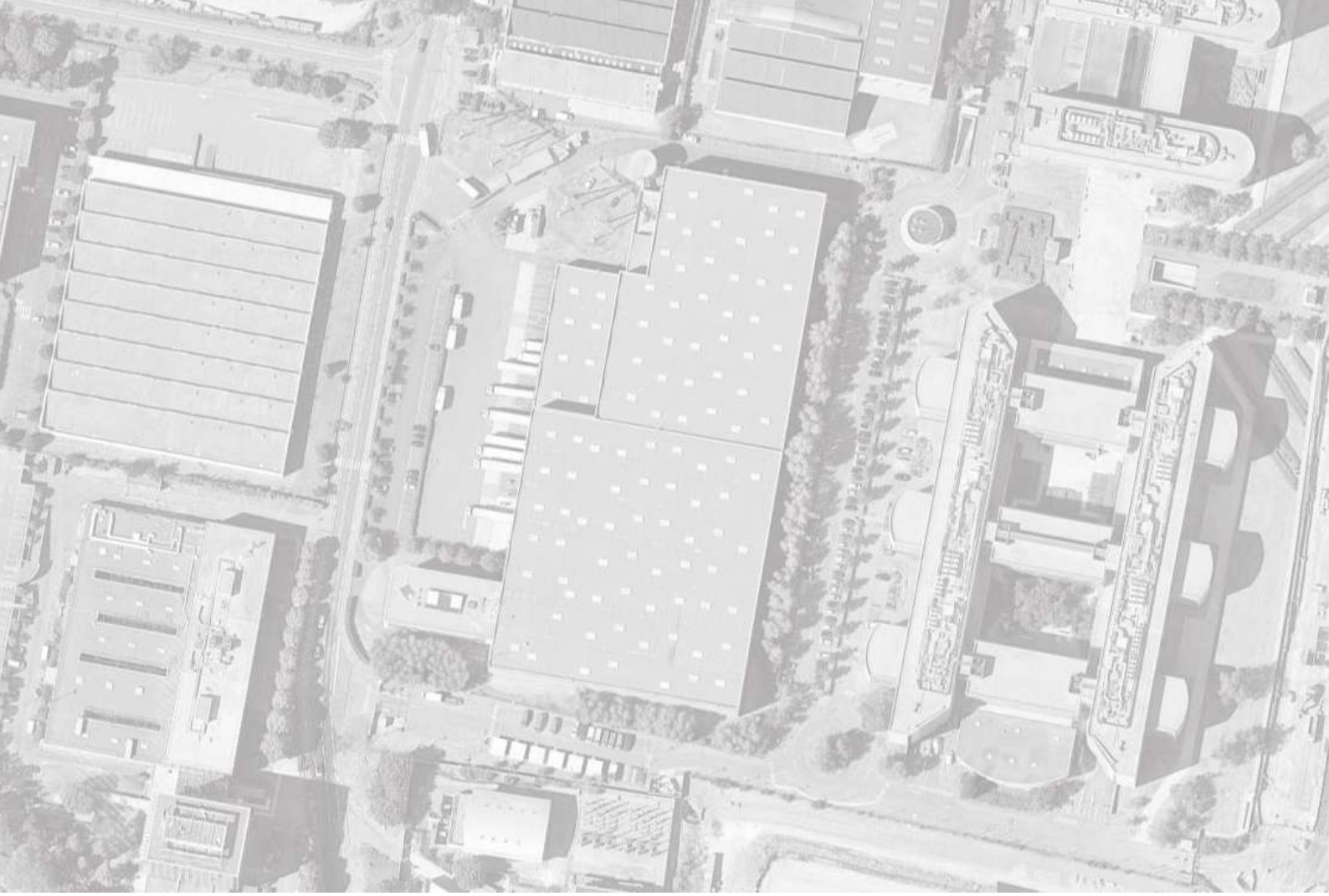
Annexe 4 : Plan masse du projet



PLAN MASSE D'ENSEMBLE 1:1000

21/05/2024

URBANITA ARCHITECTURE
75 avenue Niel
75017 Paris
Tel : 01 42 27 12 12



PROJET IMMOBILIER - CENTRE DE REMISE EN FORME

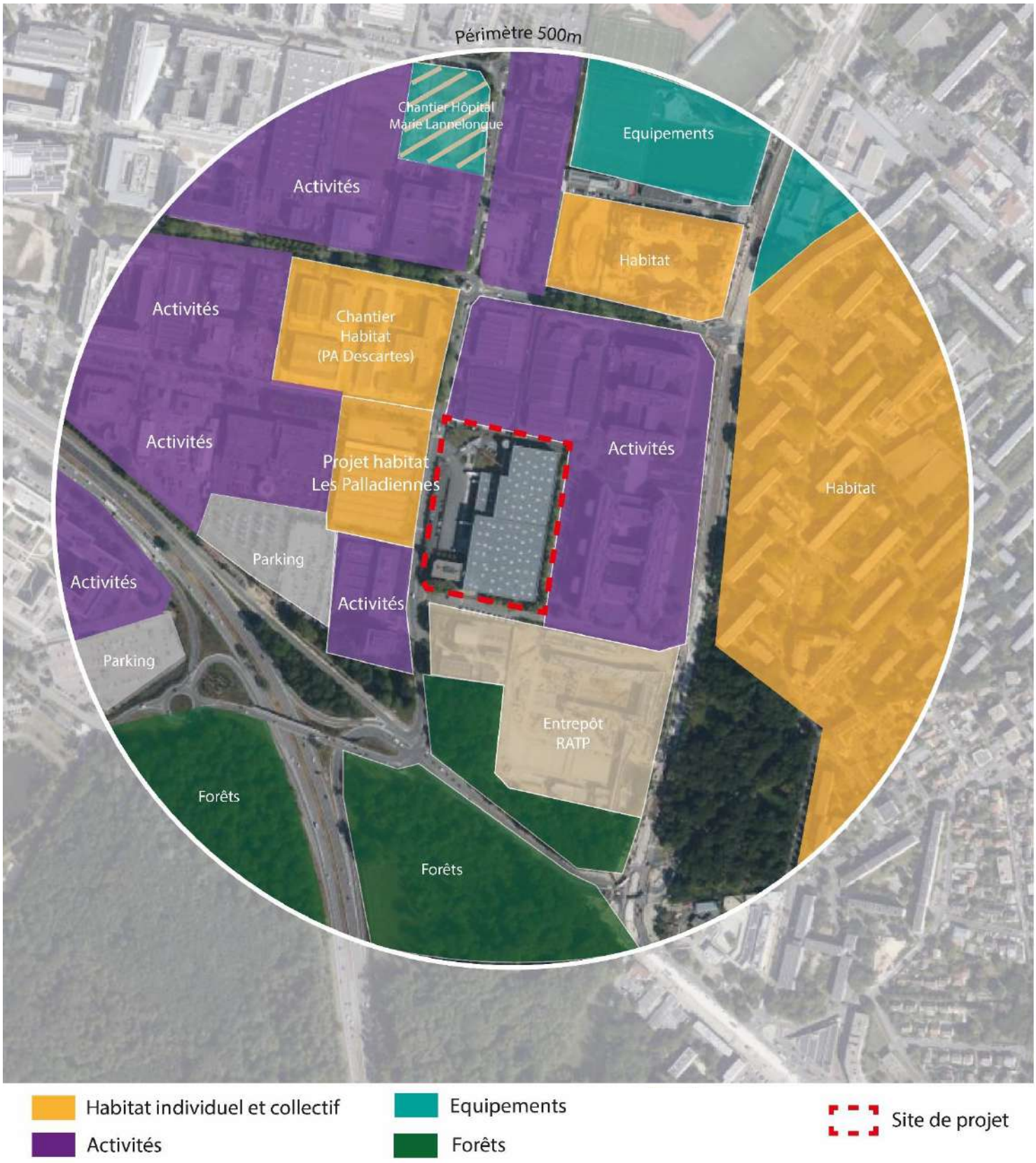
Demande d'examen au cas par cas

Le-Plessis-Robinson

Annexe obligatoire n°5_Plan des abords du projet

Septembre 2024

Annexe 5 : Plan des abords du projet



PROJET IMMOBILIER - CENTRE DE REMISE EN FORME

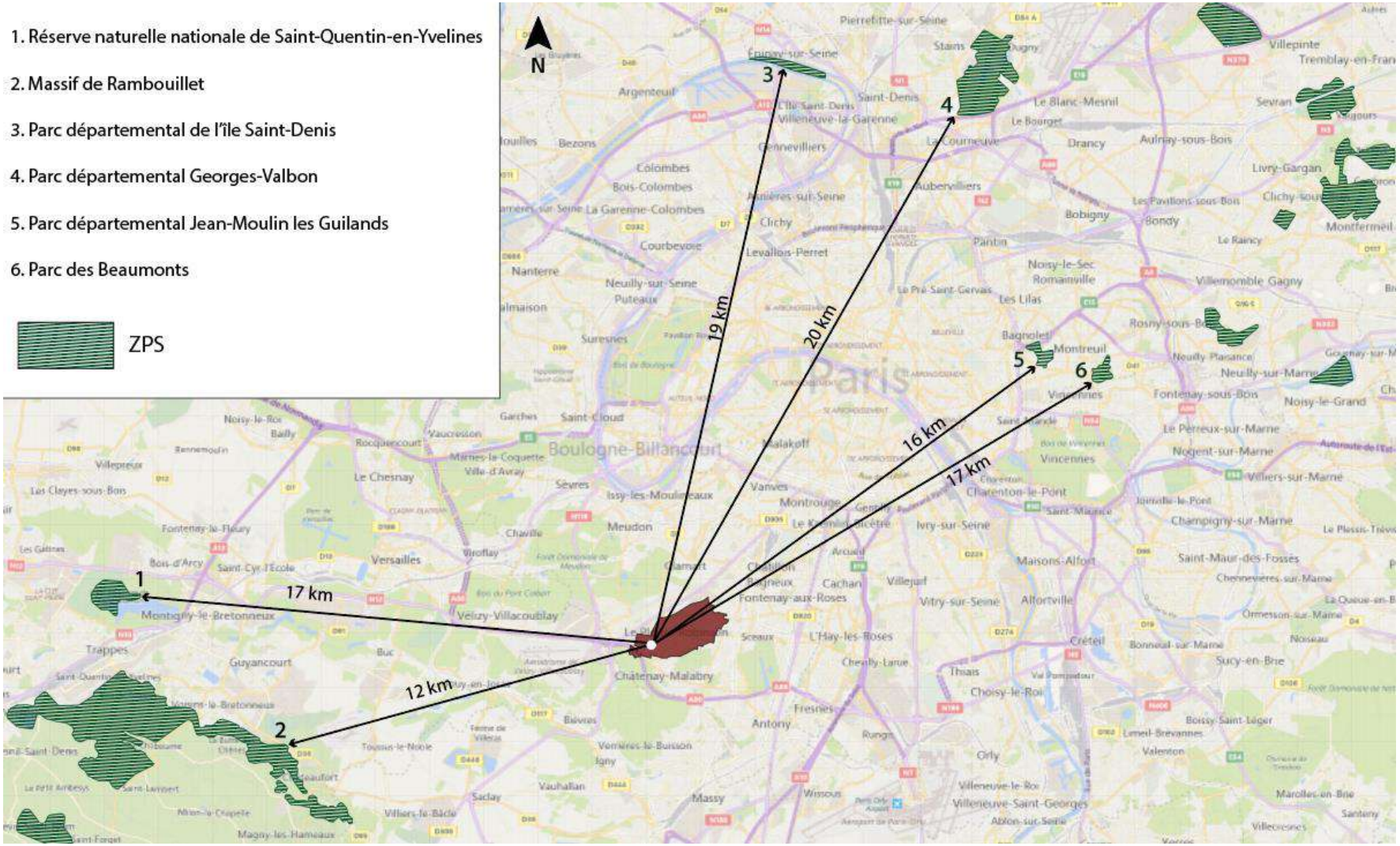
Demande d'examen au cas par cas

Le-Plessis-Robinson

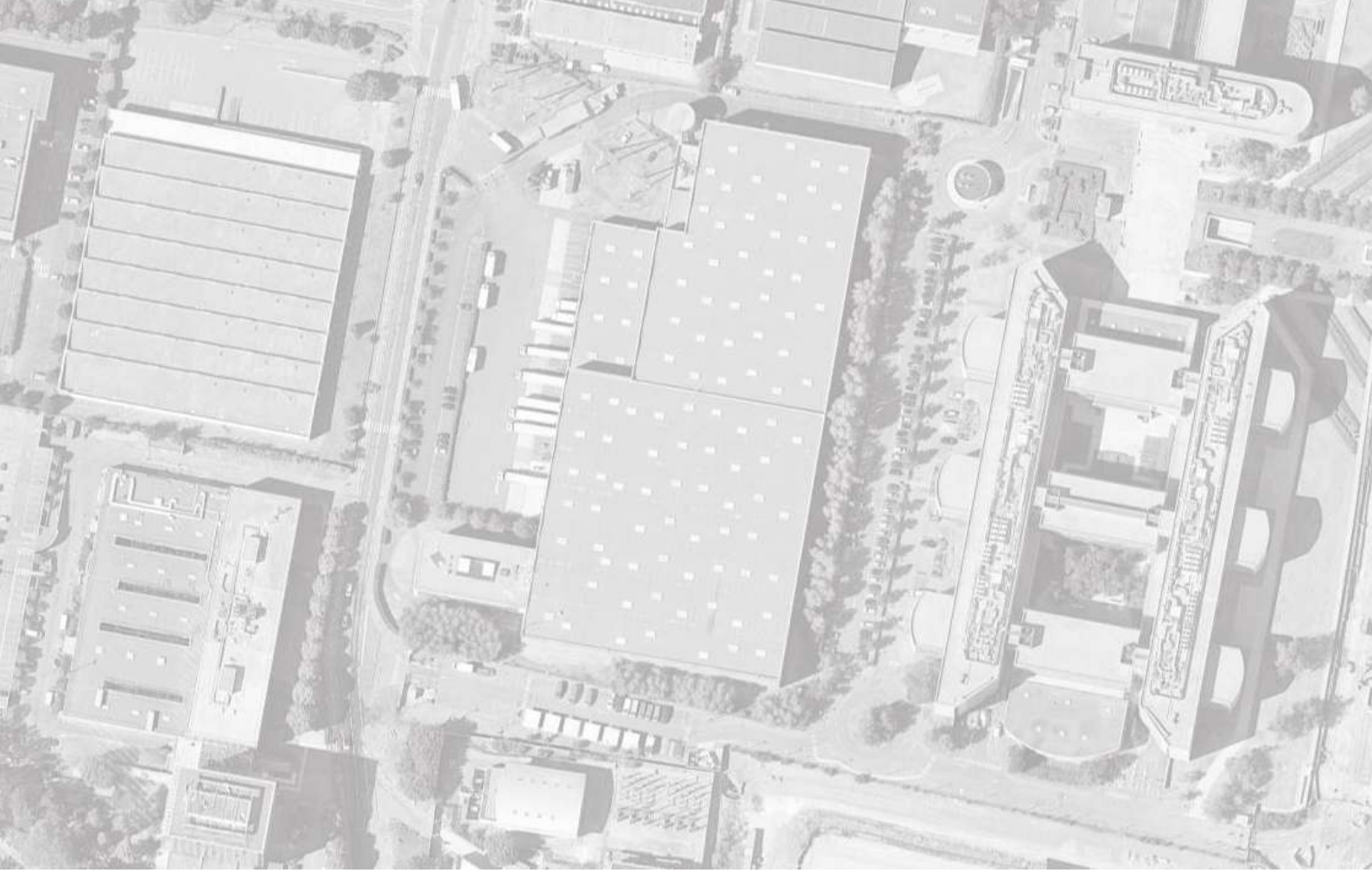
Annexe obligatoire n°6_Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000

Septembre 2024

Annexe 6 : Situation du projet par rapport aux sites NATURA 2000



Situation par rapport aux Sites Natura 2000 (source INPN)



PROJET IMMOBILIER - CENTRE DE REMISE EN FORME

Demande d'examen au cas par cas

Le-Plessis-Robinson

Annexe facultative n°1_ Présentation du projet et synthèse des enjeux environnementaux

25 Septembre 2024

1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE 3

2. PRESENTATION DE LA COMMUNE 6

1. La commune de Plessis-Robinson 6
2. Situation administrative 6
3. Structure urbaine et paysage 7

- STRUCTURE URBAINE DE LA COMMUNE 7
- MODE D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE 9

3. LE SITE D'IMPLANTATION DU PROJET 10

1. Le site dans son environnement lointain 10
2. Un site bénéficiant d'une bonne desserte 11
3. Le Parc d'affaires Novéos 12
4. Le site dans son environnement proche 13

- EMPRISE FONCIERE 13
- OCCUPATION ACTUELLE DU SITE 13
- HISTORIQUE DU SITE 14
- OCCUPATION ACTUELLE DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DE PROJET 15
- MAILLAGE VIAIRE 16

4. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES NATURELLES DU SITE 17

1. Le contexte topographique 17
2. Contexte géologique 17
3. Contexte hydrologique 18
4. Contexte hydrogéologique 19

5. Patrimoine naturel 20

1. Réseau NATURA 2000 20
2. La localisation du site par rapport aux Z.N.I.E.F.F. 21
3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) 22
4. Arrêté de Protection de Biotope (APB) 23
5. Parc Naturel Régional (PNR) 23

6. faune-flore – MIlieux naturels 24

7. Patrimoine historique et architectural 25

1. Les sites inscrits et classés 25
2. Site Patrimonial Remarquable (SPR) 25
3. Le patrimoine architectural, urbain, paysager et historique 26
4. Le patrimoine archéologique 26
5. Le patrimoine mondial de l'UNESCO 26

8. RISQUES ET NUISANCES 27

1. Risques naturels 27

- RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX 27
- RISQUE DE RUISSELLEMENT 27
- RISQUE D'INONDATION PAR LE PHENOMENE DE REMONTEE DE NAPPE 28
- CAVITES SOUTERRAINES 28

- Captage d'eau 28
- Risque inondation par debordement de cours d'eau 28
- Les zones humides 29
- Risque sismique 29

2. Risques technologiques 30
- BASOL/BASIAS 30
- Installations classees pour l'environnement 33
- Le risque industriel 34
- Le risque de Transports de Matieres Dangereuses (T.M.D.) 35
- Le risque d'exposition au plomb 36
- L'environnement acoustique 36

3. Synthèse des enjeux environnementaux sur le secteur de projet (complément du cerfa) 40

9. COMPATIBILITE DU PROJET 43

1. Le Schéma de Cohérence Territorial Métropolitain 43
2. Compatibilité avec le Plan des mobilités d'Île-de-France arrêté 47
3. Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Vallée Sud Grand Paris 47

10. Descriptif du projet 53

1. Parti d'aménagement et architectural 53
- Composition urbaine du projet : 55

2. Programmation prévisionnelle : une mixité fonctionnelle affirmée 58
3. Les déplacements 58
- La circulation automobile 58
- Les circulations douces 58

4. Parti paysager 58
- Traitement des espaces libres et plantation 58

5. Projets connus dans l'environnement du projet 60

11. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 77

1. Impacts et mesures sur le Milieu physique 77
2. Impacts et mesures sur le Patrimoine naturel et bâti 80
3. Impacts et mesures sur les Déplacements 81
4. Impacts et mesures sur la Santé 82

12. CONCLUSION 83

La présente note vient compléter le formulaire CERFA de la procédure de demande au cas par cas et considère le projet aussi bien en phase chantier qu'en phase exploitation.

2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

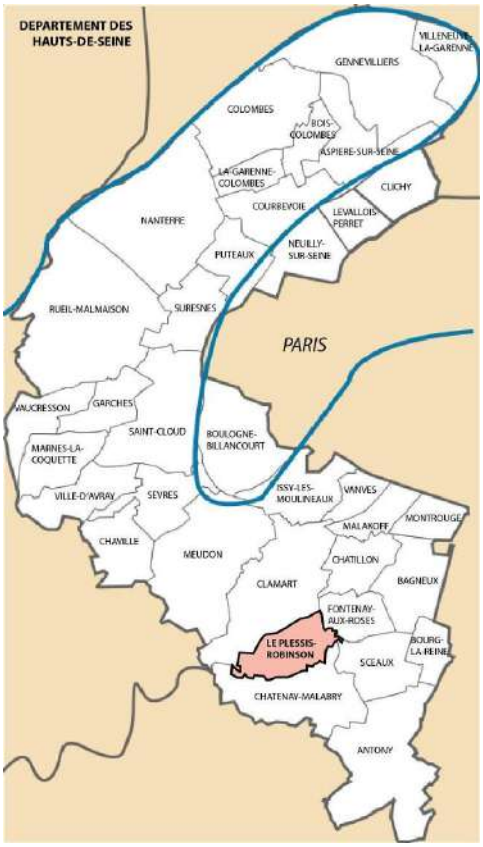
1. La commune de Plessis-Robinson

La commune du Plessis-Robinson est une commune résidentielle des Hauts-de-Seine (92), située au Sud-Ouest de Paris. Elle bénéfice d'un cadre de vie remarquable et d'une position très attractive.

Située dans la première couronne de l'Ouest parisien, la commune du Plessis-Robinson se positionne aux portes de Paris et dans la proximité économique de pôles d'envergure régionale (La Défense, Vallée scientifique de la Bièvre, Vélizy, Seine Amont, …). D'une superficie d'environ 340 hectares, le Plessis-Robinson est limitrophe des quatre communes des Hauts-de-Seine suivantes : Clamart au Nord-Ouest, Fontenay-aux-Roses au Nord-Est, Sceaux au Sud-Est et Châtenay-Malabry au Sud.

Implantée à l'Ouest sur un plateau et à l'Est sur des coteaux escarpés et boisés, la commune bénéficie d'une situation géographique et d'un environnement végétal privilégié, avec notamment depuis son point culminant (178 mètres, le plus élevé du département) une perspective sur la capitale et la banlieue sud.

La commune du Plessis-Robinson a pour particularité d'être marquée par une topographie différenciée qui participe à la diversité de ses paysages et de ses morphologies urbaines. Les infrastructures de transport contribuent également à diviser le territoire communal en neuf grandes unités distinctes.



2. Situation administrative

La commune a intégré la Métropole du Grand Paris créée le 1er janvier 2016 et fait donc désormais partie de l'Etablissement Public Territorial « Vallée Sud Grand Paris ».

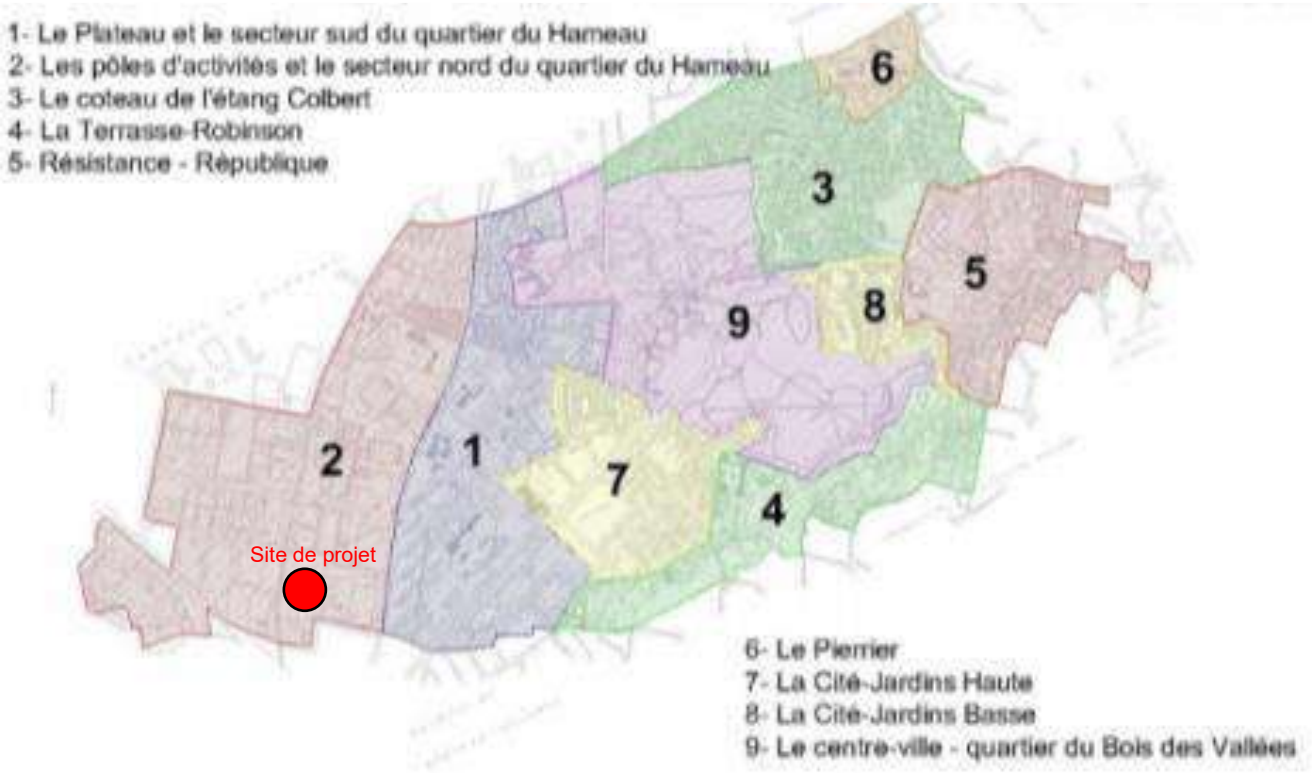
Ce territoire comprend 11 communes, pour une superficie totale de 47 km² et une population d'environ 395 000 habitants. Il est né de la fusion de trois intercommunalités : les communautés d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, de Sud de Seine et la communauté de communes de Châtillon-Montrouge.

Territoire « Vallée Sud Grand Paris »

3. Structure urbaine et paysage

○ Structure urbaine de la commune

Le territoire du Plessis-Robinson est divisé en 9 grandes unités distinctes. Cette division résulte de l'histoire urbaine, de la topographie différenciée qui participe à la diversité des paysages et morphologies urbaines qui délimitent naturellement 9 quartiers de vie.



Les unités urbaines du Plessis-Robinson

Source : PLU du Plessis Robinson

1- Le Plateau et le secteur Sud du quartier du Hameau

Ce secteur couvre presque un quart de la superficie communale. La densité de population y est la plus forte. Ce secteur se caractérise par la présence d'immeubles d'une hauteur moyenne de R+4 et construits par tranches successives formant des "cités".

2- Les pôles d'activités et le secteur Nord du quartier du Hameau

Ce quartier essentiellement économique est constitué du centre d'affaires La Boursidière, du Parc d'affaires Novéos, du Parc Technologique et du parc des sports. Il comprend également sur une petite entité le Nord du quartier du Hameau composé de pavillons des années 1930, qui apparaît comme un ensemble peu homogène et de faible qualité architecturale et paysagère.

3 – Le coteau de l'Etang Colbert

Ce quartier est constitué d'un petit pavillonnaire assez régulier, souvent ancien, et parfois construit en pierres meulières. A ce titre, il forme un quartier relativement homogène et verdoyant.

4 – La Terrasse-Robinson

Quartier de villégiature, les constructions ressemblent davantage à des villas qu'à des pavillons. La plupart d'entre elles sont implantées sur de grandes propriétés, traitées comme des parcs. Ce quartier se caractérise plus que tout autre par sa verdoyance et l'intérêt de ses arbres et crée un lien paysager, entre le parc Henri Sellier et celui de la Vallée aux Loups. Au cours des dernières années, le quartier a accueilli plusieurs opérations d'habitat collectif, avec pour conséquence une diversification du tissu urbain.

5 – Résistance République
Le quartier Résistance-République a une vocation résidentielle et se caractérise par un tissu composite mêlant immeubles sur rue, résidences d'habitat collectif, petits secteurs pavillonnaires, grandes zones d'équipements. Ce quartier a fait l'objet, ces dernières années, d'un développement important afin de valoriser les entrées de ville.

6 – Le Pierrier
Situé sur les hauteurs du coteau, cet îlot de logements collectifs construit dans les années 60 est doublement isolé : par la topographie mais aussi par la différence architecturale qui l'oppose au quartier pavillonnaire qu'il surplombe. Le quartier est composé d'une trentaine de barres d'immeubles R+4 à R+5, organisée autour d'équipements publics (école, terrains de sport, théâtre).

7 et 8 – Les Cités-Jardins Haute et Basse
Ces deux quartiers encadrent le parc Henri Sellier. Les Cités-Jardins ont fait l'objet de façon récente d'opérations de renouvellement urbain avec des programmes de réhabilitation et la création de la ZAC de la Cité-Jardins en 2004.

9 – Le centre-ville – quartier du Bois des Vallées
Ce quartier de la ville est marqué par une grande mixité. Il est composé du centre-ville (Coeur de Ville), de bois et parcs (Parc Henri Sellier, Bois de la Solitude, Bois de la Garenne) et de zones d'habitations individuelles et collectives. L'achèvement de deux ZAC sur ce secteur a permis de faire renaître un véritable centre-ville.
L'addition de ces quartiers de vie compose la mixité fonctionnelle de la ville du Plessis-Robinson. En revanche, à l'échelle du quartier, la mono-fonctionnalité perdure, avec :
− Le secteur Ouest, de part et d'autre de l'A86, essentiellement tourné vers les activités économiques,
− Les quartiers du Plateau, du Pierrier et des Cités-Jardins à dominante d'habitat collectif,
− Le quartier du Coteau Colbert à dominante d'habitat pavillonnaire,
− Les quartiers Résistance, République et Terrasse Robinson, occupés par de l'habitat collectif et individuel.

Seul le quartier du Centre-Ville - Bois des Vallées se caractérise par une véritable mixité urbaine, en proposant habitat, commerces, équipements et vastes espaces verts.
L'introduction d'une plus grande mixité fonctionnelle au sein des différentes entités urbaines est un des objectifs de développement de la commune.

Le site de projet est localisé au Sud-Ouest du territoire communal dans le parc de Novéos. Sur ce quartier, l'enjeu municipal et intercommunal (inscrit au PLUi) est d'introduire de la mixité fonctionnelle pour créer à terme un quartier mixte mêlant logements, activités, services, équipements.

○ Mode d'occupation des sols de la commune

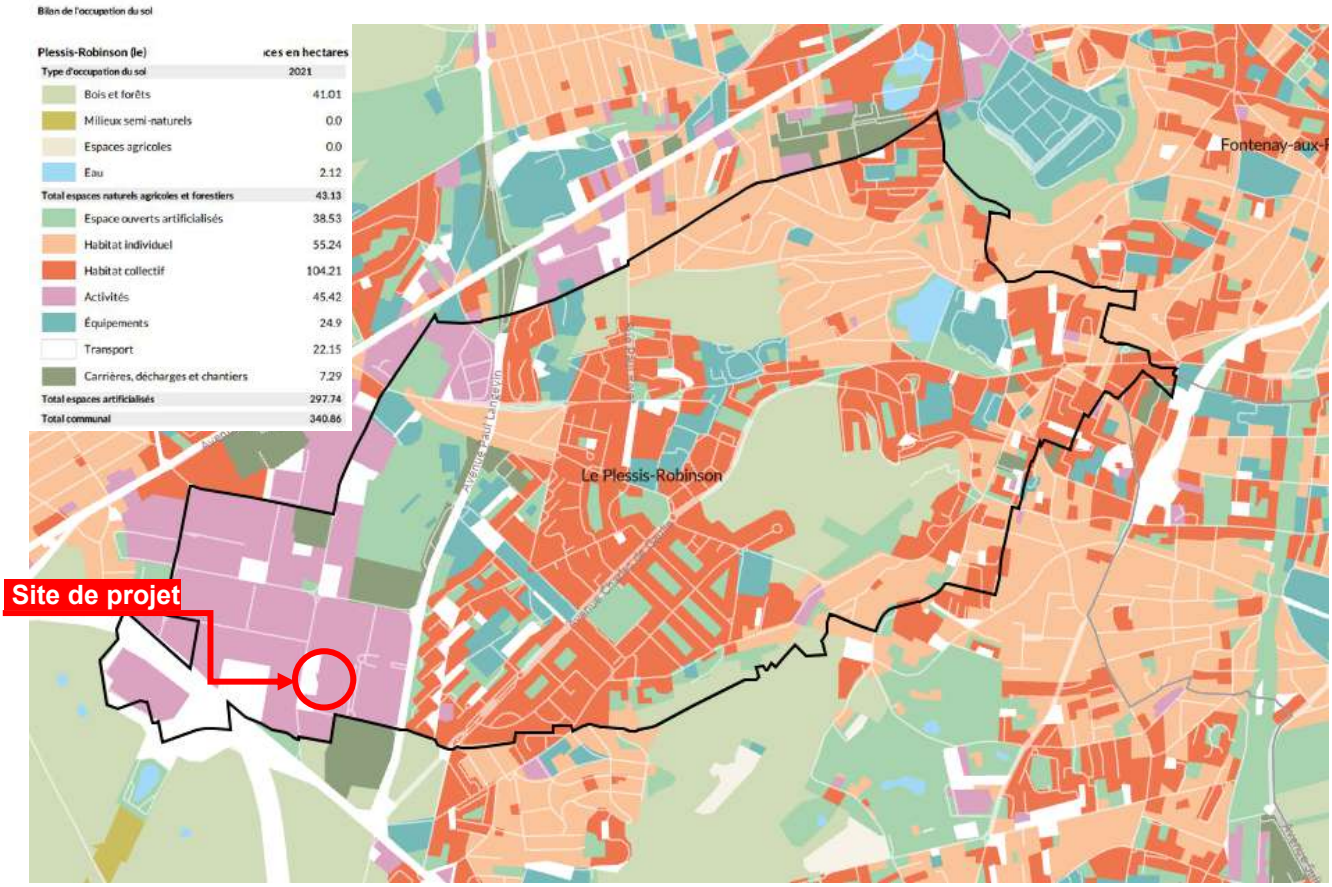
D'une superficie de 340 hectares environ, la commune du Plessis-Robinson présente une occupation du sol variée, composée à la fois de secteurs urbanisés, mais également d'espaces verts importants.

Les espaces boisés du Plessis-Robinson (41,01 ha, soit environ 12% du territoire) comprennent principalement la partie boisée du Parc Henri Sellier au cœur de la commune, le Bois de la Garenne et le Bois de la Solitude au Nord, ainsi que la partie Nord du Parc de la Vallée aux Loups (au Sud de la commune). « L'eau » est également présente sur la commune avec l'Etang Colbert d'une surface de 2,12 ha.

Les espaces ouverts artificialisés (38,53 ha) occupent une surface proche de celle des espaces boisés.

Les espaces construits artificialisés sont majoritairement constitués « d'habitat collectif » puis « d'habitat individuel ». Le quartier du coteau de l'Etang Colbert est principalement occupé par du tissu pavillonnaire tandis le Plateau et les Cités Jardins sont occupés par un tissu d'habitat collectif. Les quartiers de la Terrasse-Robinson et de Résistance République sont marqués par une plus grande mixité de logements.

Les « activités » occupent 45,42 ha du territoire. Elles sont principalement situées à l'Ouest de la commune, en lien avec le tissu économique de Clamart. Il s'agit notamment du centre d'affaires de la Boursidière, du Parc technologique et du Parc d'affaires Novéos sur lequel est localisé le site de projet.



Mode d'Occupation des Sols 2021 (Source : IAURIF)

3. LE SITE D'IMPLANTATION DU PROJET

1. Le site dans son environnement lointain

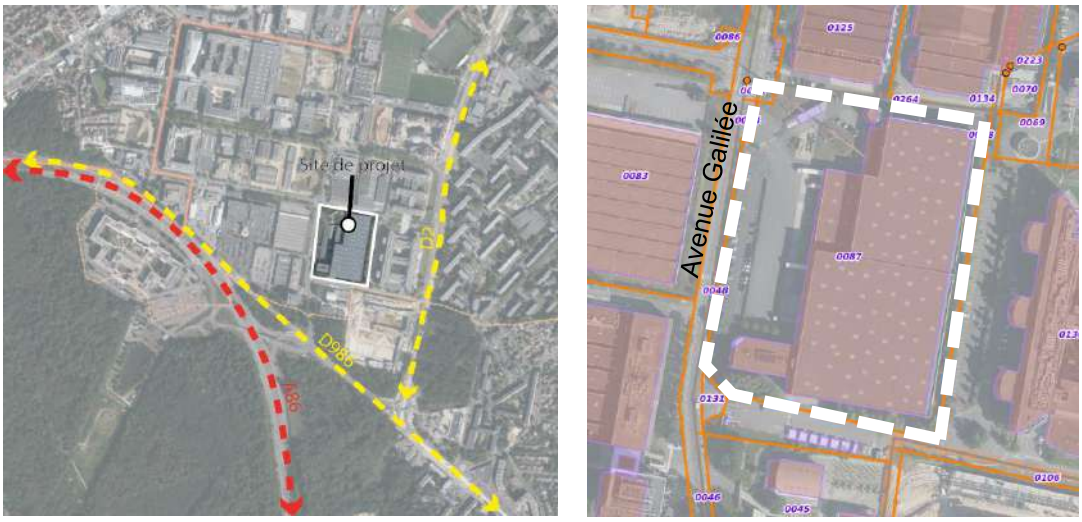
Le site de l'opération se localise dans la partie Sud-Ouest de la commune, au sein du parc d'activité économique dit « Novéos » et à proximité du quartier résidentiel du Plateau.

Vue aérienne de la commune du Plessis-Robinson

Le site de projet porte sur la création d'un programme mixte d'environ 39 040m² de surface de plancher, à vocation principale d'habitation, d'équipements et d'activités de loisirs (centre de remise en forme-SPA et hôtel).

Il est localisé au Sud-Ouest du périmètre communal du Plessis-Robinson, au n°15 avenue Galilée.

Le site de projet était occupé par un bâtiment à destination d'activité de la société « Danone », puis par un entrepôt. Il est distant d'environ 160 mètres de la route départementale 986 et de l'autoroute A86 et d'environ 150 mètres de la route départementale D2.

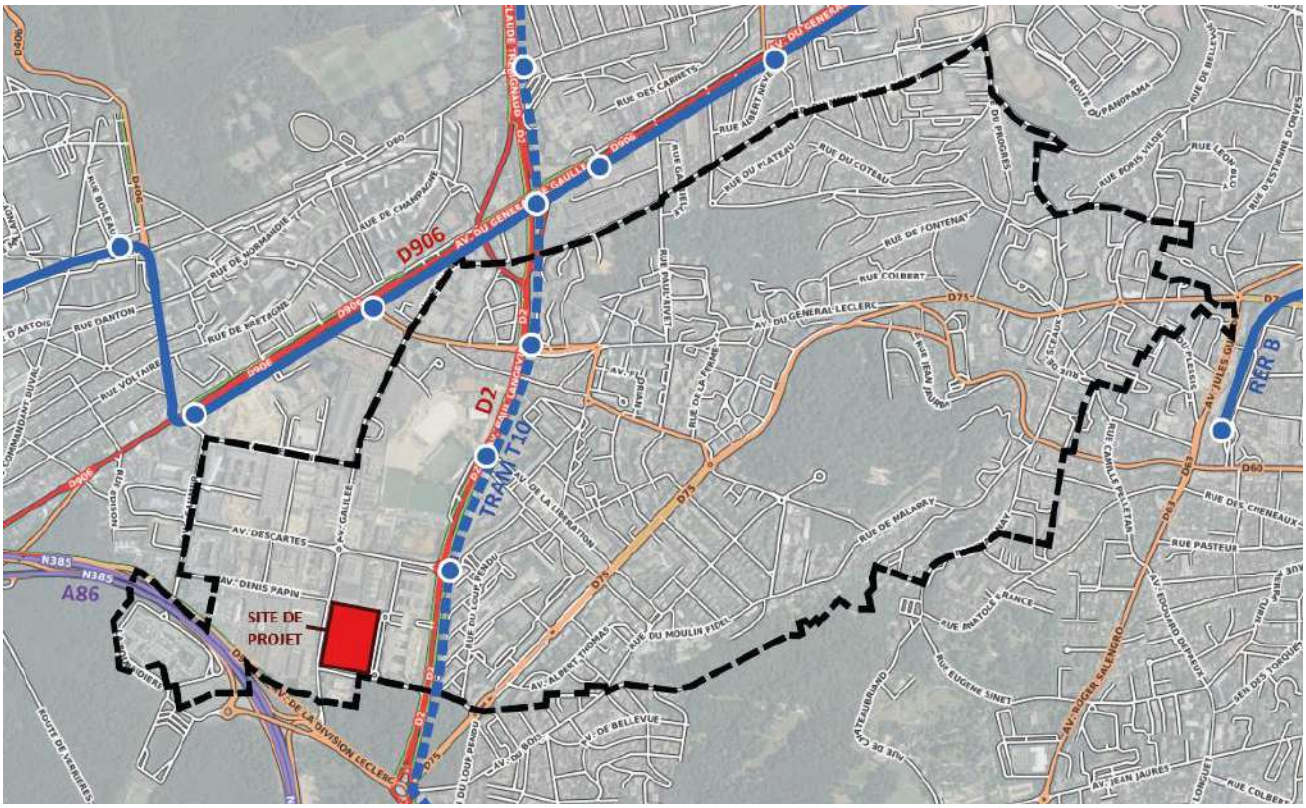


Localisation Site de projet sur fond googleearth

2. Un site bénéficiant d'une bonne desserte

Le secteur de projet bénéficie d'une excellente desserte. Il est situé à environ 200 mètres de l'échangeur de l'autoroute A86 et à environ 160 mètres de la départementale D2 (avenue Paul Langevin), desservies par le tramway « T10 Antony-Croix-de-Berny-Clamart (Place du Garde) », inauguré mi-2023.

Ce secteur bénéficie également de la proximité du tramway T6 situé sur la départementale D906 située au nord-ouest, à environ 200 mètres à l'est.



Situation du site de projet dans la commune du Plessis-Robinson (Source : Synthèse Architecture)

Le site de projet est bordé :

- Au nord, par des bâtiments industriels ;

- A l'ouest par un ancien entrepôt du groupe « Conforama », aujourd'hui occupé par les services techniques de la ville et voué à évoluer en un programme immobilier (290 logements) ;

- A l'est et au sud par des bureaux de la société « Renault », dont une partie est concernée par le projet immobilier du « Carré Haussmann » ;

Localisation Site de projet sur fond googleearth (Source : Synthèse Architecture)

3. Le Parc d'affaires Novéos

Le site du projet est localisé au Sud-Ouest de la commune du Plessis-Robinson, dans le parc d'affaires Novéos. En bordure du Bois de Verrières, le parc d'activités Novéos est un parc d'affaires du territoire Vallée Sud Grand Paris qui constitue le 2ème pôle économique des Hauts-de-Seine. Il est implanté sur 65 hectares sur les communes de Clamart et du Plessis-Robinson et regroupe 130 entreprises et 10 000 salariés. Au Plessis-Robinson, ce parc d'activités occupe environ 40 hectares.

Localisation du parc d'affaires Novéos (Google earth // Synthèse architecture)

Aménagé dans les années 60', une redynamisation du parc d'activité Novéos a été engagée pour améliorer son attractivité et renforcer sa capacité d'accueil. En effet, l'effet génération de la zone d'activité se traduisait notamment par un bâti vieillissant occupant de grandes emprises au sol.

Aujourd'hui, l'enjeu communal et inter-communal de faire de Novéos un nouveau quartier de vie alliant habitat, équipements et emplois se concrétise aujourd'hui par le développement de plusieurs projets résidentiels engagés sur la commune du Plessis-Robinson.

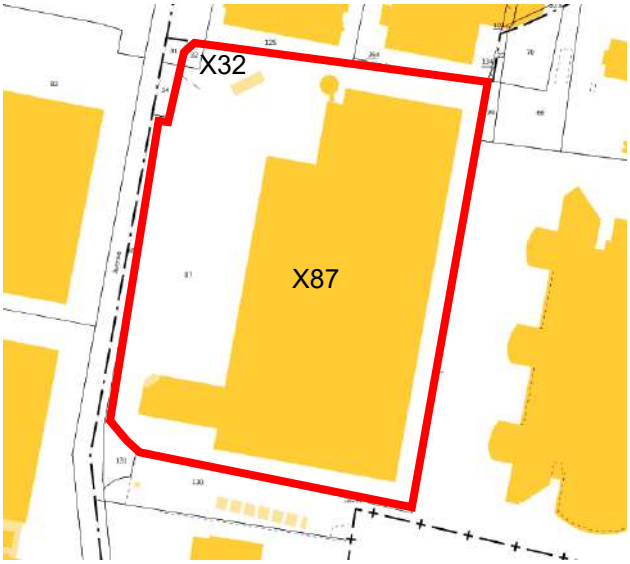
Ce projet s'inscrit donc dans cet objectif de mixité des fonctions, en proposant une nouvelle offre à dominante d'habitat et d'équipements et d'activités de loisirs et sportives au sein du quartier, dont la mutation vers une fonction plus résidentielle est d'ores et déjà fortement engagée.

4. Le site dans son environnement proche

○ Emprise foncière

Le terrain d'assiette du projet s'implante en partie sur la parcelle cadastrée OX87 d'une superficie de 27 821m² et sur la parcelle OX32, d'une superficie de 100m², pour un total de 27 921m². La parcelle est accessible par l'avenue Galilée au nord-ouest.

Occupation actuelle du site sur fond googleearth



Extrait parcellaire (cadastre.gouv)

○ Occupation actuelle du site

Le site de projet est localisé sur un ancien terrain de la société Danone datant de 1958 (construction du Centre de Recherche Vitapôle en 1968/1969). L'ancienne usine a ensuite été démolie en 1993 et un nouveau bâtiment de type industriel a été construit en 2002 et exploité dès 2003 par une entreprise de stockage de papier et de ses bureaux.

Le site est composé :

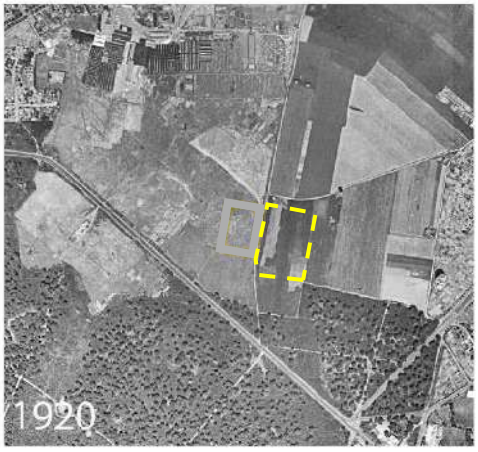
- D'un bâtiment principal en partie en rez-de-chaussée pour les entrepôts, avec toiture terrasse ;
- D'un bâtiment secondaire en R+2 pour les bureaux, accolé au bâtiment principal ;
- D'un parking extérieur et de plusieurs aires de chargement pour les camions à l'ouest du site ;
- De quelques espaces verts d'accompagnement.

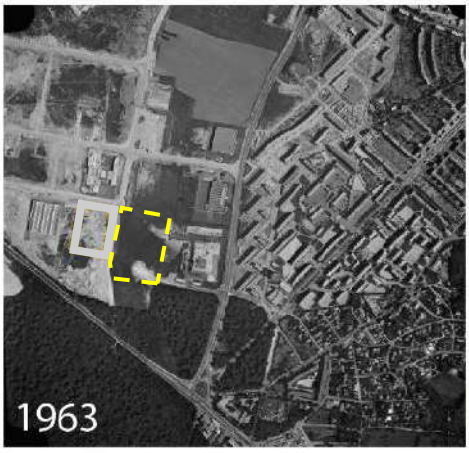
Occupation actuelle du site sur fond googleearth

Entrée actuelle du site (Source : google streetview)

- **Historique du site**

D'après les clichés historiques, au moins depuis le début du XX^{ème} siècle, le site était occupé par des terrains agricoles. Il a commencé à s'urbaniser à partir des années 1968-1969 par la construction de bâtiments correspondant au centre de recherche Vitapôle (Danone). Les bâtiments ont ensuite évolué au cours des décennies, jusqu'à ce que le site industriel soit entièrement supprimé en 1993 pour permettre la construction du bâtiment actuel en 2002 par la société TORRASPAPEL MALMENAYDE pour un entrepôt de stockage de papier et atelier de charge accumulateur. Les environs du site étaient de type rural et se sont industrialisés à partir de la fin des années 1950. La parcelle à l'est de la propriété étudiée semble avoir été occupée par le même site industriel.



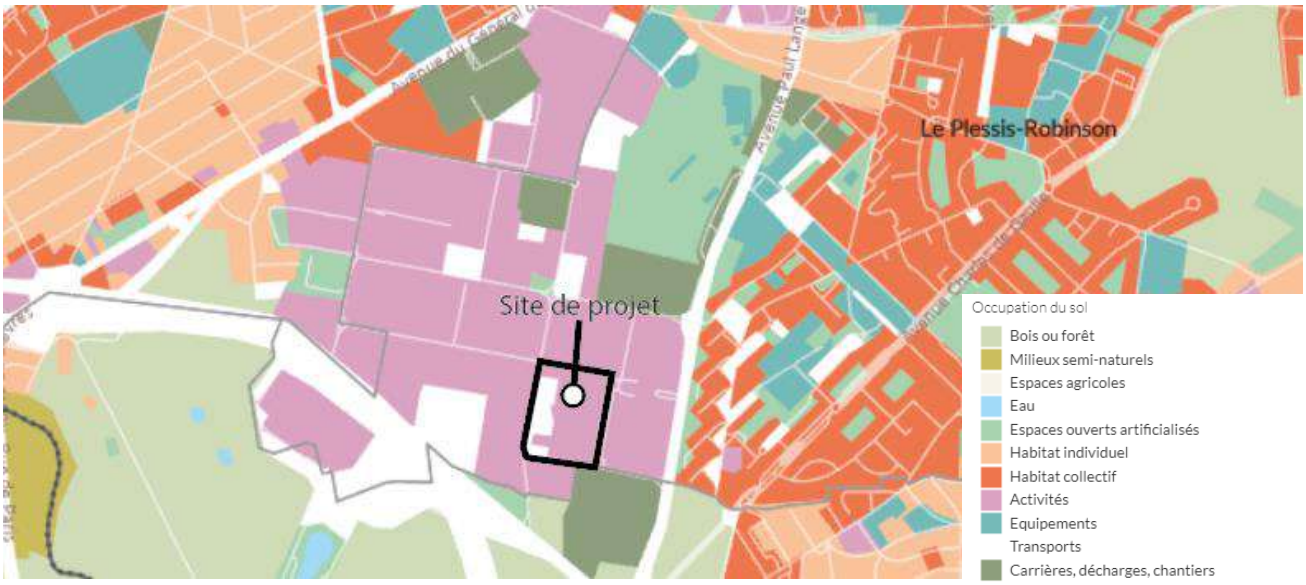


Evolution secteur dans son environnement lointain de 1920 à 2011 (Source : geoportail.com)

- **Occupation actuelle de l'environnement du site de projet**

❖ **Mode d'Occupation du Sol (MOS 2021) :**

Aujourd'hui, le site se situe en milieu urbain, au cœur d'une zone d'activité, est dispose de très peu d'espaces de verdure. Il est identifié au Mode d'Occupation du Sol (MOS) de 2021 en espace à vocation d'activités.



Occupation actuelle du site (Source : Extrait MOS 2021)

❖ **Plan Local d'Urbanisme intercommunal Vallée Sud Grand Paris :**

Le terrain est situé en zone UP du PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté **lors du conseil de territoire du 14 décembre 2023,** qui correspond à la zone de secteur de projet et dans le sous-secteur UPPr2a qui correspondant à l'opération de renouvellement de la partie robinsonnaise du secteur Novéos. Le PLUi devrait être approuvé pour fin 2024 ou 1er semestre 2025. Ce document sera donc la référence pour l'instruction du futur permis de construire.

Il se situe dans un secteur faisant l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP Noveos).

A noter que le projet de PLUi Vallée Sud Grand Paris a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de la MRAe.

Il est aujourd'hui le théâtre d'ambitieux projets de développement éco-responsables qui visent à améliorer la qualité de vie et à revitaliser le parc d'activité. Il poursuit sa requalification avec ce programme mixte, où la nature et la vie citadine s'entremêlent harmonieusement.

- **Maillage viaire**

Le site de projet est extrêmement bien desservi par le réseau viaire orthogonal du Parc Novéos, à double sens de circulation, relié à l'autoroute A86 via l'avenue Galilée ou encore la D906 et la D2.

Un emplacement réservé est matérialisé au PLUi au nord du site de projet, pour l'élargissement de l'avenue de Galilée et la réalisation d'une voie de circulation, dans le prolongement de l'avenue Denis Papin et permettant de rejoindre l'avenue Paul Langevin à l'est.

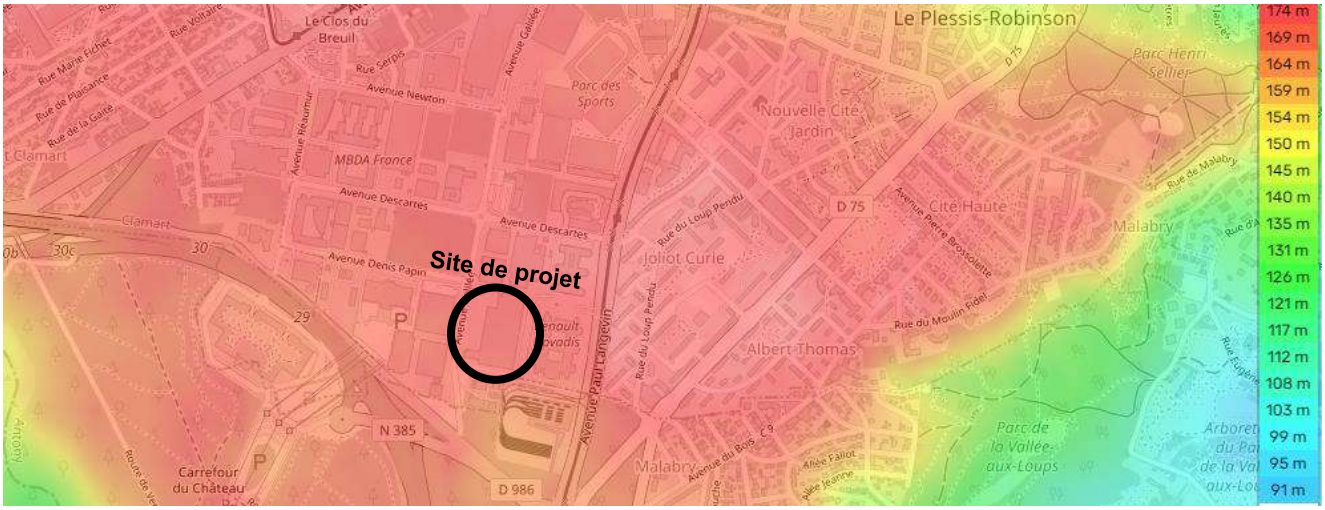
Réseau viaire du Parc Novéos (Sources : fond googlearth // Synthèse architecture)

4. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES NATURELLES DU SITE

1. Le contexte topographique

Le territoire communal s'étend pour partie sur les confins du Plateau de Meudon - Vélizy et pour partie sur les pentes des affluents de la Bièvre, avec une topographie relativement mouvementée.

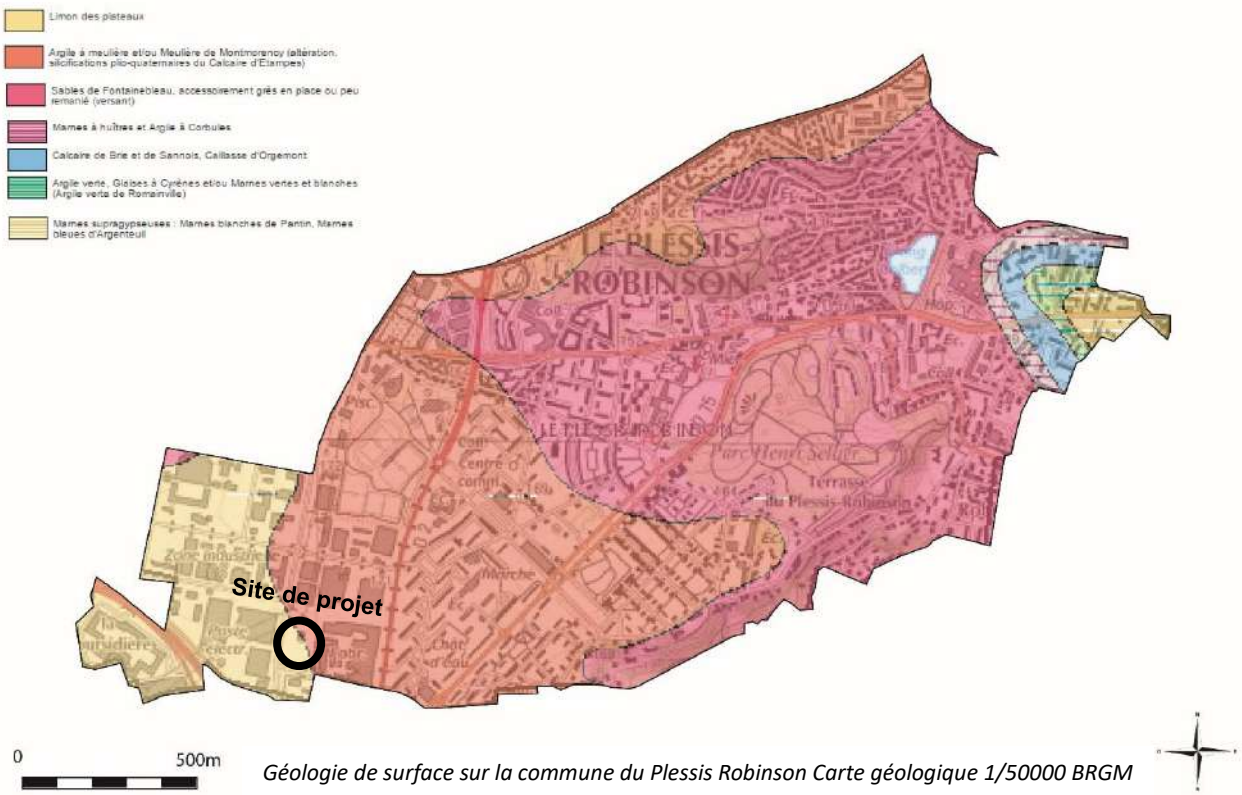
Localisé sur le plateau dont les cotes altimétriques varient <u>entre 170 et 180 mètres</u>, le site de l'opération présente une topographie plane, qui ne présente aucune incidence particulière à la réalisation du projet de construction.



Extrait carte topographique – Source : topographic-map.com

2. Contexte géologique

D'après la carte géologique au 1/50 000ème, le secteur de l'opération est concerné par une géologie de surface de limon des plateaux et d'argile à meulière et/ou Meulière de Montmorency.



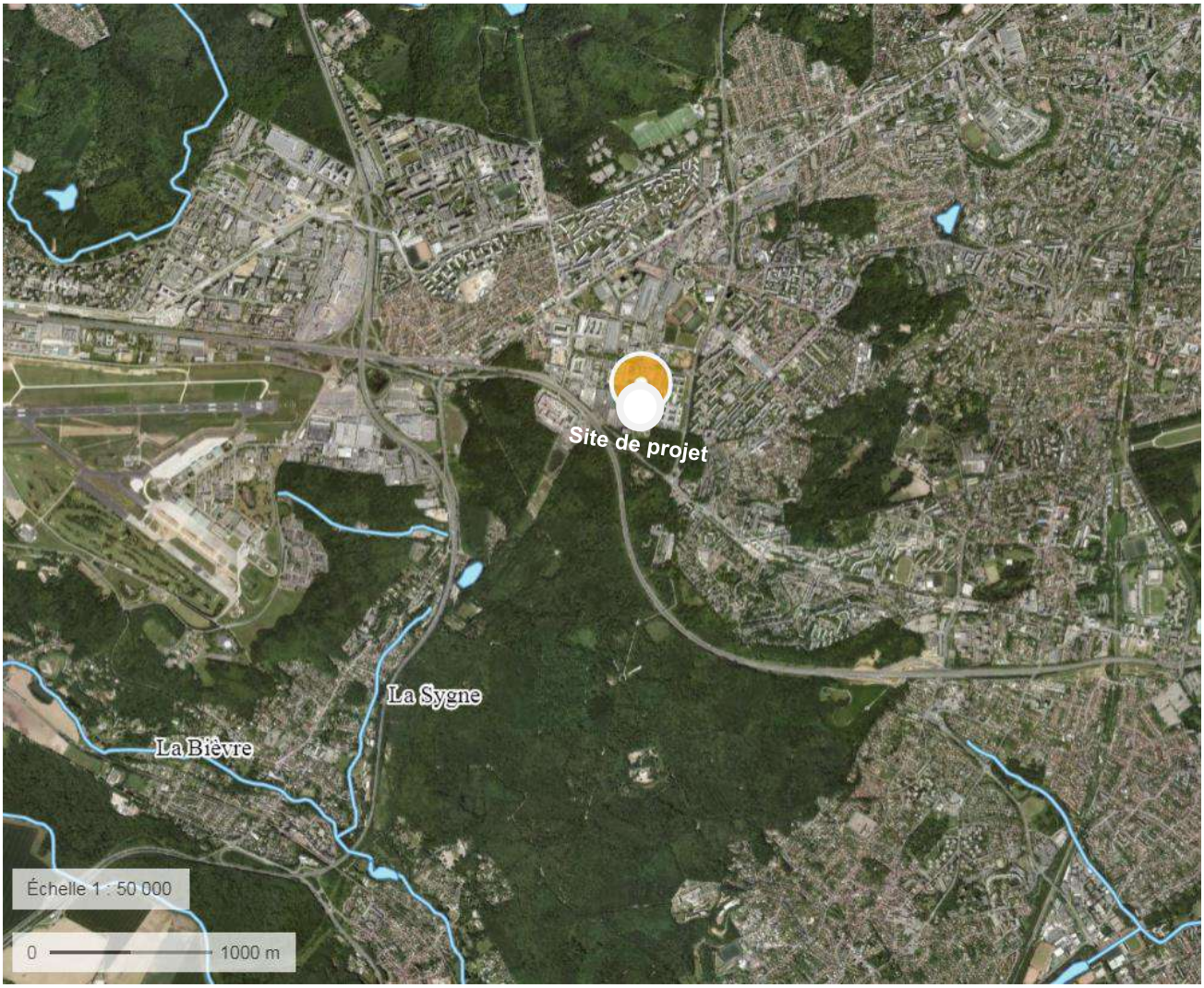
Géologie de surface sur la commune du Plessis Robinson Carte géologique 1/50000 BRGM

Les sols superficiels au droit de la propriété sont peu perméables.

3. Contexte hydrologique

Aucun cours d'eau n'est recensé dans l'environnement proche du site d'étude.

On note la présence de la Sygne à environ 1,9 km et de la Bièvre à environ 3,3 km au sud-ouest de la propriété étudiée.



Contexte hydrologique (Source : Géoportail)

Compte tenu de leurs distances et positionnements par rapport au site étudié, le cours d'eau de la Sygne et la Bièvre ne sont pas retenues comme potentiellement vulnérables à une éventuelle pollution provenant de la zone d'étude.

4. Contexte hydrogéologique

Le sous-sol du Bassin Parisien est le siège de plusieurs nappes d'eau souterraine. D'après la Banque de données du Sous-Sol et les cartes hydrogéologiques du secteur d'étude, le premier horizon aquifère rencontré au droit du site se situe dans l'aquifère de l'Oligocène, dans les Sables de Fontainebleau.

D'après la carte piézométrique du Bassin Parisien, disponible sur le SIGES, l'écoulement régional de la nappe de l'aquifère de l'Oligocène se ferait vers le sud-est.

Le forage BSS000NQJE, situé à environ 600m du site d'étude, présente un niveau piézométrique, mesuré dans l'horizon des Sables de Fontainebleau (Oligocène), à 46 m de profondeur soit +126 m NGF. Sachant que cet horizon est présent au droit de ce sondage entre 5,30 et 77,6 m de profondeur (soit de +162,7 à +90,4 m NGF), le toit de la nappe des Sables de Fontainebleau est estimé sous les argiles à meulière au droit du site d'étude.

La première nappe souterraine est vraisemblablement localisée à plus de 40 m de profondeur au droit du site. Compte tenu de sa profondeur et de la nature des sols la couvrant, la nappe est considérée comme peu vulnérable.

❖ **Captages pour l'Alimentation en Eau Potables (AEP) :**

D'après les données de l'Agence Régionale de Santé (ARS) de 2019, il n'y a aucun captage d'alimentation en eau potable (AEP) sur la commune du Plessis Robinson. Le premier captage à usage sensible (Alimentation en eau potable- AEP) se situe à environ 4 km à l'ouest du site et est sans relation hydraulique directe avec le site objet de la présente étude.

La propriété n'est pas localisée sur un périmètre de protection de captage AEP.

5. PATRIMOINE NATUREL

Le site du projet ne fait partie d'aucun type « d'espace naturel protégé » destiné à la protection de la biodiversité.

1. Réseau NATURA 2000

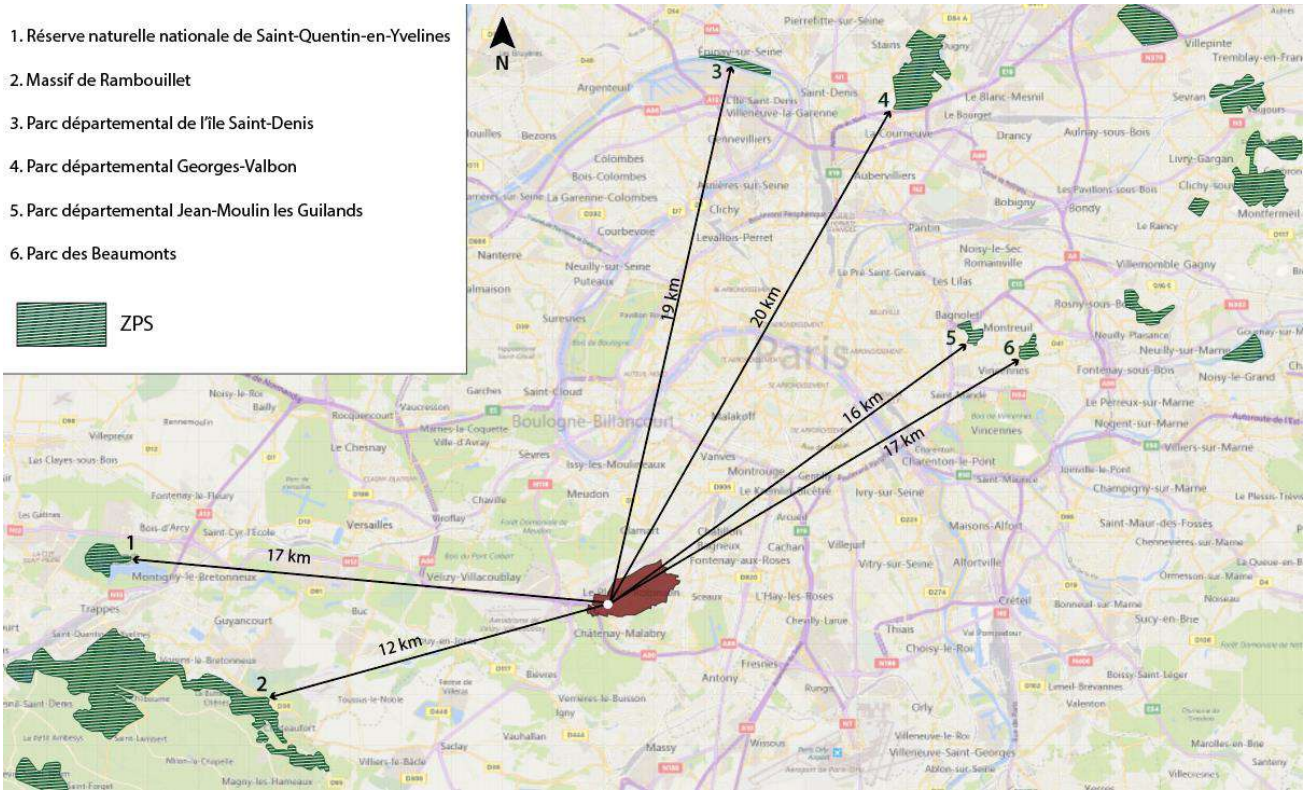
Le site de projet apparaît relativement éloigné des différentes zones appartenant au réseau NATURA 2000, dont les plus proches sont situées à plus de 10 kilomètres.

Le massif de Rambouillet, localisé à environ 12 kilomètres au Sud-Ouest du site, représente l'entité du réseau Natura 2000 la plus proche. Ensuite se trouvent le Parc départemental Jean-Moulin les Guilands et le Parc des Beaumonts situés à environ 16 et 17 kilomètres du site, sur les communes de Bagnolet et Montreuil.

Trois autres zones Natura 2000 sont localisées à environ 20 kilomètres du site de projet : la Réserve naturelle nationale de Saint-Quentin-en-Yvelines, le Parc départemental de l'Ile-Saint-Denis et le Parc départemental Georges-Valbon.

Ces six sites Natura 2000 appartiennent à la Directive Oiseaux sous trois Zones de Protection Spéciales (ZPS):

- la ZPS « Etang de Saint Quentin » pour le site n°1 sur la carte ci-dessous
- la ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches » pour le n°2
- la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis » pour ceux identifiés de 3 à 6



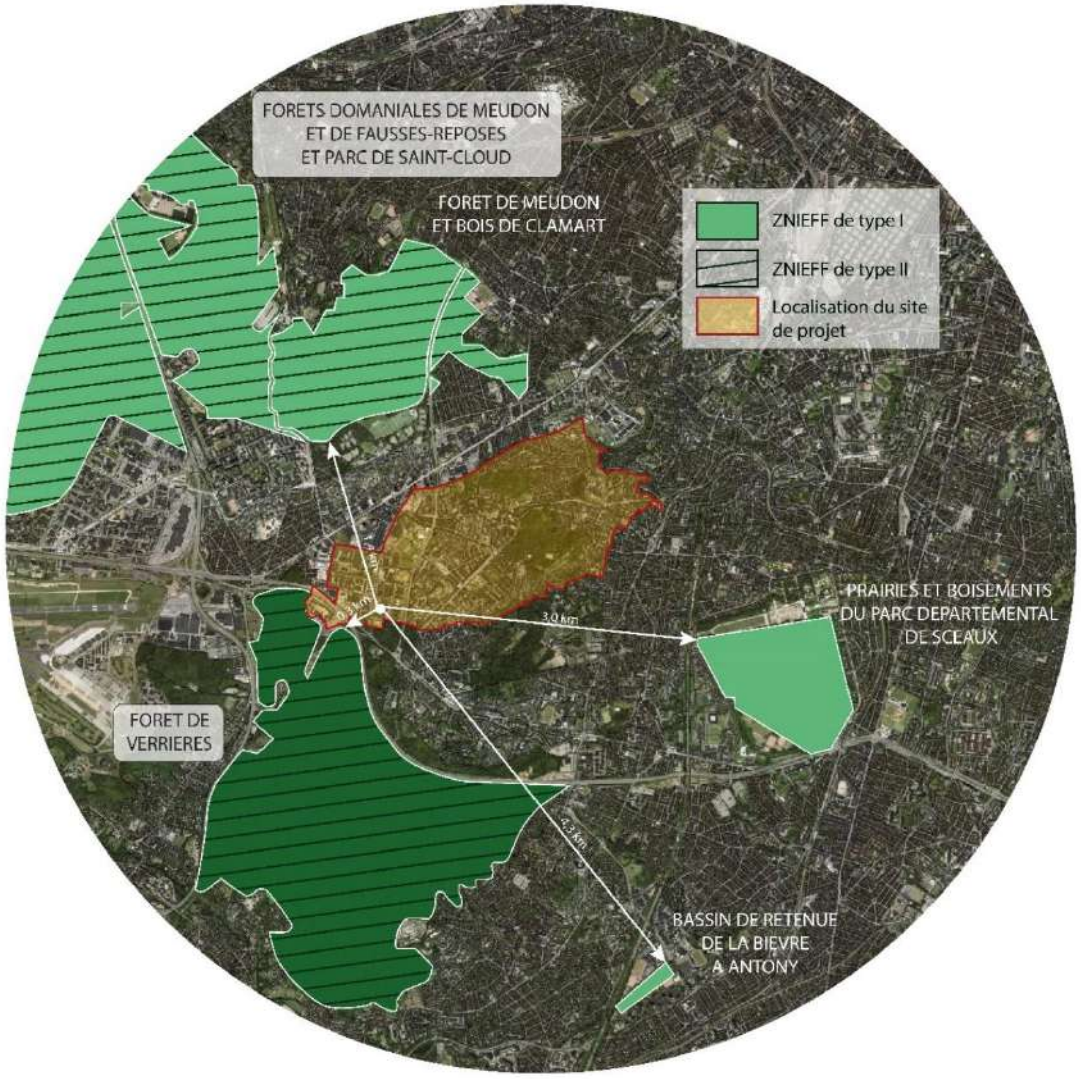
Situation par rapport aux Sites Natura 2000 (Source : INPN)

2. La localisation du site par rapport aux Z.N.I.E.F.F.

La commune du Plessis-Robinson ne présente pas de ZNIEFF de type I et de ZNIEFF de type II. Le site du projet n'est donc pas concerné par le classement ZNIEFF.

Aux alentours du site de projet, dans un rayon de 5km, il existe trois ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2 :

- **ZNIEFF n°110020469 (type 1) - « Prairies et boisements du parc départemental de Sceaux »** : A environ 3,0 km à l'est du site d'étude, se trouve cette ZNIEFF d'une superficie de 118 hectares.
- **ZNIEFF n°110001631 (type 1) - « Bassin de retenue de la Bièvre à Antony » :** Cette ZNIEFF occupe une petite étendue avec seulement 6,5 hectares et est localisée à environ 4,3 km au sud-est du site.
- **ZNIEFF n°110001693 (type 1) - « Forêt de Meudon et bois de Clamart » :** Cette ZNIEFF de type 1 est située à proximité du site (environ 1,4 km au nord-ouest). La forêt de Meudon est désignée en surface comme la première forêt des Hauts-de-Seine (avec 1 138 hectares).
- **ZNIEFF n°110001762 (type 2) - « Forêt de Verrières » :** D'une superficie de 609 hectares et située à environ 0,23 km de l'îlot 1, cette ZNIEFF est la plus proche du site de projet.
- **ZNIEFF n°110030022 (type 2) - « Forêts domaniales de Meudon et de fausses-reposes et parc de Saint-Cloud » :** Cette ZNIEFF de type 2, localisée au nord-ouest du site, s'étend sur 1 890 hectares.



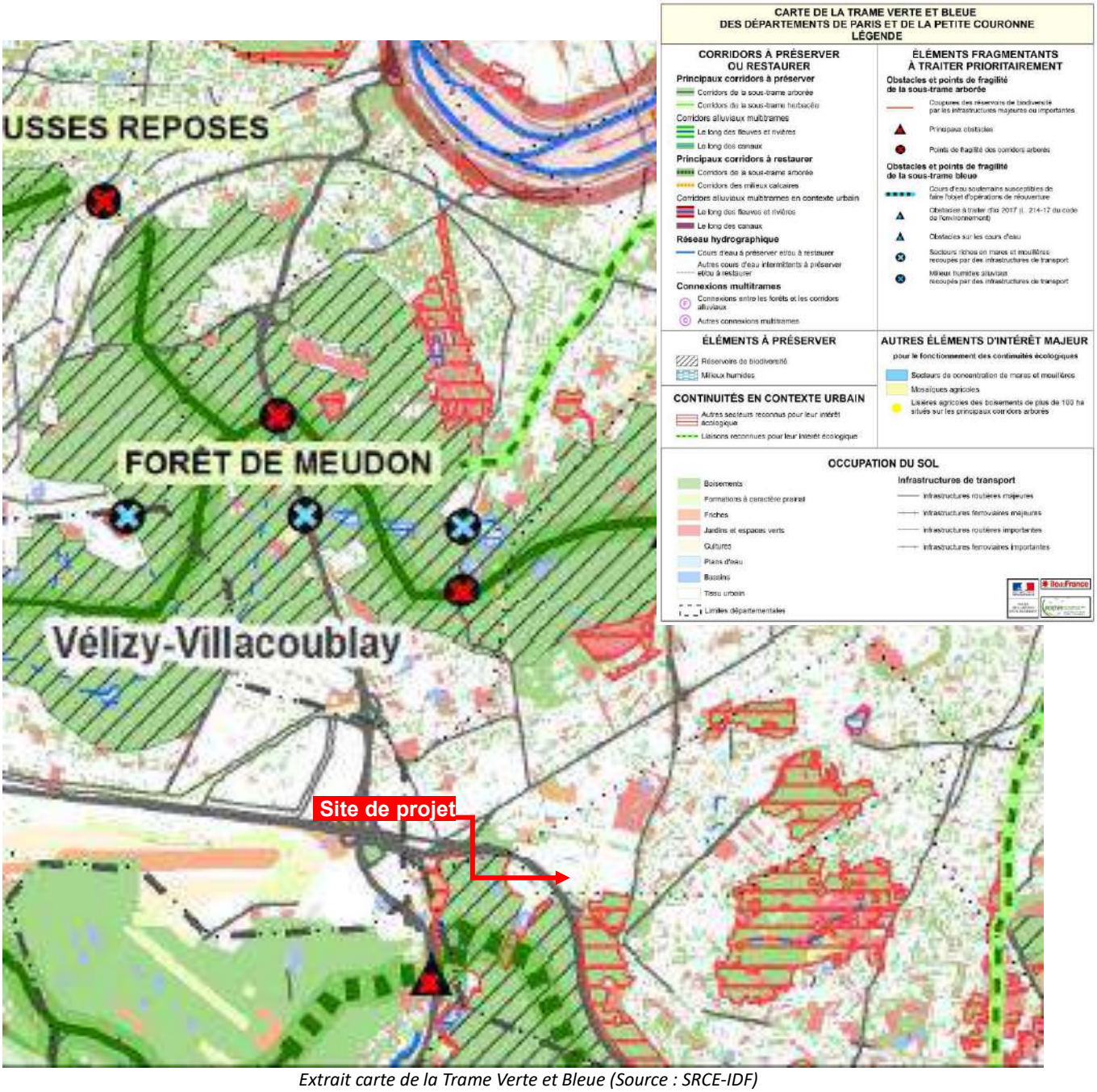
Zonages écologiques sur un rayon de 5km autour du site de projet (Source : Synthèse Architecture)

3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Approuvé par délibération du Conseil Régional du 26 septembre 2013, le Schéma de Cohérence Régional Ecologique (SRCE) repère les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) en Ile-de-France. Ce document définit des objectifs de préservation et de remise en bon état des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques du territoire.

Comme le montre le zoom sur la commune du Plessis-Robinson, le SRCE identifie quelques réservoirs de biodiversité correspondant au bois de la Garenne, au parc Henri Sellier, à la Vallée aux Loups et à l'étang Colbert.

Le site du projet ne possède aucun élément de la trame verte et bleue inscrit au SRCE. De par les infrastructures de transports présentes, il n'est concerné par aucune des « continuités écologiques » (cours d'eau, corridors, réserves de biodiversité, …) recensées dans la Trame Verte et Bleue du SRCE.



Extrait carte de la Trame Verte et Bleue (Source : SRCE-IDF)

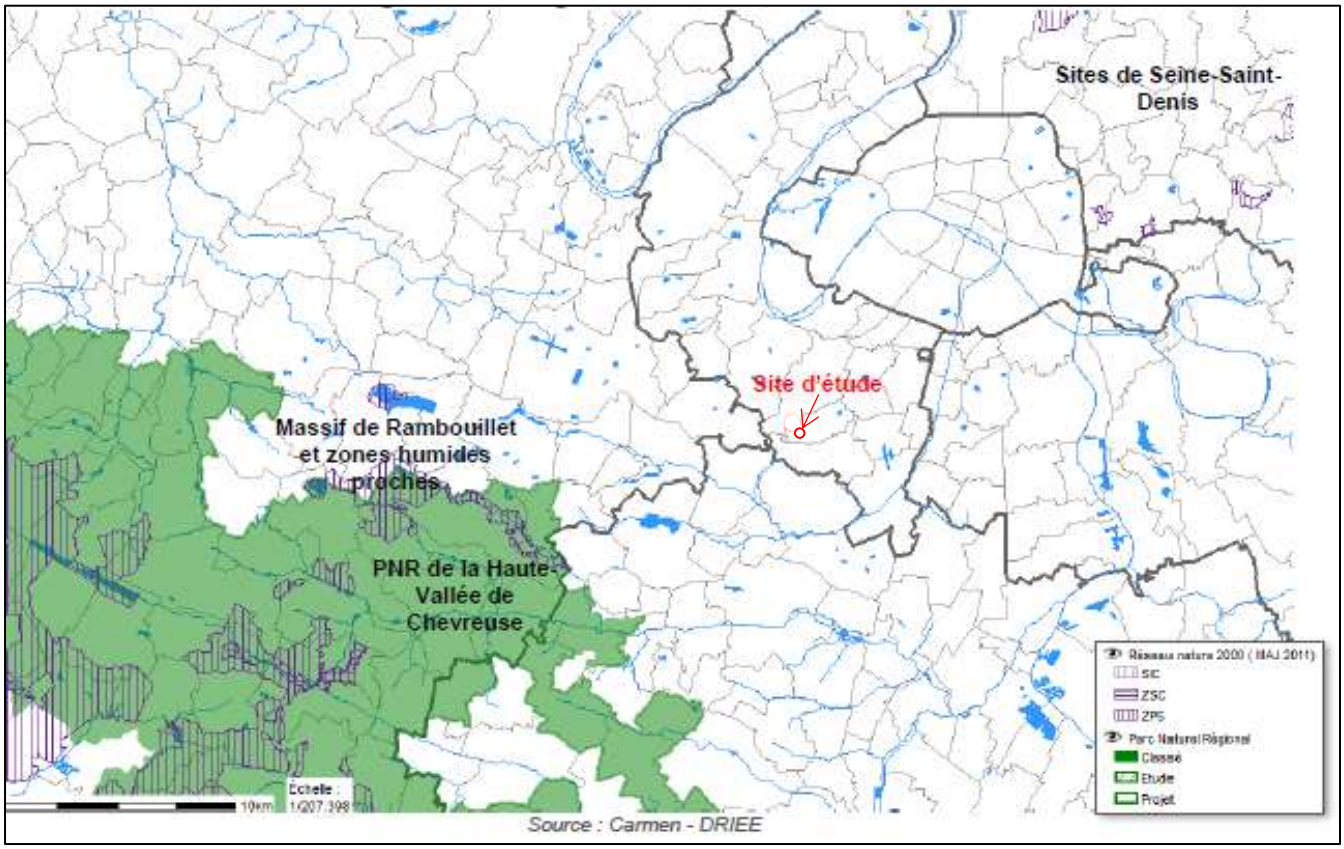
4. Arrêté de Protection de Biotope (APB)

Il s'applique à la protection de milieux peu exploités par l'homme et abritant des espèces animales et/ou végétales sauvages protégées. L'arrêté fixe les mesures qui doivent permettre la conservation des biotopes.

La zone d'étude n'est concernée par aucune de ces zones. Aucune de ces zones n'est présente dans un rayon de 2 km autour du site étudié.

5. Parc Naturel Régional (PNR)

La commune du Plessis-Robinson n'est incluse dans aucun périmètre de Parc Naturel Régional. Le PNR le plus proche est celui de la Haute-Vallée de Chevreuse (FR800001) situé à plus de 10 km au Sud-Ouest. Le site du projet n'est donc pas concerné par un PNR.



Source : Carmen - DRIEE

6. FAUNE-FLORE – MILIEUX NATURELS

Le site de projet s'insère dans un environnement urbain, au sein d'une zone d'activité en pleine mutation, sur une parcelle en partie construite et artificialisée. Il est agrémenté de quelques espaces verts d'accompagnement en bordure des voies (pelouse et quelques arbres), typiques des zones industrielles. Aussi, la majorité du site est certainement composée d'habitats anthropiques fortement perturbés par les activités industrielles environnantes.

Les parcelles avoisinantes sont également représentatives des zones d'activités et présentent pour la plupart que quelques espaces verts d'accompagnement.

Localisation du site de projet sur fond google earth

Le site s'inscrit dans un tissu urbain très dense où le développement de la végétation est très certainement limité par le caractère anthropisé et perturbé de la parcelle. De plus, les surfaces correspondantes semblent trop limitées pour accueillir une biodiversité fonctionnelle.

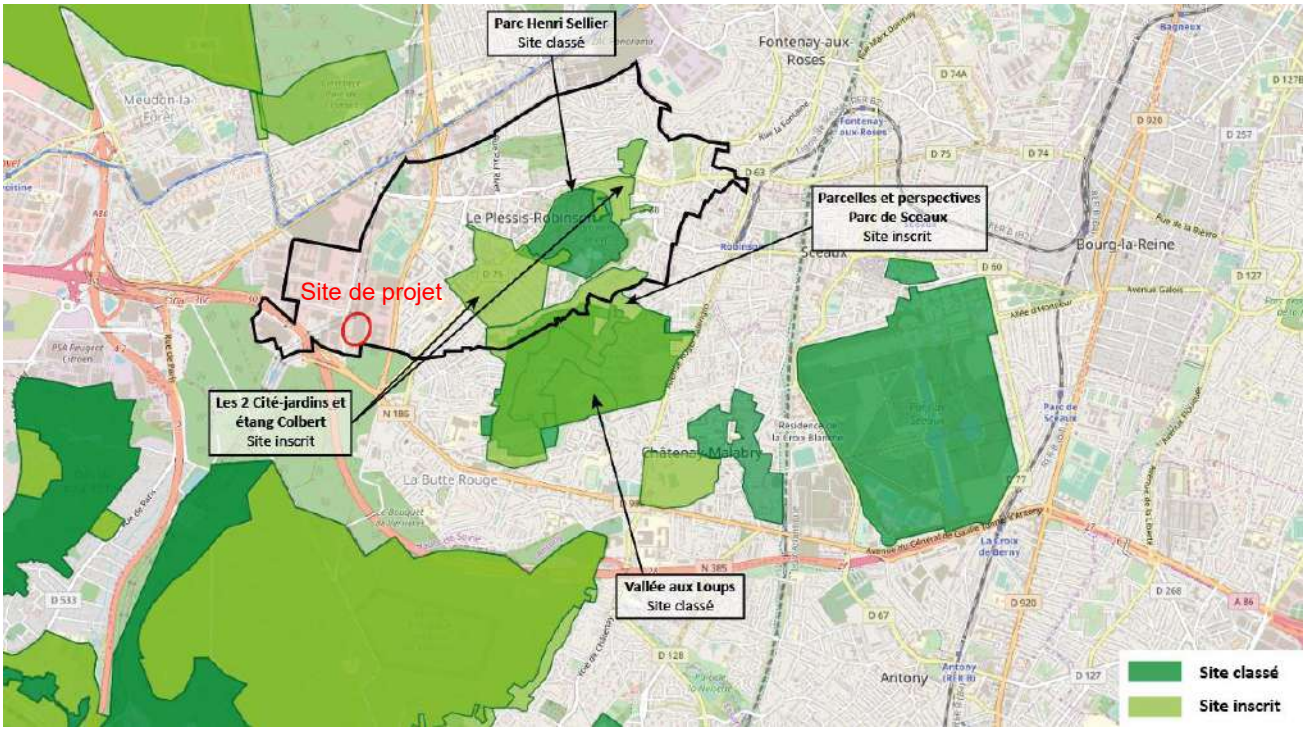
7. PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL

1. Les sites inscrits et classés

Le territoire du Plessis-Robinson compte :

- 2 sites classés : La Vallée aux Loups et le parc Henri Sellier.
- 3 sites inscrits : la Cité-Jardins haute, la Cité-Jardins Basse et l'étang Colbert.

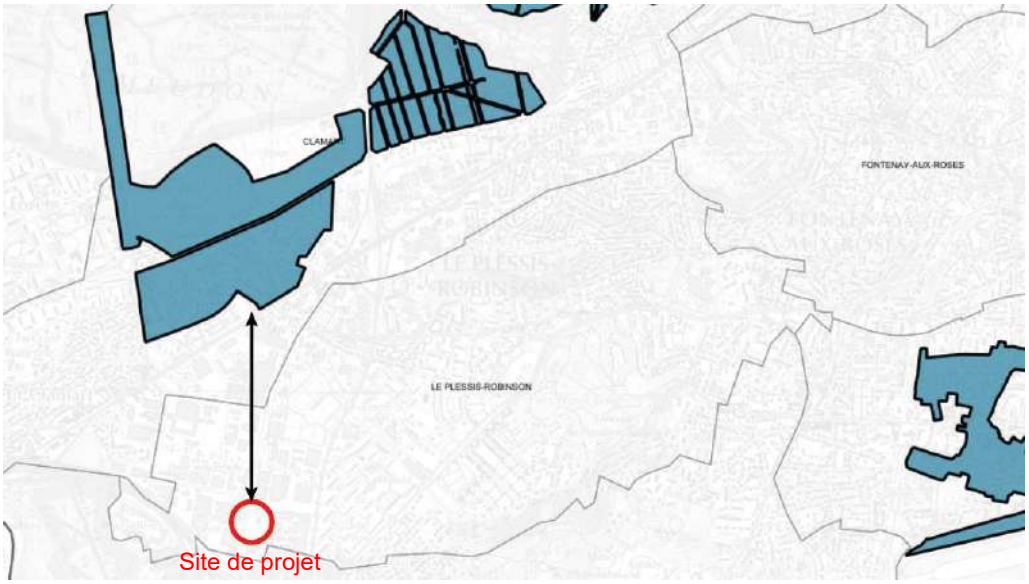
Le périmètre d'étude n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Classé ou d'un Site Inscrit issus de la loi du 2 mai 1930, et organisés par les articles L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement.



Extrait Sites classés & sites inscrits (Source : Géoportail)

2. Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Le site de projet n'est pas concerné par un site patrimonial remarquable.



Sites patrimoniaux remarquables (Source : Atlas des patrimoines)

3. Le patrimoine architectural, urbain, paysager et historique

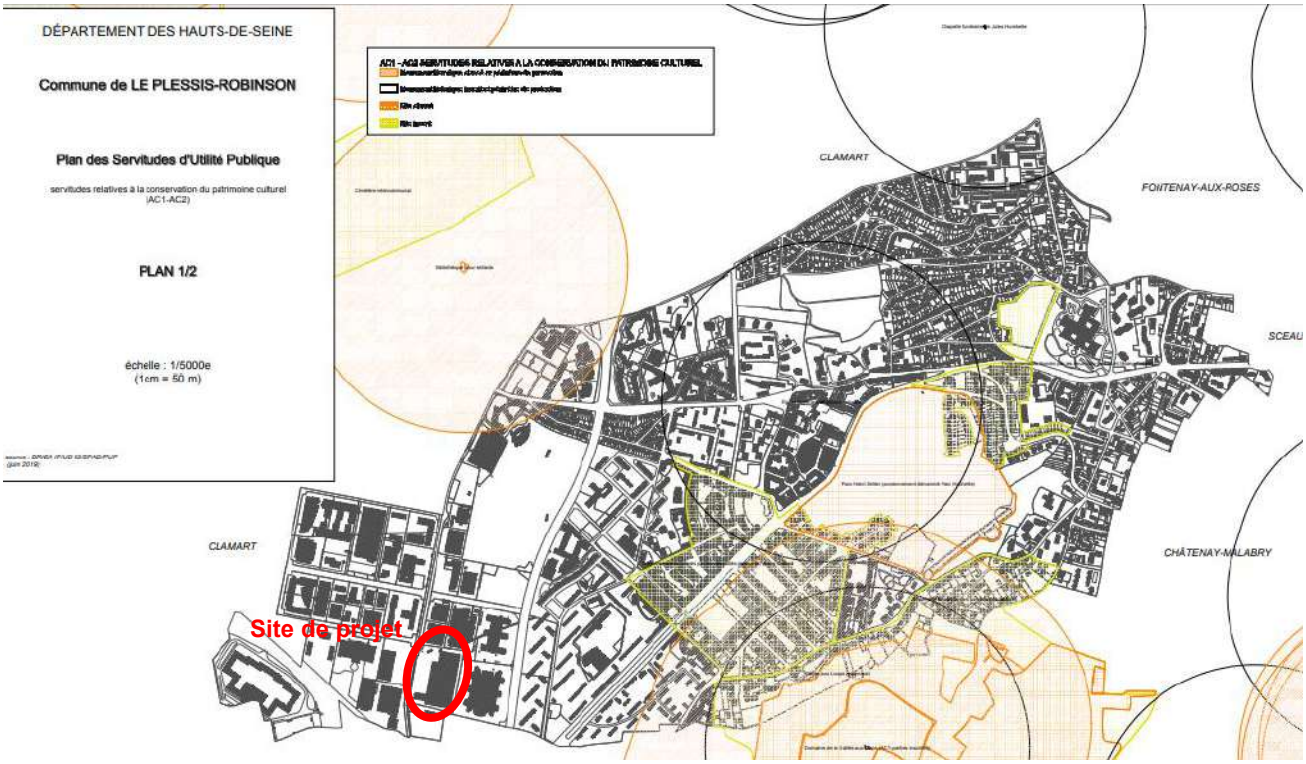
Le territoire du Plessis-Robinson possède un édifice protégé au titre des Monuments Historiques ; il s'agit du clocher de l'église Saint-Jean-Baptiste. Il est également concerné par les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits situés sur les communes périphériques avec :

- Le domaine de la Vallée aux Loups à Chatenay-Malabry ;
- La chapelle funéraire de Jules Hunebelle à Clamart ;
- La bibliothèque « La joie par les livres » à Clamart.

Le site n'est pas localisé à l'intérieur d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) ou d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

Le site ne comprend aucun Monument Historique classé ou inscrit et n'est impacté par aucun des périmètres de protection des Monuments Historiques présents dans l'environnement du site.

Le site n'accueille pas de bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune.



Plan des Servitudes d'Utilité Publique relatives à la conservation du patrimoine culturel (AC1-AC2) (Source : Source : PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté le 14 décembre 2023 - Plessis-Robinson)

4. Le patrimoine archéologique

Les terrains ne font pas partie d'un site archéologique recensé ou localisé à l'intérieur d'une zone connue pour sa sensibilité archéologique.

5. Le patrimoine mondial de l'UNESCO

Les terrains objets de la présente étude ne font pas partie d'un site figurant dans la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

8. RISQUES ET NUISANCES

1. Risques naturels

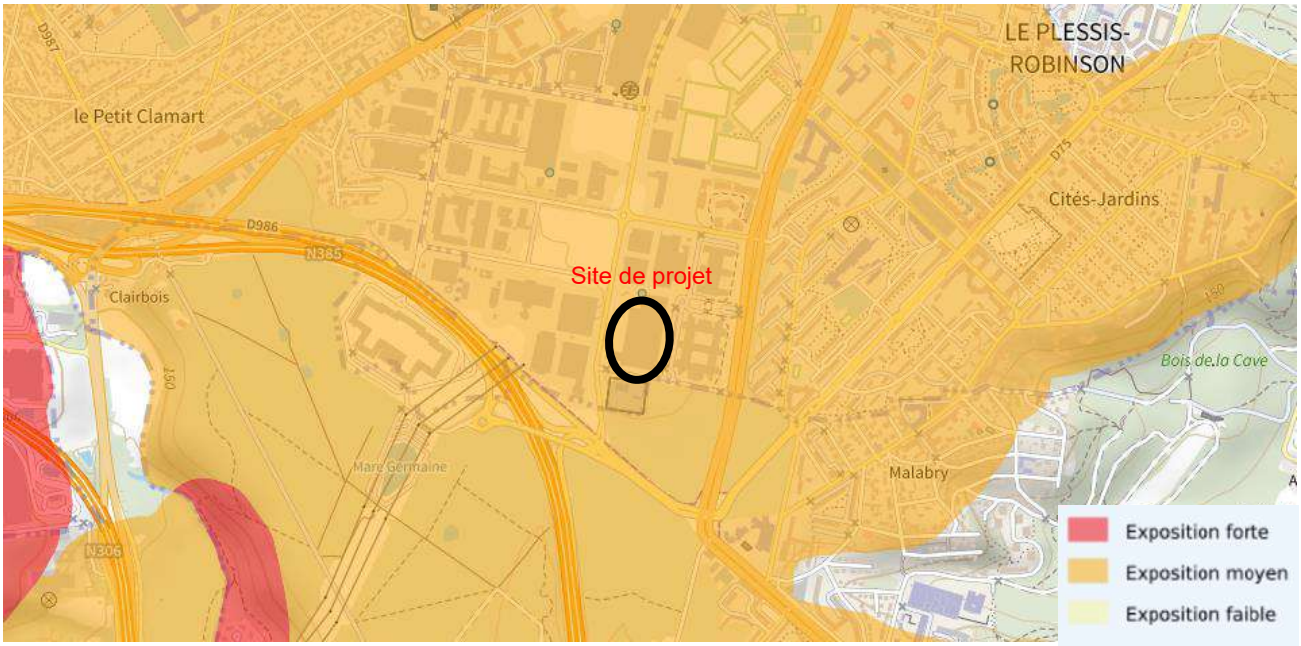
Retrait-gonflement des sols argileux

Il se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations en eau du terrain. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface : on parle de retrait. À l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement.

La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour l'Homme. Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles. Les désordres se manifestent par la fissuration des structures, la dislocation des dallages et des cloisons, la rupture des canalisations enterrées, etc.

D'après la carte relative à l'aléa « retrait-gonflement » des argiles du BRGM, l'ensemble du site de projet est répertorié dans la zone d'aléa moyen.

La commune a également fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle de type « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » en 2006.



Extrait carte relative à l'aléa « retrait-gonflement des argiles » du BRGM (Source : Géorisques)

Risque de ruissellement

La commune du Plessis-Robinson n'est pas concernée par un plan de prévention des risques d'inondation par débordement de la Seine. Elle a cependant fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle de type « inondations et coulée de boues » entre 1993 et 2008.

Date de l'évènement (Date début / Date Fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels(€)	Pour plus de détail
07/04/1983 - 12/04/1983	Crue nivale,Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Ruissellement rural,Nappe affleurante,Barrage	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu	Voir BDHI
09/01/1955 - 30/01/1955	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),Nappe affleurante	de 1 à 9 morts ou disparus	30M-300M	Voir BDHI
31/12/1909 - 27/01/1910	Crue nivale,Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures),Ruissellement rural,Nappe affleurante,Mer/Marée,rupture d'ouvrage de défense	de 10 à 99 morts ou disparus	300M-3G	Voir BDHI

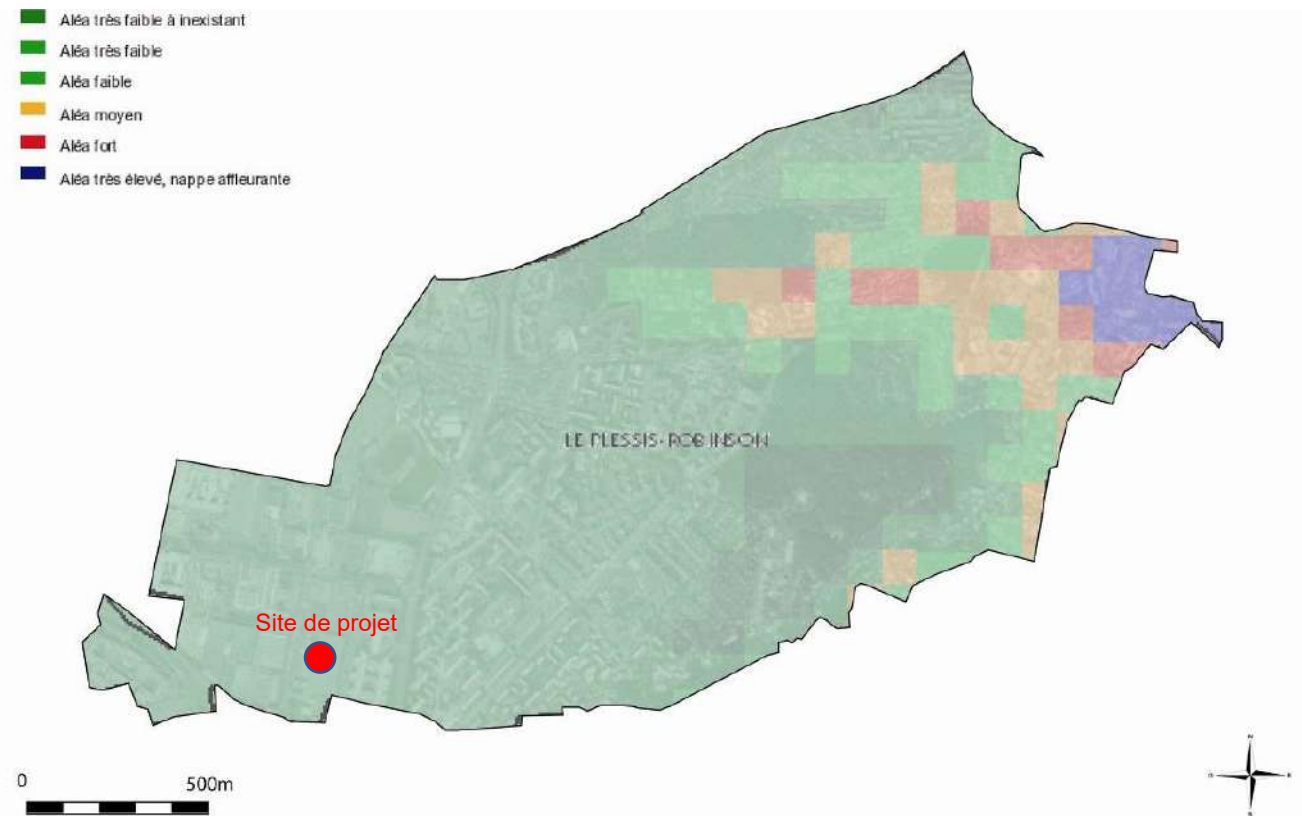
La maîtrise du ruissellement est un enjeu en matière d'urbanisme. Maîtriser le ruissellement c'est maîtriser l'imperméabilisation des sols, limiter l'apport en eaux pluviales mais également mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales ainsi que des prescriptions sur les nouvelles constructions. Cette maîtrise du ruissellement ne peut se faire qu'en coordination avec les partenaires que sont les collectivités, les industriels et les aménageurs.

L'imperméabilisation croissante des sols, liée à la densification urbaine de la région parisienne et l'augmentation des débits de pointe des eaux pluviales qui en résulte, induisent des risques de débordements des réseaux d'assainissement provoquant des inondations lors des fortes pluies.

Dans ce contexte le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine a mis en place une politique dynamique de gestion des eaux pluviales et de maîtrise du ruissellement urbain définie par son schéma départemental d'assainissement approuvé par l'assemblée départemental en décembre 2005.

- **Risque d'inondation par le phénomène de remontée de nappe**

La majeure partie du territoire communal est concerné par un aléa très faible, voire inexistant. En effet les plateaux surélevés sont rarement concernés par le risque de remontée de nappe et en l'occurrence le site de l'opération.



Risque de remontée de nappe sur la commune du Plessis-Robinson

- **Cavités souterraines**

Il n'est pas répertorié sur le site « Géorisques » de risques de cavités souterraines sur la commune.

- **Captage d'eau**

L'emprise du projet ne s'inscrit pas dans un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine.

- **Risque inondation par débordement de cours d'eau**

Le site du projet est implanté sur une commune ne présentant pas de réseau hydrographique.

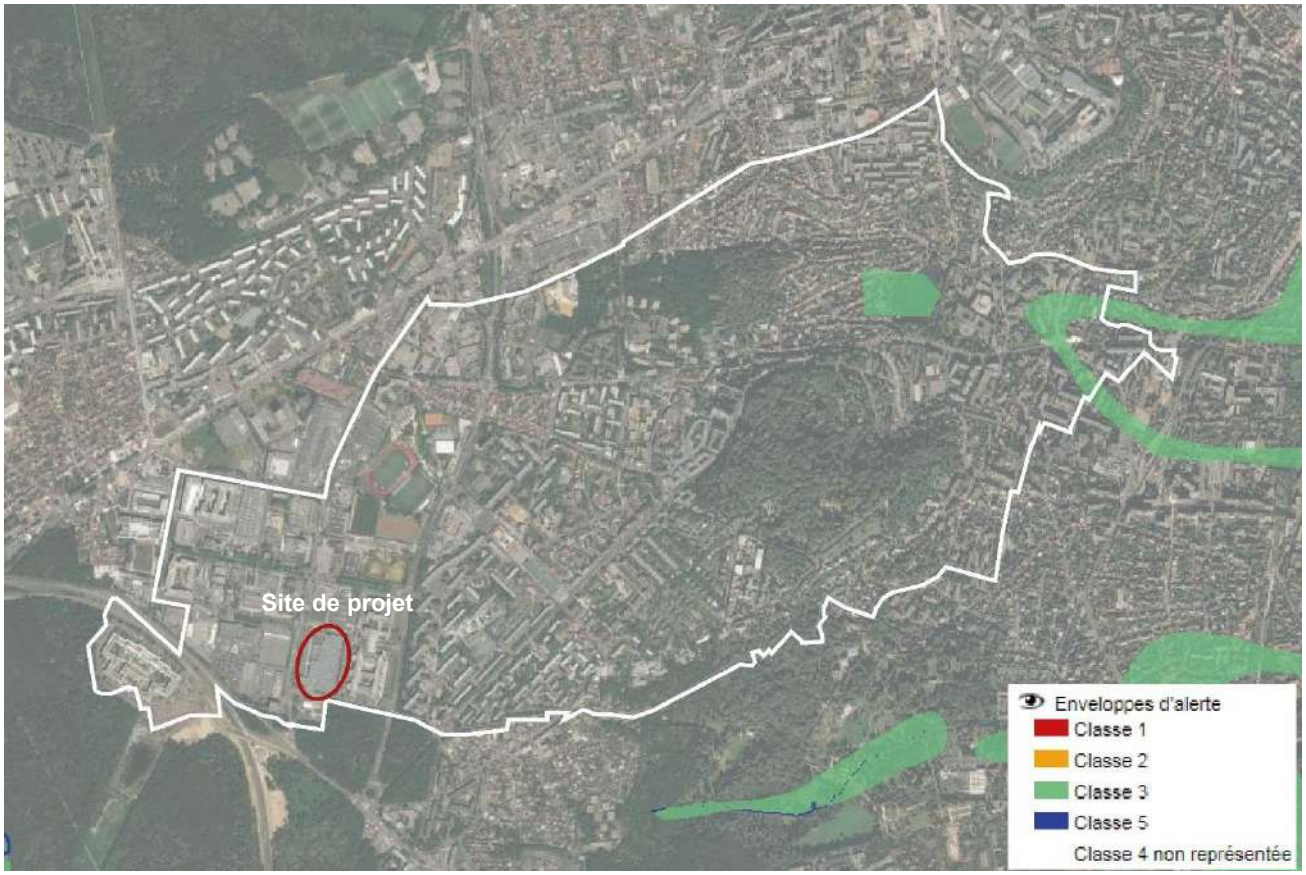
Il n'est pas concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et ne fait donc pas l'objet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

○ Les zones humides

Les zones humides sont des zones de transition à l'interface du milieu terrestre et du milieu aquatique. Elles sont caractérisées par la présence d'eau, en surface ou dans les horizons superficiels du sol, au moins temporairement et par une végétation adaptée à la submersion ou aux sols saturés d'eau. Sensibles aux modifications hydrauliques et aux pollutions, elles subissent de fortes dégradations. Les zones humides assurent un ensemble de fonctions indispensables au maintien de la qualité des eaux.

Afin de préserver les zones humides et de les intégrer dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle régionale, la D.I.R.E.N. a lancé une étude en 2009, visant à améliorer la connaissance des secteurs potentiellement humides de l'Ile-de-France. Cette étude a abouti à une cartographie synthétique déterminant cinq classes d'enveloppes d'alerte, selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

La commune du Plessis-Robinson est concernée très ponctuellement par une zone de « Classe B » et de « Classe D » autour de l'étang Colbert. Ce classement correspond à une probabilité importante de zones humides, mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.



Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides (Source : DRIEAT IDF)

La carte de l'enveloppe des zones potentiellement humides illustre qu'il n'existe pas de zones humides sur le site du projet.

○ Risque sismique

L'ensemble du département des Hauts-de-Seine est classé en zone 1 de sismicité faible.

2. Risques technologiques

Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit, approuvé ou prévu sur le territoire du Plessis-Robinson, et donc sur le site de projet.

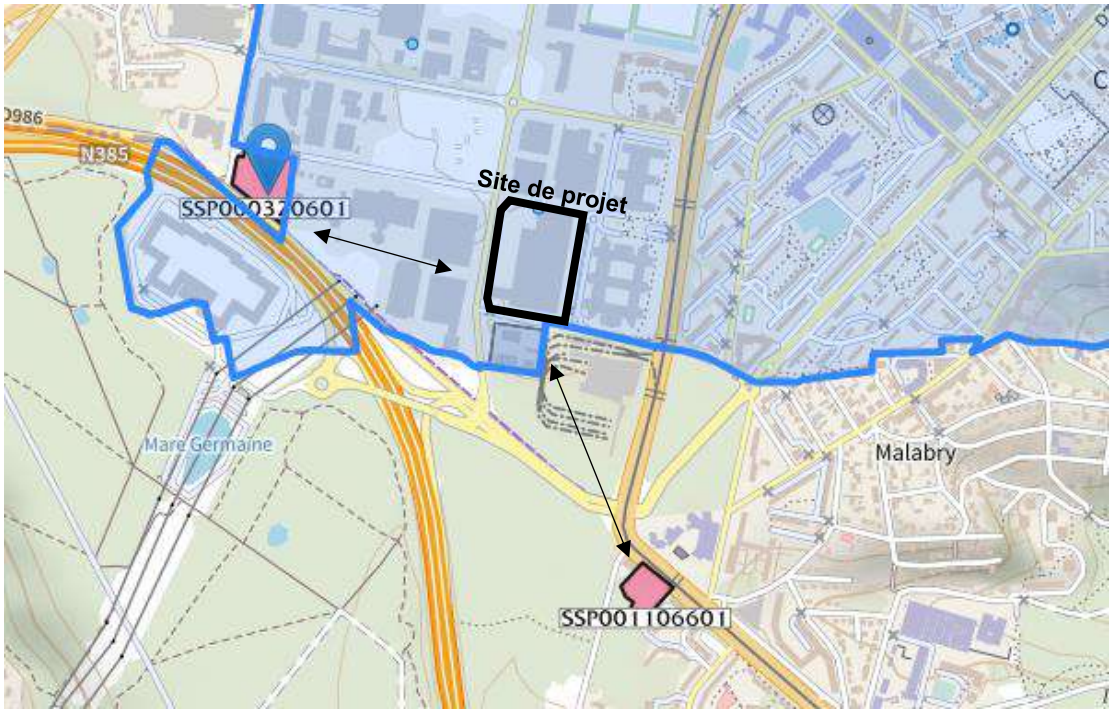
- **BASOL/BASIAS**

❖ **Base de données BASOL :**

La base de données BASOL (sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) recense 2 sites à moins de 1 km de la propriété étudiée.

Un ancien site BASOL se situe à environ 350m à l'ouest du site de projet (SSP000320601). Le site a accueilli une station-service.

Un ancien site BASOL se situe également à environ 470m au sud du site de projet (SSP001106601), sur la commune de Chatenay-Malabry. Il a accueilli un garage.



Localisation sites industriels BASOL (Source : georiques.fr)

Le site de projet n'est pas recensé dans la base de données BASOL.

❖ **Base de données SIS :**

Le site étudié ne fait pas partie de la base de données des Secteurs d'Information sur les Sols. Un site SIS est répertorié dans un rayon de 500 m autour du site (en partie Sud-Ouest).

Identifiant	Adresse	Description
92SIS05371	2, avenue Denis Papin. 92023 – Clamart. Ce site se trouve en position amont latéral hydrogéologique supposé	Le site a accueilli une station-service. Le 27 octobre 2011 l'exploitant a déclaré la cessation de son activité à compter de 2001. Un diagnostic environnemental a montré la présence d'hydrocarbures et d'arsenic dans les sols. Des travaux de réhabilitation du site ont été réalisés en octobre 2013. Les analyses en bord et fond de fouilles ne montraient pas de dépassements de seuils de référence. Le site a été remis en état pour son usage futur, à savoir industriel. Le site a été mis en sécurité et remis en état pour un usage de type industriel.

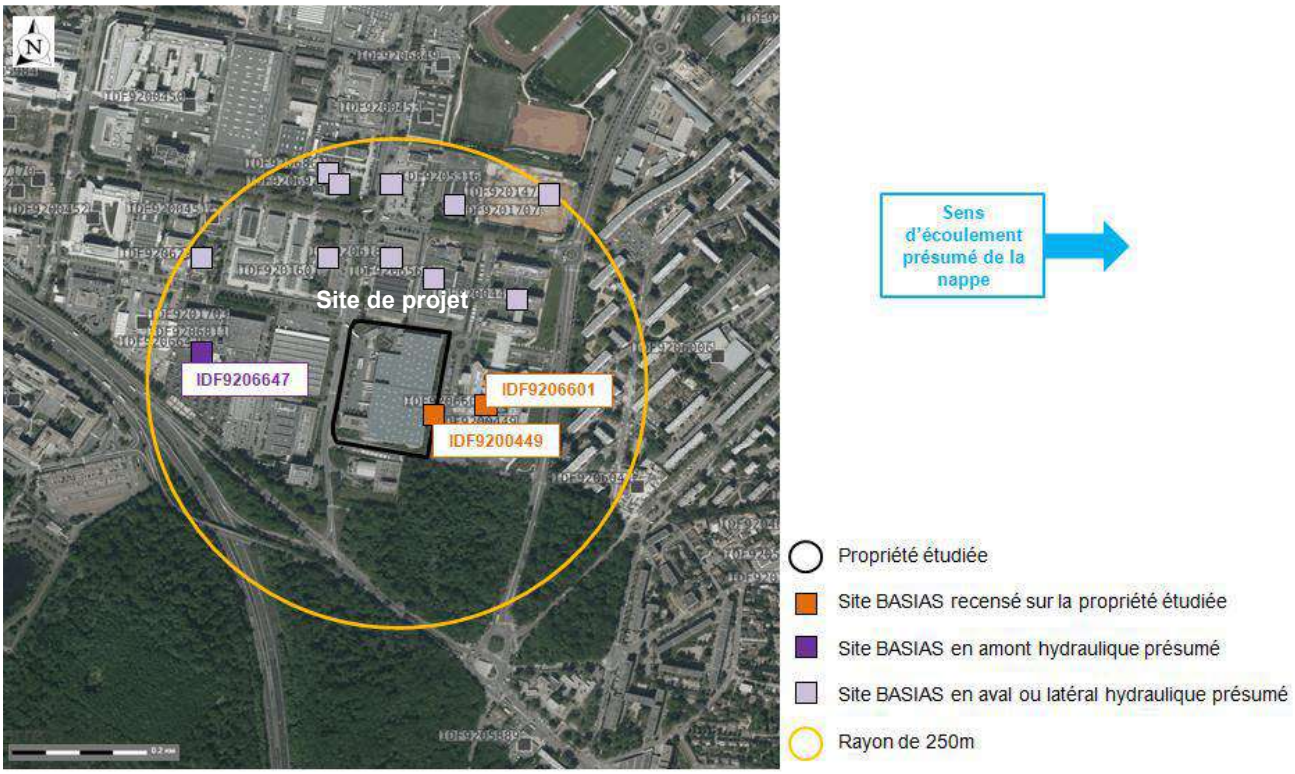
Description du SIS à proximité de la zone

Au regard des informations contenues dans la fiche du site, il est peu probable que la pollution mise en évidence au droit de ce site soit retrouvée au droit de la zone d'étude.

❖ **Base de données BASIAS :**

La base de données BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense les anciens sites industriels et activités de service abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

La base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense 13 sites localisés à moins de 250 m de la propriété.



Localisation sites industriels BASIAS à moins de 250m de la propriété (Source : georiques.fr / Audit environnemental BURGEAP 2019)

Parmi ces sites, 2 sites sont localisés au droit de la propriété et 1 est localisé en amont hydraulique présumé de la propriété étudiée. Leurs caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-après :

N° BASIAS et Raison sociale	Adresse	Activité	Etat d'occupation du site	Localisation p/r au site
IDF9206601 GERVAIS DANONE FRANCE	Angle du CD2A et de la rue d'un Petit Bicêtre 15 Avenue Galilée	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) Transformateur (PCB, pyralène, ...) Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...) Utilisation de sources radioactives et stockage de substances radioactives (solides, liquides ou gazeuses)	Activité terminée Première activité en 1959(*) Fin d'activité antérieure à 2003 (d'après les photographies aériennes)	**Au droit de la propriété étudiée**
IDF9200449 DANONE	15 Avenue Galilée	Industrie alimentaire	Activité terminée (1992 à 2005)	**Au droit de la propriété étudiée**

N° BASIAS et Raison sociale	Adresse	Activité	Etat d'occupation du site	Localisation p/r au site
IDF9206647 SAMADA	6 Avenue Denis Papin	Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques Transformateur (PCB, pyralène, ...) Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication,...)	Activité terminée (1996 à 2004)	300 m à l'ouest

Sites BASIAS à moins de 250m en amont hydraulique présumé de la propriété (Source : georiques.fr / Audit environnemental BURGEAP 2019)

Un ancien site industriel est localisé en limite est du site de projet. Il s'agit de la SSP 3884480 (IDF9200449 - Danone, industrie alimentaire), dont l'activité est identifiée comme étant terminée (1992-2005). Un ancien site est également identifié sur la parcelle située à l'est du site de projet. Il s'agit de la SSP 3888499 (IDF9206601 – Gervais Danone France), dont l'activité est identifiée comme étant en arrêt. Il s'agit des activités de la société DANONE, qui ont été supprimées au début des années 2000. Notons que les principales activités de la société DANONE étaient toutefois à l'est de la parcelle étudiée.

Par ailleurs, 1 site BASIAS est recensé à moins de 250 m en amont hydraulique présumé de la propriété.

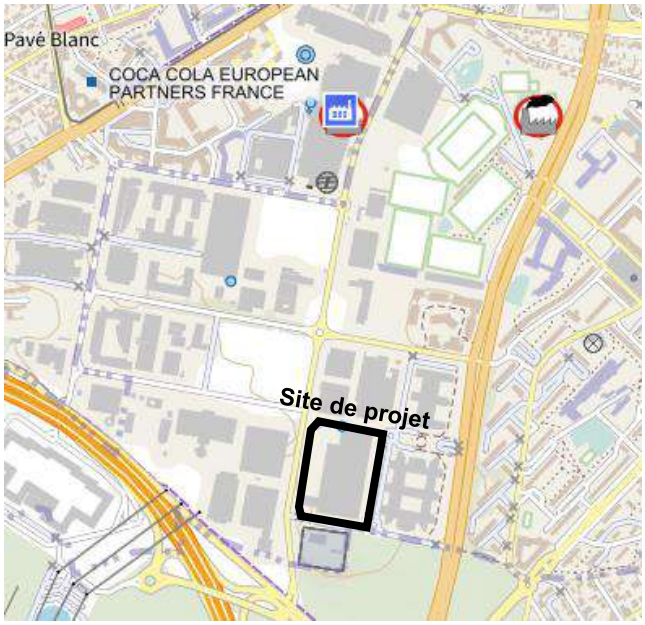
Toutefois, compte tenu de la profondeur de la nappe (plus de 40 m de profondeur), le risque d'impact de la nappe souterraine par une pollution éventuelle, puis de dégazage de cette pollution depuis la nappe jusque-là propriété peut être écarté.

- **Installations classées pour l'environnement**

❖ **ICPE soumises à autorisation et à enregistrement :**

La base de données sur les Installations Classées recense les installations classées (ICPE) **soumises à autorisation et à enregistrement**.

On peut identifier la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité du site (à environ 600m du site) : Coca cola european partners France et à proximité de deux établissements déclarants des rejets et transferts de polluants (à environ 800m du site) : Coca cola european partners France et la chaufferie de la ZIPEC.



Extrait carte ICPE // Etablissements déclarants des rejets et transferts de polluants (Source : georisques.gouv.fr)

Le territoire communal possède 1 site pollué : Société des pétroles Shell, qui ne se situe pas à proximité du site de projet (à environ 2,8 km).

La propriété n'est pas recensée dans la base de données ICPE du Ministère.

Aucune installation ICPE soumise à autorisation ou enregistrement n'est recensée à moins de 1 km en amont hydraulique présumé de la propriété étudiée.

❖ **ICPE déclaratives :**

La société TORRASPAPEL MALMENAYDE a déclaré deux activités classées auprès de la préfecture comme détaillé dans le tableau suivant. La préfecture a délivré le récépissé de **déclaration** associé le 15/07/2002.

Tableau 9 : ICPE déclarées de la propriété

Rubrique	Intitulé	Situation du site	Classement
1530-2	**Papier, carton ou matériaux combustibles analogues** y compris les produits finis conditionnés (dépôt de) à l'exception des établissements recevant du public	Dépôt de bois de papier, carton ou matériaux combustibles, la quantité stockée étant > 1000 m^3 et < 20 000 m^3	**Déclaration**
2925	**Accumulateurs (ateliers de charge d')** La puissance maximale de courant continu utilisable pour cette opération étant supérieure à 10 kW	Atelier de charge d'accumulateurs, la puissance est > 10kW	**Déclaration**

Source : récépissé de déclaration du 15/07/2002 (source : extrait audit environnemental phase 1 – GINGER BURGEAP - 2018)

Notons que le seuil de classement de la rubrique 2925, autrefois à 10 kW, est aujourd'hui à 50 kW (source :

extrait audit environnemental phase 1 – GINGER BURGEAP - 2018).

La société TORRASPAPEL MALMENAYDE a déclaré deux activités classées auprès de la préfecture le 15/07/2002 (1530-2 : stockage de papier et 2925 : atelier de charge d'accumulateurs).

Aucune information relative à une cessation ou un déclassement de ces activités n'a été fournie.

- **Le risque industriel**

La commune du Plessis-Robinson n'est pas concernée pas un risque industriel. Elle ne compte aucun établissement classé au titre de la Directive SEVESO. Elle compte en revanche 3 installations classées soumises à autorisation. Ces installations ne conduisent pas à imposer de contraintes d'éloignement.

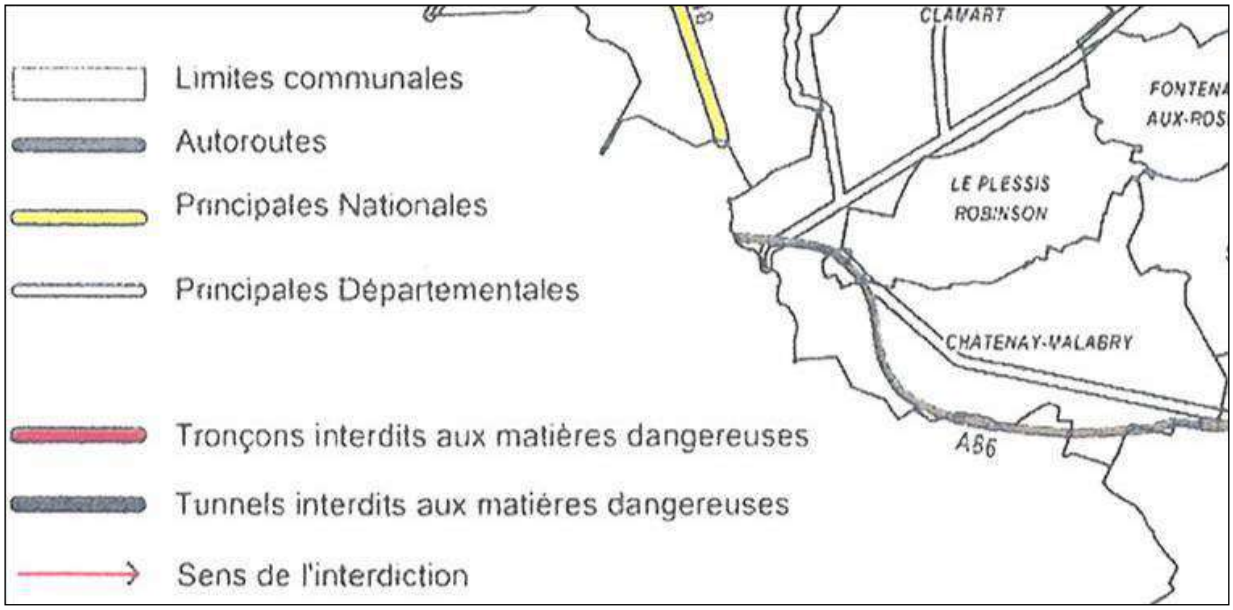
Nom de l'établissement	Adresse	Installations classées
CENTRE D'AFFAIRE DE LA BOURSIDIERE	STARMAN FRANCE RN 186	Tours aéroréfrigérantes
CICHAC	7, avenue Denis Papin Z.I.P.E.C	Installations de combustion-Chaufferie urbaine
OPD HLM	Rue du Loup Pendu	Installations de combustion-Chaudières

Il n'est pas répertorié sur le site ou dans sa proximité de risque industriel.

- **Le risque de Transports de Matières Dangereuses (T.M.D.)**

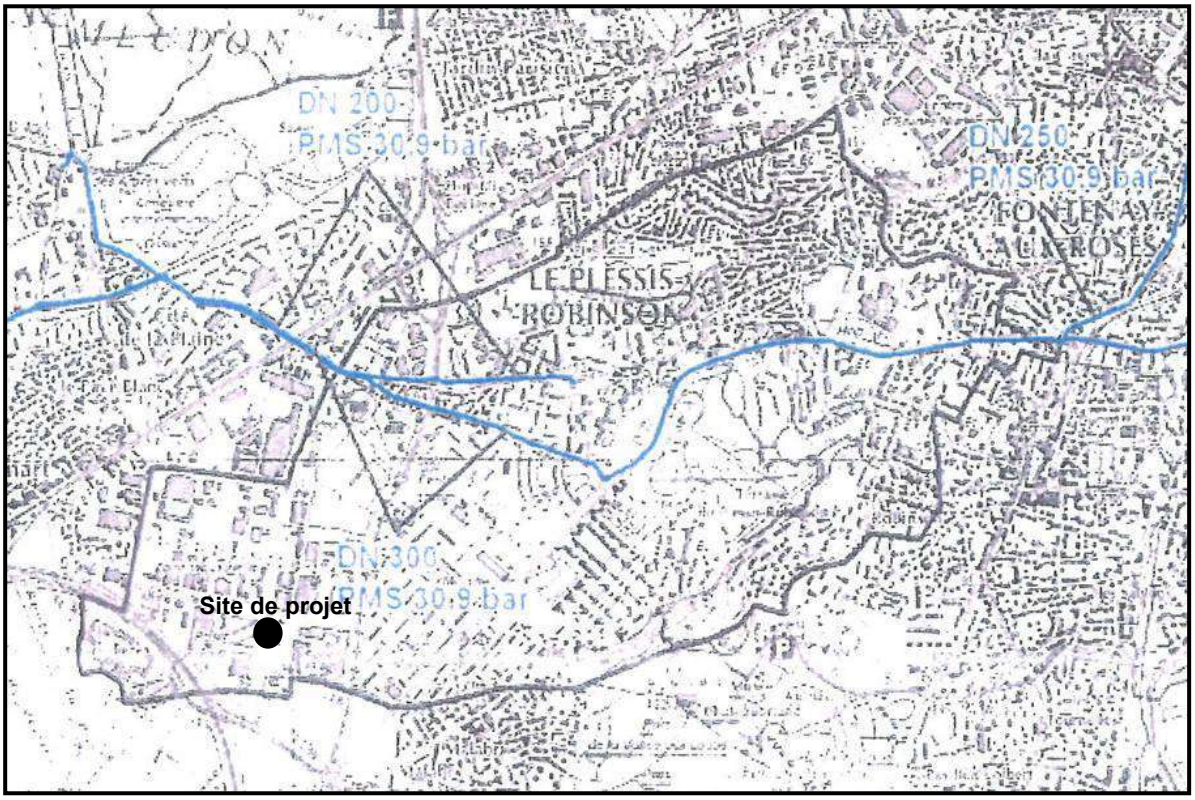
La commune du Plessis-Robinson est concernée par le risque de transport de matières dangereuses, **néanmoins le site de l'opération n'est pas concerné par ce risque** aussi bien par la route que pour les canalisations de gaz.

- Par la route :



Cartographie des risques liés au TMD par la route (Source : DDRM92 de 2008)

- Par les canalisations :



Cartographie des risques liés au TMD par canalisation (Source : DRIRE Ile-de-France 2004)

Le principal risque de transport de matières dangereuses sur la commune est dû à **la présence d'une canalisation de gaz** qui traverse la commune d'ouest en est. Cette canalisation de gaz à haute pression, exploitée par la société GRT Gaz, représente un risque potentiel et peut imposer la mise en place de restrictions concernant l'urbanisation de certains secteurs, en application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.

Le site de projet n'est pas traversé par le réseau de transport de gaz.

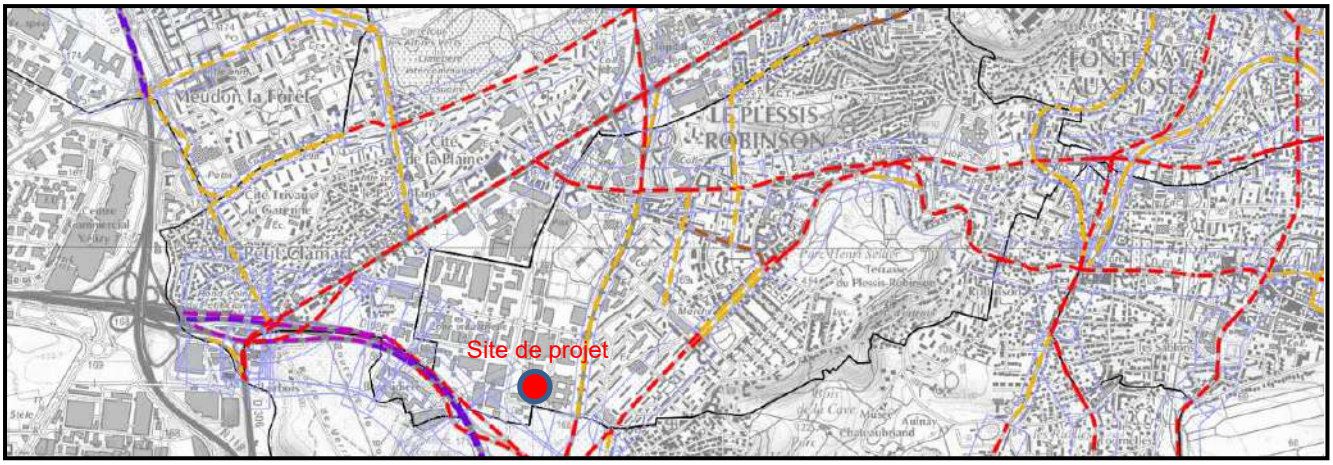
- **Le risque d'exposition au plomb**

L'ensemble du département des Hauts de Seine a été classé *« zone à risque d'exposition au Plomb »* (Arrêté préfectoral du 16 mai 2000). Il est ainsi obligatoire de réaliser un état des risques d'accessibilité au plomb sur les peintures et revêtements des habitations construites avant 1948, préalablement à toute vente.

- **L'environnement acoustique**

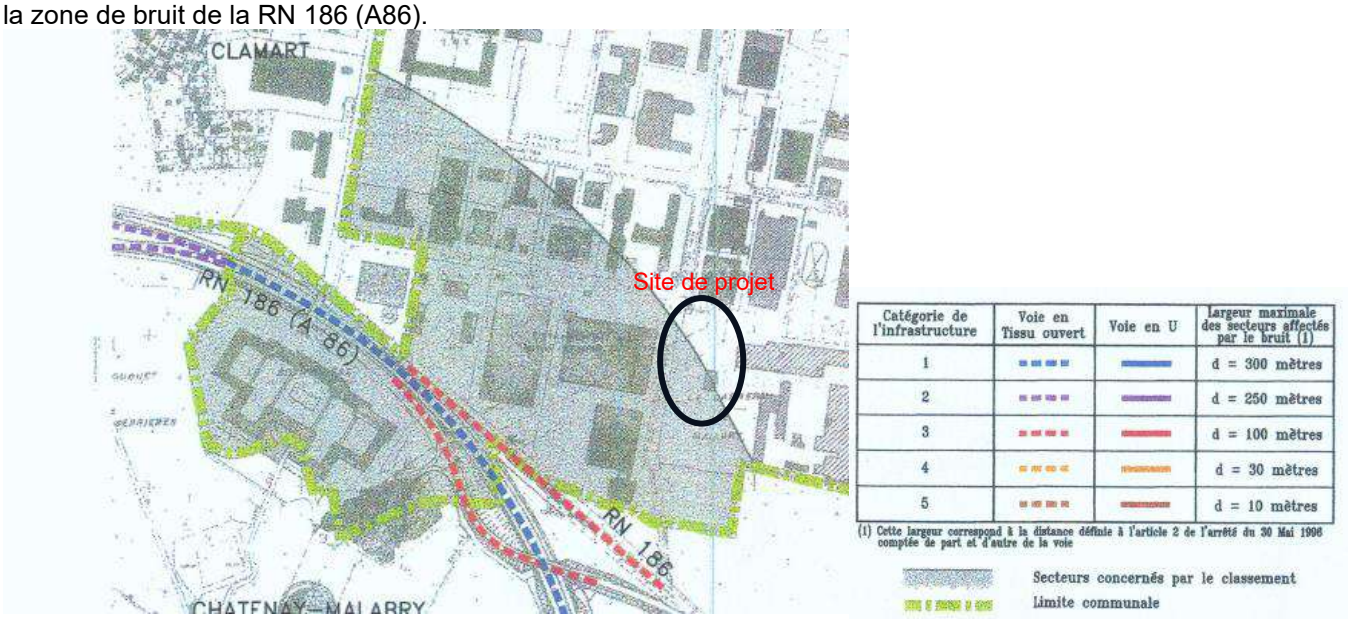
❖ **Classement des infrastructures de transports terrestres**

D'après l'arrêté Préfectoral n° 2000/133 du 10 mai 2000 indiquant le classement des infrastructures de transports terrestres, l'avenue Galilée n'est pas définie comme un secteur de bruit.



Classement des infrastructures de transports terrestres (Sources : CARTELIE, Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie)

D'après le classement acoustique des infrastructures de transports terrestres prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit du 31/12/1992, le secteur de projet se situe en partie dans la zone de bruit de la RN 186 (A86).



Extrait carte « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » du 31 décembre 1992 (Source : PLU Plessis-Robinson)

❖ **Cartographies européennes :**

La directive européenne n°2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, est entrée en vigueur en juillet 2002. Elle a pour objectif de définir une approche commune à tous les États membres, visant à « éviter, prévenir ou réduire en priorité les effets nuisibles, y compris la gêne, de l'exposition au bruit dans l'environnement », elle impose aux gestionnaires de grandes infrastructures de transports et aux grandes agglomérations, l'élaboration d'une cartographie du bruit, l'information des populations et la mise en oeuvre de plans d'action, appelés en France « plan de prévention du bruit dans l'environnement » (PPBE).

La directive a été transposée dans le droit français par les articles L572-1 à L572-11 (partie législative) et R572-1 à R572-11 (partie réglementaire) du Code de l'environnement.

La situation acoustique du projet a été examinée au regard des indicateurs Lden (L day, evening, night) et Ln (Lnight) utilisé dans le cadre des cartographies européenne (« plan de prévention du bruit dans l'environnement » (PPBE) et Point Noirs de Bruit (PNB)

L'indicateur Lden (pour Level day evening night) correspond à un indicateur de bruit global perçu en moyenne sur 24 heures. Il tient compte de la sensibilité accrue des individus au bruit sur les périodes de soirée et de nuit.

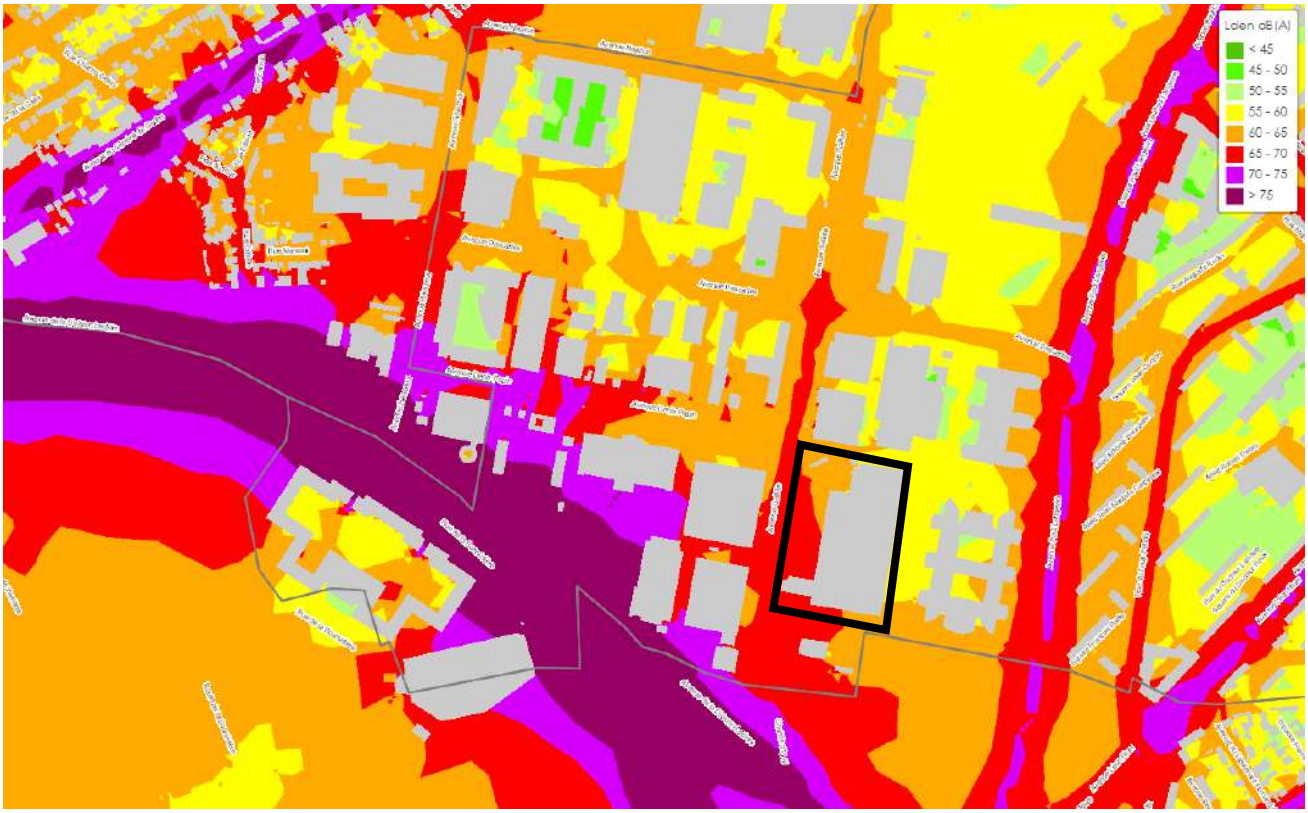
L'indicateur Lden est calculé à partir des niveaux de bruit moyens équivalents sur les périodes de journée (6-18h), de soirée (18-22h) et de nuit (22-6h) en appliquant des pondérations de +5 dB(A) et de +10 dB(A) aux niveaux de bruit de soirée et de nuit. Il est évalué en moyenne sur l'année.

L'indicateur Ln (Level night) correspond au niveau moyen énergétique de bruit sur la période nocturne (22-6h). Il est évalué en moyenne sur l'année.

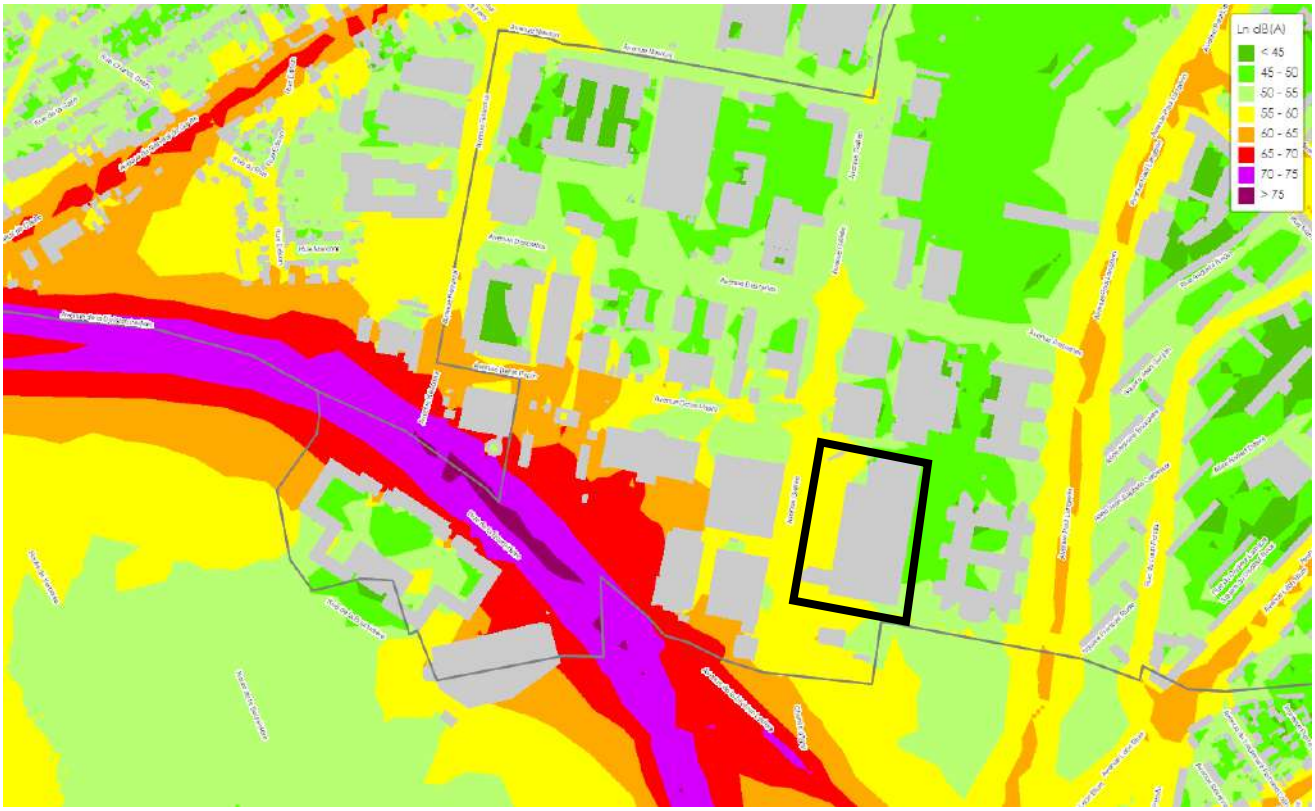
L'indicateur Lden est utilisé pour ces cartographies européennes.

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

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



Extrait carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète (Source : carto.bruitparif.fr)



Extrait carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur la période nuit (Source : carto.bruitparif.fr)

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

- L'avenue Galilée à l'ouest et sud-ouest ;
- L'autoroute 86 et la Départementale 986 au sud.

D'après les cartes de bruit ; le site est exposé à des niveaux Lden variant entre 60dB(A) et 70dB(A).

L'indicateur nuit Lnight varie entre 50dB(A) et 60dB(A).

❖ **Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome de Villacoublay-Vélizy**

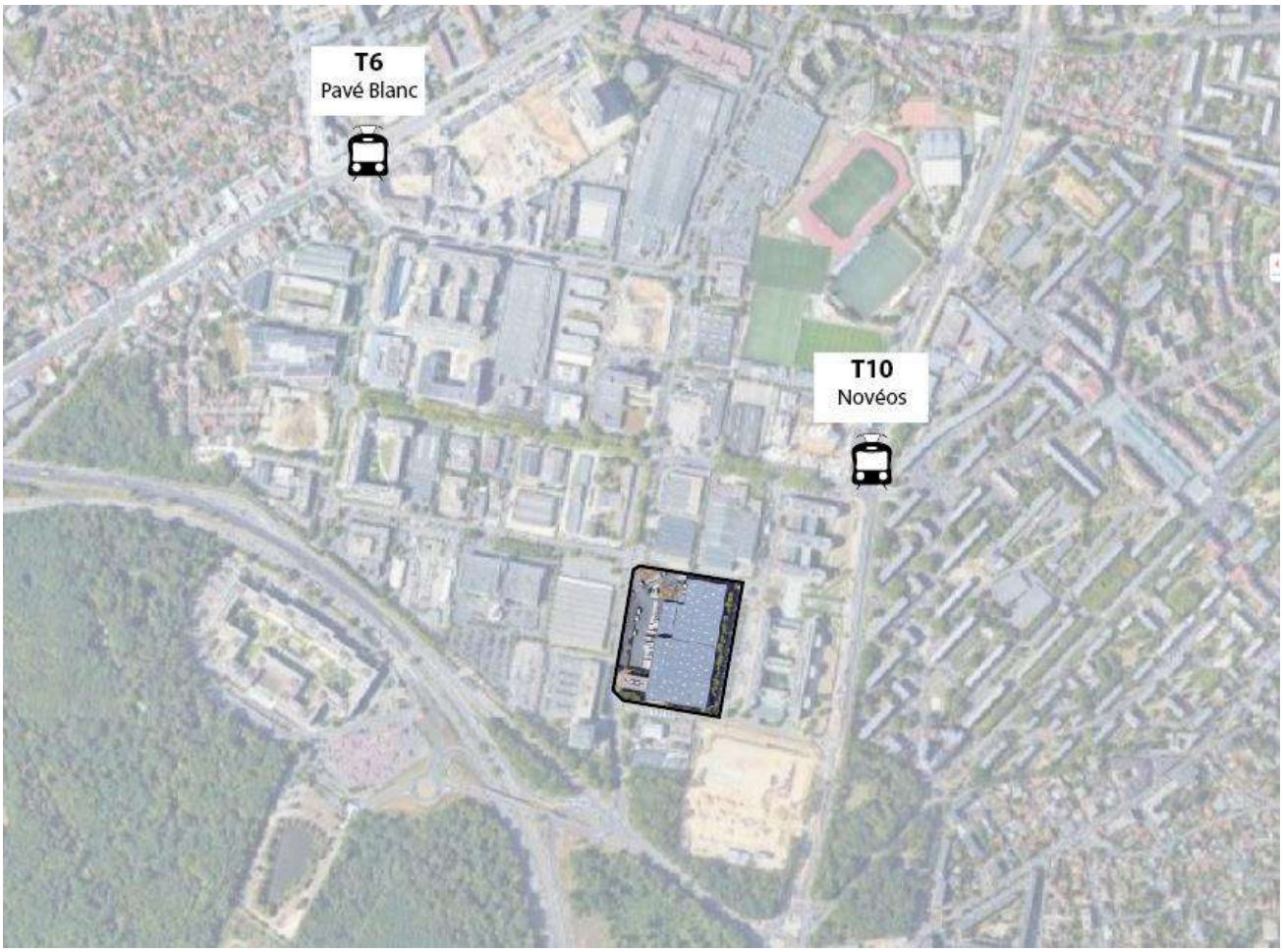
La commune du Plessis-Robinson est par ailleurs concernée par **le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Villacoublay-Vélizy,** approuvé par arrêté préfectoral n°85-363 du 3 juillet 1985.

Le site de projet ne se situe pas dans le périmètre de PEB de l'aérodrome de Villacoublay-Vélizy.

❖ **Desserte automobile**

Aujourd'hui, le territoire d'étude se trouve en retrait du reste de la ville, mais reste stratégique notamment grâce aux deux tramways qui desservent le quartier Noveos :

- Le tramway T6 qui a été mis en service en 2014 qui relie Chatillon-Montrouge à Viroflay avec l'arrêt Pavé Blanc qui se trouve à environ 700m au nord-ouest du site de projet ;
- Le tramway T10, qui a été mis en service en juin 2023 et permet de relier Anthony à Clamart et qui dessert le quartier Noveos sur l'Avenue Paul Langevin.



Localisation des arrêts de tram à proximité du site de projet (Source : fond google earth // Synthèse Architecture)

Le quartier Novéos est également équipé d'un réseau de bus, notamment les bus 395 et 595 qui permettent une desserte centrale du quartier d'affaires et une liaison avec la gare du RER B.

Le secteur d'étude s'insère donc dans un futur réseau de transports lourds (tramway) stratégique.

3. Synthèse des enjeux environnementaux sur le secteur de projet (complément du cerfa)

	ENJEU NUL		ENJEU FAIBLE		ENJEU MOYEN		ENJEU FORT		ENJEU TRES FORT	
	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi
MILIEU NATUREL										
Milieux naturels et politiques territoriales	SRCE : pas d'enjeu Pas d'arrêté de biotope Pas d'EBC			NATURA 2000 – ZNIEFF- PNR éloignés de l'aire d'étude						
Habitats naturels	Pas d'enjeu									
Zones humides	Pas de zone humide référencée à la DRIEAT									
Faune/Flore			Enjeu faible : site anthropisé							
PAYSAGE ET PATRIMOINE										
Relief	Pas d'enjeu									
Monument historique/ AVAP/Secteur sauvegardé	Pas d'enjeu									
Site classé/site inscrit	Pas de sites répertoriés									
Site archéologique	Pas de sites									

	ENJEU NUL		ENJEU FAIBLE		ENJEU MOYEN		ENJEU FORT		ENJEU TRES FORT	
	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre
RISQUES MAJEURS										
Risque d'inondation	Hors PPRi									
Risque de remontée de nappe			Aléa très faible							
Gonflement des argiles					Risque d'aléa de retrait moyen					
Mouvements de terrain	Pas d'enjeu									
Transport de matières dangereuses	Canalisation de transport de gaz naturel pas d'enjeu									
Risques technologiques	Pas de PPRT Pas de SEVESO									

	ENJEU NUL		ENJEU FAIBLE		ENJEU MOYEN		ENJEU FORT		ENJEU TRES FORT	
	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi	Périmètre immédiat	Périmètre élargi
SANTE										
Bruit			Enjeu modéré							
Pollution de l'air					Classique de la Région Ile de France					
Pollution des sols	Pas de sites, BASOL, SIS				Ancien site industriel en bordure est du site (BASIAS : Danone).					
EAU										
Captage AEP	Pas de captage répertorié									
Eaux superficielles	Pas de cours d'eau répertorié									

9. COMPATIBILITE DU PROJET

1. Le Schéma de Cohérence Territorial Métropolitain

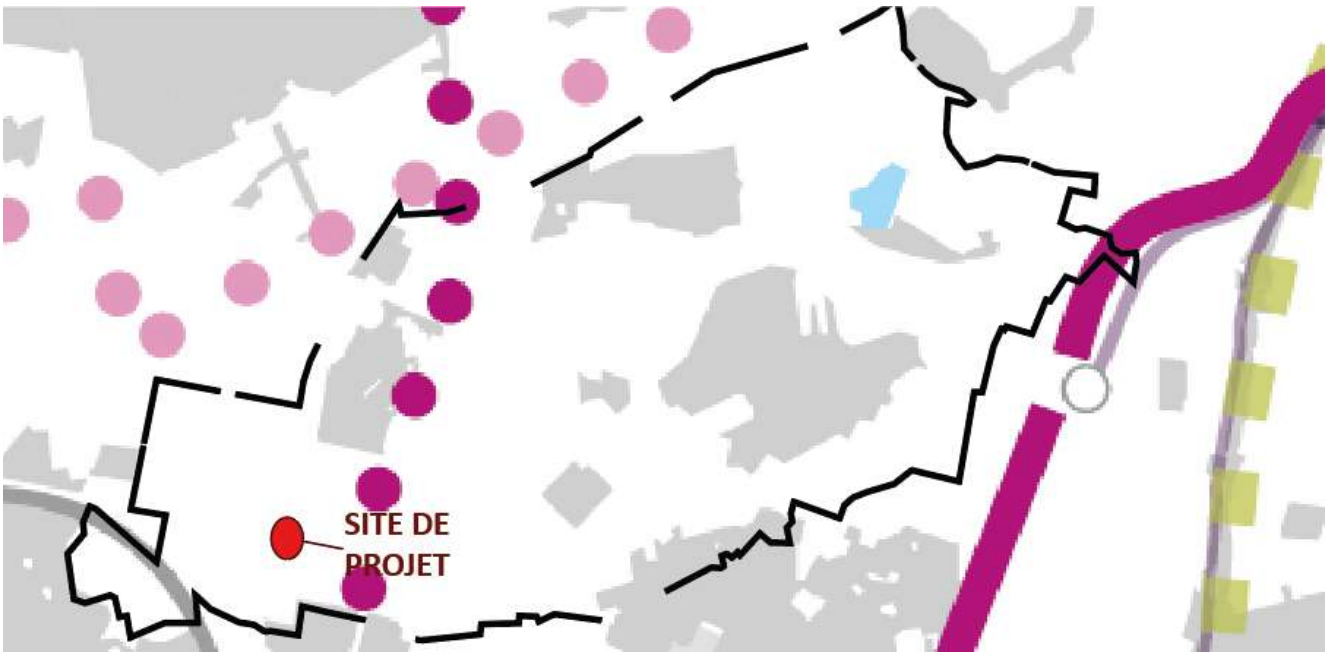
Le SCoT métropolitain est la colonne vertébrale de la Métropole pour les 20 ans à venir. C'est le cadre de référence de la planification stratégique métropolitaine et l'instrument de mise en cohérence de l'ensemble de ses politiques en cours d'élaboration. Il a été approuvé par le Conseil Municipal de la Métropole du Grand Paris le 13 juillet 2023.

Les 12 orientations du SCOT métropolitain sont les suivantes :

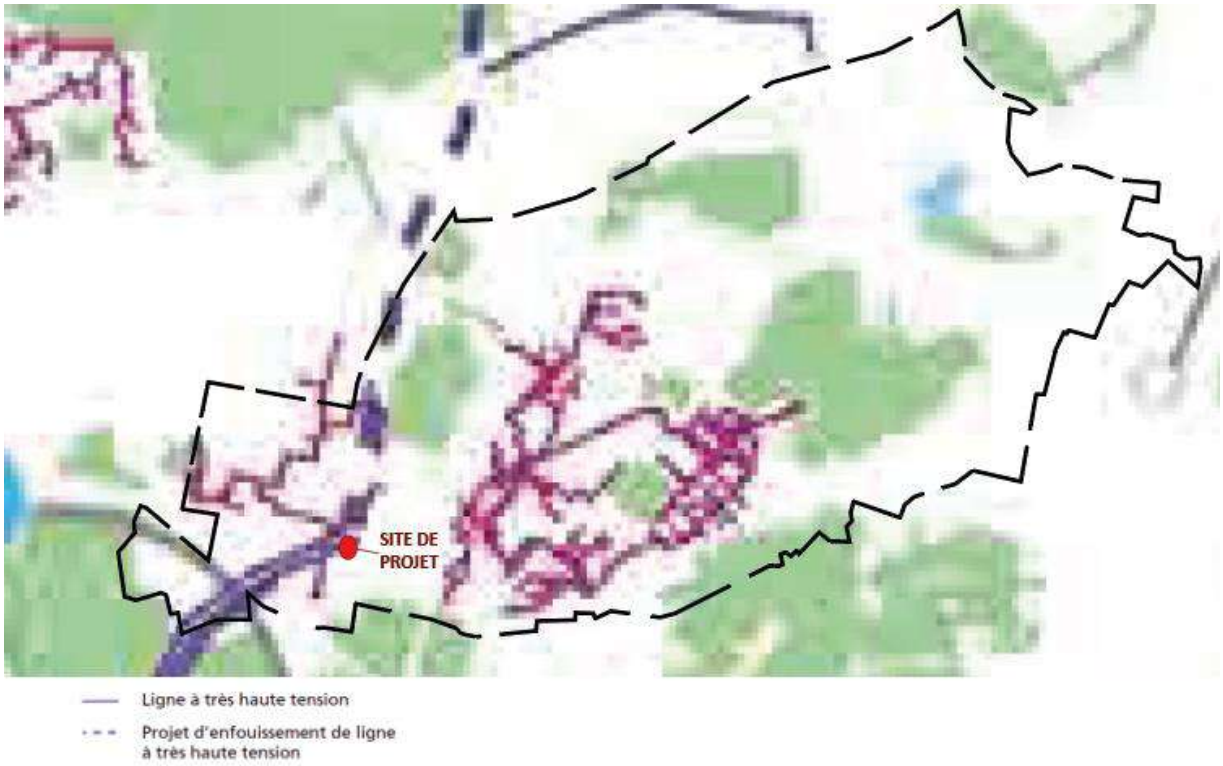
1. Conforter une Métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions
2. Embellir la Métropole et révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l'agriculture en ville, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des continuités écologiques telles que les trames vertes et bleues, tout en offrant des ilots de fraicheur et la rétention de l'eau à la parcelle
3. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement
4. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique
5. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde
6. Offrir un parcours résidentiel à tous les Métropolitains
7. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible
8. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires
9. Confirmer la place de la Métropole comme une première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique
10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets
11. Organiser la transition énergétique
12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales, notamment par l'arrêt de la consommation et la reconquête des espaces naturels, boisés et agricoles

Il est traduit dans 6 cartes :

Carte : transports

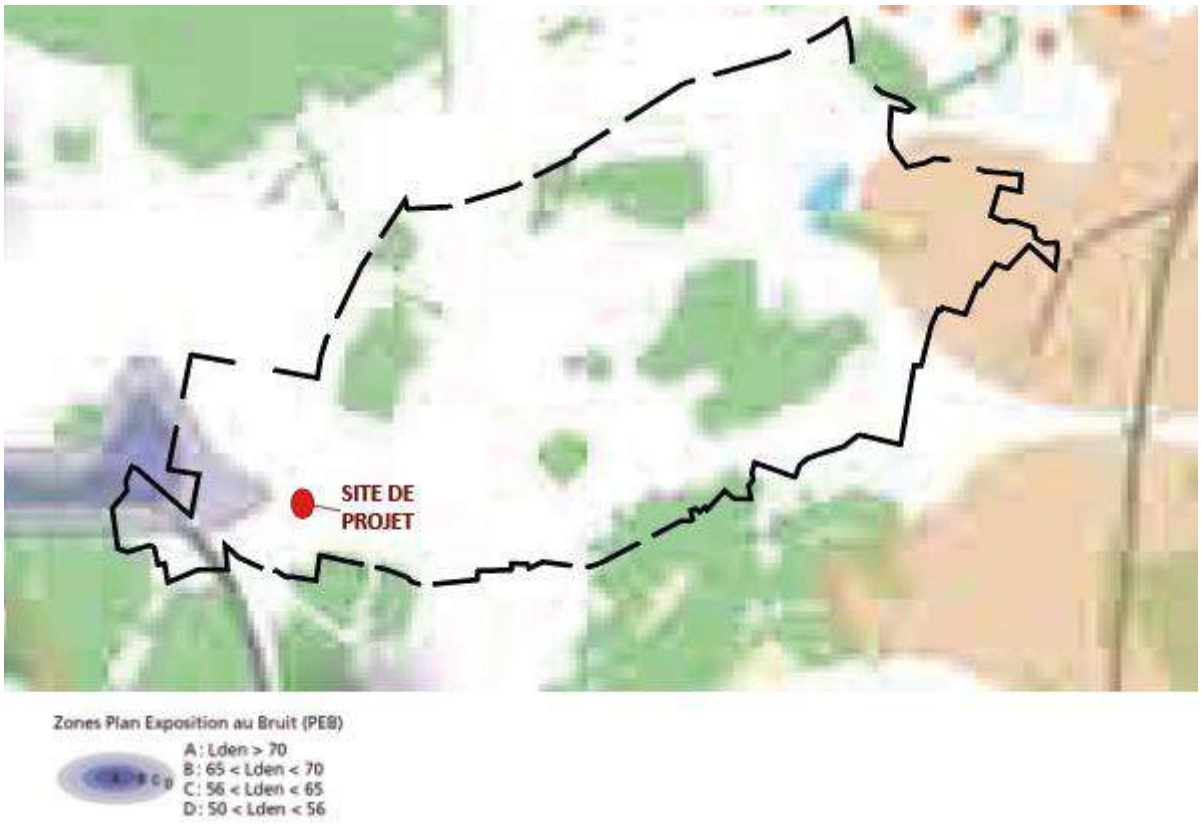


Carte : transition énergétique



Le site de projet est concerné par le projet d'enfouissement de la ligne à très haute tension à ce jour réalisé.

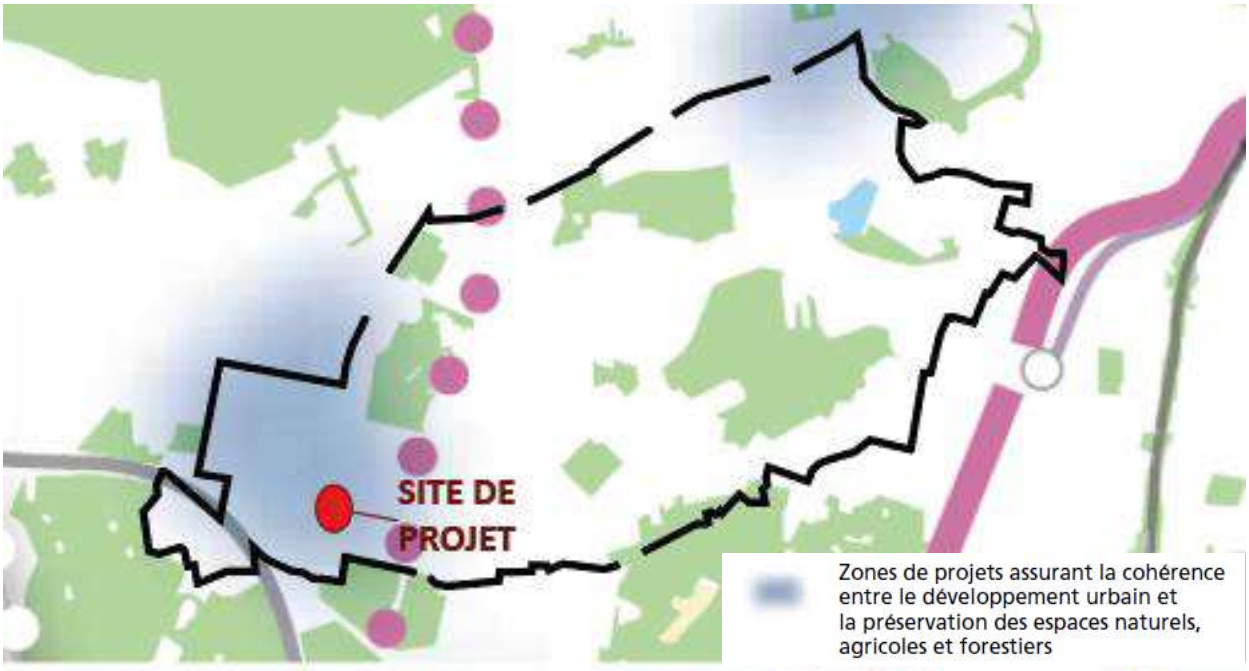
Carte : risques



Carte : paysages

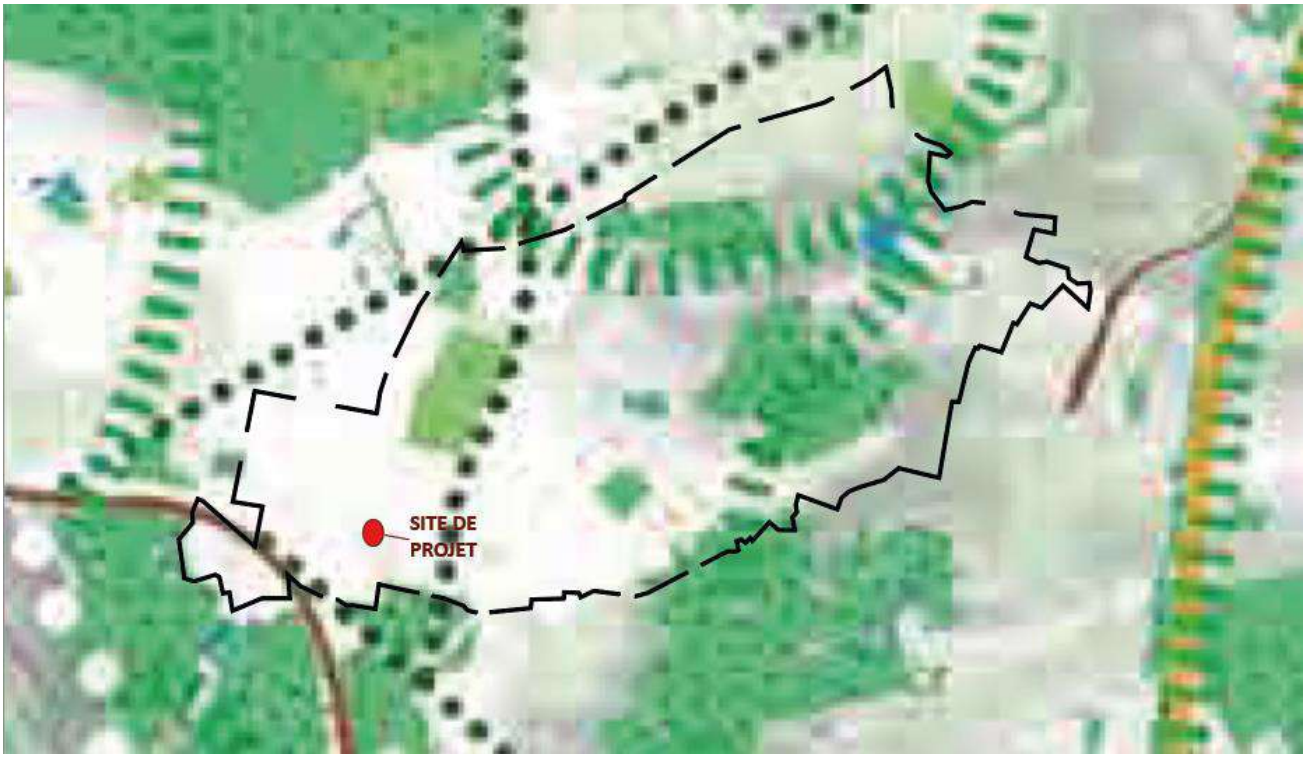
Renforcer la qualité paysagère
et architecturale en zone urbaine
et périurbaine

Carte : projets



Tramway

Carte : Trame verte et bleue



Le site de projet se situe à proximité de la ligne du T10 et dans des « zones de projets assurant la cohérence entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Le site de projet est compatible avec les orientations définies dans le SCoT Métropolitain.

2. Compatibilité avec le Plan des mobilités d'Île-de-France arrêté

Le Plan des mobilités a été arrêté par le Conseil régional le 27 mars 2024.

La grande majorité des actions du Plan des mobilités constituent des recommandations.

Toutefois, le plan comporte cinq prescriptions dont quatre qui existaient déjà dans le PDUIF 2010-2020 et qui sont pérennisées, voire renforcées. La cinquième, qui concerne les axes de bus prioritaires, est créée par le Plan des mobilités en Île-de-France 2030 (…).

Le projet propose des orientations d'aménagement qui relaient quelques défis et actions du Plan de mobilités, puisqu'il :

- **réalise un quartier de vie favorable aux déplacements doux, en redonnant à la marche à pied de l'importance dans la chaîne de déplacements ;**
- **agit concrètement sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés, par sa proximité des arrêts de bus et de l'arrêt Novéos de la ligne 10 du Tramway inaugurée au cours de l'année 2023.**

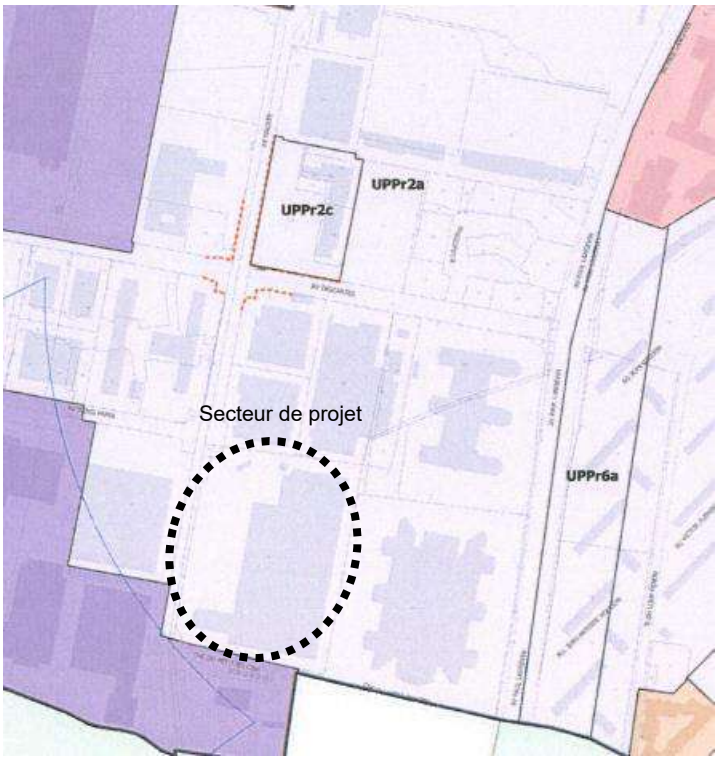
3. Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Vallée Sud Grand Paris

❖ **Le règlement et zonage :**

Le projet est classé dans la zone UPPr2a du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Vallée Sud Grand Paris, arrêté lors du conseil de territoire du 14 décembre 2023 (entrée en vigueur prévisionnelle pour fin 2024 / début 2025).

La zone UP correspond à la zone de secteur de projet et le sous-secteur UPPr2a correspondant à l'opération de renouvellement de la partie robinsonnaise du secteur Novéos.

Un emplacement réservé est matérialisé au plan de zonage en bordure nord du site de projet, pour la réalisation d'une voie de desserte (bénéficiaire : ville) reliant l'avenue Galilée à l'ouest à l'avenue Paul Langevin à l'est.



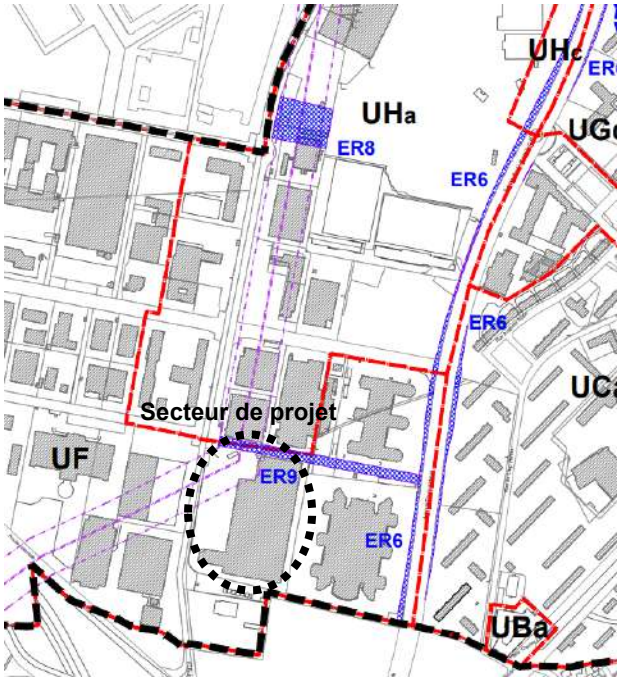
Extrait carte de zonage – Source : PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté le 14 décembre 2023 - Plessis-Robinson Les servitudes d'utilité publique

Le site du projet est concerné par les servitudes d'utilité publique suivante :

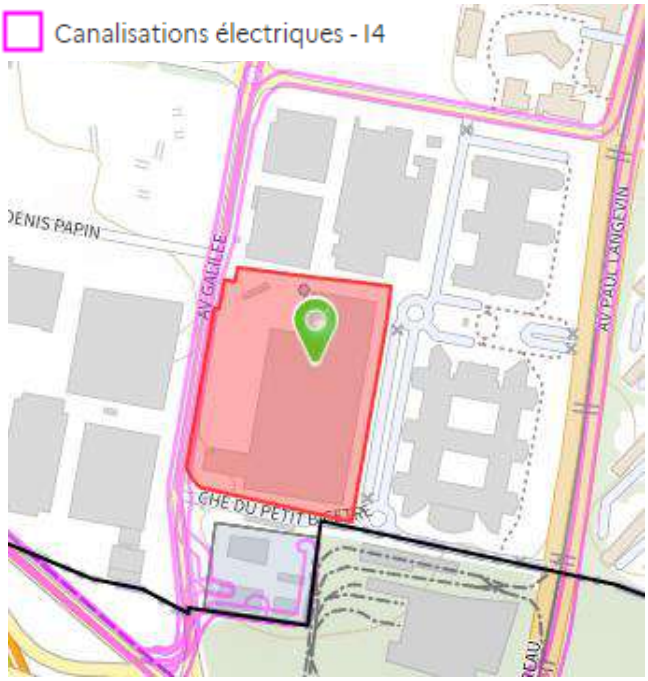
- **<u>Le couloir de passage des lignes électriques aériennes à haute tension (I4) :</u>**

  Le site de projet était concerné, sur sa partie nord-ouest, par un réseau aérien de lignes à haute tension (225 000 Volt), dont le tracé était représenté sur le plan des servitudes d'utilités publiques (SUP) du PLU en vigueur et repris dans le PLU-i arrêté. Néanmoins, l'enfouissement de ces lignes a débuté en 2017, en parallèle des travaux de déviation des réseaux souterrains préalables au chantier du Tram 10 qui ont eu lieu sur le même secteur, et a pris fin au début de l'année 2024.

Aussi, le site de projet n'est plus concerné par cette servitude. Les canalisations électriques (I4) sont localisées le long de l'avenue Galilée, à l'ouest du site.



Ancien tracé des lignes aériennes sur le site de projet (Source : Plan des SUP - Plessis-Robinson)



Extrait localisation servitude i4 à proximité du site de projet (Source : extrait carte interactive Géoportail de l'urbanisme)

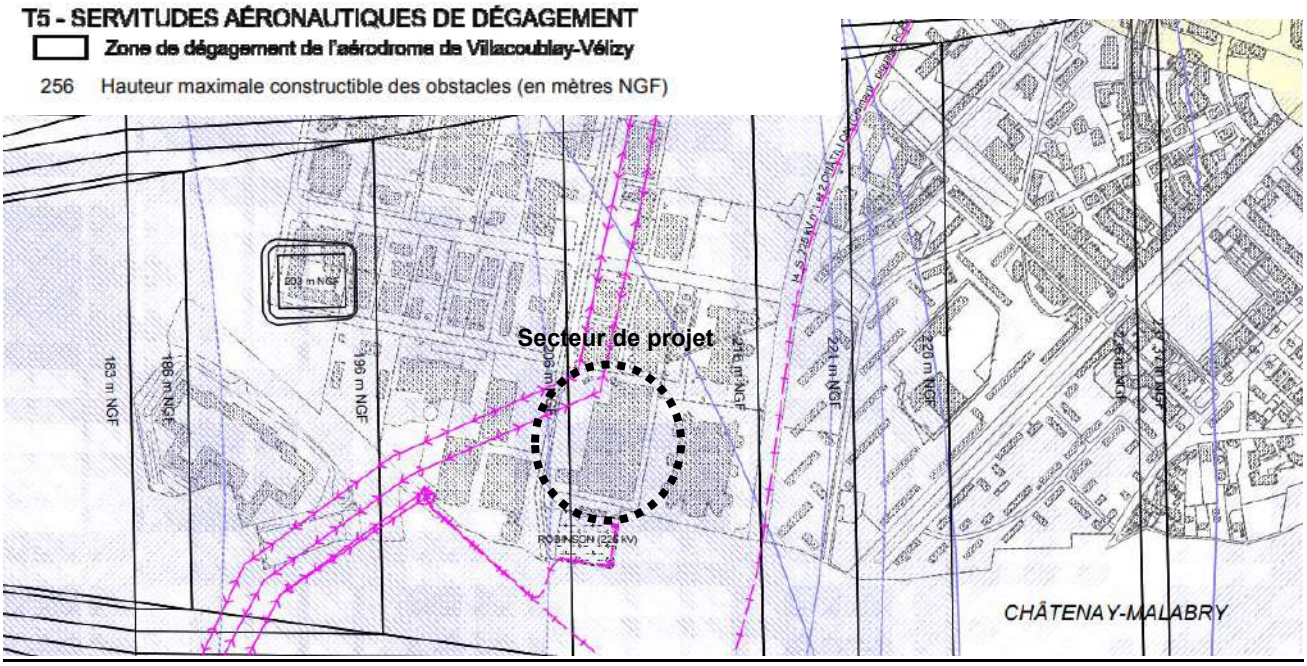
Site de projet avant enfouissement des lignes (source : google street view septembre 2017)

Site de projet après enfouissement des lignes (source : google street view mai 2024)

- **<u>Des servitudes aéronautiques de dégagement liées aux aérodromes de Toussus-le-Noble et de Vélizy-Villacoublay (T5)</u>**

Il est interdit aux propriétaires de créer des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne.

Les propriétaires doivent modifier ou supprimer les obstacles de nature à constituer un danger pour la circulation aérienne, ou nuisible au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ou de pourvoir à leur balisage.

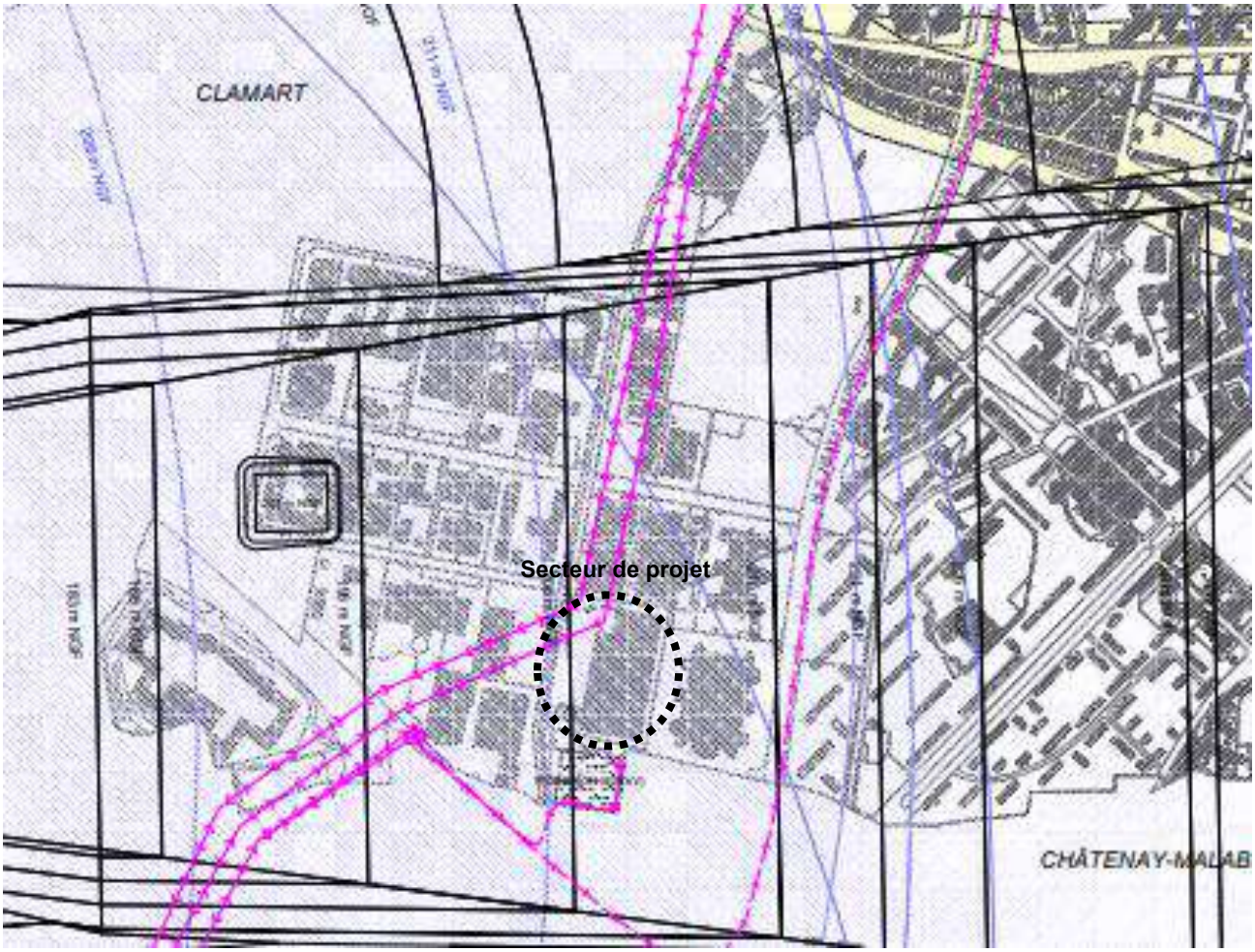


Extrait plan de servitude d'utilité publique (Source : PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté le 14 décembre 2023 - Plessis-Robinson)

- **<u>Une servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1)</u>**

Le site est concerné par la servitude de protection contre les perturbations électromagnétiques liées au centre de l'aérodrome de Vélizy-Villacoublay, classé en catégorie 1 par arrêté ministériel du 16/04/1956 et dont la zone de protection a un rayon de 3 000 m.

Dans la zone de protection, il est interdit de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la même gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour ces appareils un degré supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre.



I1 - SERVITUDES RELATIVES À LA MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ, D'HYDROCARBURES ET DE PRODUITS CHIMIQUES ET DE CERTAINES CANALISATIONS DE DISTRIBUTION DE GAZ

zone SUP 1 autour des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé

NB : Extrait graphique issu d'un plan de data informatisé ; elle ne peut être reproduite, ni utilisée à quelque fin que ce soit, et notamment commerciale, sans autorisation préalable et écrite du (des) transporteur(s) concerné(s). La position de l'ouvrage représenté ne permet pas de s'affranchir des obligations réglementaires relatives aux travaux à proximité d'ouvrages enterrés, aériens ou subaquatiques. Pour tous travaux à proximité d'ouvrages enterrés, subaquatiques et aériens, il est obligatoire de consulter le guichet unique et d'effectuer auprès du ou (des) opérateur(s) de réseaux concerné(s), une déclaration de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) conformément aux dispositions du code de l'environnement.

I4 - SERVITUDES RELATIVES AU TRANSPORT D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

Ligne électrique aérienne à 225 kV

Ligne électrique souterraine à 225 kV

Ligne électrique souterraine inférieure à 45 kV hors tension mais maintenue en exploitation

T5 - SERVITUDES AÉRONAUTIQUES DE DÉGAGEMENT

Zone de dégagement de l'aérodrome de Villacoublay-Vélizy

256 Hauteur maximale constructible des obstacles (en mètres NGF)

PT1 - SERVITUDES DE PROTECTION DES CENTRES DE RÉCEPTION RADIOÉLECTRIQUES CONTRE LES PERTURBATIONS ÉLECTROMAGNÉTIQUES

Centre de réception

Zone de protection radioélectrique

PT2 - SERVITUDES DE PROTECTION DES CENTRES RADIOÉLECTRIQUES D'ÉMISSION ET DE RÉCEPTION CONTRE LES OBSTACLES

Zone secondaire ou secteur de dégagement

292 Hauteur maximale constructible des obstacles (en mètres NGF)

Extrait plan de servitude d'utilité publique (Source : PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté le 14 décembre 2023 - Plessis-Robinson)

❖ **Le PADD :**

Le PADD du PLUi Vallée Sud Grand Paris, arrêté lors sud conseil territorial du 14 décembre 2023, s'oriente selon 2 grands axes :

- **AXE 1** : VALLÉE SUD - GRAND PARIS, UN TERRITOIRE DURABLE, ACTEUR DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ;

- **AXE 2** : VALLÉE SUD - GRAND PARIS, UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET ACCUEILLANT POUR VIVRE, ÉTUDIER ET TRAVAILLER.

AXE 1 VALLÉE SUD - GRAND PARIS, UN TERRITOIRE DURABLE, ACTEUR DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE :

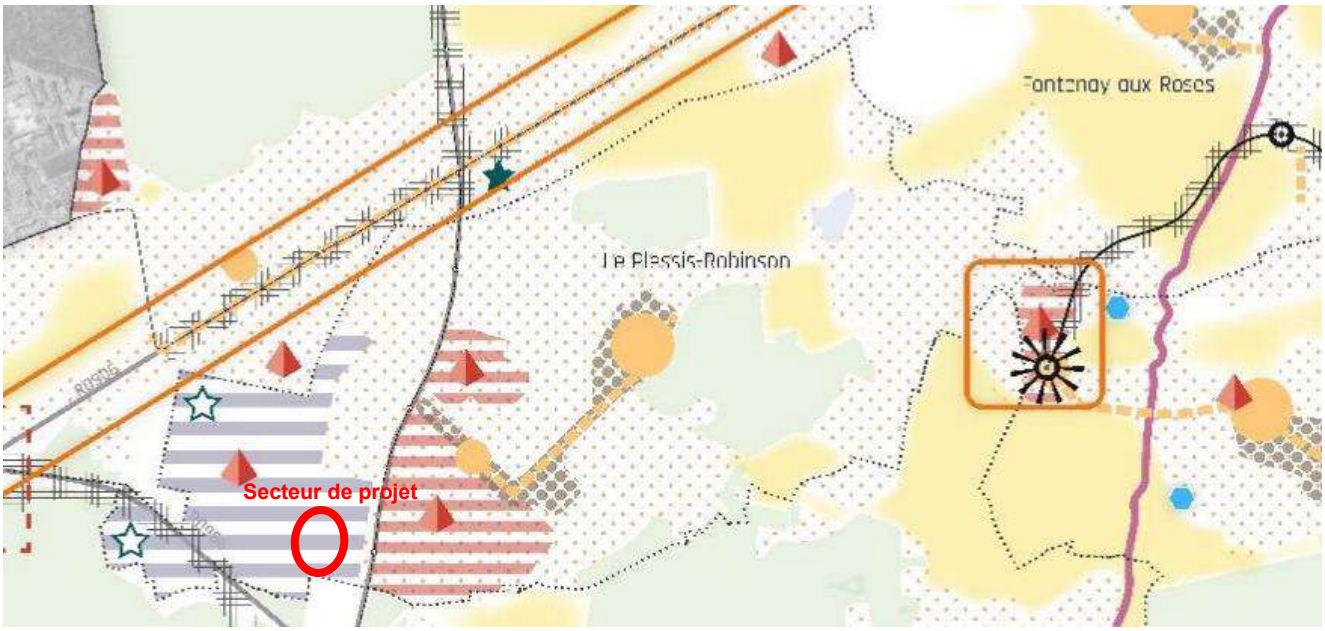
Extrait PADD PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté (Zoom sur le Plessis-Robinson et localisation du site de projet)

Le site de projet est concerné par les axes suivants :

Valoriser et conforter la présence de l'eau au sein des projets.

Adapter les manières de végétaliser la ville selon les spécificités de chaque secteur (toitures végétalisées, murs, pieds d'arbres...)

AXE 2 VALLÉE SUD - GRAND PARIS, UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET ACCUEILLANT POUR VIVRE, ÉTUDIER ET TRAVAILLER :



Extrait PADD PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté (Zoom sur le Plessis-Robinson et localisation du site de projet)

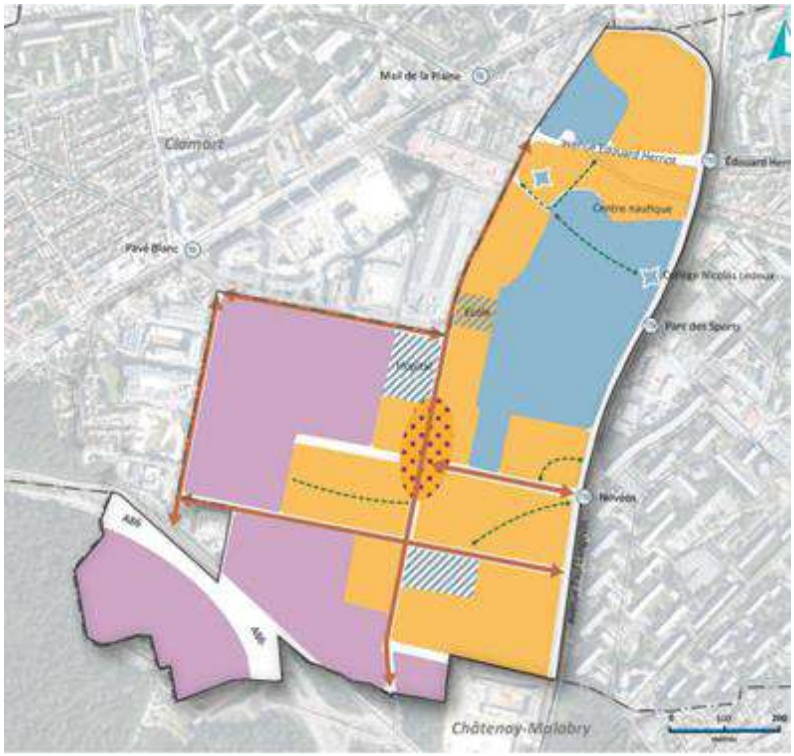
Le site de projet est concerné par les axes suivants :

Développer la mixité fonctionnelle dans certaines zones d'activités économiques

Poursuivre le développement des projets d'aménagement en cours et futurs

- **L'OAP :**

Le site de projet est concerné par l'OAP de Novéos, pièce du PLUi Vallée Sud Grand Paris en cours d'approbation.



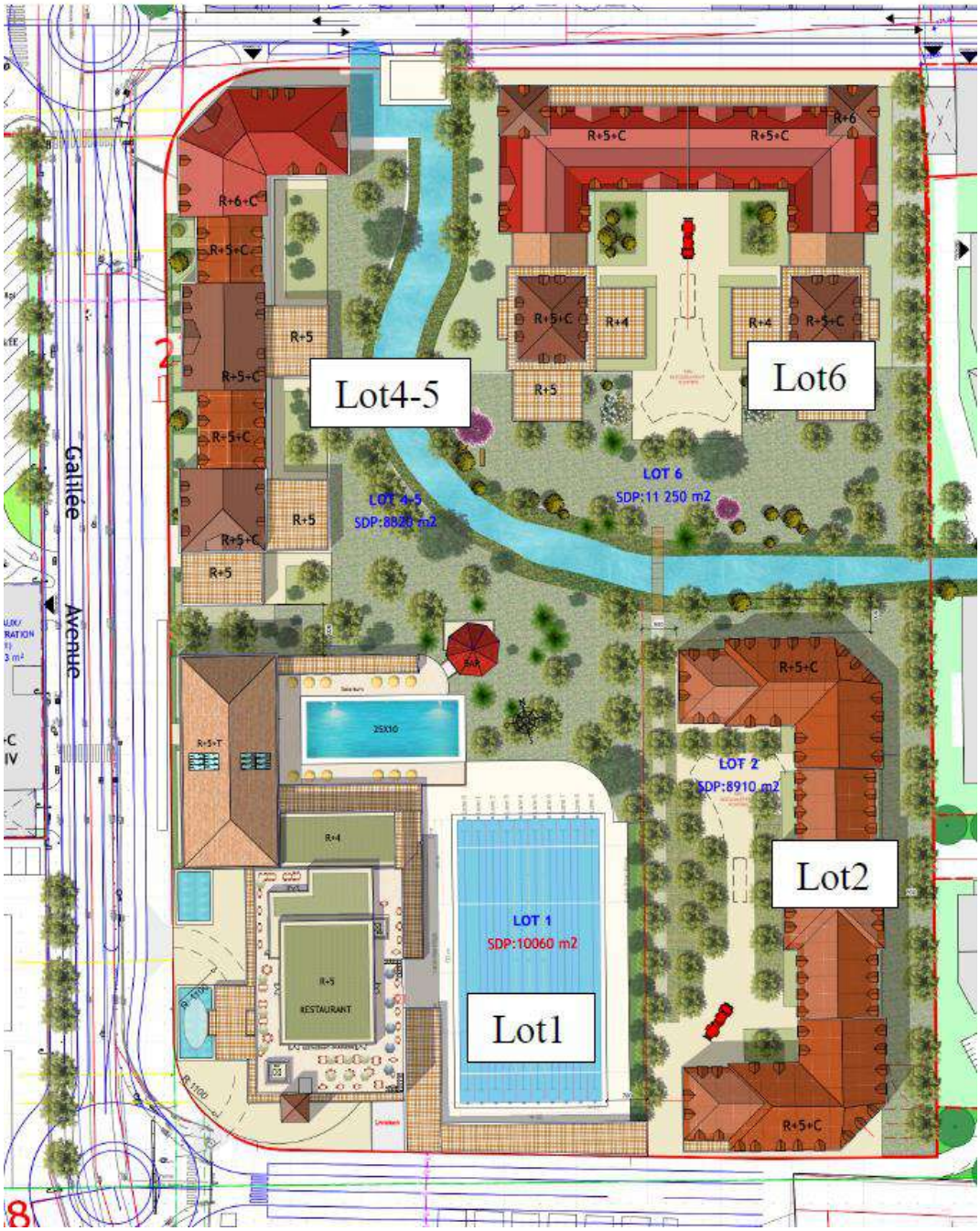
< Projet d'OAP du PLUi Vallée Sud Grand Paris :

10.DESCRIPTIF DU PROJET

1. Parti d'aménagement et architectural

L'objectif majeur réside à apporter un aménagement global et de qualité sur le site de projet, avec la création d'un ensemble mixte à dominante d'habitat, sur l'avenue Galilée. **Il s'inscrit dans la continuité des opérations engagées et est intégré dans le projet de ville de reconquérir un morceau de ville correspondant aux opérations de requalification du quartier NOVEOS, du parc technologique et du parc des sports.**

Ce projet se développe dans un environnement particulièrement paysager, organisé autour d'un espace paysager et d'un plan d'eau. Ce nouveau secteur est composé de 4 grandes unités de bâtiments, allant du R+4 à R+6+C :



Plan masse prévisionnel (source : Urbanita Architecture)

Il prévoit la réalisation d'environ :

- **435 logements collectifs,** représentant une surface de plancher de l'ordre de **28 980m²** environ ;
- Un **hôtel de luxe 4 étoiles**, avec une capacité d'environ **120 chambres**, pour une surface de plancher d'environ **6 590m²** ;
- Un **centre de remise en forme**, comprenant un **SPA**, un **restaurant** ainsi qu'un **centre de remise en forme** (dont des bassins de natation extérieurs), pour une surface de plancher d'environ **3 470 m².**

L'architecture des bâtiments sera plutôt de style vénitien, par l'utilisation de la pierre et de la brique, en cohérence avec l'architecture des nouveaux projets environnants.

Ca' Corner della Regina

Palazzeto Stern

Pont des Soupirs

Exemples d'architecture vénitienne

- **Composition urbaine du projet :**

L'organisation du plan de masse se décompose en quatre zones de construction :

- **Lots 4-5 :**

Implanté en position privilégiée avec sa façade d'angle sur le rond-point au nord-est, le bâtiment contribue de façon majeure au décor urbain d'ensemble dans la continuité du nouveau quartier.

Le rythme et le langage choisis pour les façades contribueront à une transition apaisée entre les différents vocabulaires des projets environnants.

Le cœur d'îlot, à l'organisation en peigne offrira différentes ambiances de jardins d'inspiration classique répondant à l'architecture du bâtiment et faisant face au futur aménagement d'un plan d'eau servant de rétention d'eau pour le site.

Le bâtiment en **L** présentera plusieurs halls accessibles depuis l'avenue Galilée. Des halls pourront être aussi desservis par des porches laissant des visuelles sur les cœurs d'îlots.

Du point de vue volumétrique, le bâtiment se veut comme une succession de petits immeubles accolés, alternant entre pierre, brique et enduit.

Les gabarits sur les avenues seront de R+5 à R+5+Combles avec à son angle du R+6+comble.

Ce lot représentera une surface de plancher de **8 820m²** environ.

- **Lot 1 :**

Dans le prolongement des lots 4-5, sur l'avenue Galilée, il est prévu un complexe hôtelier haute gamme.

Le lot 1 sera composé d'un premier bâtiment à destination des soins-SPA, implanté légèrement en retrait de la voirie et d'un second bâtiment à destination d'hôtel, disposant d'un grand parvis d'accueil et implanté plus en retrait de la voirie. Ces deux bâtiments seront implantés en mitoyenneté, avec un accès indépendant depuis l'avenue Galilée.

La hauteur prévisionnelle sera du R+5+Comble ou toiture. Un effet signalétique (tourelle) pourra monter jusqu'à 30 m.

L'architecture de ce complexe répondra au style vénitien souhaité pour le quartier.

Sa programmation est composée d'une centaine de chambres avec des espaces de services, restauration, bar, espace de détente, de sport, piscines et de soins. Un grand parking en sous-sol sur probablement deux niveaux complètera cet établissement haute gamme.

Ce lot représentera une surface de plancher de **10 060m²** environ.

Perspective avenue Galilée (Source : Urbanita Architecture – 30 avril 2024)

- **Lot 6 :**

Le lot 6 sera composé d'un bâtiment en forme de U, implanté le long de l'avenue Denis Papin. Il sera ouvert en cœur d'îlot et orienté vers le plan d'eau. Un grand espace vert sera proposé face aux rives de ce plan d'eau.

La hauteur du bâti sera du R+5+Comble sur l'avenue Denis Papin, avec en extrémité deux tourelles allant à R+6. Les parties en cœur d'îlot seront variables, entre R+4 à R+5+C.

Ce lot représentera une surface de planche de **11 250 m²** environ.

- **Lot 2 :**

Le lot 2 sera également composé d'un bâtiment en forme de U orienté Est/Ouest, avec un jardin linéaire ouvert vers l'ouest, créant ainsi une barrière végétale face à la piscine de l'hôtel.

La hauteur du bâti sera du R+5+ Comble.

Ce lot représentera une surface de plancher de **8 910 m²** environ.

En somme, ces lots, comprenant des logements, un hôtel ainsi qu'un espace de bien-être, représenteront une surface de plancher d'environ 39 040 m².

Conception des logements pour l'ensemble des ilots :

Chaque appartement bénéficiera d'un balcon, d'une terrasse ou d'une loggia. Les appartements situés au rez-de-chaussée disposeront de terrasses ou de jardins privatifs.

Les nombreux appartements en attiques et les combles habités créeront une volumétrie riche et découpée. Pour enrichir l'architecture du quartier, à l'image des villes anciennes, les façades se jouxtent, mais ne présentent pas de grands linéaires puisqu'elles seront séquencées, induisant une succession de petits immeubles accrochés les uns aux autres.

Les volumes des séquences se distingueront par des décrochements en façade et en toiture, La présences des balcons en avancée ou de loggias permettront aussi de créer des variations volumétriques.

De grands linéaires de façade peuvent être réalisés à condition de répondre à une architecture de palais vénitiens, pour apporter une autre variété de typologie au sein du quartier.

TRAITEMENTS DES CONSTRUCTIONS, CLÔTURES ET VEGETATION EN LIMITE DE TERRAIN

1/ En limite des avenues Galilée et Denis Papin ou nouvelle voie au sud :

L'implantation des bâtiments en retrait de la voirie suit le plan d'aménagement de la ville.

Ce retrait d'alignement offre un espace libre permettant d'organiser au droit des halls ou commerces en rez-de-chaussée, un espace minéral, et une végétalisation ornementale qui sera du fait de l'aménagement urbain.

Sur les avenues, une clôture conforme au PLUi sera mise en place constituée d'une grille en serrurerie laquée noire surmontée d'un muret et doublée d'une haie végétale.

Les clôtures seront conçues en fonction du caractère architecturale du bâti pour une harmonisation du quartier.

Des séquences dans le dessin des serrureries seront introduites afin de rompre le linéaire.

2/ En limite séparative :

Les clôtures des limites séparatives, que ce soit à l'ouest ou au sud, seront constituées d'un grillage rigide vert foncé, doublé de haies végétales.

3/ Les jardins privatifs :

Les jardins privatifs auront une petite clôture (en treillis soudé) doublée d'une haie végétale et des pare-vue séparatifs (en noisetiers).

2. Programmation prévisionnelle : une mixité fonctionnelle affirmée

La programmation doit permettre la construction d'environ **39 040m²** de surface de plancher répartis comme suit :

- **28 980m² de SDP à usage d'habitat** représentant **435 logements collectifs** ;
- **6 590 m² de SDP à usage d'hôtel, soit environ 120 chambres** ;
- **3 470 m² de SDP à usage de centre de remise en forme/SPA.**

3. Les déplacements

o La circulation automobile

L'offre de stationnement sera aménagée en totalité en sous-sols occupant l'emprise des bâtiments.

Des aires de retournement pompier sont prévues sur les lots 2 et 6.

o Les circulations douces

L'accès en cœur d'îlot se réalise uniquement en mode doux : à pied ou à vélo.

4. Parti paysager

o Traitement des espaces libres et plantation

❖ **Les Espaces Publics :**

Les espaces publics, cédés à terme à la commune, s'inscrivent dans les principes voulus par la Ville pour ces opérations, comme la Cité-jardin, l'îlot Capitales ou encore l'îlot Ponant.

Ainsi le projet prévoit une perméabilité maximale pour le public.

Il est proposé de créer un circuit piétonnier ouvert au public le long du plan d'eau. Une perméabilité par une circulations douces : piétons, vélos, trottinettes, poussettes, etc. Les riverains pourront ainsi circuler de façon protégée vers les autres quartiers de la ville.

❖ **Pleine terre :**

Les surfaces de pleine terre représenteront à minima 10 % de la surface de la parcelle et 5% de la superficie du terrain sera traité en pleine terre ou équivalent plein terre sous la forme d'un coefficient de biotope par surface (Parcelle = 25 677 m2 - pleine terre nécessaire (15%), soit environ 4 000 m²).

Les espaces de pleine terre seront constitués d'une part des espaces publics communaux à terme, d'autre part des jardins privatifs des résidents.

Une attention particulière sera apportée au projet quant à l'aménagement des espaces libres, résultat d'un travail commun avec un paysagiste.

Des plantations d'arbres de grand développement seront également prévues dans la partie en pleine terre conforment au PLUi arrêté.

Les plantations généreuses comprendront une grande variété de végétaux favorisant le développement de la biodiversité. Ces plantations, comprenant des végétaux diversifiés, seront soit en pleine terre privée ou publique, soit en terrasse avec de grandes jardinières.

La biodiversité animale sera renforcée par la mise en place d'hôtels à insectes, de creux protégés pour moineaux et hirondelles ou encore par le développement d'une écologie aquatique.

❖ **Le plan d’eau**

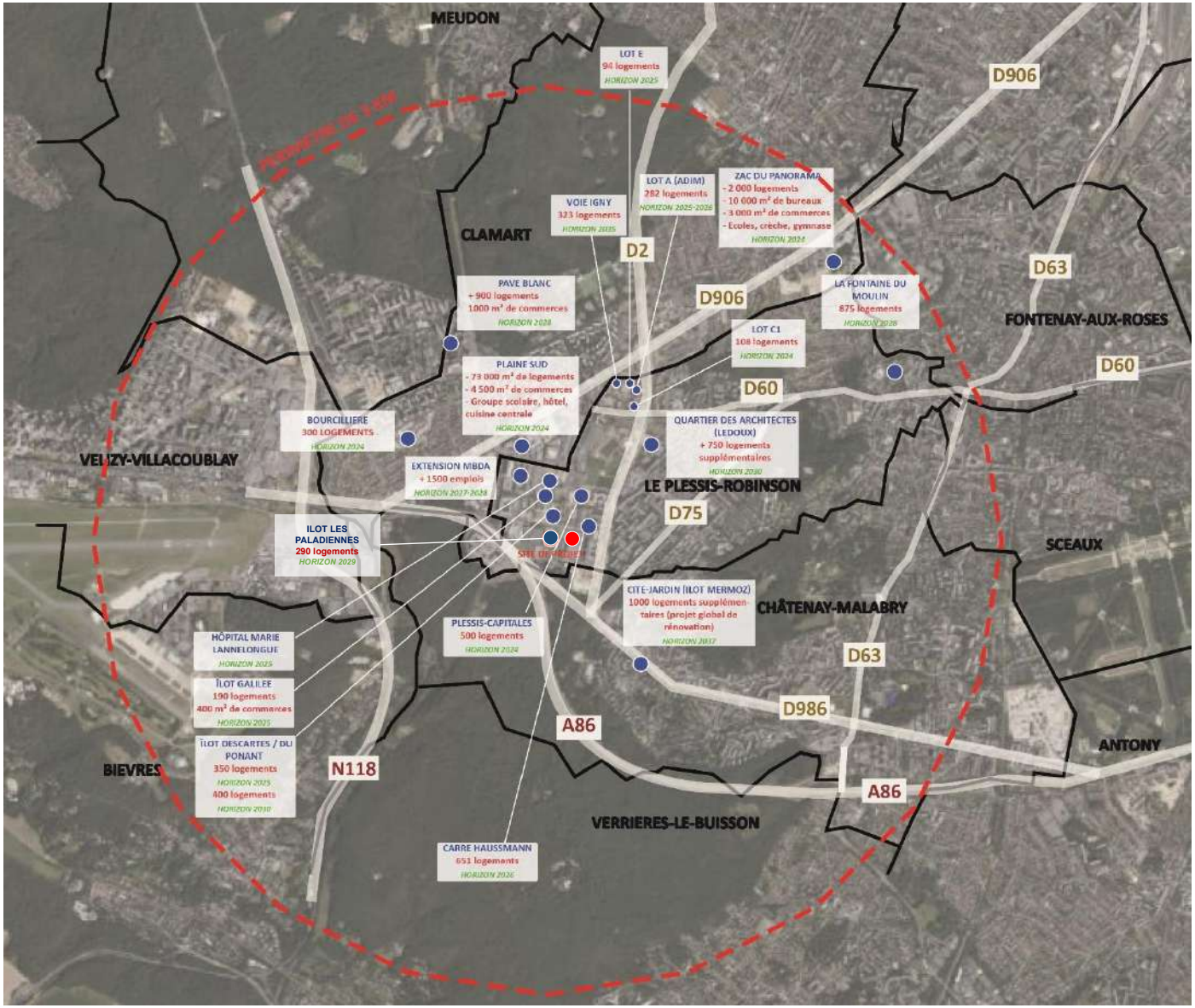
Le projet prévoit également la création d'un plan d’eau en cœur d’îlot. Il assurera ainsi un dispositif de rétention des eaux pluviales pour répondre aux documents cadres (PLUi et SDAGE) imposant le principe du « zéro rejet » et donc d’une gestion autonome des EP.

Ce plan d’eau représenterait une largeur moyenne de 5 mètres environ, autour duquel sera intégrée une bande paysagère de strate basse favorisant le développement de la biodiversité. Ce plan d’eau public alimentera des îlots de fraicheur au sein des cœurs d'îlots tout et proposera un circuit de promenade.

Les eaux pluviales seront **gérées à la parcelle de façon autonome**. L’infiltration naturelle sera privilégiée en fonction de la composition du sous-sol notamment si le taux d’infiltration n’est pas favorable, des dispositifs supplémentaires spécifiques seront aménagés type noues, bassin d’infiltration.

5. Projets connus dans l'environnement du projet

Les projets susceptibles d'avoir des effets cumulés avec le projet, objet du présent cas par cas ont été recensés ci-dessous.



- **Projet de la ZAC du Panorama (Clamart)**

Le site de la ZAC du Panorama-Clamart, est localisé au Sud-est de la commune de Clamart, dans le quartier du Jardin Parisien. Le périmètre du projet est situé sur les terrains du centre de Recherche - Développement d'EDF qui employait 2 100 salariés. 1 500 d'entre eux ont été transférés sur le plateau de Saclay en 2016 et le transfert des 600 emplois en 2019.

Le projet vise à créer un quartier durable organisé autour d'un plan d'eau central et d'un important maillage paysager, présentant l'ensemble des fonctions urbaines : logements, équipements, services et commerces de proximité, accompagnés également d'activités tertiaires.

Plan masse envisagé – projet de ZAC du Panorama (Source : Ville de Clamart)

Le projet prévoit :

- 3 hectares d'espaces publics ;
- 2 000 logements ;
- 10 000 m² de bureaux ;
- 3 000 m² de commerces ;
- 2 écoles regroupant 21 classes ;
- 1 crèche de 60 berceaux ;
- 1 gymnase ;
- 1 parking public de 200 places.

Le site d'étude se trouve à environ 2km de ce projet. Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact.

La livraison de la dernière phase du projet est prévue pour la fin 2024.

- **Projet Plaine Sud / Grand Canal (Clamart)**

Le projet d'aménagement, situé au 381-383 avenue du général de Gaulle / 1-3 avenue Newton (Clamart), consiste en la réalisation d'un projet à dominante résidentielle qui comprend :

- des logements pour 73 000m² de surface de plancher ;
- des commerces pour 4 500m² de surface de plancher, dont 1500m² dédiés à la restauration et une trentaine de commerces de proximité le long de l'avenue du Général de Gaulle (RD906) ;
- un groupe scolaire de 3 600m² de surface de plancher ;
- un hôtel d'environ 3 000m² de surface de plancher ;
- une cuisine centrale d'environ 1 000m² de surface de plancher.

Ce projet a fait l'objet d'une étude d'impact.

Ce projet est prévu en deux phases de réalisation entre 2022 et 2024 :

- « Plaine Sud » phase 1 : 2022
- « Îlot de la Plaine » phase 2 : 2024

Phase 1

Phase 2

- **Projet Le Nôtre – Pavé Blanc (Clamart)**

Le projet d'aménagement s'inscrit dans le quartier Le Nôtre délimité au Sud par la rue de la porte de Trivaux, à l'Est par la route du Pavé blanc (RD 406) et au Nord par l'avenue Stendhal.

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain qui prévoit la démolition d'environ 558 logements et la construction de 944 logements répartis au sein de 12 îlots réaménagés, ainsi que la création de 220 m² de commerces. Ainsi le projet prévoit :

- Près de 9000m² d'espaces verts ;
- Plus de 700 logements en accession ;
- Plus de 350 logements sociaux construits ;
- 1000 m² disponibles pour des commerces.

Les bâtiments envisagés auront un gabarit allant de R+6 à R+8 et les îlots reposeront sur un à deux niveaux de parkings en sous-sol.

Le projet prévoit également la restructuration des voiries internes au quartier, par la création de deux nouvelles voies de circulation automobile et de voies piétonnes menant aux immeubles.

Calendrier de réalisation : 2028

- **Projet de la Bourcillière (Clamart)**

Le projet sur le site d'étude, situé à l'angle de l'allée des Pyrénées et de la rue de la Bourcillière, concerne la réalisation d'environ 20 950 m² de surface de plancher comportant 9 bâtiments de hauteur variant ente R+2+A+C et R+4+A+C, et 4 maisons de hauteur R+1.

Ce projet résidentiel d'environ 300 logements s'accompagne de quelques commerces en pied d'immeuble organisés autour d'une place publique.

Calendrier de réalisation : le projet est en cours de livraison.

©Synthèse Architecture, mars 2024

- **Projet « Descartes » dit îlot du Ponant (Plessis-Robinson)**

Ce projet se situe à l'angle des avenues Descartes/Galilée et Denis Papin. Il s'agit d'un projet résidentiel d'environ 750 logements dont la composition générale s'établit à partir de la création d'un bassin d'agrément au centre géographique du site, orienté Est-Ouest et représente une superficie de l'ordre de 3 900m². Le projet prévoit de créer 48 000 m² SDP.

La composition bâtie se réalise en 6 lots dont la mitoyenneté s'effectue par 6 porches. Le long de la voirie périphérique, il est recherché des fronts bâtis continus (R+3+A+ C /R+4+A+C en moyenne) de manière à protéger l'intérieur résidentiel du site (R+2+A+C). L'angle Descartes/Galilée propose très ponctuellement des hauteurs plus importantes (entre R+5+A+C et R+7) pour créer un repère urbain.

©Synthèse Architecture, mars 2024

Calendrier de réalisation : 2 phases
1ère phase 2025 : 350 logements
2ème phase 2030 : 400 logements

- **Projet « Hôpital Marie Lannelongue » (Plessis-Robinson)**

Le projet du nouvel hôpital Marie Lannelongue se situe le long de l'avenue de Galilée. Deux bâtiments sont créés, reliés ponctuellement : un bâtiment principal regroupant les fonctions médicales et un bâtiment annexe indépendant regroupant la formation et la recherche ainsi que la crèche et l'hôtel des parents.
Le programme prévisionnel de l'Hôpital Marie Lannelongue prévoit une surface de plancher d'environ 29 235 m².

© Synthèse Architecture – Mars 2024

Calendrier de réalisation : Automne 2025

- **La Fontaine du Moulin – Le Plessis-Robinson**

Cette nouvelle opération résidentielle s'inscrit sur le site de l'hôpital dont le transfert est prévu sur le site de Novéos. Le projet prévoit un nouveau quartier résidentiel d'environ 875 logements et 60 000 m² de surface de plancher.

La composition générale du projet repose sur la création d'un parc vert et bleu, habité et piéton_avec comme grandes composants :

- Le « parc habité » sur les pourtours Ouest et Sud du site qui sont aujourd'hui arborés et protégés ;
- L'introduction d'un plan d'eau, trame bleue largement portée par la proximité de l'étang Colbert, comme support d'espaces de nature de proximité ;
- Un projet résidentiel structuré autour de cette Trame Verte et Bleue.

Calendrier : horizon 2028

- **Projets résidentiels sur le Parc Technologique (Plessis-Robinson)**

Trois projets entrent dans la lignée de la reconversion du parc technologique en y introduisant de la mixité fonctionnelle avec la réalisation d'opérations résidentielles.

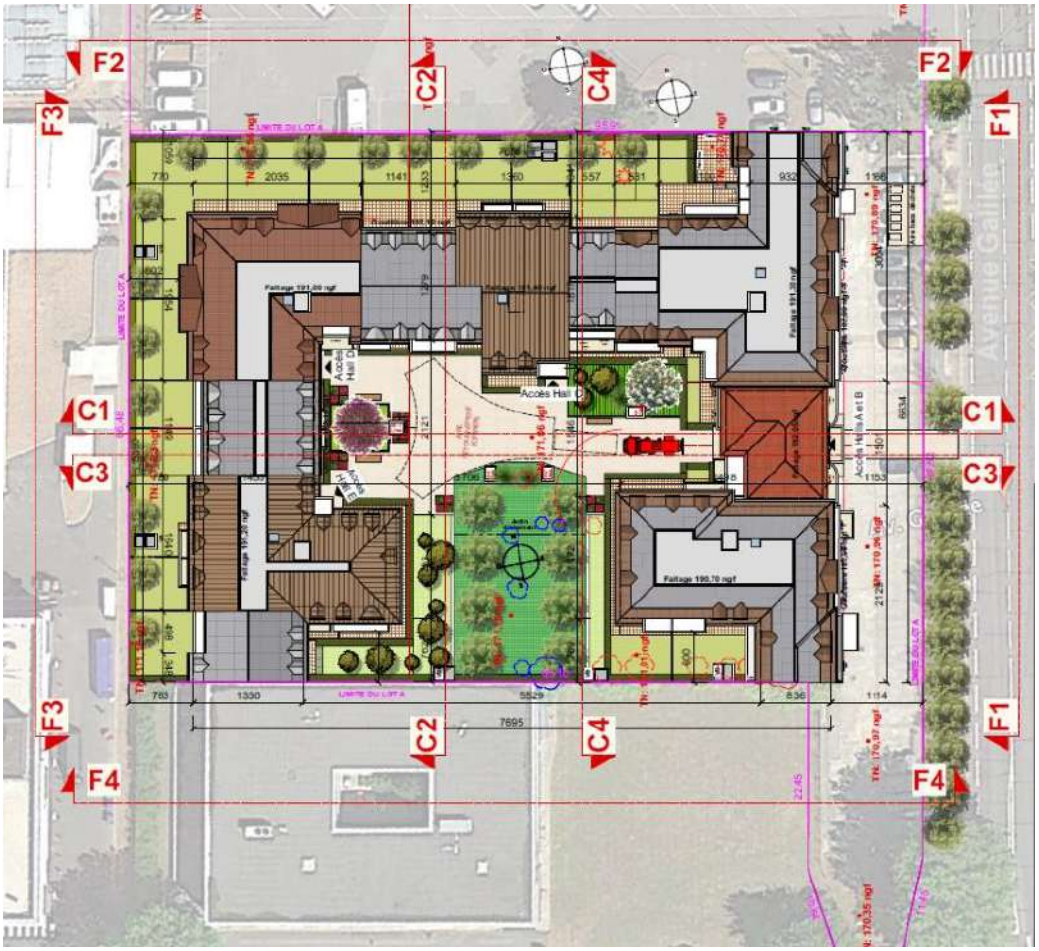
Le projet EMERIGE prévoit la réalisation d'un programme de 108 logements.
Le projet SOPIC prévoit la réalisation d'un programme de 94 logements.
Le projet ADIM prévoit la réalisation d'un programme de 282 logements.

Calendrier de réalisation : 2025

- **Projet Galilée**

Le projet consiste en la réalisation d'un îlot résidentiel d'environ 190 logements et 400 m² de commerce.

La composition bâtie se réalise en une série de petites séquences architecturale dont les gabarits varient sensiblement de R+3+Attique+Combles à R+4+Combles, soit 6 niveaux maximum. Le R+4+Attique+Comble est privilégié sur l'avenue Galilée pour donner un « fond de scène » à la future place. Il s'agit également d'ancrer le linéaire bâti fonctionnellement à l'espace public en proposant le développement de commerces en rez-de-chaussée le long de l'avenue Galilée.



Calendrier de réalisation : horizon 2025

- **Projet de recomposition urbaine du quartier Ledoux (OAP Quartier Ledoux) – Quartier des Architectes**

Ce secteur du Plateau montre aujourd'hui des signes de vieillissement et des problèmes d'isolation ; l'enjeu communal se fonde ainsi sur la volonté de réintégrer ce secteur dans une dynamique urbaine et d'insuffler un cadre de vie cohérent et égalitaire sur l'ensemble du territoire.

L'ambition communale sur ce secteur est de mener une opération de rénovation urbaine, par des actions de démolition-reconstruction, en partenariat avec l'opérateur de logement social propriétaire. Cette opération résidentielle sera l'occasion d'introduire une mixité sociale, sur un secteur aujourd'hui exclusivement réservé à de l'habitat social.

Ce projet se réalisera en plusieurs phases à l'horizon 2030 et devrait générer la création d'environ 750 logements.

En ce sens, est lancée la reconstruction du collège Claude-Nicolas Ledoux, à l'ouest de l'avenue Paul-Langevin (en face de son emplacement actuel), pour remplacer l'établissement actuel ouvert en 1970. Le collège, dont la livraison est prévue pour 2026, abritera 14 salles de classe courantes, cinq salles spécialisées, un restaurant scolaire avec production des repas sur place, une Unité Localisée pour l'Inclusion Scolaire (classe Ulis) et un gymnase de type B+ avec une salle annexe de 250 m².

- **Projet « Plessis-Capitales » (Plessis-Robinson)**

Ce projet se situe à l'angle des avenues Descartes/Paul Langevin à 200 m du site de projet.

Il s'agit d'un projet résidentiel qui se développe dans un environnement particulièrement paysager, organisé autour d'un plan d'eau et de jardins paysagers.

Ce nouveau secteur résidentiel propose la réalisation d'environ 500 logements représentant une surface de plancher de l'ordre de 29 000 m².

Il se développe en trois phases, dont la 1ère tranche opérationnelle a fait l'objet d'un Permis de Construire (bâtiments A, B, C) pour la réalisation de 154 logements. La deuxième phase représente la création d'environ 278 logements (bâtiments D, E, F, G, H, I) et la troisième de 62 logements (bâtiment J).

Calendrier de réalisation : Ce projet résidentiel est achevé et a été livré à l'été 2024.

- **Extension MBDA**

Ce projet se situe **avenue Descartes**, sur une parcelle de 8 hectares déjà imperméabilisée. Il comprend un bâtiment de bureaux d'environ 19 000m² de surface de plancher et un bâtiment d'activités d'environ 1 000m² (Data Center). Le projet prévoit la construction d'un bâtiment de type R+3, comprenant un niveau de sous-sol pour une surface de plancher de 16 900 m². Il s'agit de la création d'un bâtiment mixte tertiaire accueillant des bureaux et des espaces d'activités.

Les caractéristiques du bâtiment seront les suivantes :

- un parking en sous-sol sur un niveau comprenant environ 250 places de stationnement ;
- un socle au niveau du rez-de-chaussée accueillant les activités des salles d'essai et les laboratoires électroniques ;
- 3 niveaux tertiaires réorganisés en 3 branches en peigne. Entre chaque branche de larges terrasses végétalisées permettront de créer des ambiances de travail agréables et sereine.

Cette extension profitera au maintien d'une zone mixte sur Novéos et à la création de 1500 emplois supplémentaires selon les projections de MBDA à horizon 2030 (4500 actuellement).

: Futur bâtiment R

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (Novéos, Parc des sports et Parc technologique)**

Le projet municipal sur ce site est de développer un nouveau quartier d'habitat et d'emplois. Les projets ADIM et Carré Haussmann s'inscrivent dans les orientations de cette OAP.
A l'horizon 2030, il peut être attendu sur cette OAP, la réalisation de 2 500 logements supplémentaires.

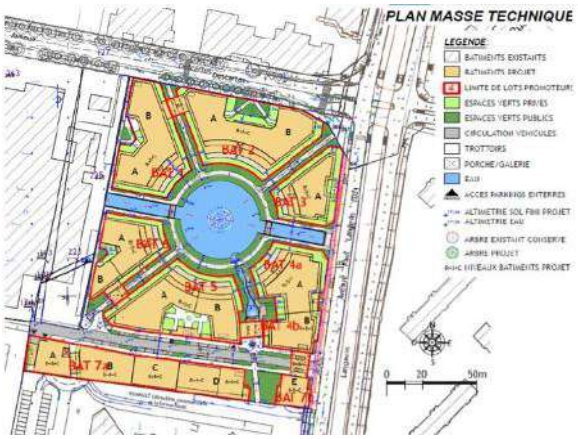
- **Projet ADIM - Parc technologique**

En ce sens, la MRAe a rendu un avis le 29/06/2022 concernant le projet ADIM (LOT A), localisé au Nord du Parc Technologique. Le projet consiste en la démolition d'un bâtiment d'activités de deux étages et la construction d'un ensemble immobilier de logements. Le projet comprend un ensemble immobilier de 282 logements, dont trente logements sociaux, sur un terrain d'une emprise de 8 261 m². Il est composé de sept bâtiments mitoyens d'une hauteur de cinq à quatorze étages et reposant sur deux à trois niveaux de sous-sols (parking de 409 places), l'ensemble développant 19 967 m² de surface de plancher. Un plan d'eau d'agrément étanché, d'environ 800 m², sera installé le long des façades. Le projet comprend également environ 2 330 m² d'espaces verts plantés (1 618 m² en pleine terre et 712 m² sur dalle), installés en cœur d'îlot et autour des immeubles.

Calendrier : les travaux sont prévus pour une durée de 32 mois à compter du premier trimestre 2023

- **Le projet de construction Carré Haussmann - Novéos**

La MRAe a rendu un avis le 17/05/2023 concernant le projet Carré Haussmann, localisé au niveau du parc d'affaires Novéos et entre donc dans l'OAP ci-dessus citée. Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier de quatre étages. La composition bâtie repose sur la création de neuf bâtiments en R+5+combles maximum, regroupant 651 logements, sur une surface de plancher d'environ 47 000 m² reposant sur deux niveaux de sous-sol destinés au stationnement automobile (650 places). Cet ensemble de bâtiments est composé sur un plan rayonnant, autour d'un bassin circulaire central. Ce bassin artificiel est prolongé par trois canaux, représentant au total environ 2 200 m² de surface en eau.

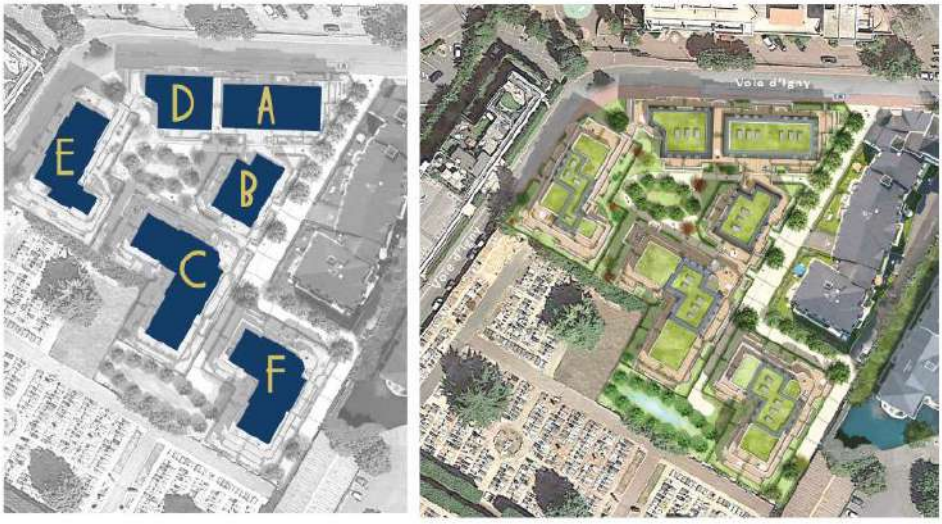


Calendrier de réalisation : Livraison prévisionnelle par ICADE au 4e trimestre 2026

- **Projet Voie d'Igny – Parc technologique**

Le projet résidentiel prévoit la construction d'environ 323 logements représentant environ 21 500m² de surface de plancher. Le projet prévoit la réalisation de 2 niveaux de parking en sous-sol, pour environ 422 places. La programmation est répartie comme suit :

- Hall A : 72 logements (Environ 4050m² SDP) ;
- Hall B : 45 logements (Environ 2750m² SDP) ;
- Hall C : 62 logements (Environ 4650m² SDP) ;
- Hall D : 41 logements (Environ 2400m² SDP) ;
- Hall E : 49 logements (Environ 3600m² SDP) ;
- Hall F : 54 logements (Environ 4050m² SDP).



Plan masse prévisionnel (SUP D'AP / ADUA)

Calendrier : le démarrage des travaux est prévu pour 2027. La livraison prévisionnelle est prévue à horizon 2035.

- **Cité jardin de la Butte Rouge à Chatenay – Malabry (92)**

La MRAe a rendu un avis en date 28/02/2024 sur le projet d'aménagement de la cité-jardin de la Butte Rouge. Le projet consiste en une vaste opération de rénovation des espaces bâtis et naturels. Le projet ayant fait l'objet de l'avis porte sur le projet de réhabilitation de trois immeubles de l'îlot test n°1 dit « Mermoz ». Le projet indique que les trois bâtiments au sud (avenue Saint-Exupéry) seront réhabilités. Les trois bâtiments au nord de la parcelle (av. de la Division Leclerc) donneront lieu à une opération de démolition-reconstruction. Les quatre bâtiments au centre de la parcelle feront l'objet d'une rénovation prioritaire du bâti existant.

La livraison du projet portant sur l'ensemble de la cité-jardin est prévue pour 2037

- **Le projet immobilier « les Palladiennes »**

Le projet consiste en la réalisation d'un **ensemble immobilier** d'environ 20 417m² de surface de plancher, comprenant des **locaux d'activités** (sur 3300 m² de surface de plancher) et **290 logements collectifs** (sur 17 117m² de surface de plancher) dont 183 en accession libre, 83 logements locatifs intermédiaires et 24 logements locatifs aidés, élevé sur deux niveaux de sous-sols.

Plan masse du projet « Les Palladiennes » (Source : ADUA / SUP D'AP)

Calendrier : le projet immobilier est découpé en deux permis de construire. Le démarrage des travaux est prévu pour 2025. La livraison prévisionnelle est prévue à horizon 2029.

11. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Impacts et mesures sur le Milieu physique

❖ Effets et mesures sur le climat

Du fait de ses dimensions, le projet n'aura aucune incidence significative sur les phénomènes climatiques (températures, vents, pluviométrie, évènement exceptionnels).

❖ Effets et mesures sur le relief

Le site n'est pas concerné par une topographie particulièrement marquée. La topographie générale du site sera conservée.

❖ Effets et mesures sur les risques naturels

Le site de projet n'est pas concerné par un Plan de Prévention de Risque d'Inondation ou par un Plan de Prévention de Risques quelconque. En revanche, le site est concerné par un risque faible à moyen de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles.

Ce risque est pris en compte dans la conception du projet.

❖ Sols

Le projet n'engendrera pas de modifications importantes sur le sol, celles-ci intervenant dans le cadre :

- d'une création de parkings en sous-sol et du plan d'eau,
- des terrassements et fondations ;
- de l'excavation de terres éventuellement polluées ;

Les systèmes de fondations devront s'adapter au sol, dont l'aléa retrait-gonflement des sols est moyen.

❖ Effets et mesures sur les risques industriels

Le site n'est pas concerné par un Plan de Prévention de Risque Technologique.

❖ Effets et mesures sur le cadre hydrologique

Le site présente une sensibilité d'inondation par phénomène de remontée de nappe très faible. Le projet en optant pour un bâti compact ménage des surfaces perméables. Cela permettra un ruissellement plus faible et donc des risques d'inondation encore moins élevés.

❖ Effets et mesures sur la qualité de l'eau

La gestion des eaux pluviales sera conforme aux règles du PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté :

« […] L'objectif de « zéro rejet » des eaux pluviales au réseau d'assainissement est à privilégier. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire. Conformément aux dispositions en vigueur du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE Seine-Normandie), du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre (SAGE de la Bièvre) et des règlements d'assainissement territorial et départemental, la gestion des eaux pluviales doit viser un double objectif • l'absence de rejet au réseau d'eaux pluviales jusqu'à la pluie d'occurrence décennale, pour tout projet dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000m². • l'analyse et l'anticipation des effets d'une pluie exceptionnelle (pluie d'occurrence centennale) sur le terrain d'assiette projet ou liés et ayant une incidence sur des espaces limitrophes pour des évènements pluvieux supérieurs à la pluie décennale (pluie de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales). Le pétitionnaire devra identifier les axes d'écoulement et les zones susceptibles d'être inondées (par ruissellement en cas de saturation du réseau), identifier des mesures pour la protection des personnes et des biens ou la limitation des dégâts provoqués : mise en place de murets, espaces inondables par temps de pluie et fonctionnels par temps sec, profilage de voirie, etc.[…]»

❖ Effets et mesures sur le sous-sol

Les fondations du bâtiment seront adaptées au type de sous-sol.

❖ **Effets et mesures sur la pollution des sols**

Visite de site / étude historique et documentaire / sondages :

Un premier **audit environnemental** a été réalisé par le bureau d'études **GINGER BURGEAP** sur le site de projet, consistant en **une visite de site et une étude historique et documentaire** (étude en annexe).

Les premières conclusions sont les suivantes :

Au droit du site :

- Le terrain était occupé par une parcelle agricole jusqu'à la construction de l'usine DANONE en 1958. Cette usine a été rasée au début des années 2000 pour permettre la construction du bâtiment actuel en 2002 ;
- L'usine DANONE est recensée dans la base de données BASIAS sous le numéro IDF92006601 (notamment dépôt de liquide inflammable et transformateur au PCB) et IDF9200449 (activité agroalimentaire). Il est a noté toutefois que les principales activités industrielles de la société DANONE étaient à l'est de la parcelle étudiée ;
- D'après les rapports d'audits environnementaux réalisés par BUREAU VERITAS en 2001 et NORISKO en 2007, il a été recensé la présence historique au droit de la propriété étudiée :
    - d'une aire de chargement / déchargement des poids-lourds ; cependant, le risque de pollution lié à cette zone est faible ;
    - d'une ancienne décharge sauvage présente sur une partie du site. Les matériaux présents au sein de cette décharge ont fait l'objet d'une évacuation préalable à la construction du bâtiment.
- Aucune information sur l'existence de la décharge sauvage, ni sur les travaux d'évacuation de celle-ci n'est disponible. Cependant, d'après les photographies aériennes, cette décharge aurait été découverte sur les anciens terrains enherbés au sud-ouest (voir audit environnemental de BURGEAP) ;
- Le site n'est pas recensé dans la base de données BASOL.
- Le bâtiment actuel est à usage d'entrepôt de stockage de papier et de bureaux de la société TORRASPAPEL MALMENAYDE depuis sa construction en 2002. Le risque de pollution du milieu souterrain par le site actuel est estimé comme faible.
  La société TORRASPAPEL MALMENAYDE a déclaré deux activités classées auprès de la préfecture le 15/07/2002 (1530-2 : stockage de papier et 2925 : atelier de charge d'accumulateurs). **Il s'emblerait qu'aucune information relative à une cessation ou un déclassement de ces activités n'a été fournie à ce jour.**

Dans l'environnement du site :

- Les activités identifiées dans le voisinage sont principalement de type bureaux ; quelques entrepôts sont également recensés ;
- Aucun site BASOL n'est localisé à moins de 1 km en amont hydraulique présumé de la propriété ;
- 1 site BASIAS est localisé à moins de 250 m en amont hydraulique présumé de la propriété. Toutefois, compte tenu de la profondeur de la nappe (plus de 40 m de profondeur), le risque d'impact de la nappe souterraine par une pollution éventuelle, puis de dégazage de cette pollution depuis la nappe jusque-là propriété peut être écarté ;
- Aucune installation ICPE n'est recensée à moins de 1 km en amont hydraulique présumé de la propriété.

A l'issue de ces conclusions, **des prélèvements et analyses des sols ont été réalisés** par le bureau d'étude **GINGER BURGEAP** (étude prélèvement et analyse des sols de 2019 consultable en annexe). Deux sondages de sols ont été réalisés afin d'évaluer le risque de pollution résiduelle lié à la présence d'une ancienne décharge sauvage au droit du site.

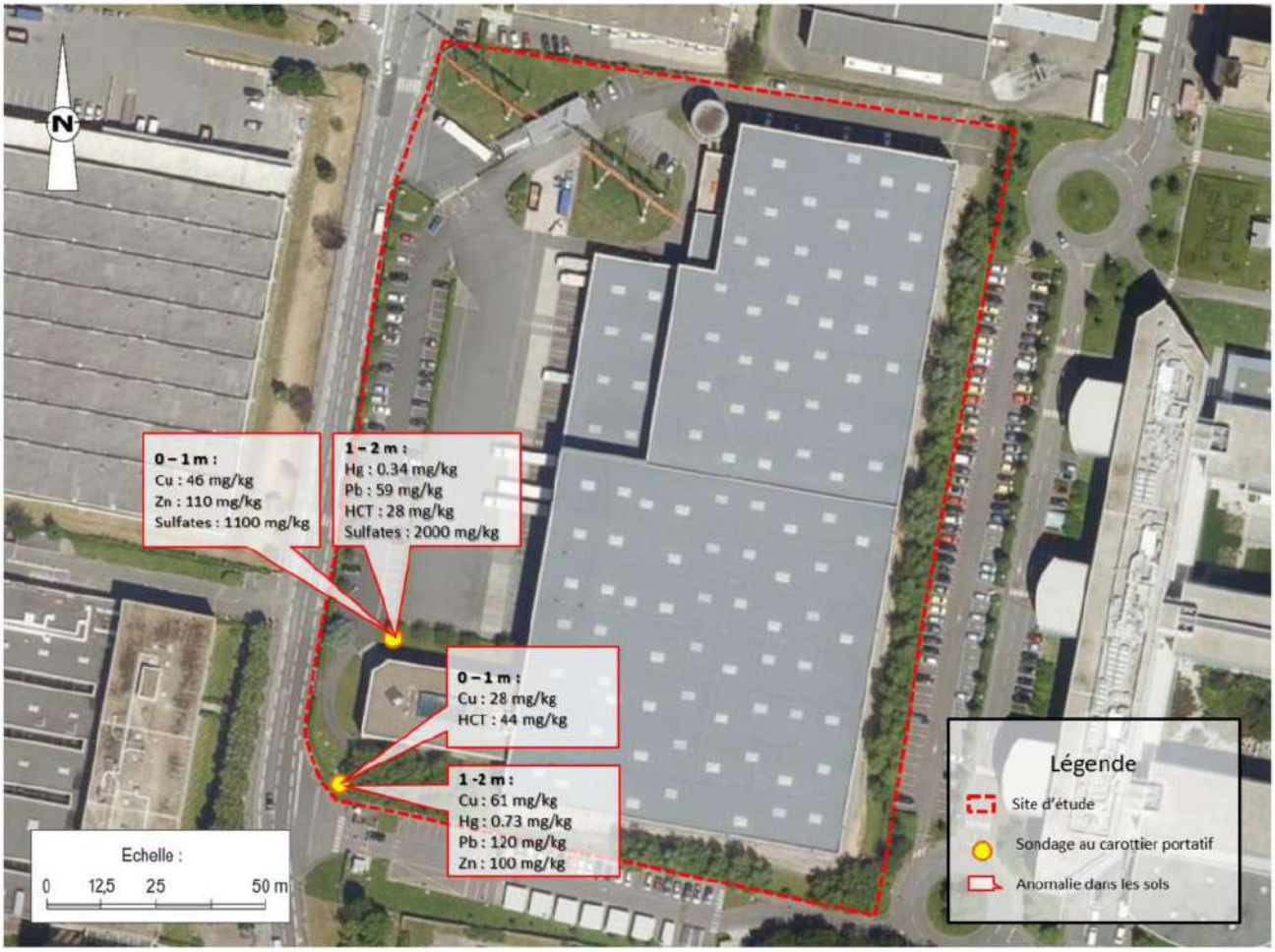
Ces investigations sur les sols ont montré :

- Sur sol brut :
    - Métaux et métalloïdes :
        - la présence de métaux au droit des deux sondages de sol. Les concentrations mesurées peuvent être jusqu'à 2 fois supérieures à la valeur du bruit de fond géochimique de l'Ile-de-France ;

- la présence d'une teneur en plomb au droit du sondage S2 entre 1 et 2 m (120 mg/kg) supérieure au seuil de vigilance dans les sols ;

- Composés organiques :
  - la présence d'hydrocarbures non volatils, de HAP et de PCB à l'état de trace au droit des deux sondages de sol entre la surface et 2 mètres de profondeur ;

- Sur éluats :
  - des anomalies en sulfates au droit du sondage S1 entre la surface et 2 mètres de profondeur. Ces anomalies ne sont pas associées à des anomalies en fraction soluble. Les terres peuvent donc être considérées comme inertes.



Cartographie des anomalies dans les sols (Sources : étude GINGER BURGEAP 2019)

Conclusions sondages (étude prélèvement et analyse des sols de 2019 consultable en annexe) : les analyses ont donc mis en évidence la présence de remblais de mauvaise qualité renfermant une pollution diffuse en métaux non lixiviables, des traces d'hydrocarbures, d'HAP et de PCB. L'état des sols en l'état, sous couverture, est compatible avec l'usage qui en est fait (tertiaire). En cas de futurs travaux, les sols peuvent être considérés comme inertes et ne devront pas faire l'objet d'une gestion spécifique.

Conclusions de l'étude et mesures à engager :

En cas d'évacuation hors site de ces matériaux excavés, sur la base des critères d'acceptation des filières de traitement et de leurs caractéristiques physico-chimiques, les filières d'élimination identifiées envisageables sont l'ISDI.

Lors des travaux de terrassement, la qualité des sols sera vérifiée et en fonction de leur état, il sera mis en place un plan de gestion compatible avec la vocation future à usage d'habitation principalement.

2. Impacts et mesures sur le Patrimoine naturel et bâti

❖ Effets et mesures sur les sites Natura 2000

La zone d'étude n'est pas directement concernée par un site Natura 2000. En effet, le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 12 km. Dans un rayon de 20 km autour de la zone d'étude, il existe six autres sites Natura 2000.

Ces sites Natura 2000 sont classés pour leurs habitats aquatiques (plans d'eau), humides et forestiers. Or la zone d'étude est quasiment entièrement urbanisée et en partie imperméabilisée, ces milieux ne sont pas présents sur le périmètre rapproché.

De ce fait, il est très peu probable que des connexions existent entre ces sites Natura 2000 et le site d'étude. Ainsi, le projet ne devrait pas impacter ces espaces remarquables.

Le site ne se superpose pas avec le périmètre d'un site NATURA 2000.

❖ Effets et mesures sur les autres protections réglementaires

Le site n'est compris dans aucune zone de protection réglementaire.

Il n'engendre pas de consommation d'espace naturels, agricoles ou forestiers

❖ Effets et mesures sur les zones humides

Le site n'est pas concerné par une zone humide.

❖ Corridors biologiques

Aucun corridor biologique n'est recensé au Schéma de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France sur le secteur de projet.

❖ Effets et mesures sur la faune et la flore

Situé dans un secteur en quasi-totalité imperméabilisé, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante (…) dans la mesure ou le site de projet se situe dans un secteur fortement imperméabilisé au sein d'une zone d'activité.

Le projet s'établit autour d'un espace paysager central. Il accueille au centre un large espace végétalisé ainsi qu'un plan d'eau qui serpente le site**.**

Les surfaces de pleine terre représenteront à minima 10 % de la surface de la parcelle et 5% de la superficie du terrain sera traité en pleine terre ou équivalent plein terre sous la forme d'un coefficient de biotope par surface (Parcelle = 25 677 m2 - pleine terre nécessaire (15%), soit environ 3 852 m²), montrant ainsi **une végétalisation et une part de renaturation du site significatives**, en comparaison avec la situation actuelle. En effet, la réalisation de nombreux aménagements paysagers permettra de créer un nouveau « couvert végétal » dans le biotope environnant, et d'assurer une fonctionnalité pour la petite faune.

❖ Effets et mesures sur le patrimoine culturel et architectural

Le site ne comprend aucun Monument Historique classé ou inscrit et n'est impacté par aucun des périmètres de protection des Monuments Historiques présents dans l'environnement du site. Il n'est pas non plus concerné par une ZPPAUP, des sites inscrits ou classés.

Le projet devra apporter « une plus-value architecturale » à ce secteur aujourd'hui en friches.

❖ Effets et mesures sur le paysage et les riverains

Le projet apporte une plus-value visuelle, en supprimant des bâtiments d'activité vieillissants, désuets et obsolètes. Il crée une entité architecturale cohérente et attractive qui améliore l'environnement du secteur, par le biais de bâtiments formant un front bâti, permettant de dégager un large cœur d'ilot paysager abritant un cours d'eau.

3. Impacts et mesures sur les Déplacements

En termes d'impact automobile, le projet prévoit la réalisation de places de stationnement réparties en sous-sol.

❖ Effets et mesures sur la circulation automobile

En phase chantier, l'acheminement des matériaux, l'évacuation des déchets et les déplacements des engins pendant les travaux pourront impacter la circulation de manière temporaire.

En phase exploitation, le gabarit des voies dans l'environnement permettra de supporter les flux générés par le programme sans entrainer de dégradations majeures.

Il est important de souligner que dans le cadre du projet des Palladiennes situé dans l'environnement du projet, des mesures ERC ont été définies pour fluidifier la circulation sur l'avenue Galilée. Ces mesures répondront également au présent projet.

« Mesures ERC :
Dans le cadre du projet immobilier des Palladiennes, situé à proximité immédiate du site de projet, il sera prévu la mise en place de giratoires sur l'avenue Galilée pour fluidifier la circulation sur l'avenue Galilée. De plus, un emplacement réservé est matérialisé au plan de zonage du PLU-i arrêté, en bordure nord du site de projet, pour la réalisation d'une voie de desserte (bénéficiaire : ville) reliant l'avenue Galilée à l'ouest à l'avenue Paul Langevin à l'est. Cette dernière devrait également permettre de fluidifier d'avantage le trafic automobile à proximité immédiate du site de projet et au sein du quartier Novéos. »

❖ Effets et mesures sur les transports en commun

Avec la mise en service récente du tramway T10 à l'Est du site, on considère que la part modale d'habitants se déplaçant en transports en commun devrait être supérieure à ce que l'on observe aujourd'hui du fait de l'amélioration de l'offre.

Par ailleurs, la ligne 15 du Grand Paris Express, accessible via le T6 station Pavé Blanc puis la station Châtillon-Montrouge permettra d'améliorer l'offre générale sur le secteur.

4. Impacts et mesures sur la Santé

❖ Effets et mesures sur le bruit

Bruit de chantier :

Le chantier engendrera des nuisances sonores sur le site et ses abords, avec notamment des travaux bruyants par nature (marteau piqueur, déchargement…) et une augmentation du trafic de poids lourds.

Les entreprises de travaux devront respecter la règlementation acoustique et vibratoire.

En complément, une charte pourra fixer des objectifs et les moyens pour limiter les nuisances sonores.

Mesures ERC :

Les nuisances sonores seront réduites au maximum « à la source » et des techniques de construction moins bruyantes seront choisies.

Evolution du trafic due au projet

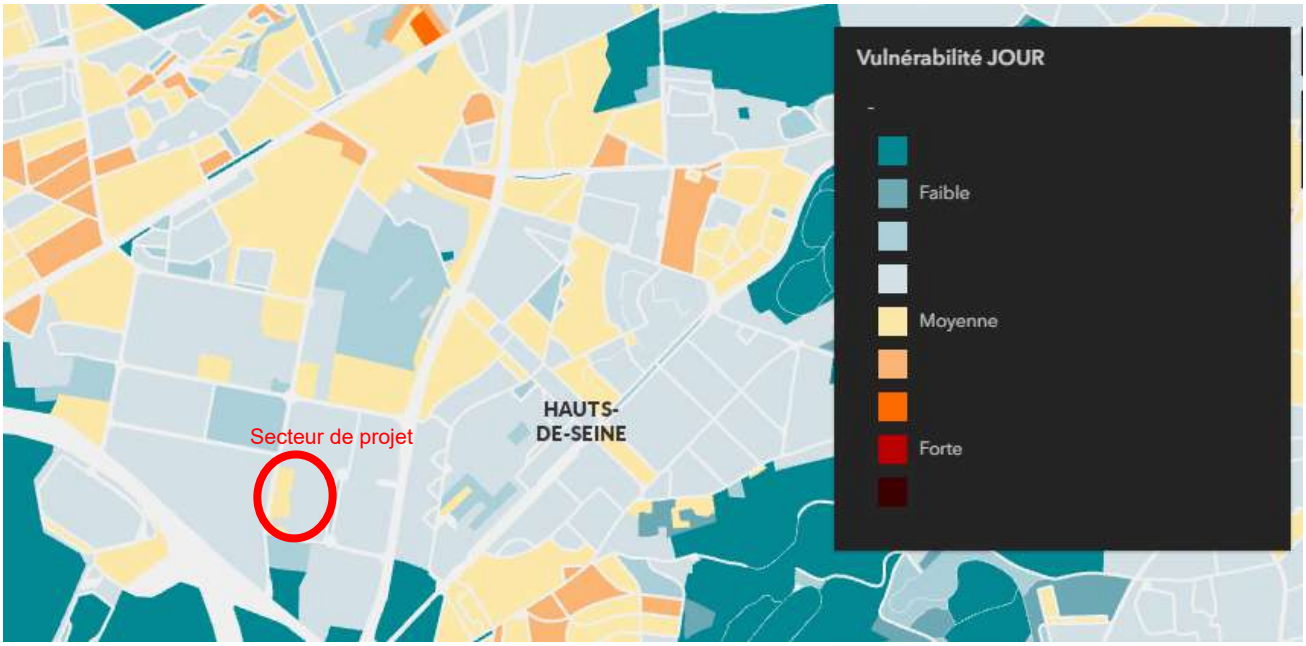
Le projet, à vocation résidentielle principalement est d'envergure modérée.

Le projet devrait générer une légère augmentation du niveau sonore due à l'évolution du trafic. Néanmoins, cette augmentation sera relativement faible et peu perceptible.

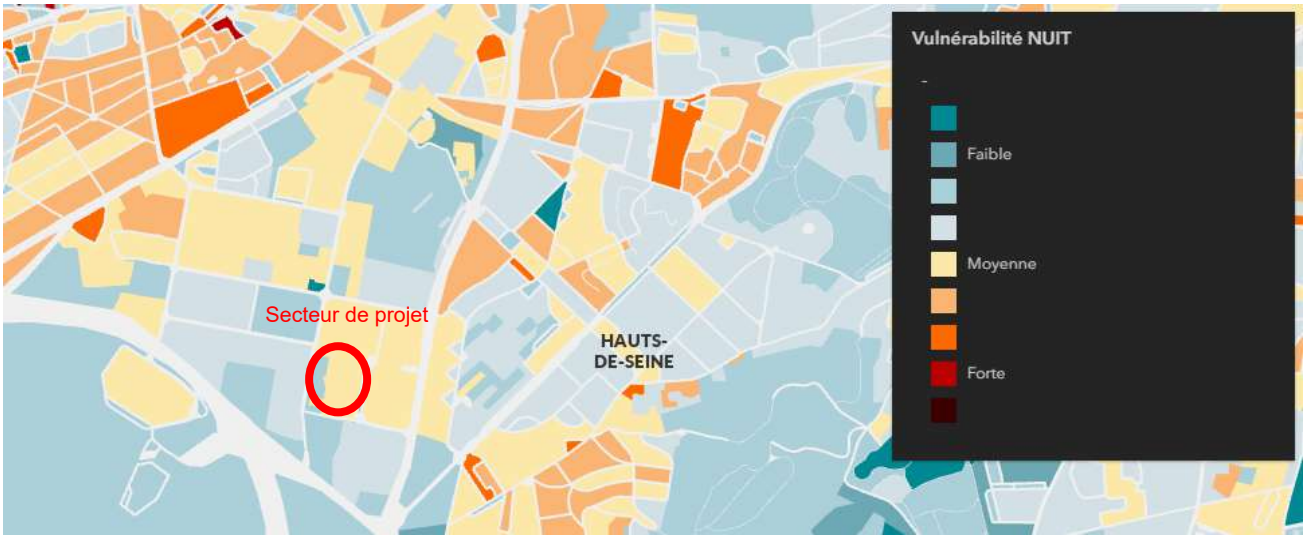
❖ Ilot de chaleur urbain (ICU)

La thermographie d'été réalisée par l'APUR permet de constater l'environnement thermique du site de projet.

Le site de projet est identifié comme un site à vulnérabilité faible et moyenne sur sa bordure ouest.



Extrait carte chaleur sur la ville – Vulnérabilité jour (Source : Institut Paris Région)



Extrait carte chaleur sur la ville – Vulnérabilité nuit (Source : Institut Paris Région)

Mesures ERC

Les moyens d'action pour lutter contre les îlots de chaleur sont entre autres :

- Le choix des matériaux : opter pour des matériaux clairs et/ou réfléchissants, caractérisés par des albédos élevés permettent de réduire efficacement le phénomène d'îlot de chaleur urbain.
- L'utilisation du végétal : il s'agit de la solution d'aménagement la plus intéressante pour lutter contre les îlots de chaleur urbains. En réintroduisant des espaces naturels et de la végétation en ville, cela permet d'augmenter le taux d'humidité de l'air grâce à la transpiration des plantes et également d'utiliser les eaux de ruissellement. Ainsi, les zones boisées urbaines sont 2 à 8°C plus fraîche que le reste de la ville.

Le site de projet est en partie imperméabilisé. Le projet, compte tenu de son aménagement paysagé et de son cœur d'ilot végétalisé, devrait contribuer à la réduction du phénomène d'Ilot de Chaleur Urbain par la création notamment d'un ilot de fraîcheur.

12. CONCLUSION

La présente note a établi la synthèse des principaux enjeux du projet vis-à-vis de l'environnement et de la population.

Elle démontre que l'ensemble des sujets majeurs a été abordé permettant d'évaluer les incidences que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine.

Elle démontre, soit que le projet n'induit pas d'incidences négatives, soit qu'il prévoit les mesures adéquates d'évitement, de réduction ou de compensation adaptées aux enjeux du projet.

Dans ce contexte, il peut être considéré que le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé et qu'il peut ainsi être mis en œuvre sans qu'une évaluation environnementale au sens de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement ne soit requise.