



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 : 13/11/2024 /

Dossier complet le : 13/11/2024 /

N° d'enregistrement : F01124P0197

1 Intitulé du projet

Construction d'une opération immobilière
8, avenue Descartes
92350 - LE PLESSIS-ROBINSON

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination

ATLAND RESIDENTIEL

Raison sociale

N° SIRET

3 8 2 5 6 1 2 4 9 0 0 0 7 1

Type de société (SA, SCI...)

SASU

Représentant de la personne morale : ☐ Madame

Nom

RICHARD

☒ Monsieur

Prénom(s)

Lionel

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 m ²	Construction d'une opération immobilière et de commerces en rez-de-chaussée, pour une surface de plancher totale d'environ 21 000 m ² , dont : - 18 000 m² à usage d'habitat, représentant 286 logements collectifs environ ; - 3 000 m² à usage de commerces en RDC.

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 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 écoresponsables qui visent à améliorer la qualité de vie et à revitaliser le parc d'activité.

Le projet consiste en la réalisation de 7 bâtiments à destination de logements collectifs (18 000m²) et de commerces en RDC (3 000m²). Il nécessitera la démolition du bâtiment existant à usage d'activité.

Il se situe à l'angle des avenues Galilée et Descartes, par lesquelles il est accessible, et est implanté sur les parcelles cadastrales V248 (6069 m²), V230 (1513m²), V250 (31 m²), V251 (1350m²), V252 (710m²), V247 (355m²) et V249 (191 m²), pour une surface totale de 10 219 m².

Le projet s'inscrit dans une approche urbaine attractive présentant une mixité fonctionnelle, un cœur d'îlot paysager et une architecture d'inspiration Vénessienne.

La composition générale du projet s'établit autour d'un espace paysager central composé d'un large plan d'eau et de placettes commerçantes.

42 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 ceux des futurs habitants du territoire ;
- **Proposer une offre commerciale diversifiée**, nécessaire au bon développement de ce futur quartier (services, lieux de convivialité et d'échanges, etc.), mais aussi pour répondre aux besoins des futurs habitants ;
- **Pérenniser la présence de la nature** à travers l'aménagement d'un large plan d'eau en cœur d'îlot ;
- **Permettre une intégration harmonieuse du projet dans son environnement** en réduisant les fractures urbaines en reconstituant à terme un front urbain harmonieux.

43 Décrivez sommairement le projet

431 Dans sa phase travaux

Dans sa phase travaux, le projet prévoit :

- La démolition du bâtiment présent sur la parcelle ;
- La viabilisation du site, terrassement, aménagement des parkings en sous-sol, dispositifs de gestion des eaux pluviales, mise en place des réseaux, aménagement du site, plan d'eau ;
- La construction de 7 bâtiments à destination de logements collectifs et de commerces en RDC avec placettes commerciales ;
- La réalisation d'un plan d'eau en cœur d'îlot.

432 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet prévoit environ :

- **18 000 m²** à usage d'habitat, représentant 286 logements collectifs environ ;
- **3 000 m²** à usage de commerces en RDC.

Le parking public offrira 120 places et l'offre de stationnement privé sera de 344 places.

Les places de parking seront réparties sur deux ou trois niveaux de sous-sols (selon contraintes projet) occupant l'emprise des bâtiments et une partie de l'espace centrale sous la place, l'ensemble représentant une surface totale d'environ 13 570 m².

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

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

Permis de construire valant démolition.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Superficie parcelle	10 219 m²
Surface de plancher totale	21 000 m²
Surface de plancher logements	18 000 m² (286 logements collectifs)
Surface de plancher commerces	3 000 m²
Parking en sous-sol	Sur 2 ou 3 niveaux selon contraintes projet (120 places publiques / 344 places privées), surface totale d'environ 13 570 m².

46 Localisation du projet

Adresse et commune d’implantation

Numéro : 8 Voie : Avenue Descartes

Lieu-dit :

Localité : LE PLESSIS-ROBINSON

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

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : 4 8 ° 7 7 ' 7 4 " 73 Lat. : 2 ° 2 4 ' 6 4 " 64

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

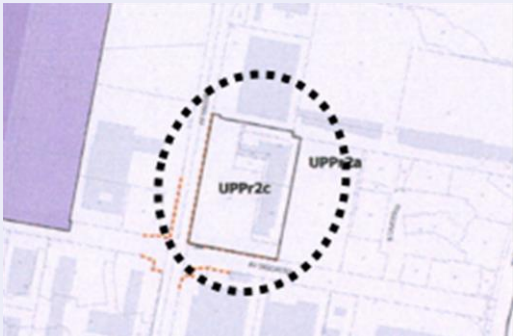
Point de départ : Long. : ° ' " Lat. : ° ' "

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 UPPr2c 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). La zone UP correspond à la zone de secteur de projet et le sous-secteur UPPr2c correspondant à l’opération de renouvellement de la partie robinsonnaise du secteur Novéos. Il est concerné par des linéaires de RDC actifs donnant sur les avenues Galilée et Descartes. 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.



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

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

☐ Oui ☒ Non

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

☐ Oui ☐ Non

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

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

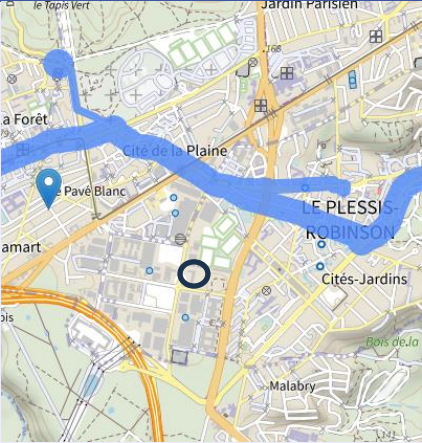
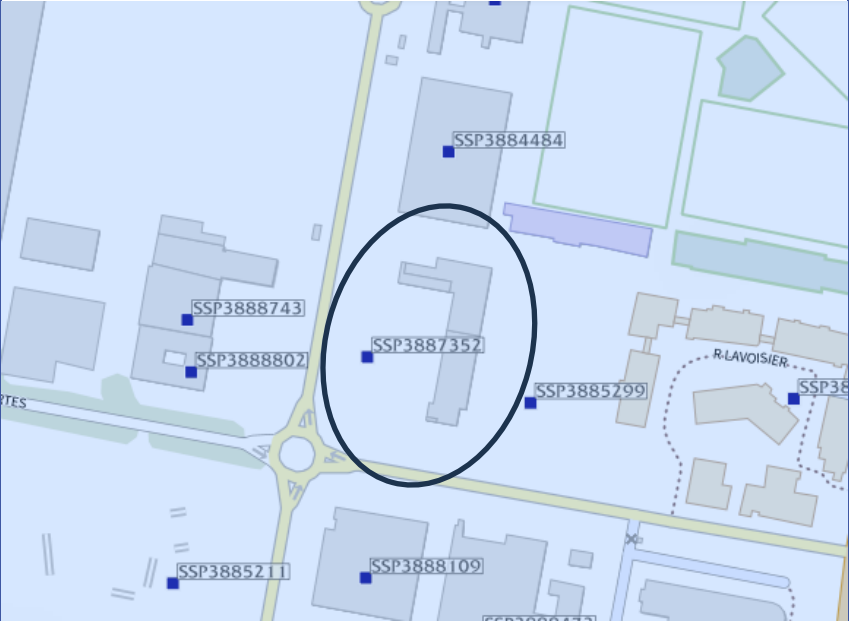
5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

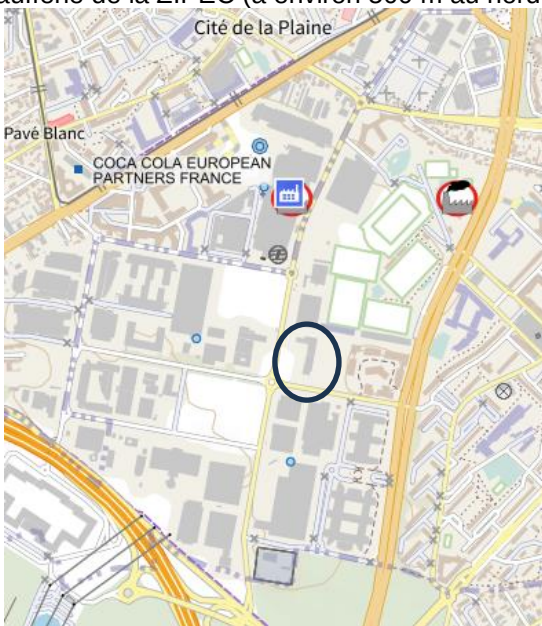
① Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive Géo-IDE, disponible sur le site de chaque direction régionale.

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	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.

			 (source : géorisques) Le site de projet est exposé au retrait-gonflement des argiles : exposition moyenne  (source : géorisques)
	☐	☐	
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 sur le site de projet (état d'activité en arrêt : source georisques). Il s'agit de la SSP 3887352 (Mercedes-Benz France (Sté), anc. Sté des Camions Henschel). Plusieurs autres sites sont présents dans un rayon de 200 m autour de la zone d'étude.  (source : géorisques)

			On peut identifier la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité du site (à environ 200 m au nord-ouest) : Coca cola european partners France et à proximité de deux établissements déclarants des rejets et transferts de polluants : Coca cola european partners France (à environ 200m au nord-ouest du site) et la chaufferie de la ZIPEC (à environ 500 m au nord-est).  (source : géorisques)
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 existant et de ces aménagements extérieurs (stationnements, chaussée, stabilisés, etc.). Afin de réaliser les travaux de parking 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 sur 2 niveaux. 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 ?	☒	☐	
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Du fait de sa composition avec la création d'un large plan d'eau, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante (...) dans la mesure où le site de projet se situe dans un secteur fortement imperméabilisé d'une zone d'activité et est en grande partie artificialisé. Aussi, le plan d'eau apportera un enrichissement des espèces végétales et aquatiques par rapport à la pauvreté actuel du site et viendra renforcer de manière significative sa qualité paysagère.
Milieu naturel	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'espaces 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. On peut identifier la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité du site (à environ 200 m au nord-ouest) : Coca cola european partners France et à proximité de deux établissements déclarants des rejets et transferts de polluants : Coca cola european partners France (à environ 200m au nord-ouest du site) et la chaufferie de la ZIPEC (à environ 500 m au nord-est). 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 prévoit la réalisation d'environ 344 places de stationnement privées et 120 places publiques réparties sur deux ou trois niveaux de sous-sols (selon contraintes projet) occupant l'emprise des bâtiments et une partie de l'espace centrale sous la place, l'ensemble représentant une surface totale d'environ 13 570 m². L'accès au parking des logements se fera via une double rampe, située dans le bâtiment F, qui sera accessible depuis l'avenue Descartes. L'accès au parking public se fera par l'intermédiaire de deux rampes, une rampe d'entrée accessible depuis l'avenue Descartes et une rampe de sortie depuis l'avenue Galilée. 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 et des projets d'infrastructures qui vont être créés dans l'environnement immédiat pour répondre au trafic supplémentaire généré par les projets en cours de développement. .
	Est-il source de bruit ?	☐	☒	Le projet s'insère dans un environnement urbanisé.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐	☒	Le projet, à vocation résidentielle et commerciale en RDC est d'envergure modérée. Il n'est pas de nature à générer des nuisances sonores significatives, en dehors des périodes de chantier : impact temporaire. <u>En phase d'exploitation</u> du site, les nuisances sonores susceptibles d'être générées seront relativement modérées et liées à l'augmentation locale du trafic.
		☒	☐	D'après les cartes de bruit, le site de projet se situe dans une zone moyennement bruyante.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	Le projet n'est pas de nature à générer des nuisances olfactives.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☒	<u>En phase travaux</u>, 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. <u>En phase exploitation du site</u>, le projet n'est pas susceptible d'engendrer des vibrations.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☒	<u>Lors de la phase travaux</u> , 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.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	<u>Lors de l'exploitation</u> , 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 ?	☐	☒	<u>En phase chantier</u>, 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. <u>En phase d'exploitation</u>, les rejets augmenteront légèrement en raison de l'augmentation limitée du trafic.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☒	☐	<u>En phase chantier</u> , 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.
	Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	<u>n phase exploitation</u> , 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 ?	☒	☐	<u>En phase chantier</u>, des mesures seront mises en place afin de gérer les eaux pluviales ainsi que les eaux usées issues des bungalows de chantier. <u>En phase exploitation</u>, 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 ?	☒	☐	<u>En phase chantier</u>, les entreprises de travaux assureront la collecte et la valorisation des déchets du chantier. Un Schéma d'Organisation et de Gestion d'Élimination des Déchets (S.O.G.E.D.) sera élaboré. Les terres polluées excavées en phase chantier seront évacuées en filières adaptées. <u>En phase exploitation</u>, 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 avec des locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Un plan d'eau sera créé en cœur d'îlot. Aussi, le projet n'engendre pas de modifications sur les activités humaines.

62 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 sud,
- L'ilot Les Palladiennes au sud,
- Le Nouvel Hôpital Marie Lannelongue au nord-ouest,
- 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 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.

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

☐ Oui ☒ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

64 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 ».

65 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 règlement du 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)

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

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. De même, les études d'impact récentes produites pour les projets situés à proximité ont traité les incidences cumulées sur l'environnement.

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 de 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 pétitionnaire

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

Objet		
1	Note de synthèse et enjeux environnementaux	☒
2		☐
3		☐
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

Prénom

Qualité du signataire

À

Fait le / /



Signature du (des) demandeur(s)



PROJET PLACE DES COMMERCES

Demande d'examen au cas par cas

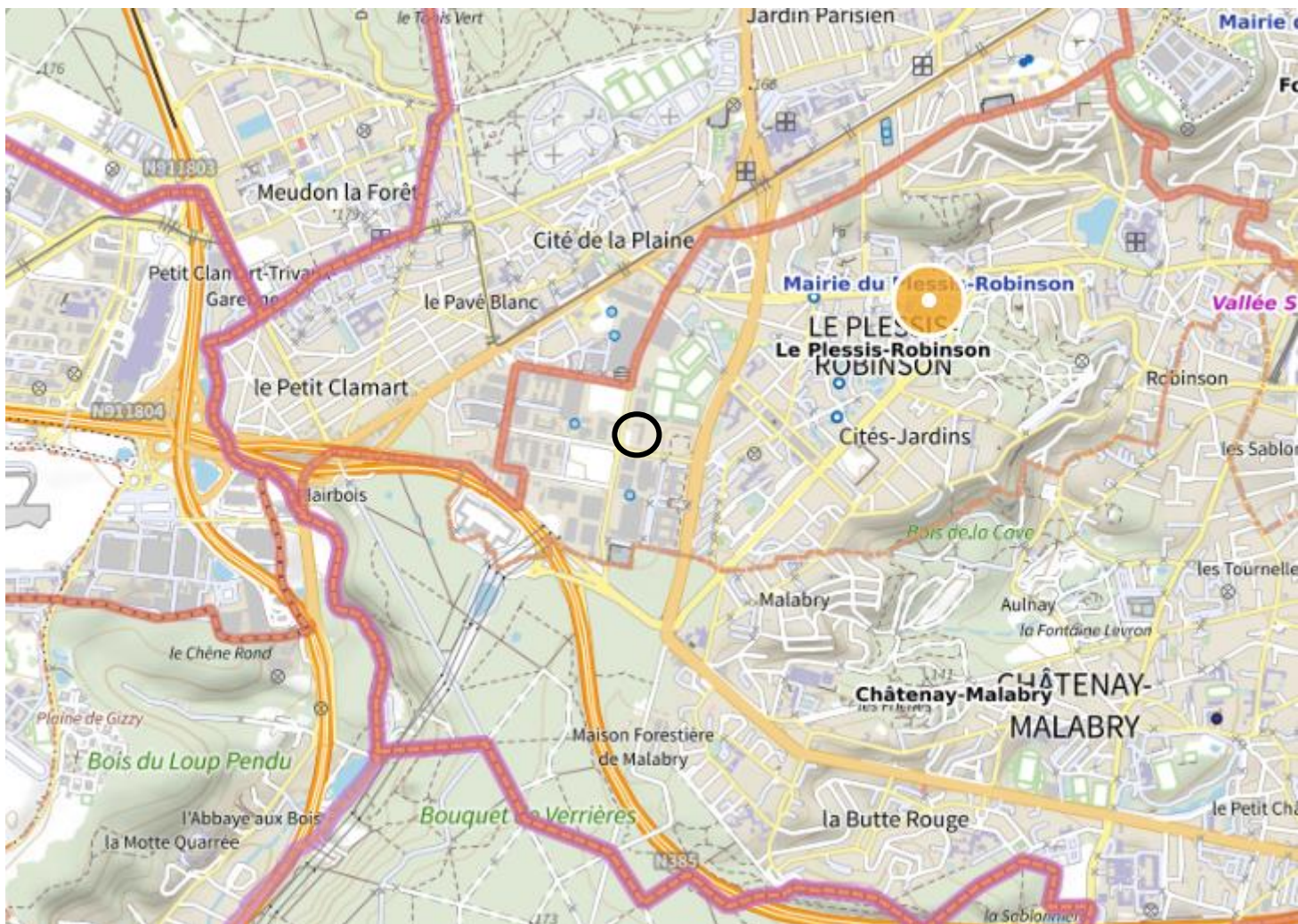
Le-Plessis-Robinson

Annexe obligatoire n°2_ Plan de situation du projet

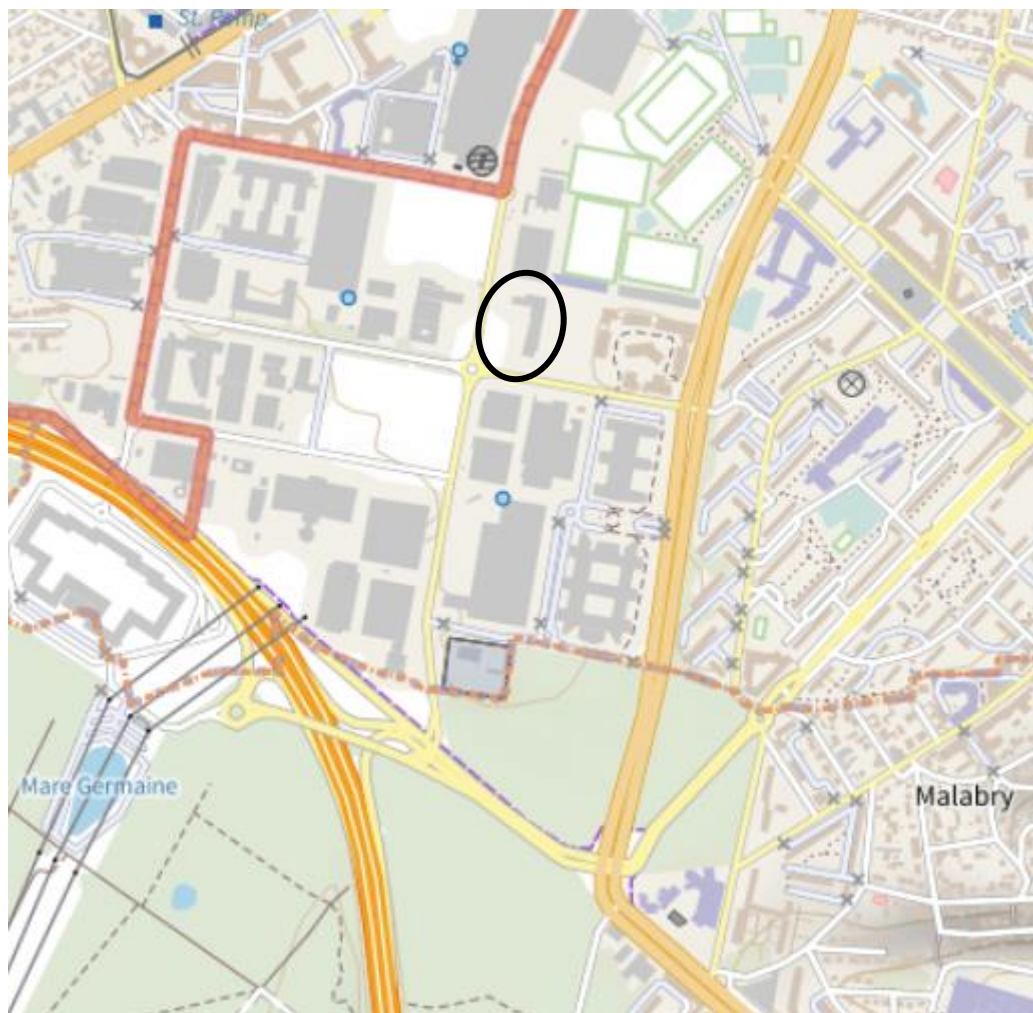
Octobre 2024

Annexe 2 : plan de situation

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



Site de projet zoom (1/10 000ème)





PROJET PLACE DES COMMERCES

Demande d'examen au cas par cas

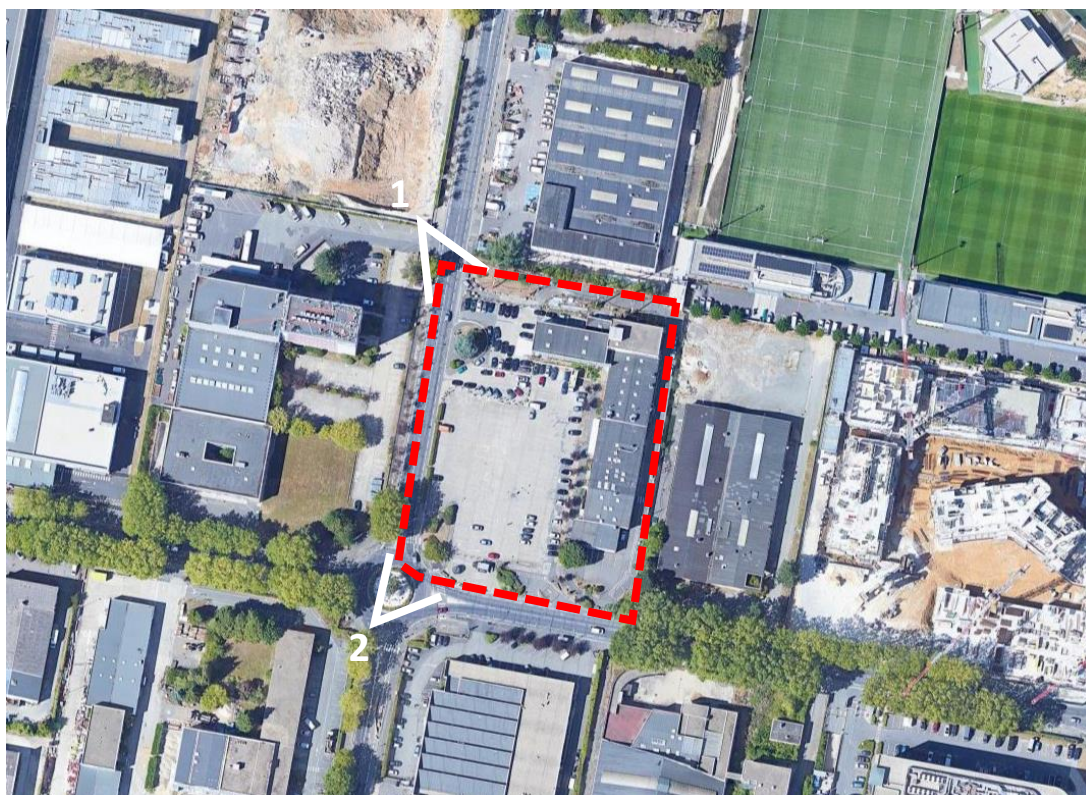
Le-Plessis-Robinson

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

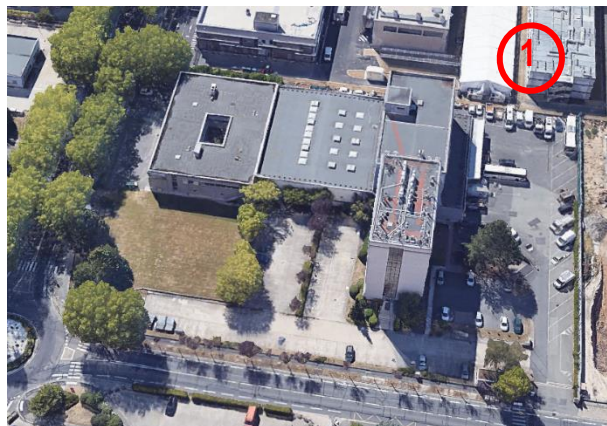
Octobre 2024

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 :



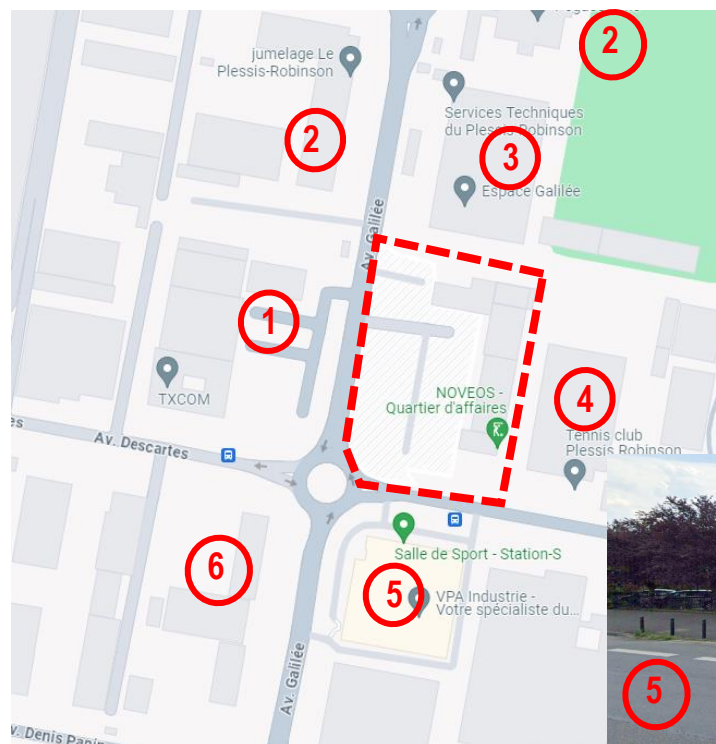
Activités



Activités et îlot Descartes



Activités



Projet îlot Ponant



Îlot Ponant



Activités



PROJET PLACE DES COMMERCES

Demande d'examen au cas par cas

Le-Plessis-Robinson

Annexe obligatoire n°4_Plan masse du projet

Octobre 2024

Annexe 4 : Plan masse du projet



Plan masse Place des commerces

Annexe obligatoire n° 4_Cas par cas_Le-Plessis-Robinson_Projet place des commerces



PROJET PLACE DES COMMERCES

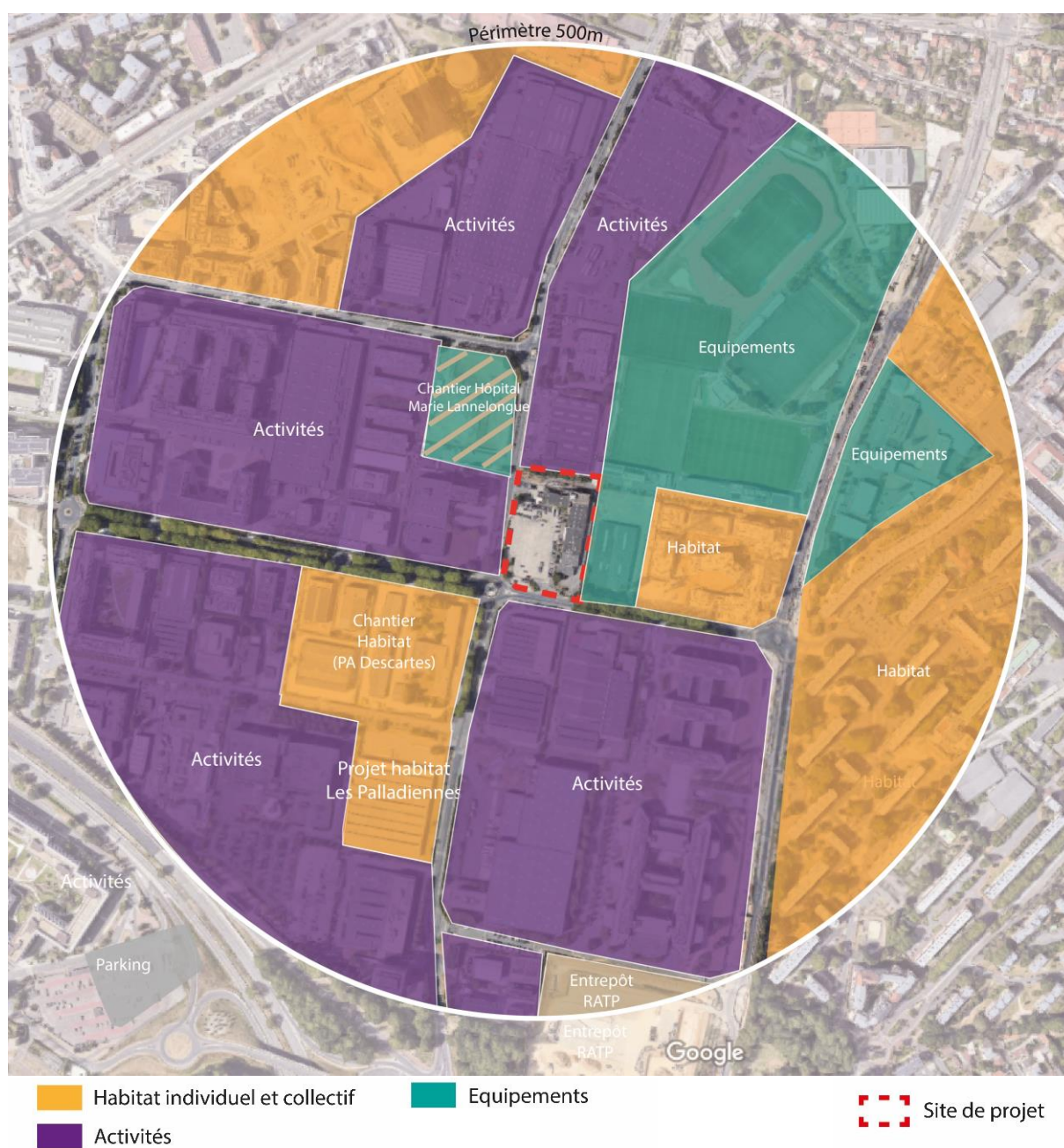
Demande d'examen au cas par cas

Le-Plessis-Robinson

Annexe obligatoire n°5_Plan des abords du projet

Octobre 2024

Annexe 5 : Plan des abords du projet





PROJET PLACE DES COMMERCES

Demande d'examen au cas par cas

Le-Plessis-Robinson

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

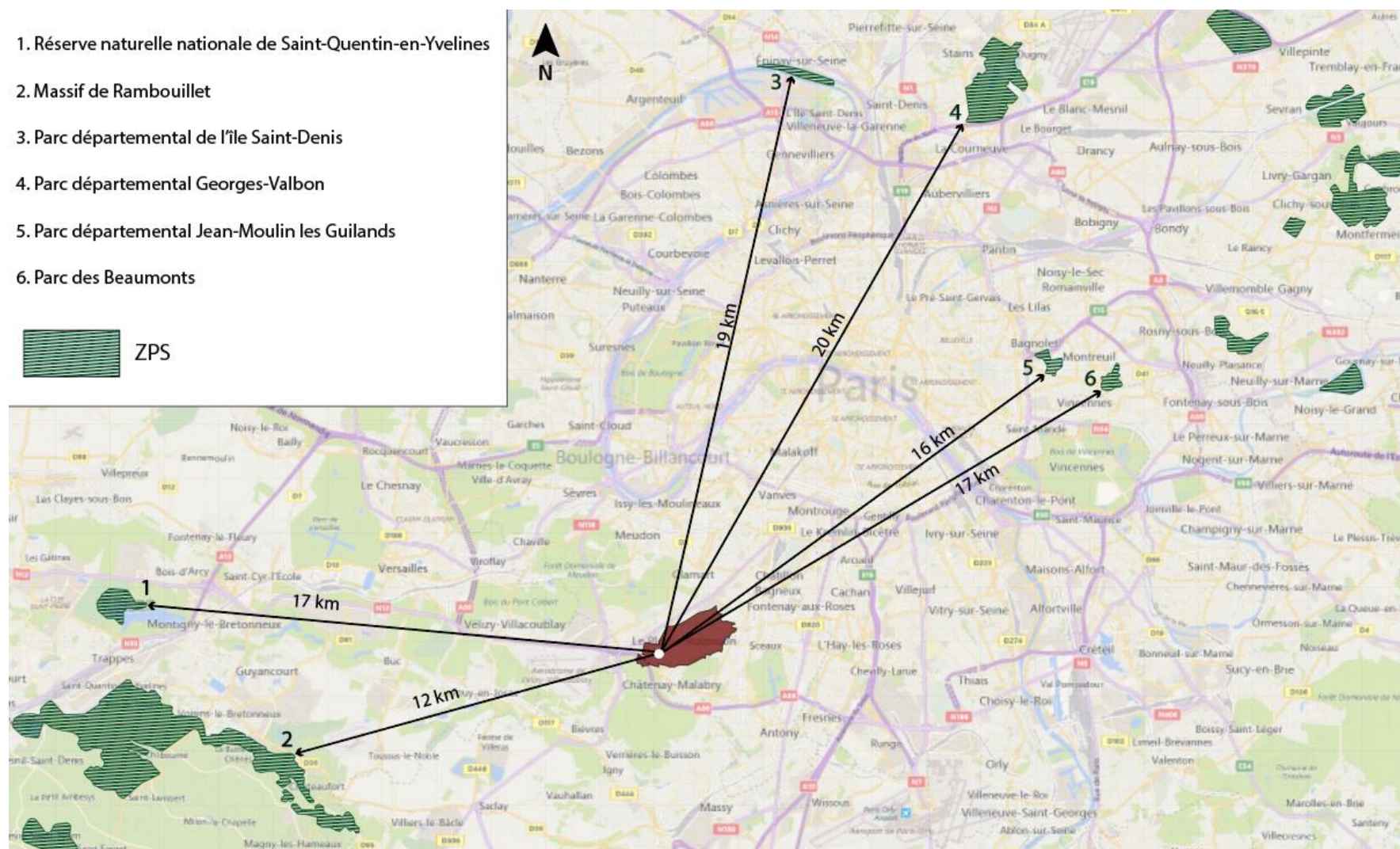
Octobre 2024

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

1. Réserve naturelle nationale de Saint-Quentin-en-Yvelines
2. Massif de Rambouillet
3. Parc départemental de l'île Saint-Denis
4. Parc départemental Georges-Valbon
5. Parc départemental Jean-Moulin les Guilands
6. Parc des Beaumonts



ZPS



Situation par rapport aux Sites Natura 2000 (source INPN)



PROJET PLACE DES COMMERCES

Demande d'examen au cas par cas

Le-Plessis-Robinson

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

Octobre 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	18
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

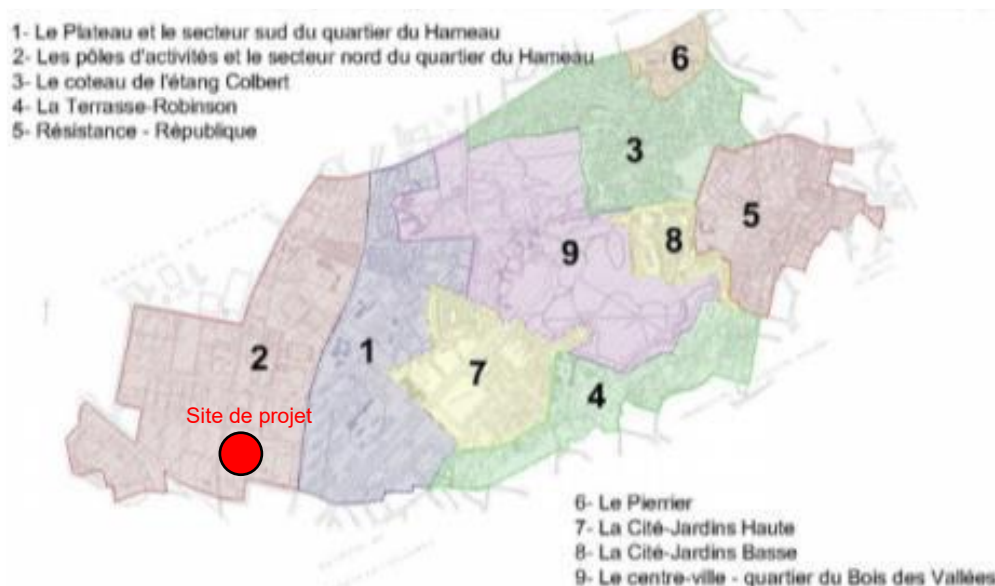
○	CAPTAGE D'EAU	28
○	RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU	28
○	LES ZONES HUMIDES	29
○	RISQUE SISMIQUE	29
	2. Risques technologiques	30
○	BASOL/BASIAS	30
○	INSTALLATIONS CLASSEES POUR L'ENVIRONNEMENT	31
○	LE RISQUE INDUSTRIEL	32
○	LE RISQUE DE TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES (T.M.D.)	32
○	LE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB	33
○	L'ENVIRONNEMENT ACOUSTIQUE	34
	3. Synthèse des enjeux environnementaux sur le secteur de projet (complément du cerfa)	38
	9. COMPATIBILITE DU PROJET	41
	1. Le Schéma de Cohérence Territorial Métropolitain	41
	1. Compatibilité avec le Plan des mobilités d'Île-de-France arrêté	45
	2. Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme	45
	10. Descriptif du projet	51
	1. Composition du projet	52
	2. Parti architectural	54
○	LE BASSIN	54
○	L'ARCHITECTURE	54
○	LA PLACETTE COMMERCIALE	54
	3. Parti paysager	54
	4. Programmation prévisionnelle	55
	5. Les déplacements	55
○	CIRCULATION AUTOMOBILE	55
○	CIRCULATIONS DOUCES	55
	6. Stationnements et livraisons	56
○	STATIONNEMENTS	56
○	LIVRAISONS	56
	7. Gestion technique	57
	8. Projets connus dans l'environnement du projet	58
	11. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	75
	1. Impacts et mesures sur le Milieu physique	75
	2. Impacts et mesures sur le Patrimoine naturel et bâti	76
	3. Impacts et mesures sur les Déplacements	77
	4. Impacts et mesures sur la Santé	78
	12. CONCLUSION	80

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.

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 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

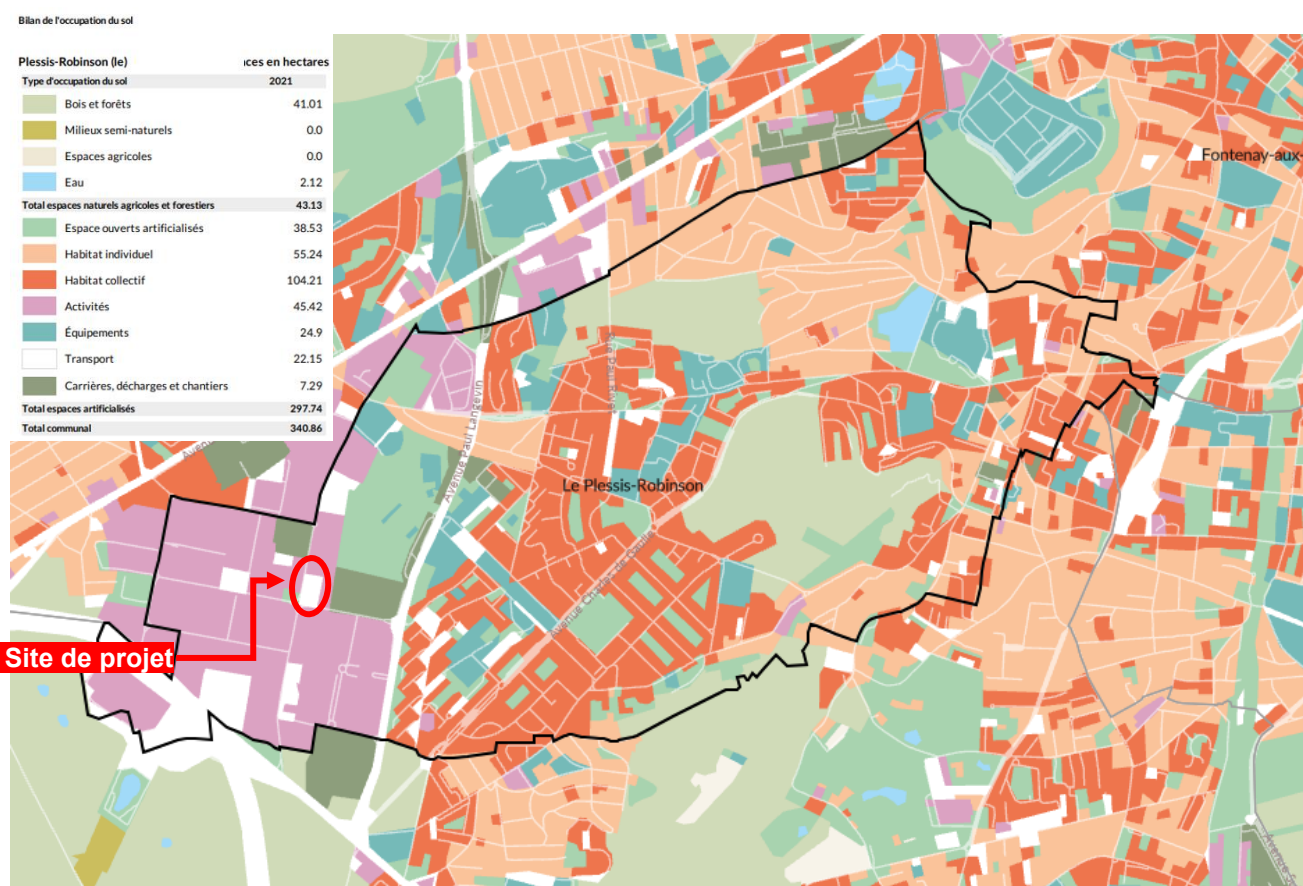
D'une superficie de 340 hectares environ, la commune du Plessis-Robinson présente une occupation du sol variée, composée à la fois de secteurs urbanisés, mais également d'espaces verts importants.

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 que 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

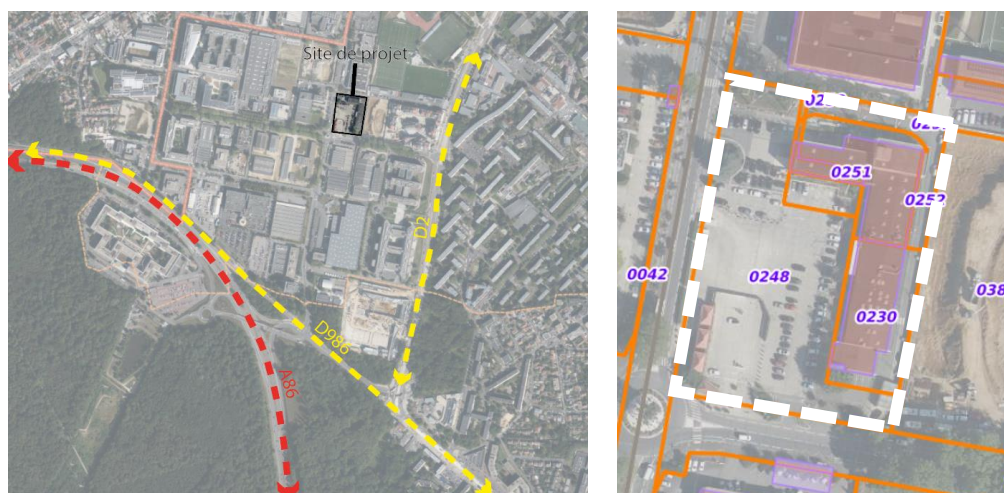
1. Le site dans son environnement lointain

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



Vue aérienne de la commune du Plessis-Robinson

Le site de projet porte sur la création d'un programme immobilier d'environ 21 000^m² de surface de plancher, dont 18 000^m² à destination de logements et 3 000^m² à destination de commerces. Il est localisé au Sud-Ouest du périmètre communal du Plessis-Robinson, au 8 avenue Descartes, à l'angle de l'avenue Galilée et de l'avenue Descartes. Le terrain d'assiette est implanté au sein du pôle d'activités en partie urbanisé. Le site de projet était occupé par un bâtiment à destination d'activité et de médecine du travail. Il est distant d'environ 500 mètres de la route départementale 986 et de l'autoroute A86 et d'environ 200 mètres de la route départementale D2.

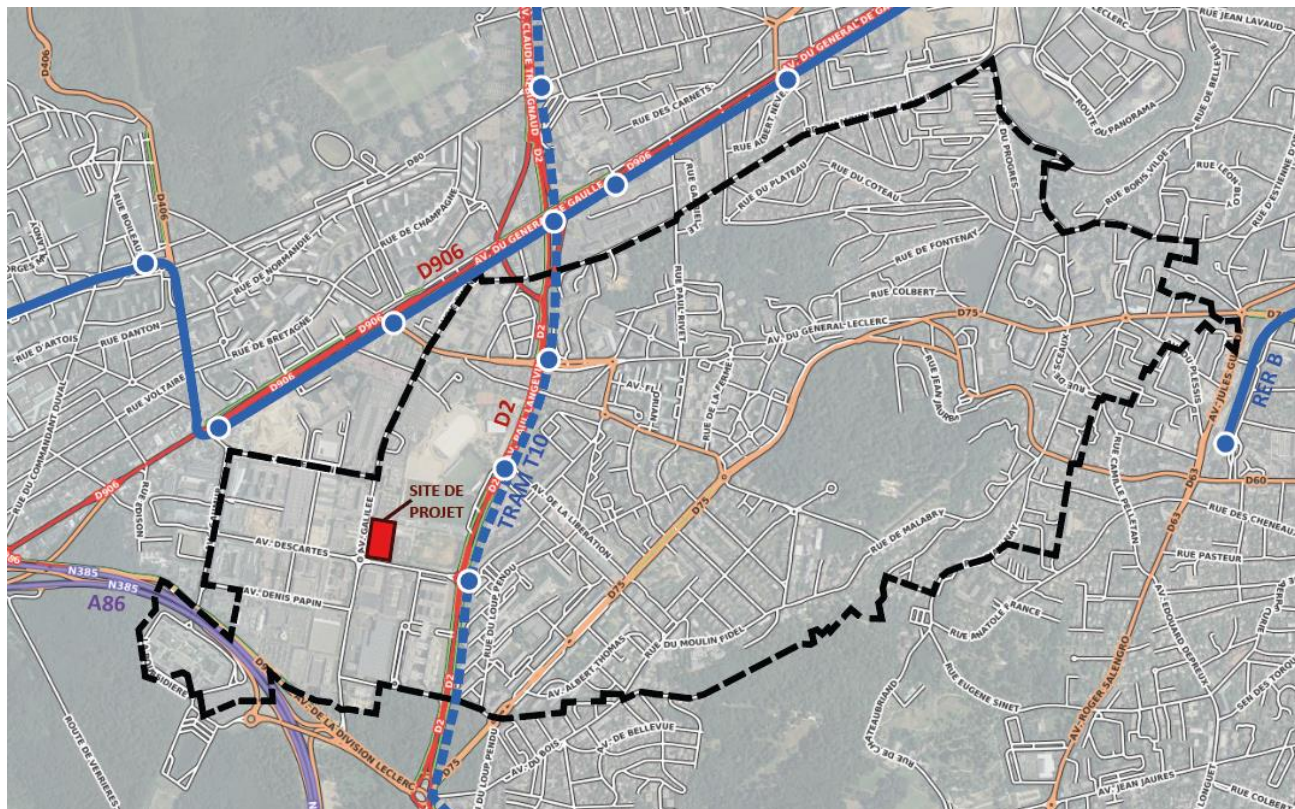


Localisation Site de projet sur fond googleearth

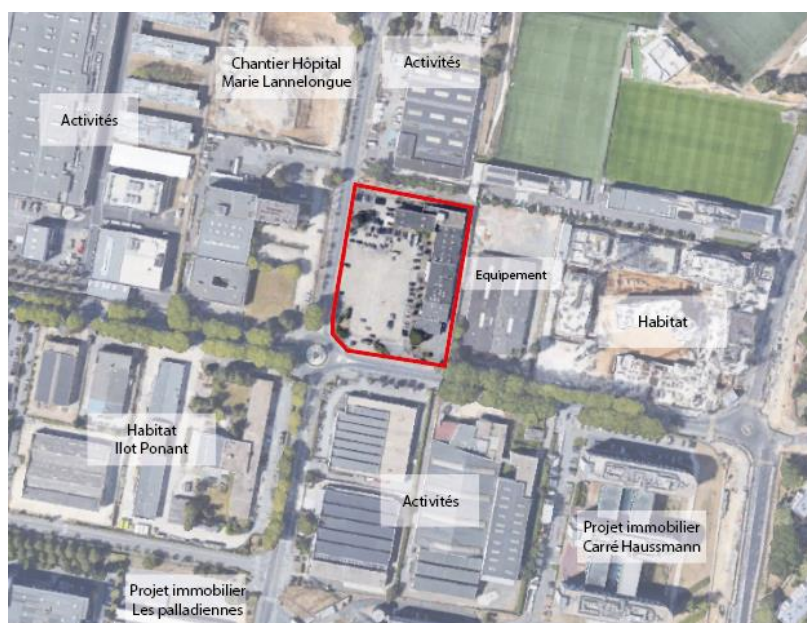
2. Un site bénéficiant d'une bonne desserte

Le secteur de projet bénéficie d'une excellente desserte. Il est situé à environ 500 mètres de l'échangeur de l'autoroute A86 et à environ 200 mètres de la départementale D2 (avenue Paul Langevin), desservies par le tramway « T10 Antony-Croix-de-Berny-Clamart (Place du Garde) », inauguré mi-2023 (à environ 300m du site).

Ce secteur bénéficie également de la proximité du tramway T6 situé sur la départementale D906 située au nord-ouest, à environ 220 mètres à l'est.



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



Localisation Site de projet sur fond googleearth

Le site de projet est bordé :

- Au nord, à l'ouest et au sud par des bâtiments industriels ;
- A l'est par la nouvelle opération « Plessis Capitale » et son nouveau tennis club ;
- Au sud-ouest par l'opération (en cours de finalisation) de l'îlot Ponant ;
- Au sud-est par le nouveau club de tennis et le projet immobilier du Carré Haussmann ;
- Au nord-ouest par l'opération (en cours de construction) de l'hôpital Marie Lannelongue.

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 2^{ème} 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.

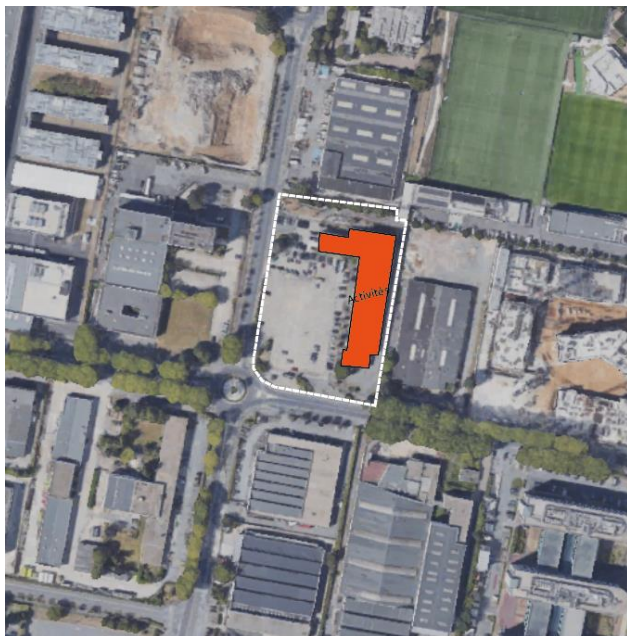
Aujourd'hui, l'enjeu de faire de Novéos un nouveau quartier de vie alliant habitat, équipements et emplois se concrétise aujourd'hui par le développement de plusieurs projets résidentiels engagés sur la commune du Plessis-Robinson.

Ce projet s'inscrit donc dans cet objectif de mixité des fonctions, en proposant une nouvelle offre d'habitat et de commerces au sein du quartier, dont la mutation est d'ores et déjà engagée.

4. Le site dans son environnement proche

○ Emprise foncière

Le terrain d'assiette du projet s'implante en partie sur les parcelles cadastrées V248 (6069 m²), V230 (1513m²), V250 (31 m²), V251 (1350m²), V252 (710m²), V247 (355m²) et V249 (191 m²), pour une surface totale de 10 219 m².



Occupation actuelle du site sur fond googleearth

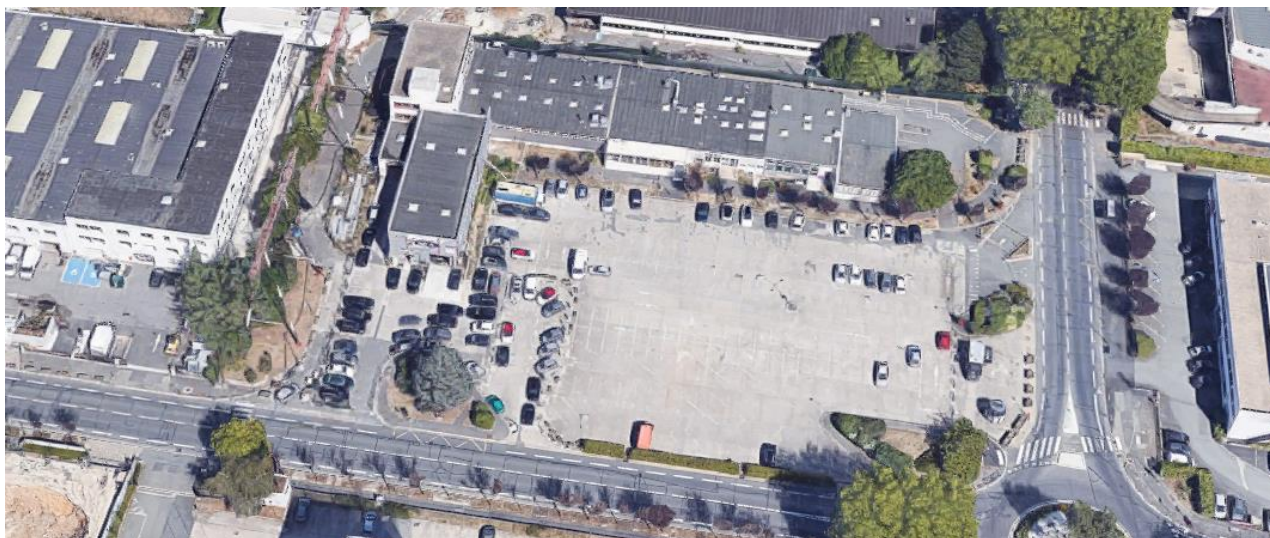


Extrait parcellaire (cadastre.gouv)

○ Occupation actuelle du site

Le site de projet est actuellement occupé au Nord par le hangar d'un garage de mécanique, à l'Est par les locaux de la SEMPRO et de la médecine du travail, à l'Ouest par le village de vente du projet « L'îlot du Ponant » et au centre par un parking accessible depuis l'avenue Descartes. Les bâtiments existants présentent une hauteur d'un étage à l'exception du hangar et du bâtiment au Nord-Est qui présentent un volume en R+2. Le terrain est situé dans le quartier Novéos, les abords Ouest et Sud accueilleront de nouveaux projets résidentiels en cours de construction ou d'études. Les abords Est hébergent le nouveau club de tennis avec sa placette. Au Nord se trouve des hangars et quelques bureaux.

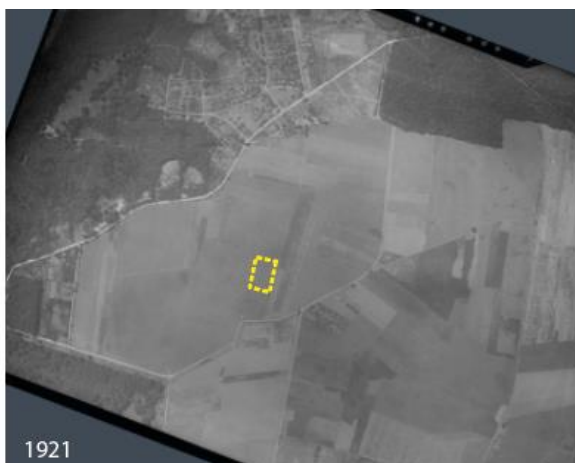




Occupation actuelle du site sur fond googleearth

○ Historique du site

D'après les clichés historiques, au moins depuis le début du XXe siècle, le site était occupé par des terrains agricoles. Il a commencé à s'urbaniser à partir des années 1960 avec l'arrivée d'activités. Les environs du site étaient de type rural et se sont industrialisés à partir de la fin des années 1950.



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

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

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.



Extrait MOS 2021

Le terrain est situé en zone UP du PLUi arrêté lors du conseil de territoire du 14 décembre 2023, qui correspond à la zone de secteur de projet et dans le sous-secteur UPPr2c qui correspond à l'opération de renouvellement de la partie robinsonnaise du secteur Novéos.

Il se situe dans un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP 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 « La Place des Commerces » qui, comme son nom l'indique, entremêle harmonieusement commerces et vie urbain.

- **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.



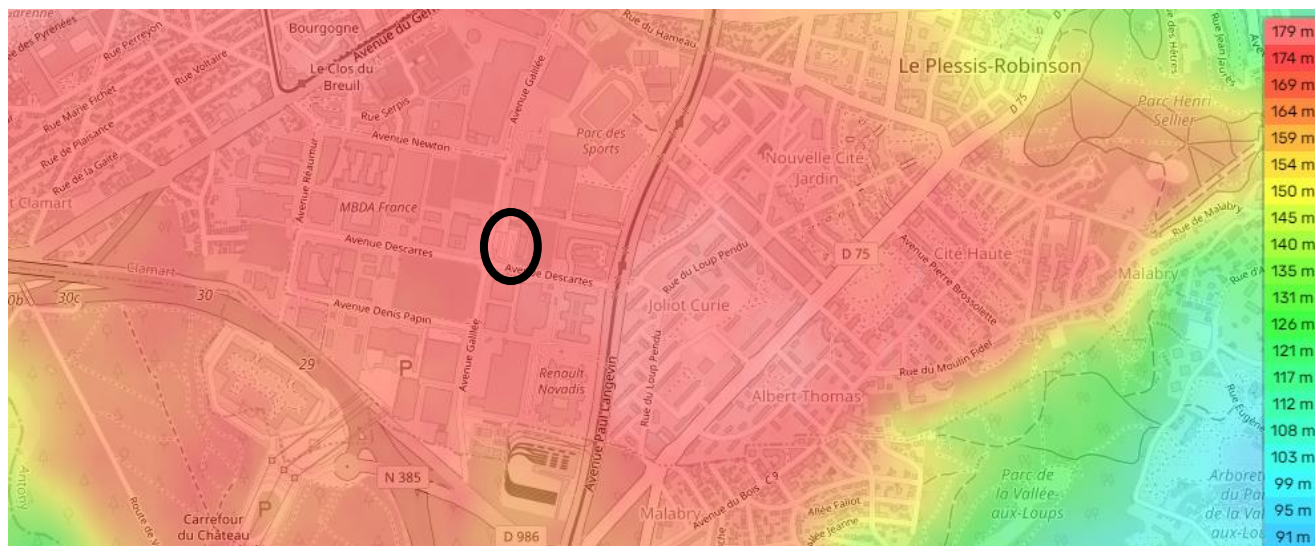
Réseau viaire du Parc Novéos (fond googleearth // Synthèse architecture)

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.

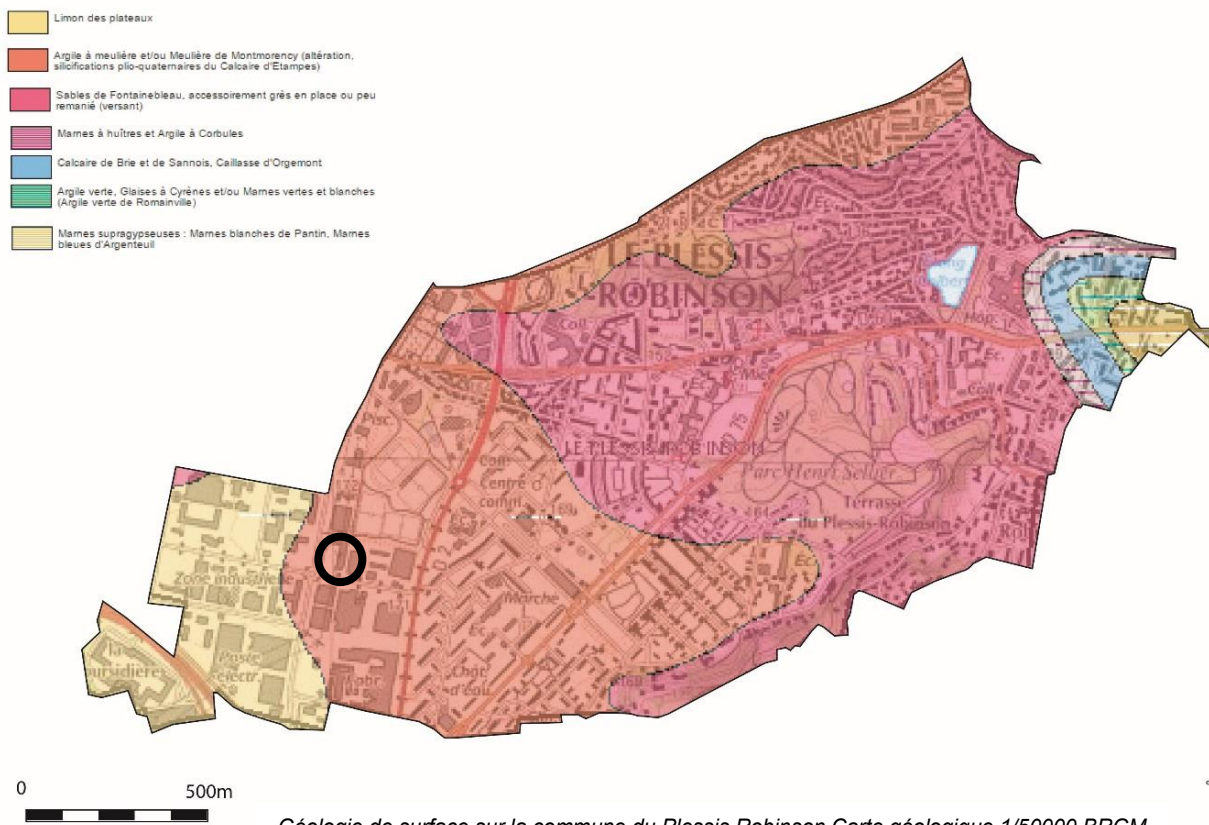
Localisé sur le plateau dont les cotes altimétriques varient entre 170 et 180 mètres, le site de l'opération présente une topographie plane, qui ne présente aucune incidence particulière à la réalisation du projet de construction.



Extrait carte topographique – Source : topographic-map.com

2. Contexte géologique

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

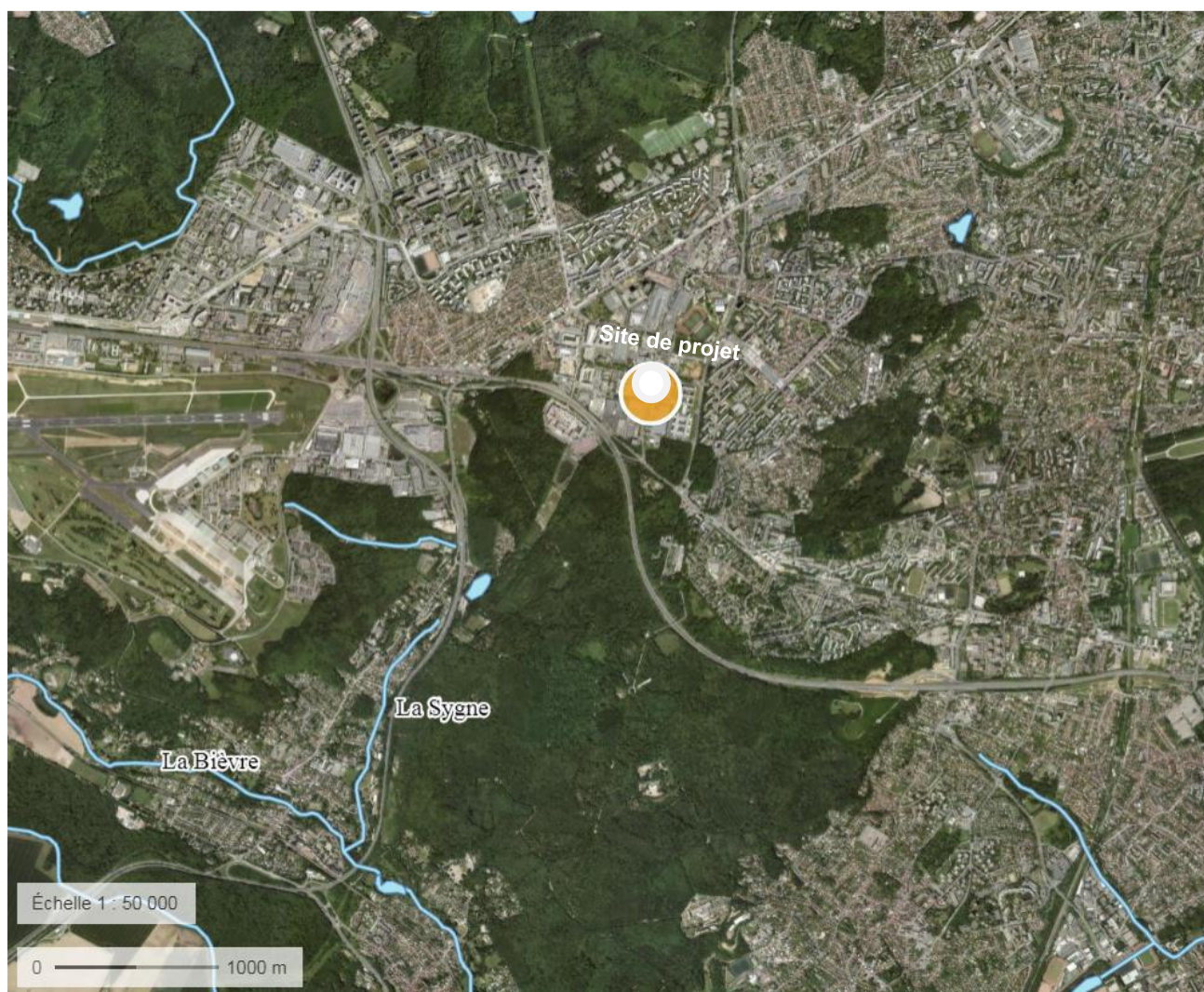


Géologie de surface sur la commune du Plessis Robinson Carte géologique 1/50000 BRGM

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 2 km et de la Bièvre à environ 3,6 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 niveau du site de projet. 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

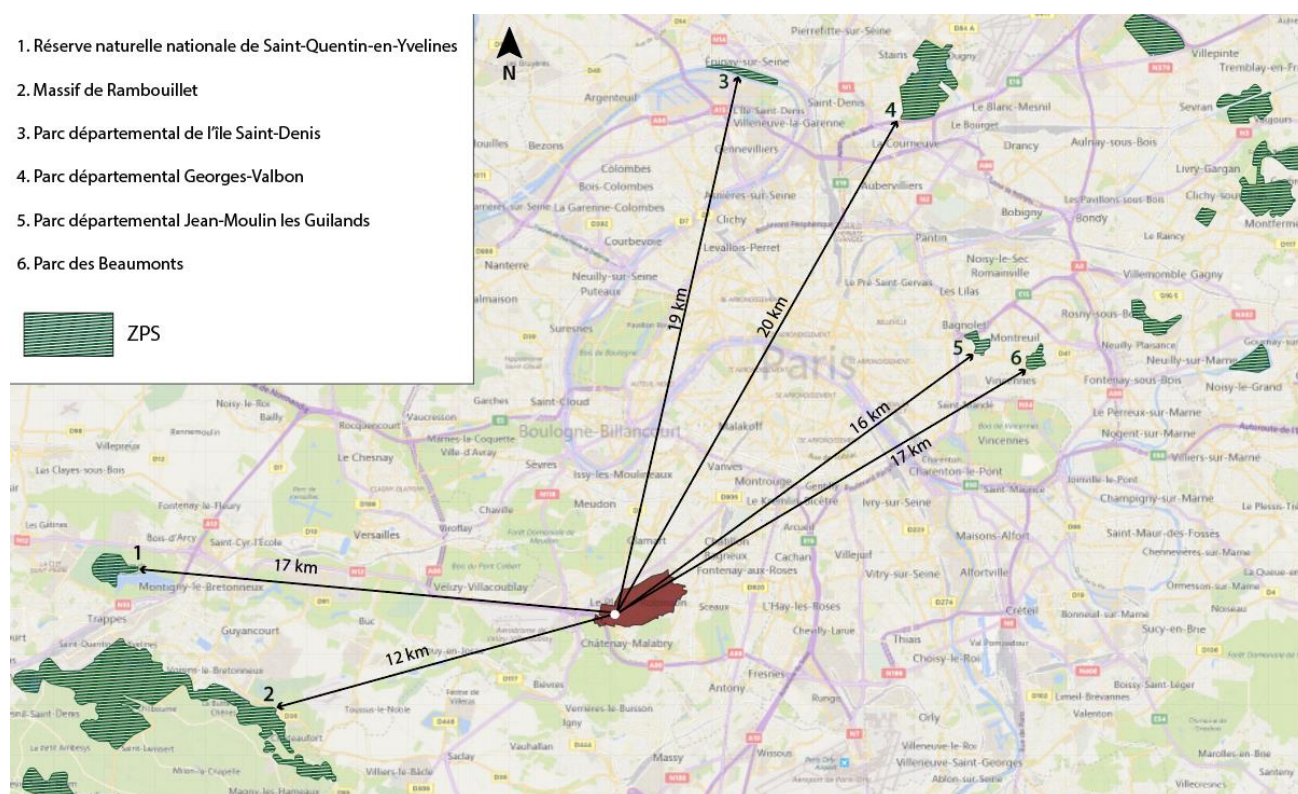
Le site de projet apparaît relativement éloigné des différentes zones appartenant au réseau NATURA 2000, dont les plus proches sont situées à plus de 10 kilomètres.

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



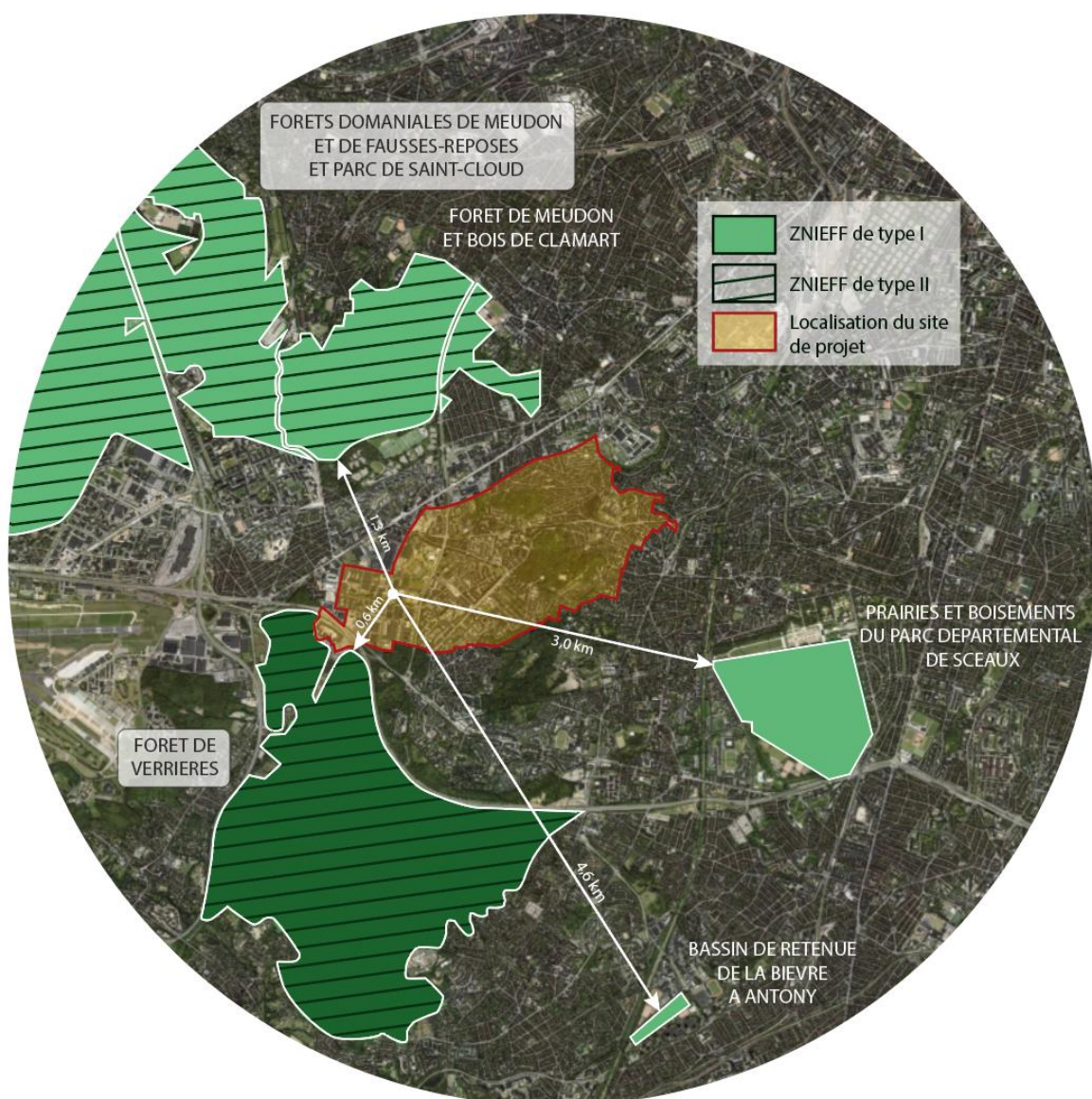
Situation par rapport aux Sites Natura 2000 (source INPN)

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 4,6 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 1,3 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 0,6 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.



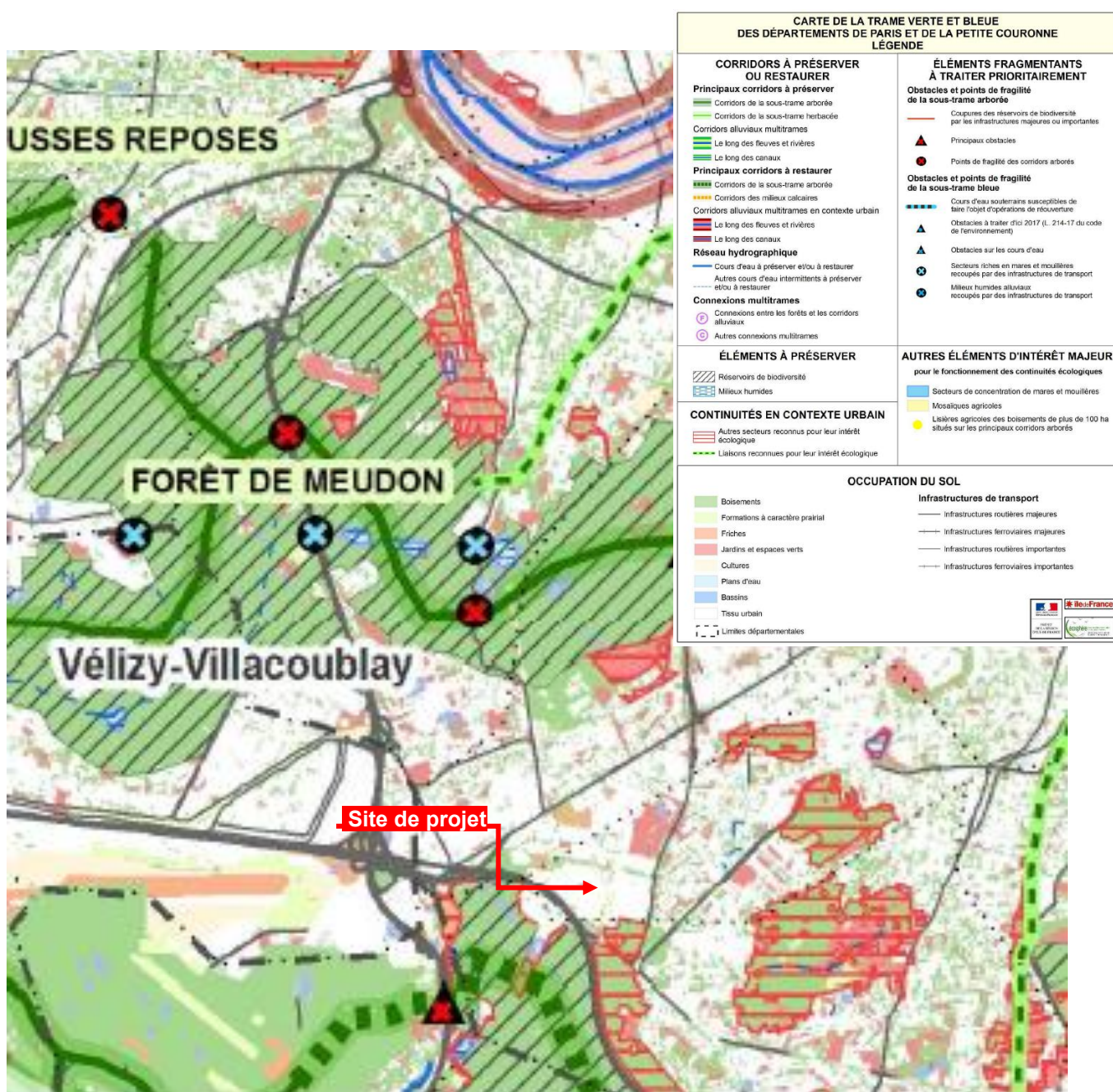
Zonages écologiques sur un rayon de 5km autour du site de projet (source : Synthèse Architecture)

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 SRCE-IDF

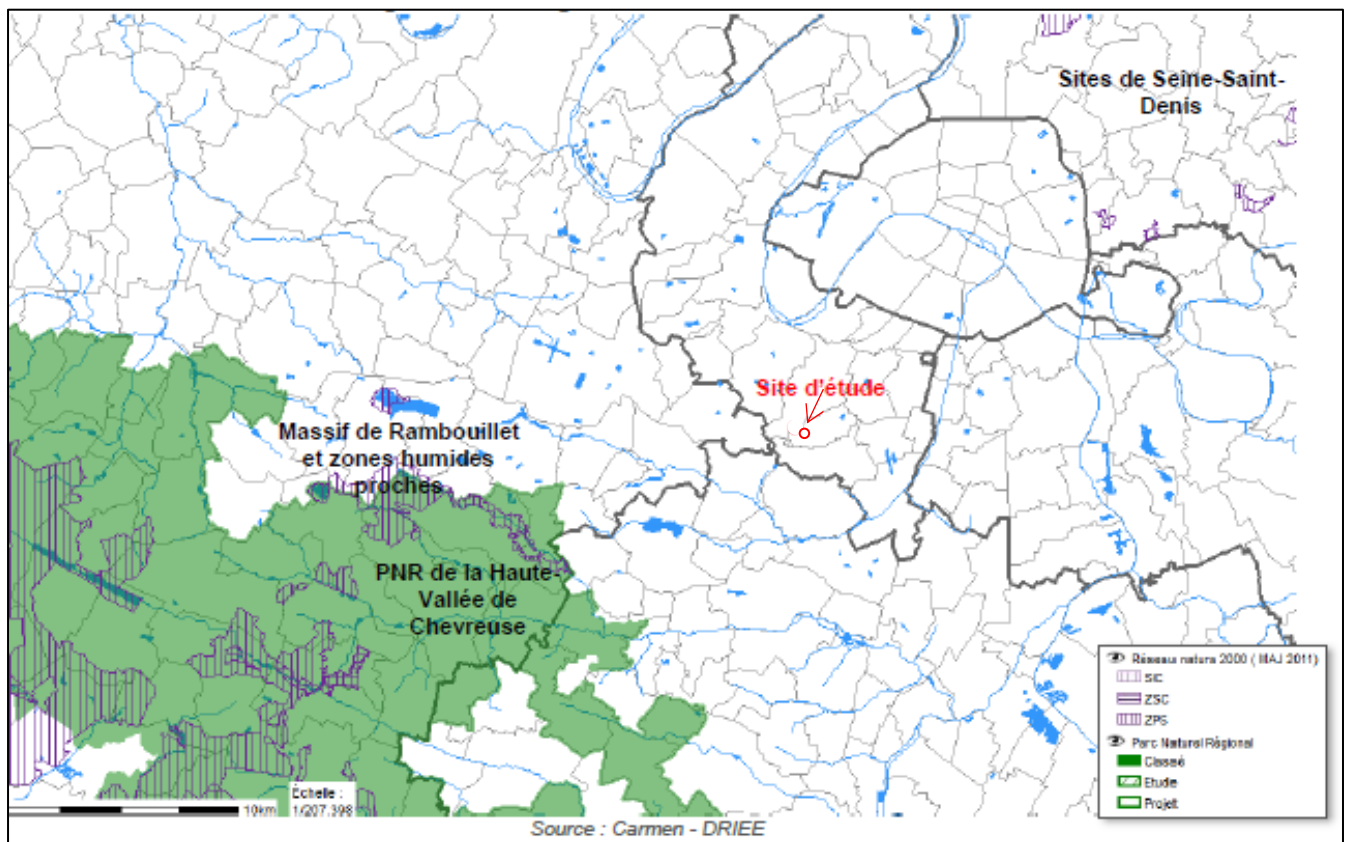
4. Arrêté de Protection de Biotope (APB)

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)

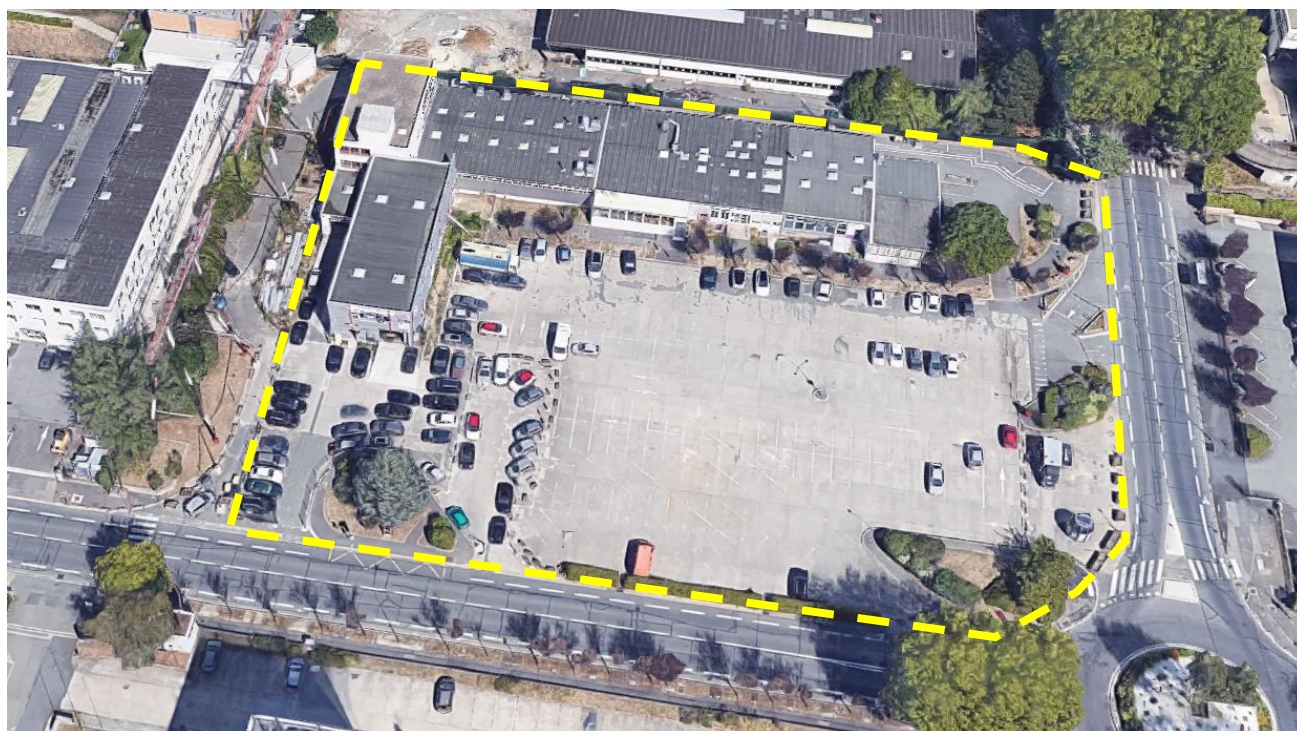
La commune du Plessis-Robinson n'est incluse dans aucun périmètre de Parc Naturel Régional. Le PNR le plus proche est celui de la Haute-Vallée de Chevreuse (FR800001) situé à plus de 10 km au Sud-Ouest. Le site du projet n'est donc pas concerné par un PNR.



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 anthropisés (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. Le terrain ne semble pas présenter actuellement d'arbres d'essences remarquables voués à être conservés.

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.

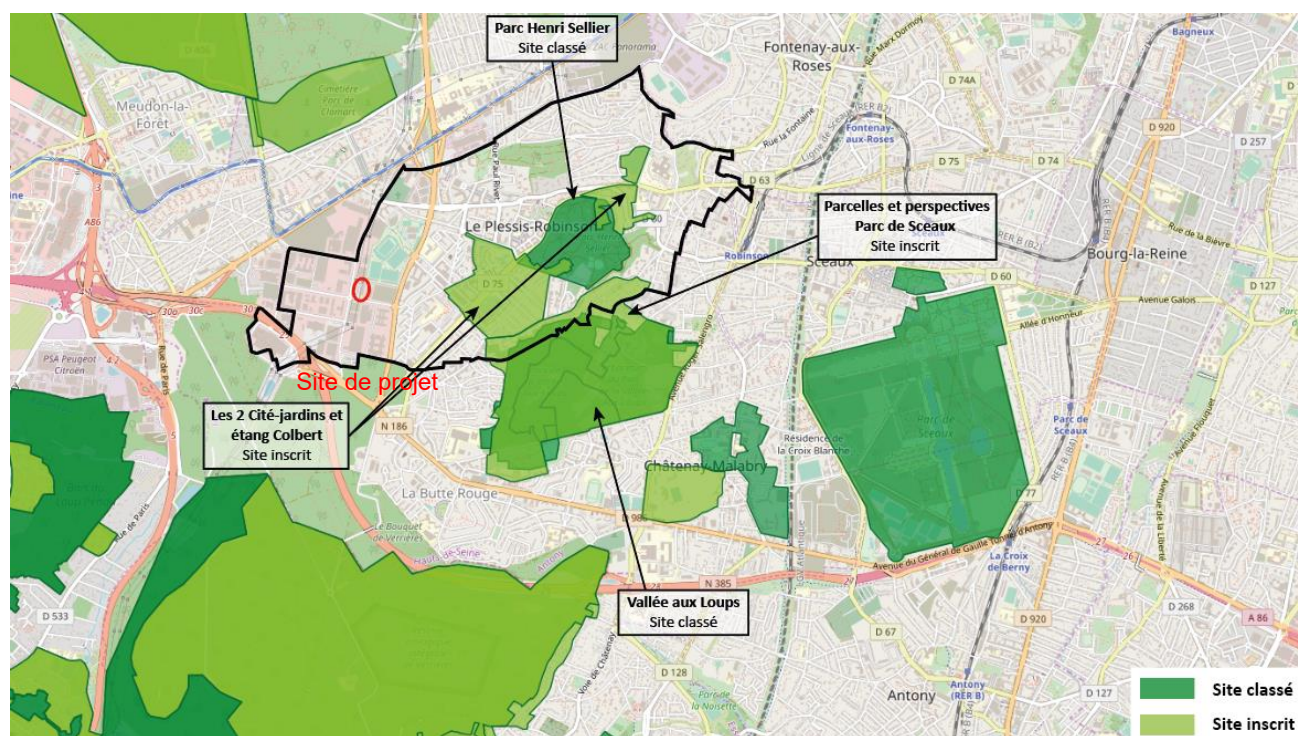
7. Patrimoine historique et architectural

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

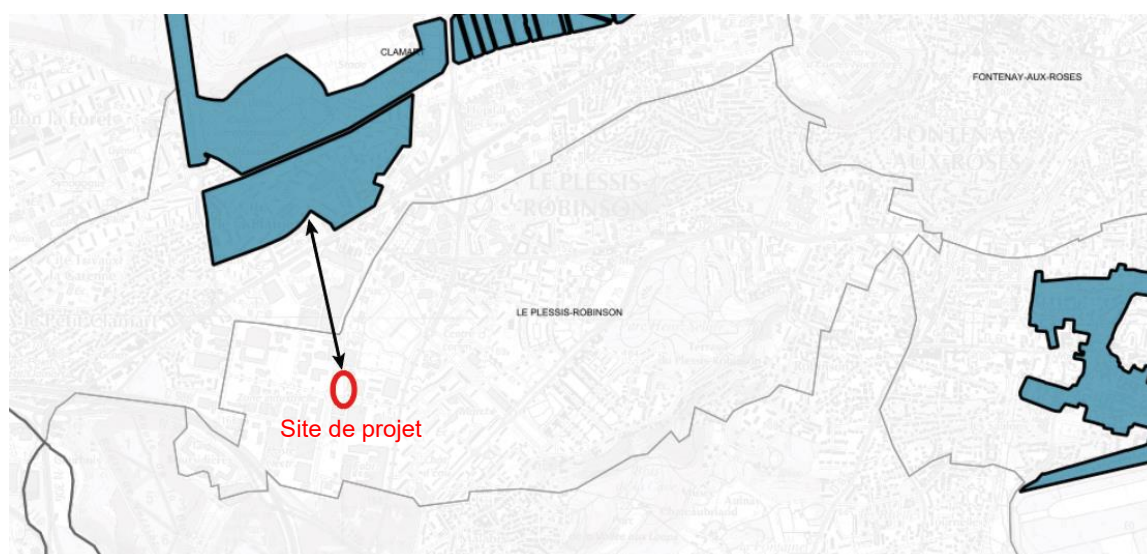
Le périmètre d'étude n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Classé ou d'un Site Inscrit issus de la loi du 2 mai 1930, et organisés par les articles L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement.



Extrait Sites classés & sites inscrits - 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

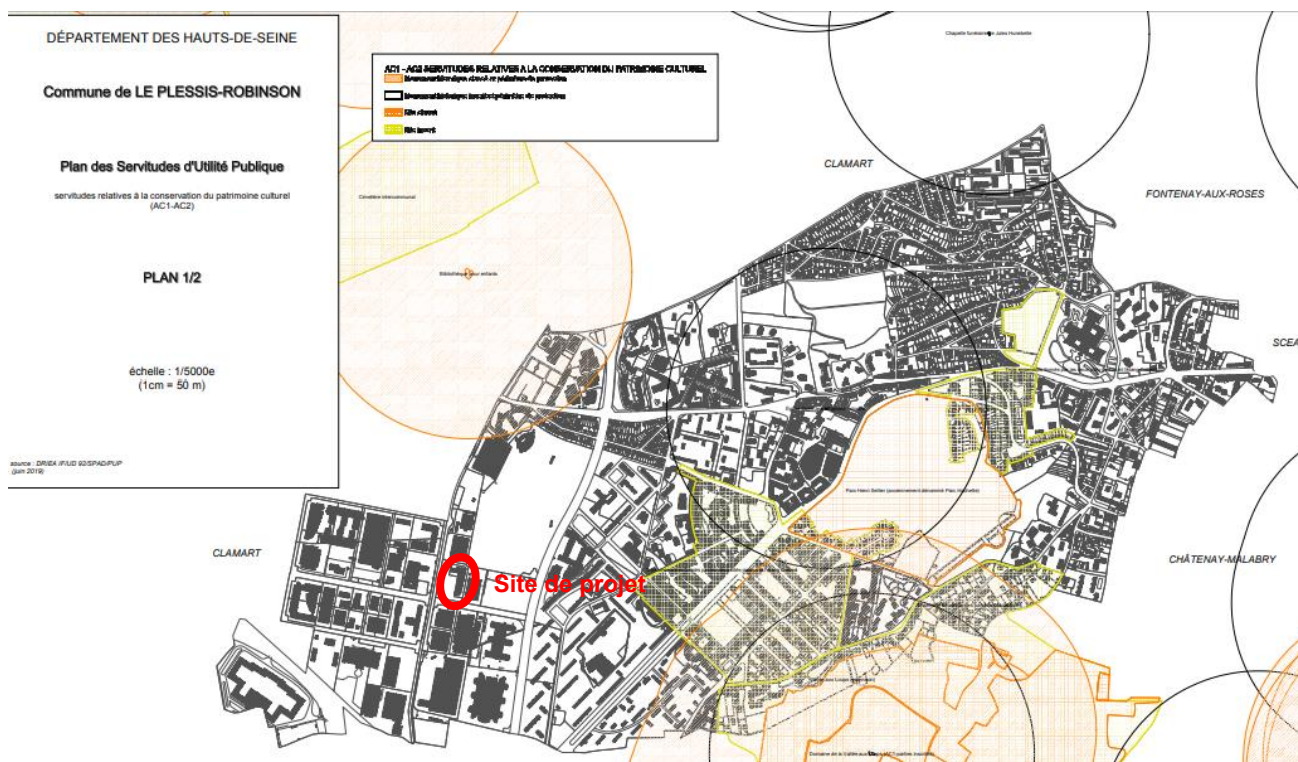
Le territoire du Plessis-Robinson possède un édifice protégé au titre des Monuments Historiques ; il s'agit du clocher de l'église Saint-Jean-Baptiste. Il est également concerné par les périmètres de protection des monuments historiques classés et inscrits situés sur les communes périphériques avec :

- 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 : PLU 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

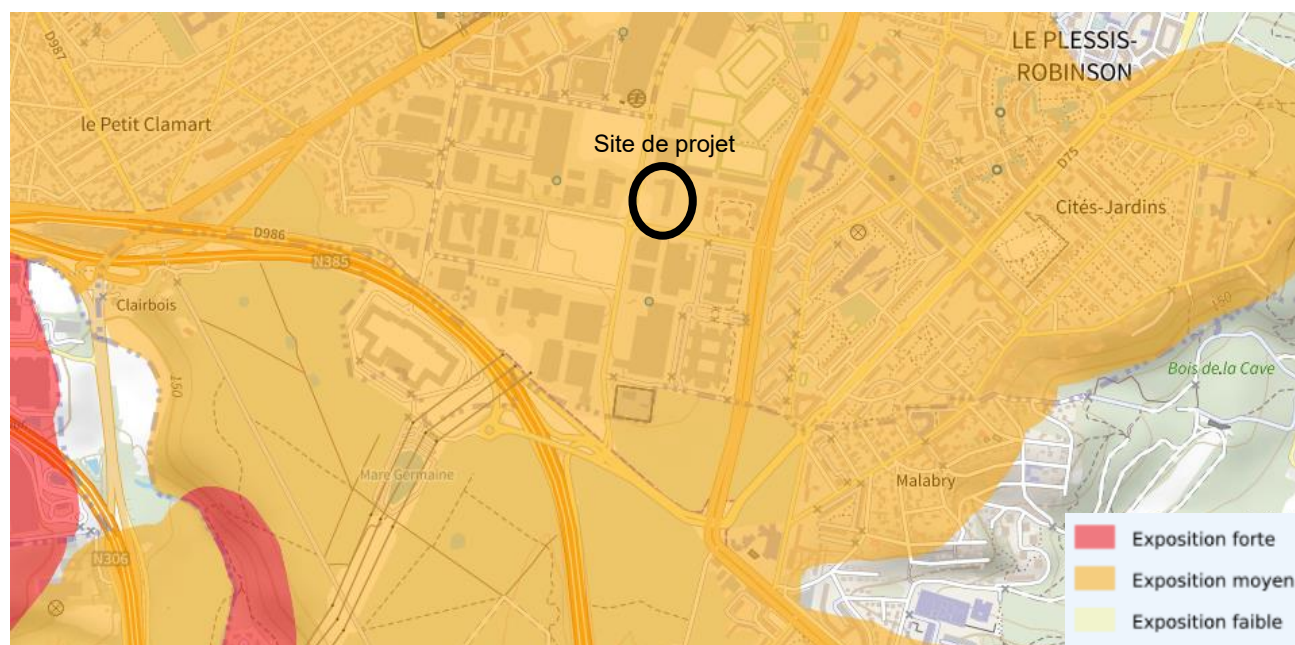
○ Retrait-gonflement des sols argileux

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.



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'événement (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 $t_m > 6$ 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 $t_m > 6$ heures), Ruissellement rural, Nappe affleurante, Mer/Marée, rupture d'ouvrage de défense	de 10 à 99 morts ou disparus	300M-3G	Voir BDHI

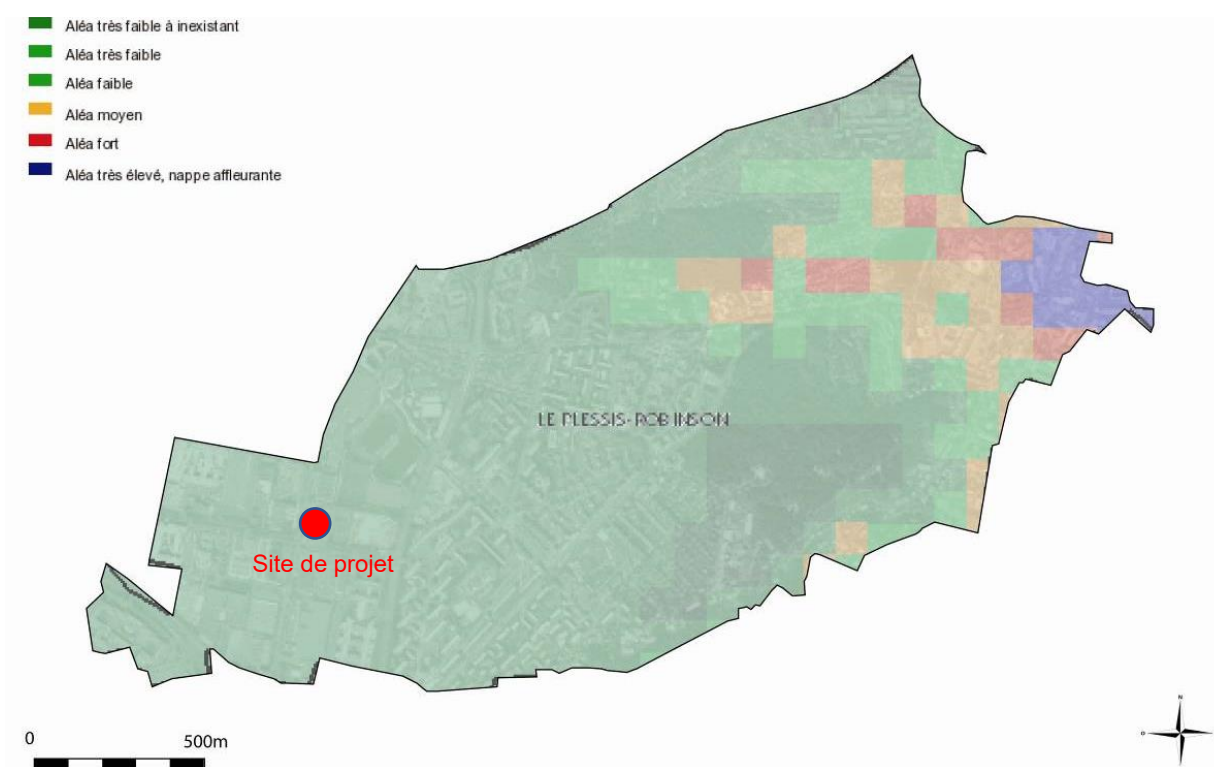
La maîtrise du ruissellement est un enjeu en matière d'urbanisme. Maîtriser le ruissellement c'est maîtriser l'imperméabilisation des sols, limiter l'apport en eaux pluviales mais également mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales ainsi que des prescriptions sur les nouvelles constructions. 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**

Sur Le Plessis-Robinson, la majeure partie du territoire se situe dans 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.

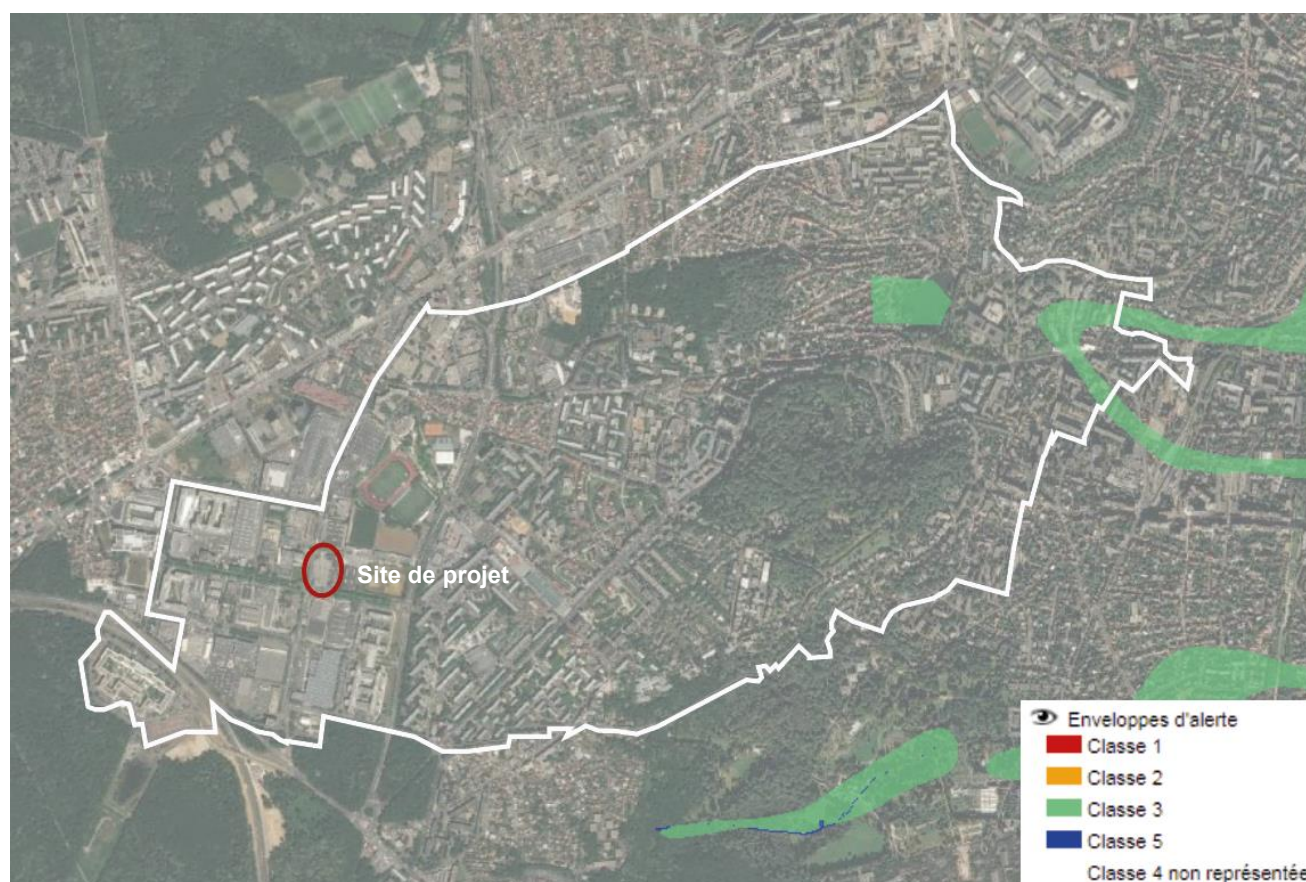
Il n'est pas concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau et ne fait donc pas l'objet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

○ 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'Île-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.

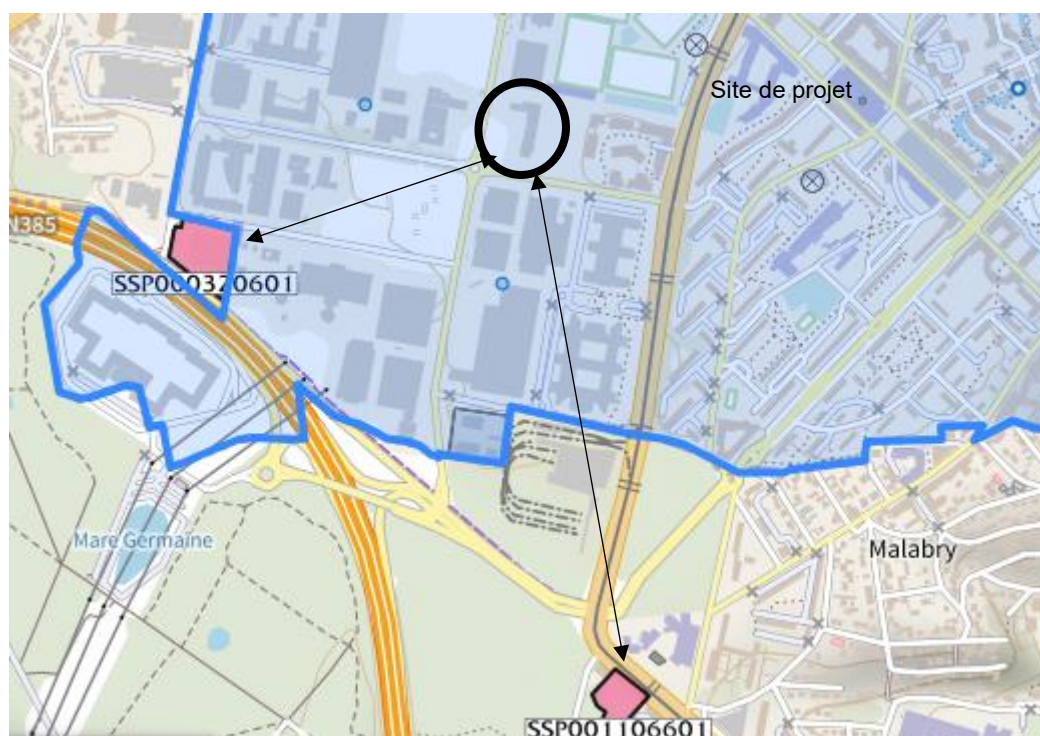
○ BASOL/BASIAS

❖ 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 400 m à l'ouest du site de projet (SSP000320601). Le site a accueilli une station-service.

Un ancien site BASOL se situe également à environ 500 m 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).

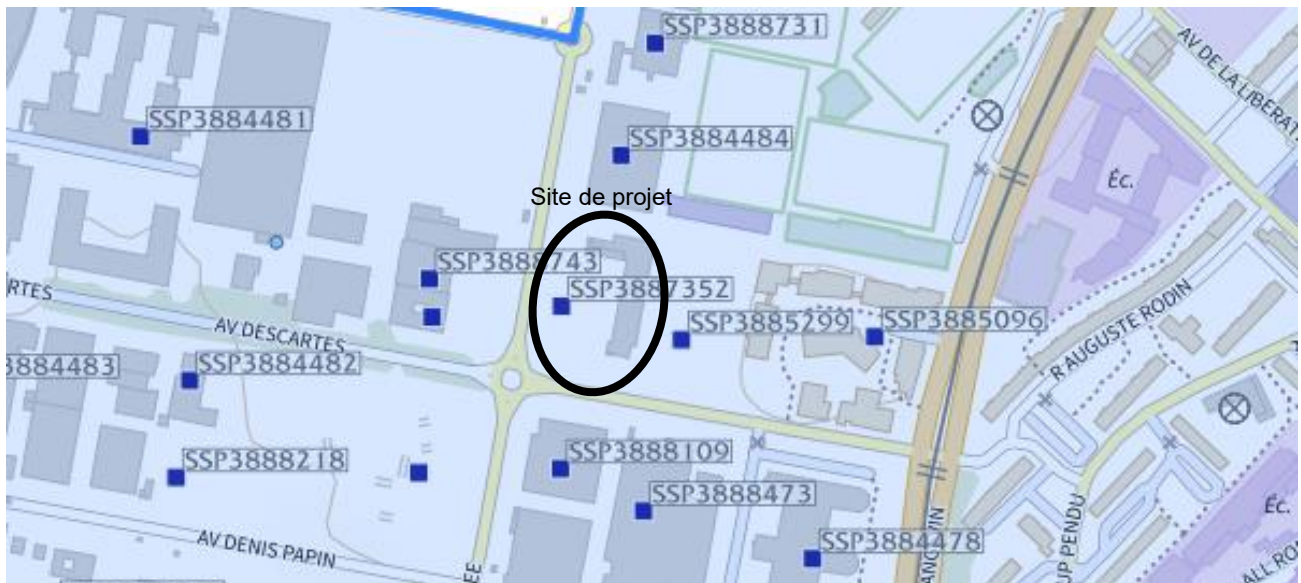
Identifiant	Adresse	Description
92SIS05371	2, avenue Denis Papin, 92023 – Clamart. Ce site se trouve en position amont latéral hydrogéologique supposé	Le site a accueilli une station-service. Le 27 octobre 2011 l'exploitant a déclaré la cessation de son activité à compter de 2001. Un diagnostic environnemental 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.



Localisation sites industriels BASIAS – Source : georisques.fr

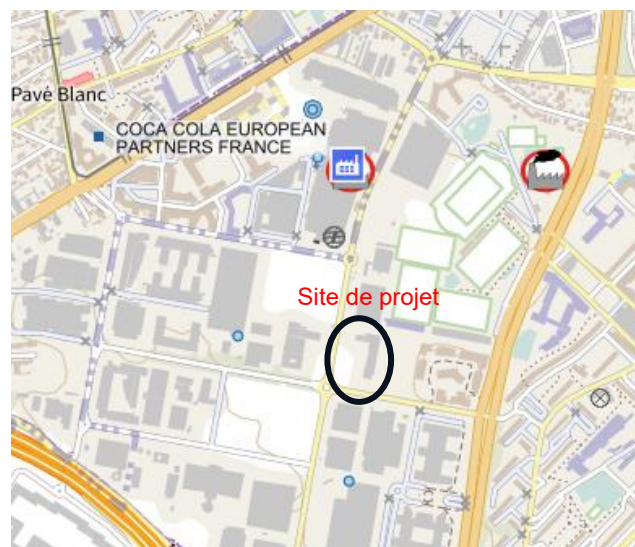
Un ancien site industriel est localisé sur le site de projet (état d'activité en arrêt : source Géorisques). Il s'agit de la SSP 3887352 (Mercedes-Benz France (Sté), anc. Sté des Camions Henschel).

Plusieurs autres sites sont présents dans un rayon de 200 m autour de la zone d'étude.

○ **Installations classées pour l'environnement**

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 200 m au nord-ouest) : Coca cola european partners France et à proximité de deux établissements déclarants des rejets et transferts de polluants : Coca cola european partners France (à environ 200m au nord-ouest du site) et la chaufferie de la ZIPEC (à environ 500 m au nord-est).



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

○ Le risque industriel

La commune du Plessis-Robinson n'est pas concernée par 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 BOURSIDIÈRE	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.)

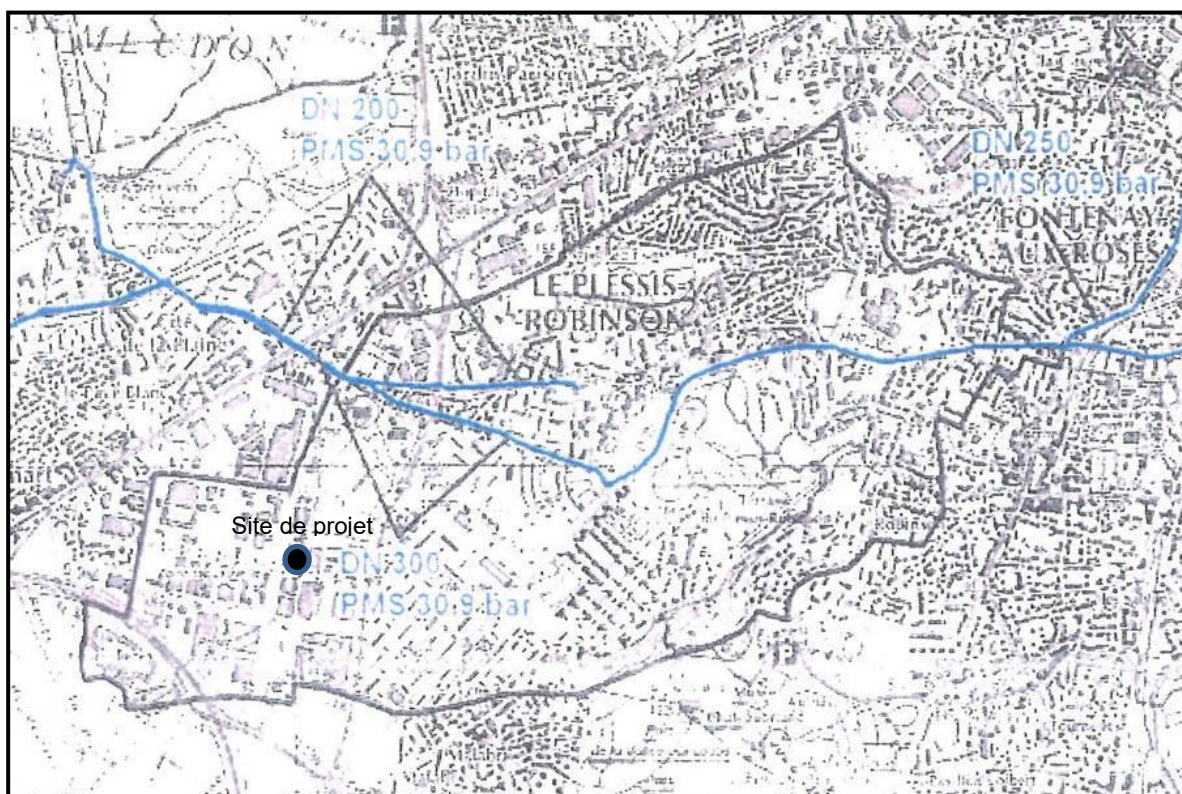
La commune du Plessis-Robinson est concernée par le risque de transport de matières dangereuses, **néanmoins le site de l'opération n'est concerné pas par ce risque** aussi bien par la route que pour les canalisations de gaz.

- 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.

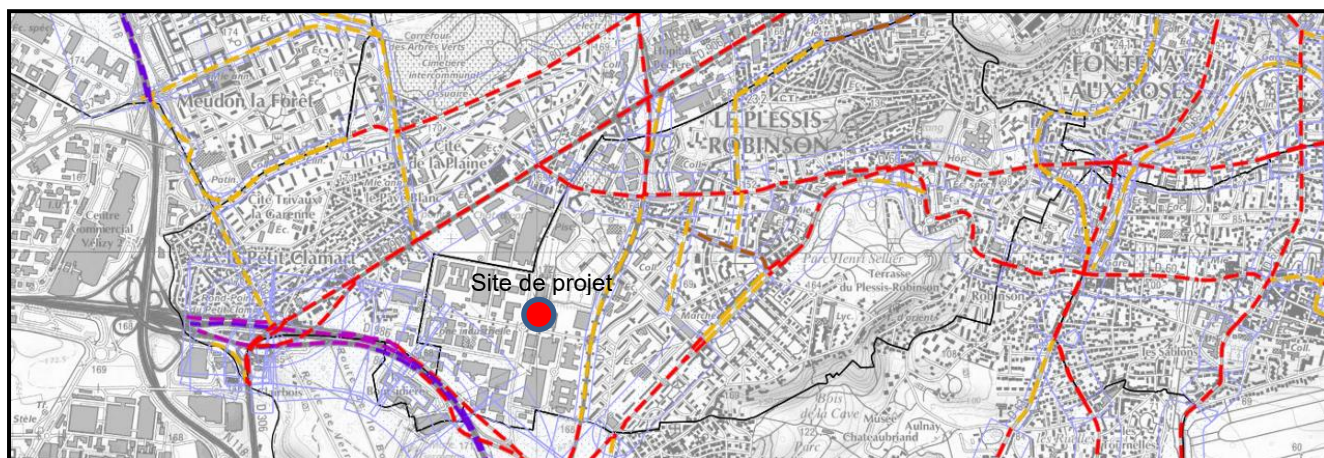
○ **Le risque d'exposition au plomb**

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 l'accessibilité au plomb sur les peintures et revêtements des habitations construites avant 1948, préalablement à toute vente.

- **L'environnement acoustique**

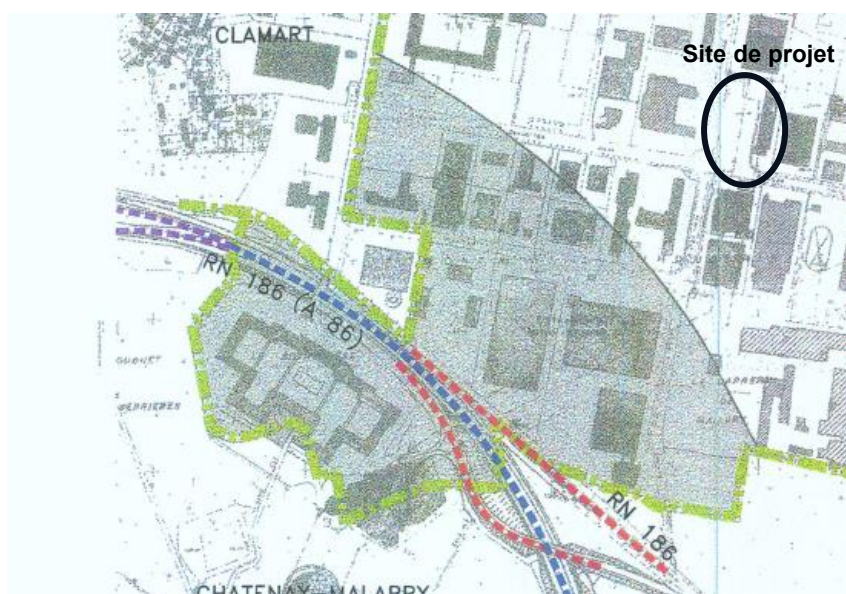
- ❖ **Classement des infrastructures de transports terrestres**

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.



Source : 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 ne se situe pas dans la zone de bruit de la RN 186 (A86).



Catégorie de l'infrastructure	Voie en Tissue ouvert	Voie en U	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit (1)
1	— — — — —	— — — — —	d = 300 mètres
2	— — — — —	— — — — —	d = 250 mètres
3	— — — — —	— — — — —	d = 100 mètres
4	— — — — —	— — — — —	d = 30 mètres
5	— — — — —	— — — — —	d = 10 mètres

(1) Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 de l'arrêté du 30 Mai 1996 comprise de part et d'autre de la voie

— — — — — Secteurs concernés par le classement
— — — — — Limite communale

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 – 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.

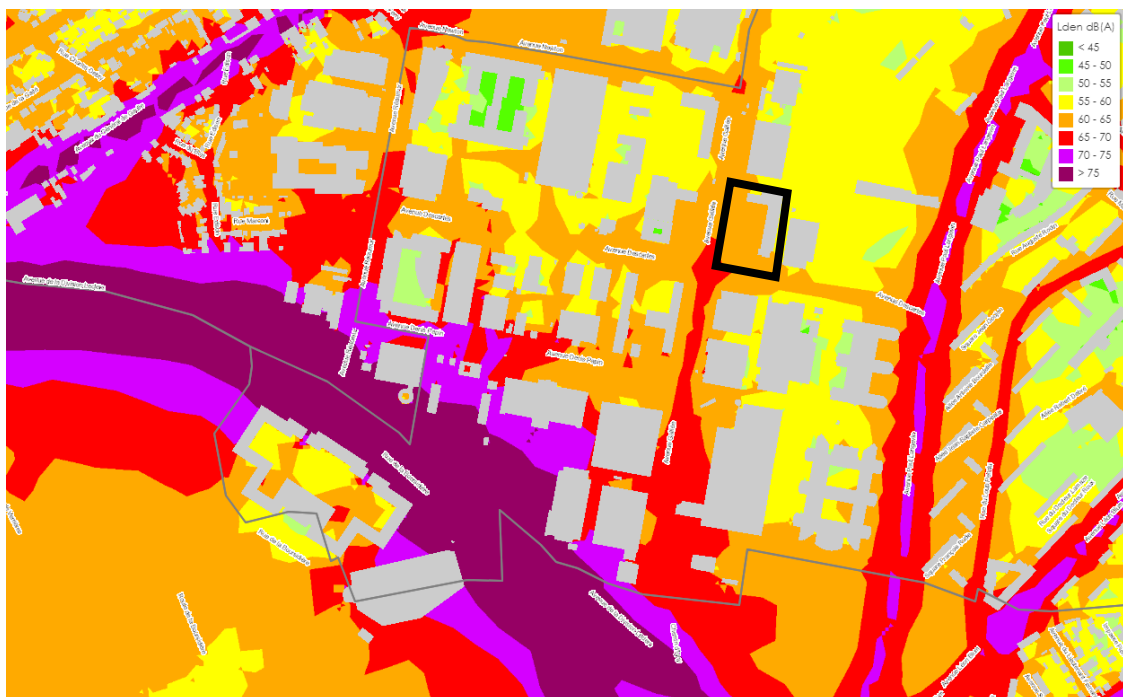
L'indicateur Lden est calculé à partir des niveaux de bruit moyens équivalents sur les périodes de journée (6-18h), de soirée (18-22h) et de nuit (22-6h) en appliquant des pondérations de +5 dB(A) et de +10 dB(A) aux niveaux de bruit de soirée et de nuit. Il est évalué en moyenne sur l'année.

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.

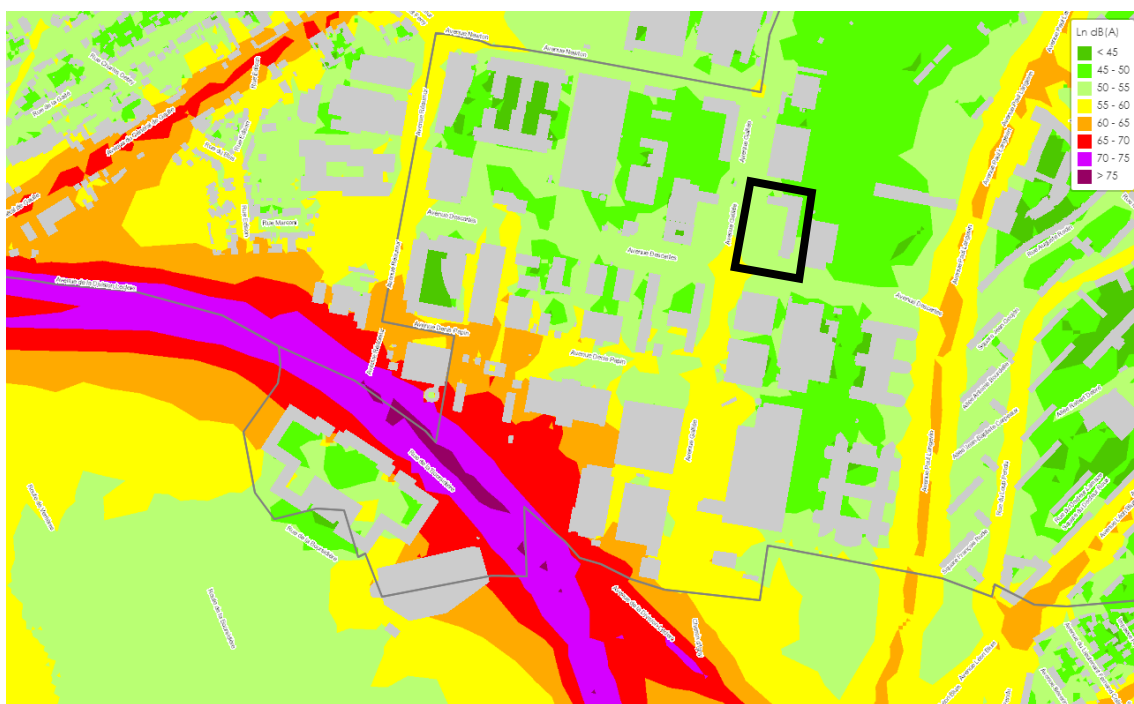
L'indicateur Lden est utilisé pour ces cartographies européennes.

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

Les cartographies ci-dessous montrent l'emplacement des projets sur les cartographies de l'indicateur Lden et Lnigh:



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 :

- Avenue Galilée à l'ouest ;
- Avenue Descartes au sud.

D'après les cartes de bruit ; le site est exposé à des niveaux Lden variant entre 55dB(A) et 65dB(A).

L'indicateur nuit Lnight varie entre <45dB(A) et 55dB(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.

❖ Trafic 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 650 m 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 (environ 220 m à l'est du site de projet).



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										
Milieus 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 référéncée 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				Présence d'un ancien site industriel (BASIAS).					
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

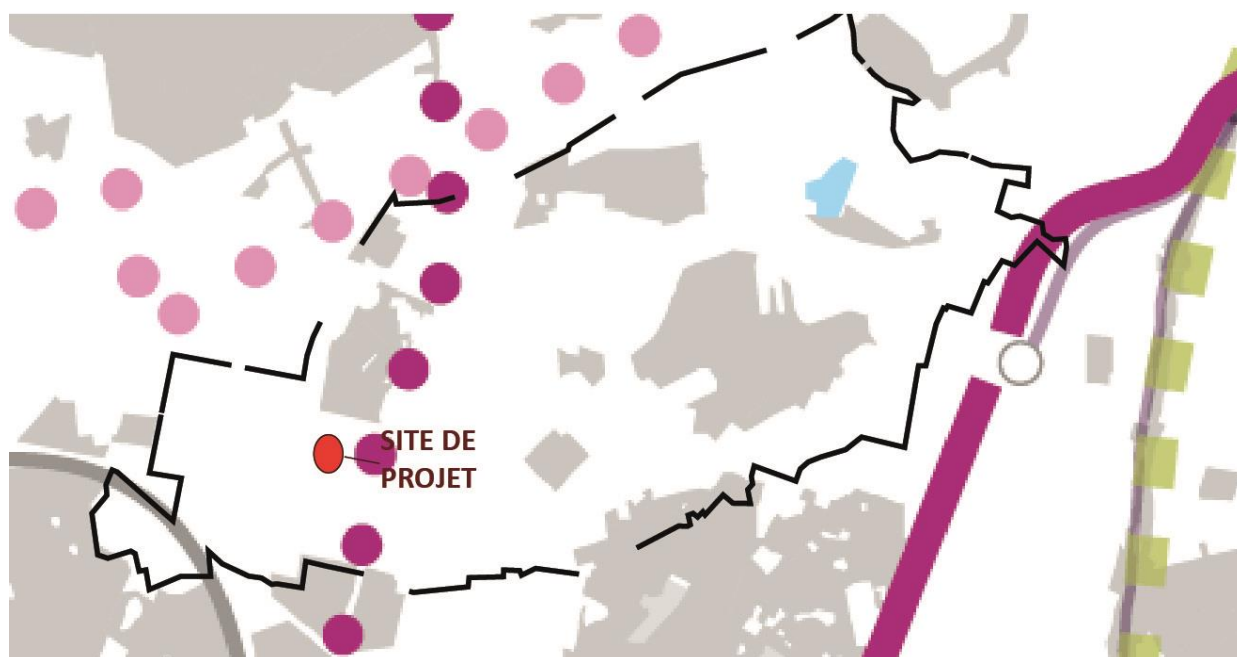
Le SCoT métropolitain est la colonne vertébrale de la Métropole pour les 20 ans à venir. C'est le cadre de référence de la planification stratégique métropolitaine et l'instrument de mise en cohérence de l'ensemble de ses politiques en cours d'élaboration. Il a été approuvé par le Conseil Municipal de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

Les 12 orientations du SCOT métropolitain sont les suivantes :

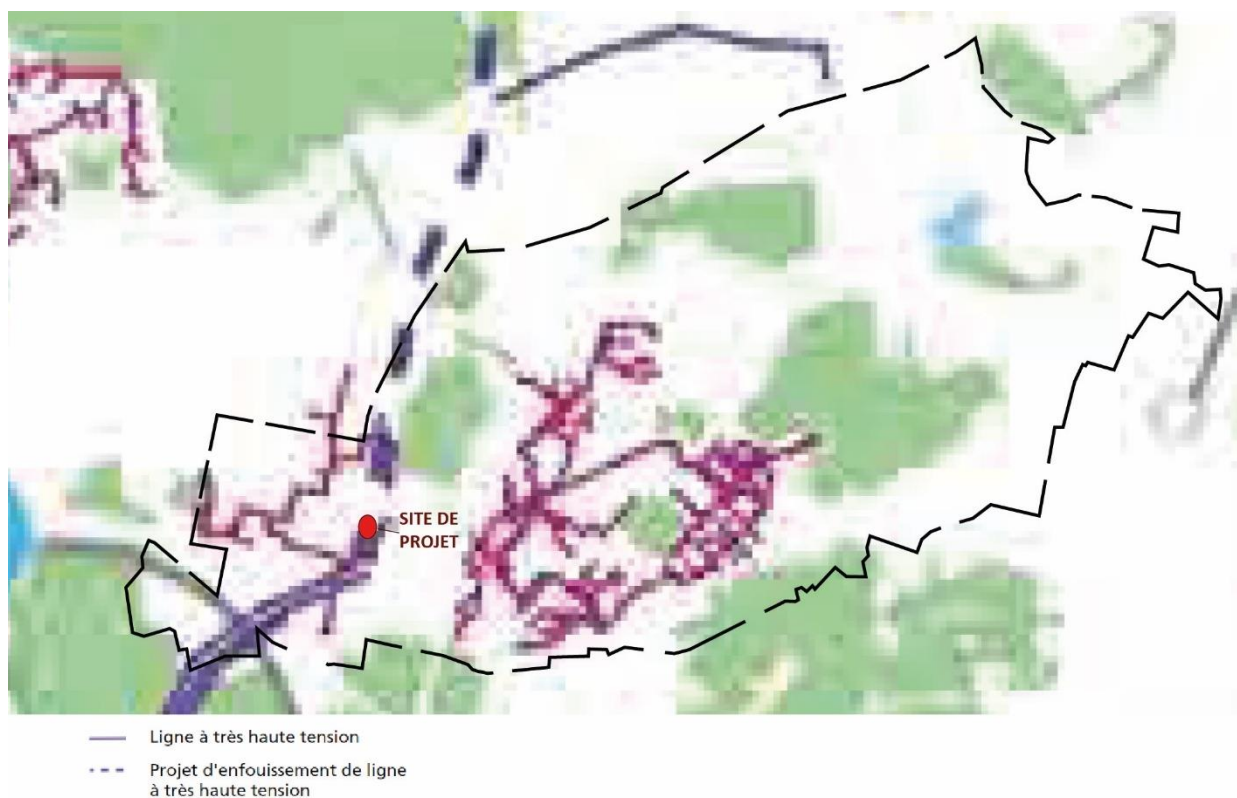
1. Conforter une Métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions
2. Embellir la Métropole et révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l'agriculture en ville, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des continuités écologiques telles que les trames vertes et bleues, tout en offrant des ilots de fraîcheur 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

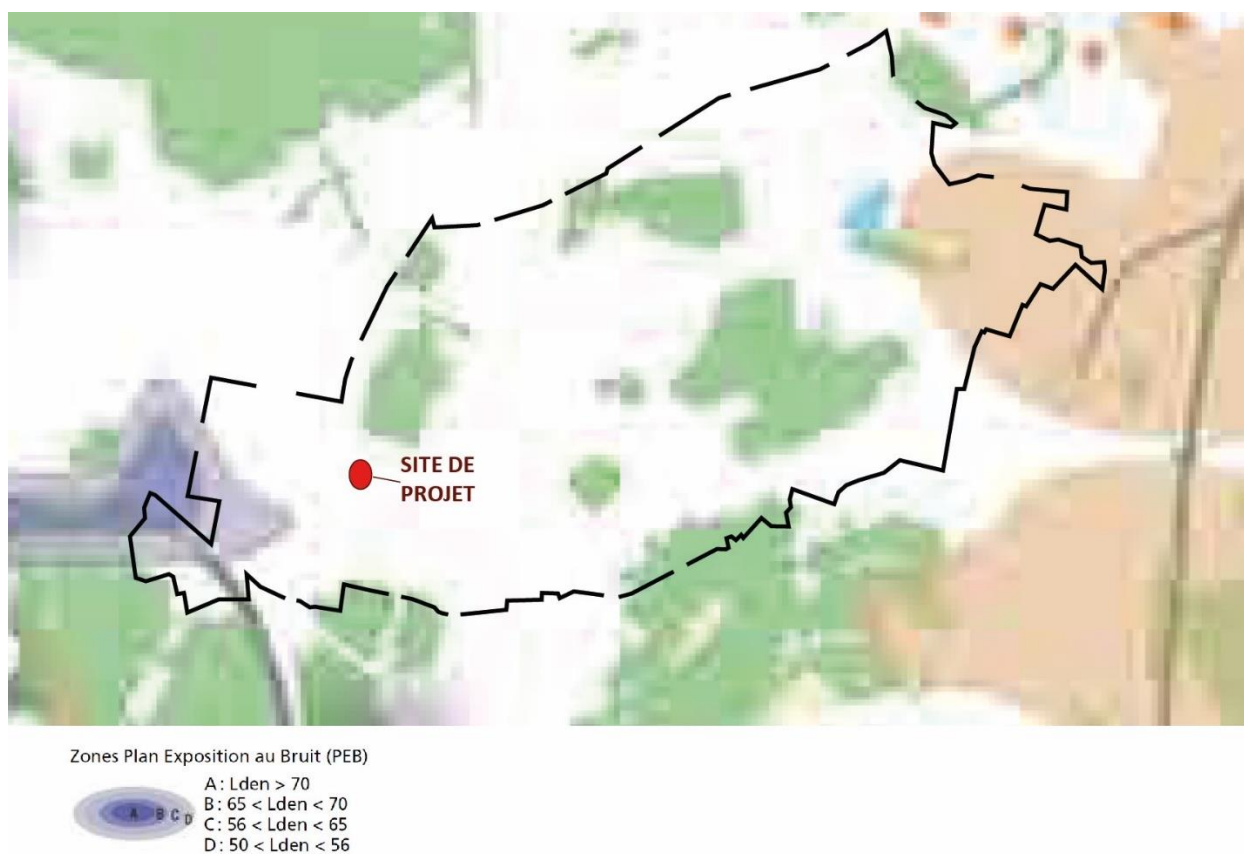


Carte : transition énergétique



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

Carte : risques

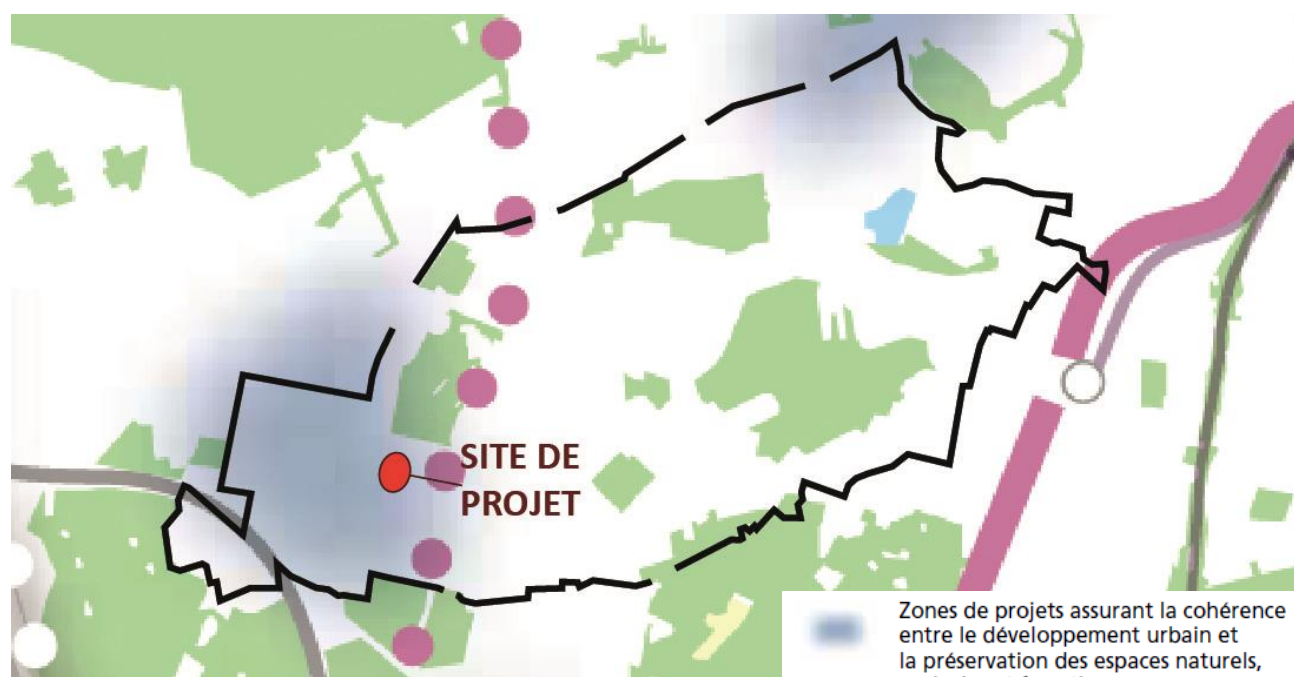


Carte : paysages



Renforcer la qualité paysagère
et architecturale en zone urbaine
et périurbaine

Carte : projets

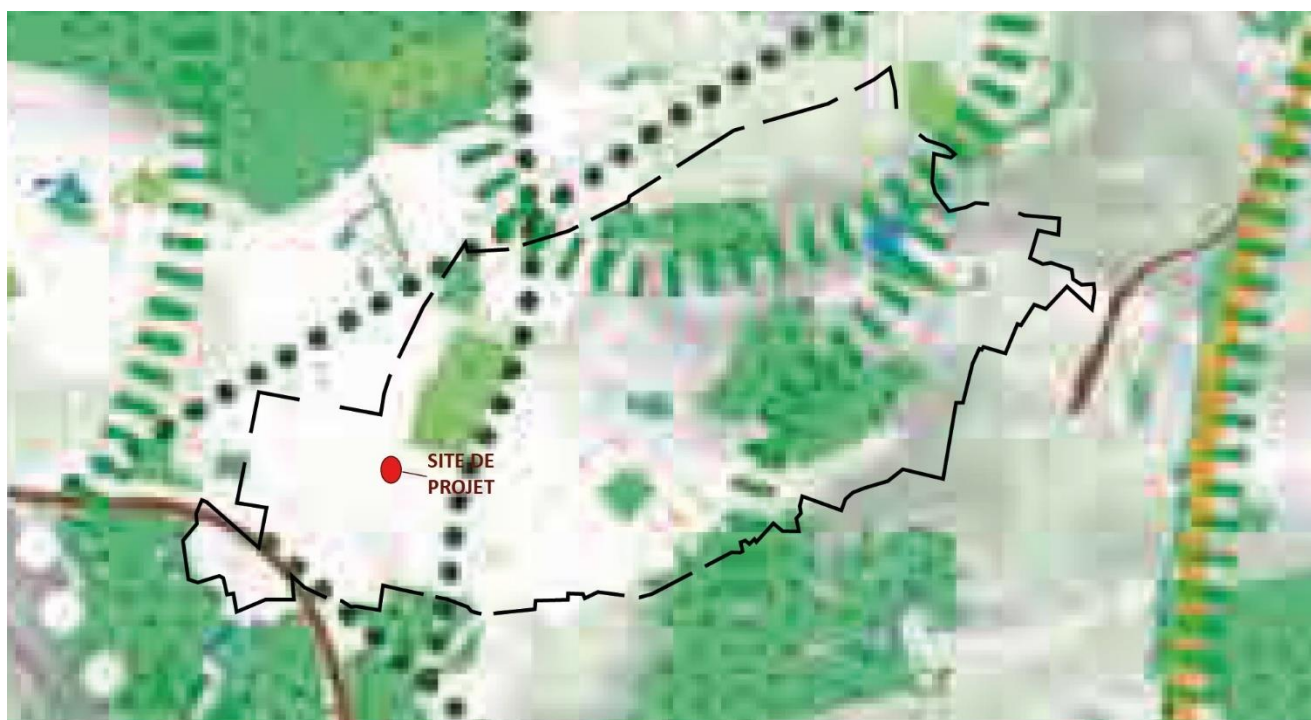


Zones de projets assurant la cohérence
entre le développement urbain et
la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers



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.

1. 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.

2. Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme

❖ Le règlement et zonage :

Le projet est classé dans la zone UPPr2c 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).

La zone UP correspond à la zone de secteur de projet et le sous-secteur UPPr2c correspondant à l'opération de renouvellement de la partie robinsonnaise du secteur Novéos.

Il est concerné par des linéaires de RDC actifs donnant sur les avenues Galilée et Descartes.



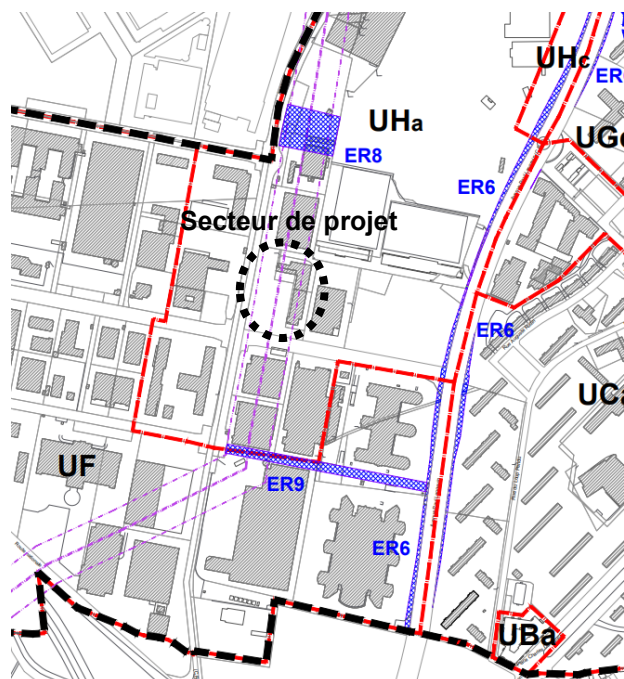
Extrait carte de zonage – Source : PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté le 14 décembre 2023 - Plessis-Robinson Les servitudes d'utilité publique

❖ Servitudes d'utilité publique

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

- Le couloir de passage des lignes électriques aériennes à haute tension (I4) :

Le site de projet était concerné 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.



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



Extrait localisation servitude i4 sur le site de projet
(Source : extrait carte interactive géoportail de l'urbanisme)



Site de projet avant enfouissement des lignes (source : google street view septembre 2022)





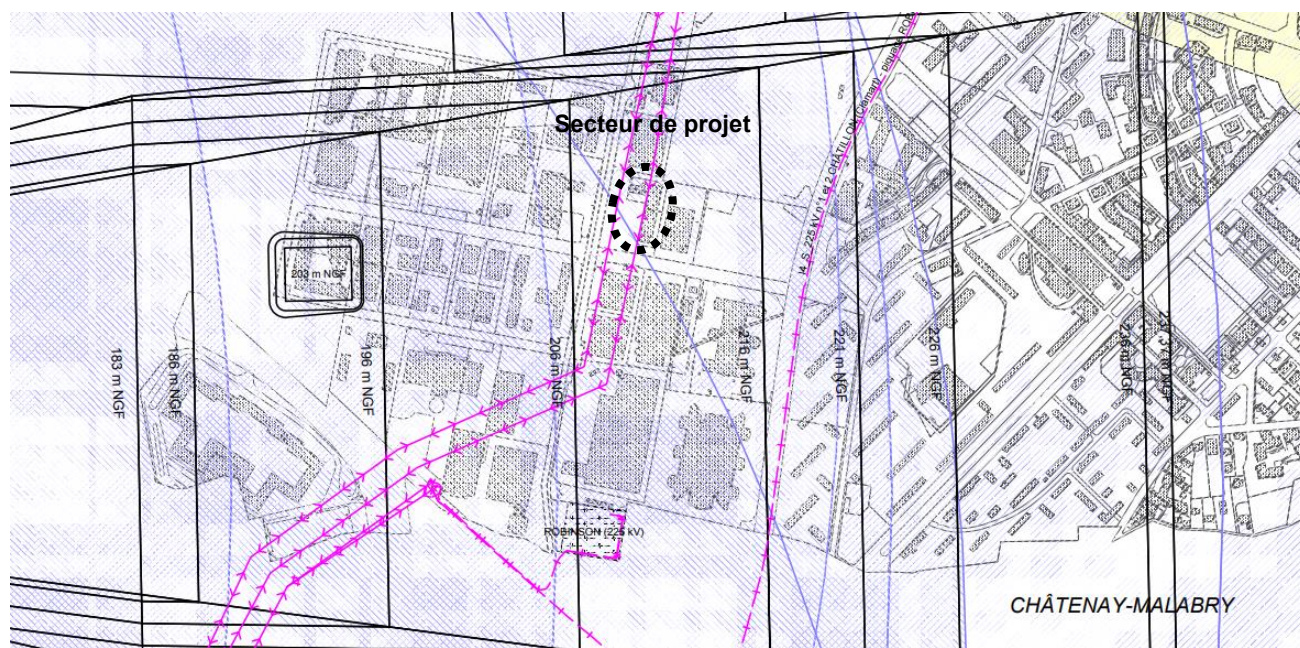
Site de projet après enfouissement des lignes (source : google street view mai 2024)

Aussi, le site de projet n'est plus concerné par cette servitude.

Des servitudes aéronautiques de dégagement liées aux aéroports de Toussus-le-Noble et de Vélizy-Villacoublay (T5)

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.

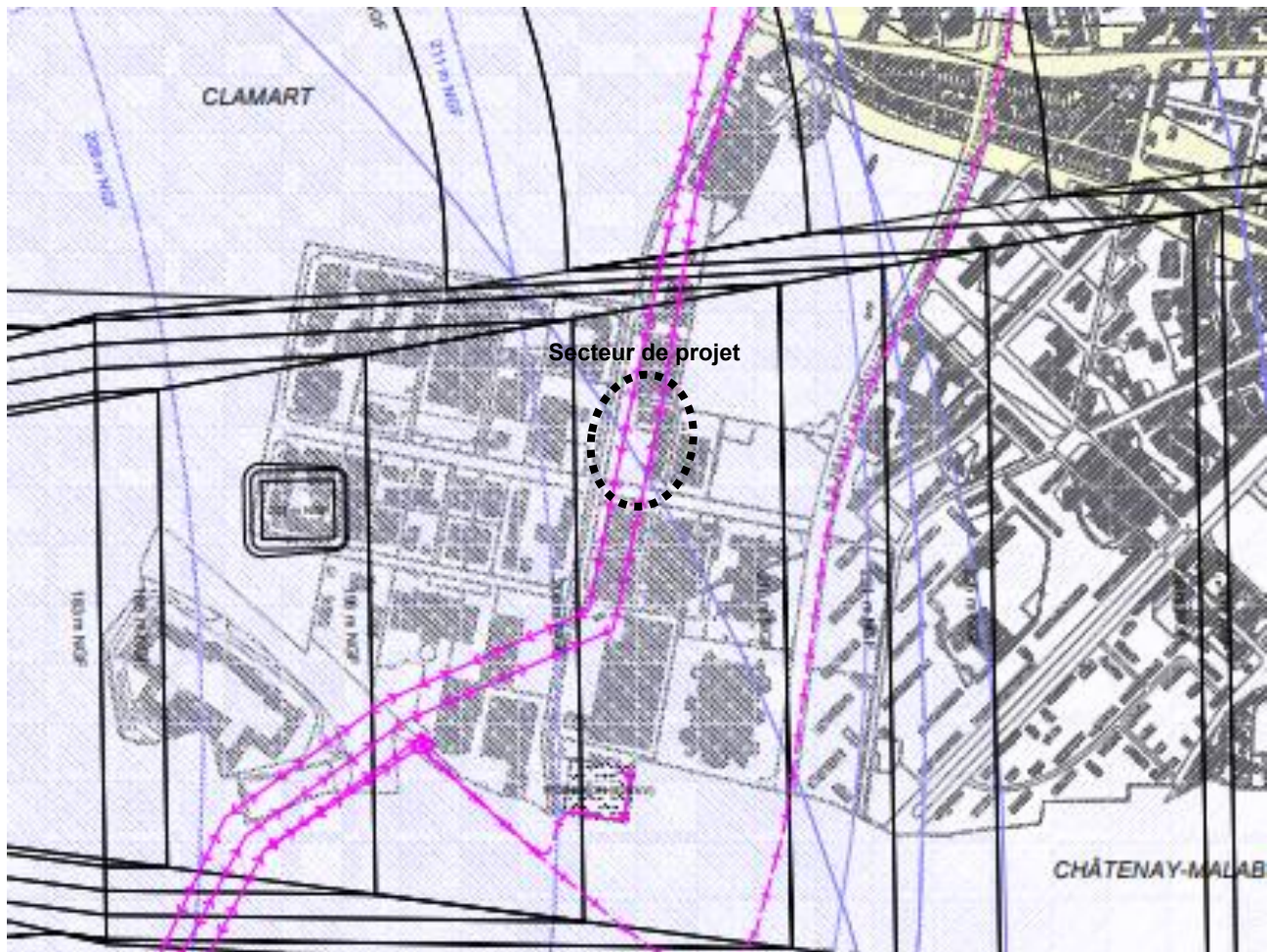


Extrait plan de servitude d'utilité publique (Source : PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté le 14 décembre 2023 - Plessis-Robinson)

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

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 A LA MAÎTRISE 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 assimilés

NB : Édition graphique issue d'un plan de détail 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)

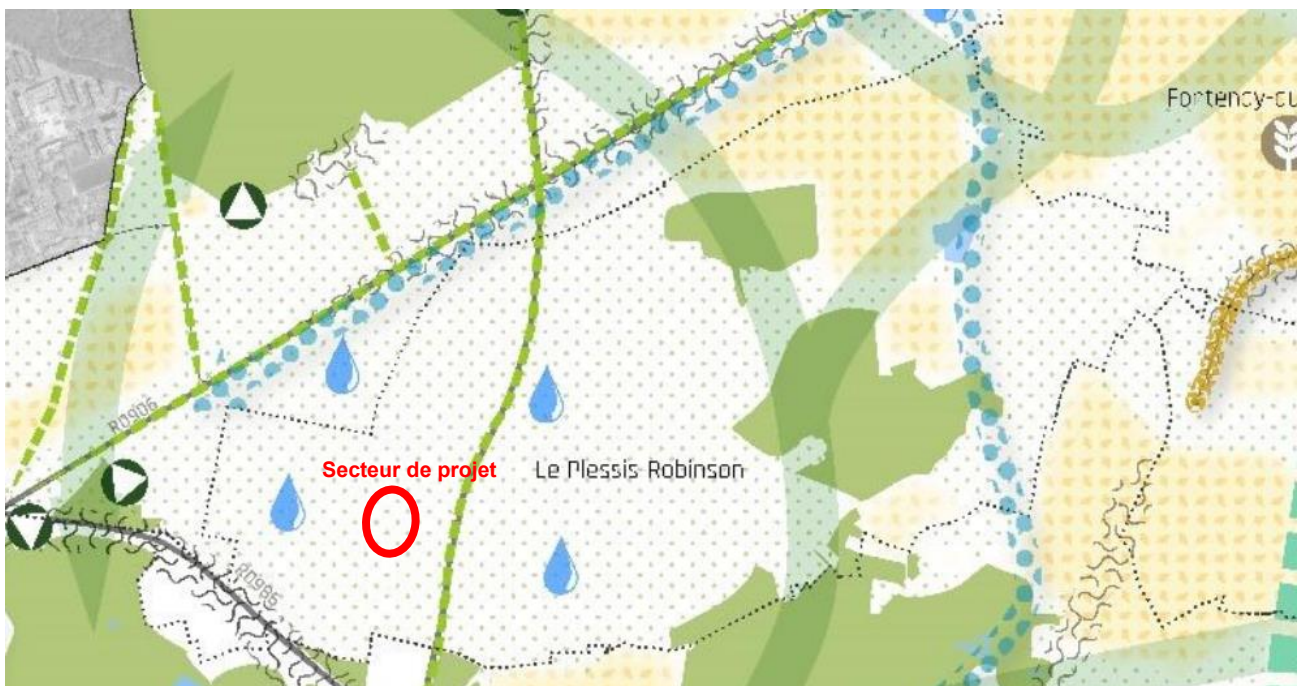
Extrait plan de servitude d'utilité publique (Source : PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté le 14 décembre 2023 - Plessis-Robinson)

❖ Le PADD :

Le PADD du PLUi Vallée Sud Grand Paris, arrêté lors du 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.**
- **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 :

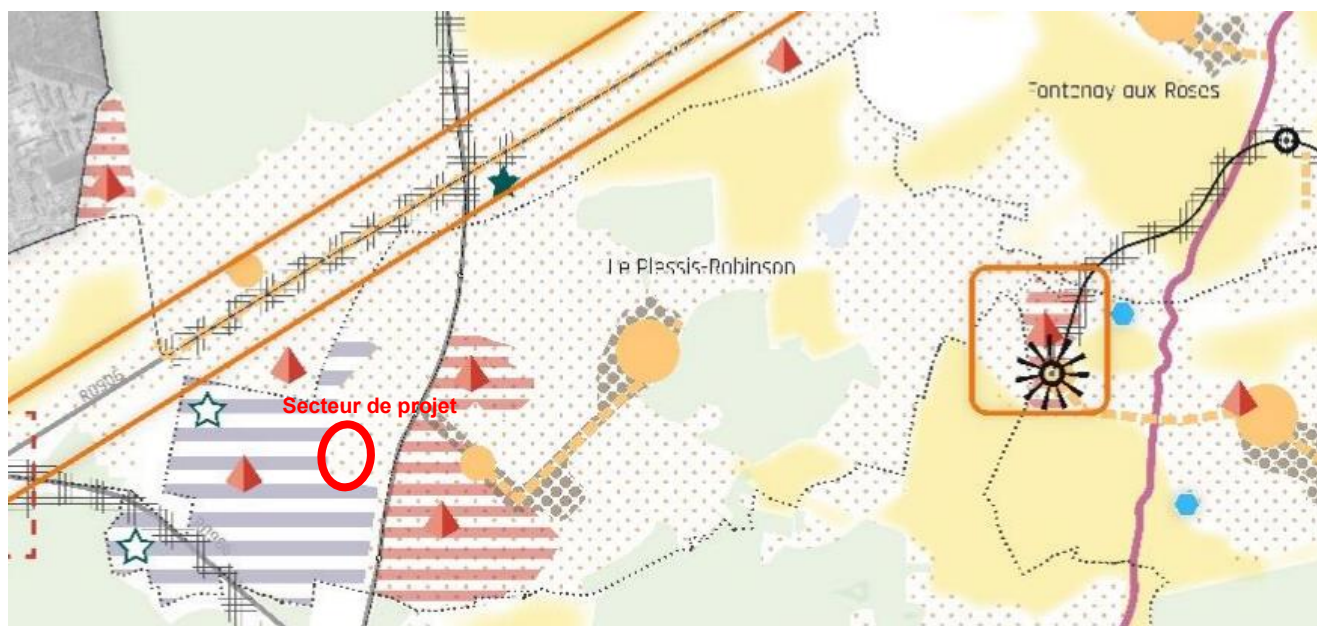


Valoriser et conforter la présence de l'eau au sein des projets.



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 :



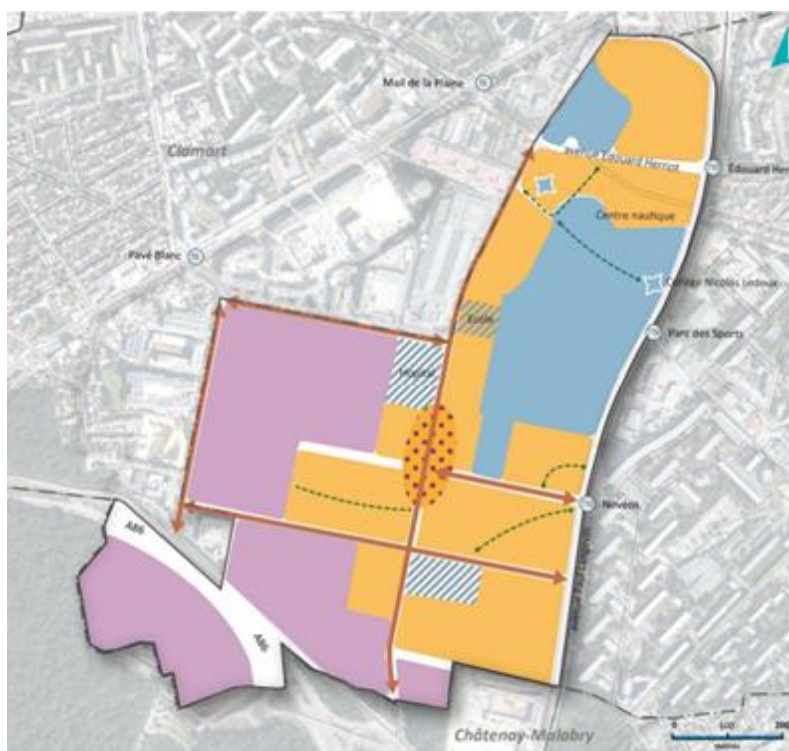
Extrait PADD PLUi Vallée Sud Grand Paris arrêté (Zoom sur le Plessis-Robinson et localisation du site de projet)

Le site de projet est concerné par les axes suivants :

- Offrir les conditions d'un renouvellement urbain tout en tenant compte de la diversité des formes urbaines et architecturales existantes.

❖ 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 :

Légende : Périmètre de l'OAP

LOGEMENTS ET AMENITES URBAINES

- Secteurs à vocation de dominante logements
- Centralité à créer intégrant une programmation mixte (logements, commerces, activités)
- Secteur d'équipements existants
- Équipements à créer ou requalifier
- Équipement ponctuel à intégrer au sein d'une opération
- Limites communales



MOBILITÉS

- Axes structurants à l'échelle du quartier
- Liaisons douces à créer



ÉCONOMIE ET COMMERCES

- Secteurs à vocation de dominante d'activités

10.Descriptif du projet

Le projet consiste en la réalisation d'un programme immobilier et de commerces en rez-de-chaussée, pour une surface de plancher totale d'environ 21 000 m², dont :

- 18 000 m² à usage d'habitat, représentant 286 logements collectifs environ ;
- 3 000 m² à usage de commerces en RDC.

Le projet s'inscrit dans une approche urbaine attractive présentant une mixité fonctionnelle à travers la place commerçante, des transparences (césures) paysagères, un large plan d'eau et une architecture d'inspiration vénitienne avec une écriture élégante à l'image des projets qui se construisent à proximité.



Plan de masse prévisionnel

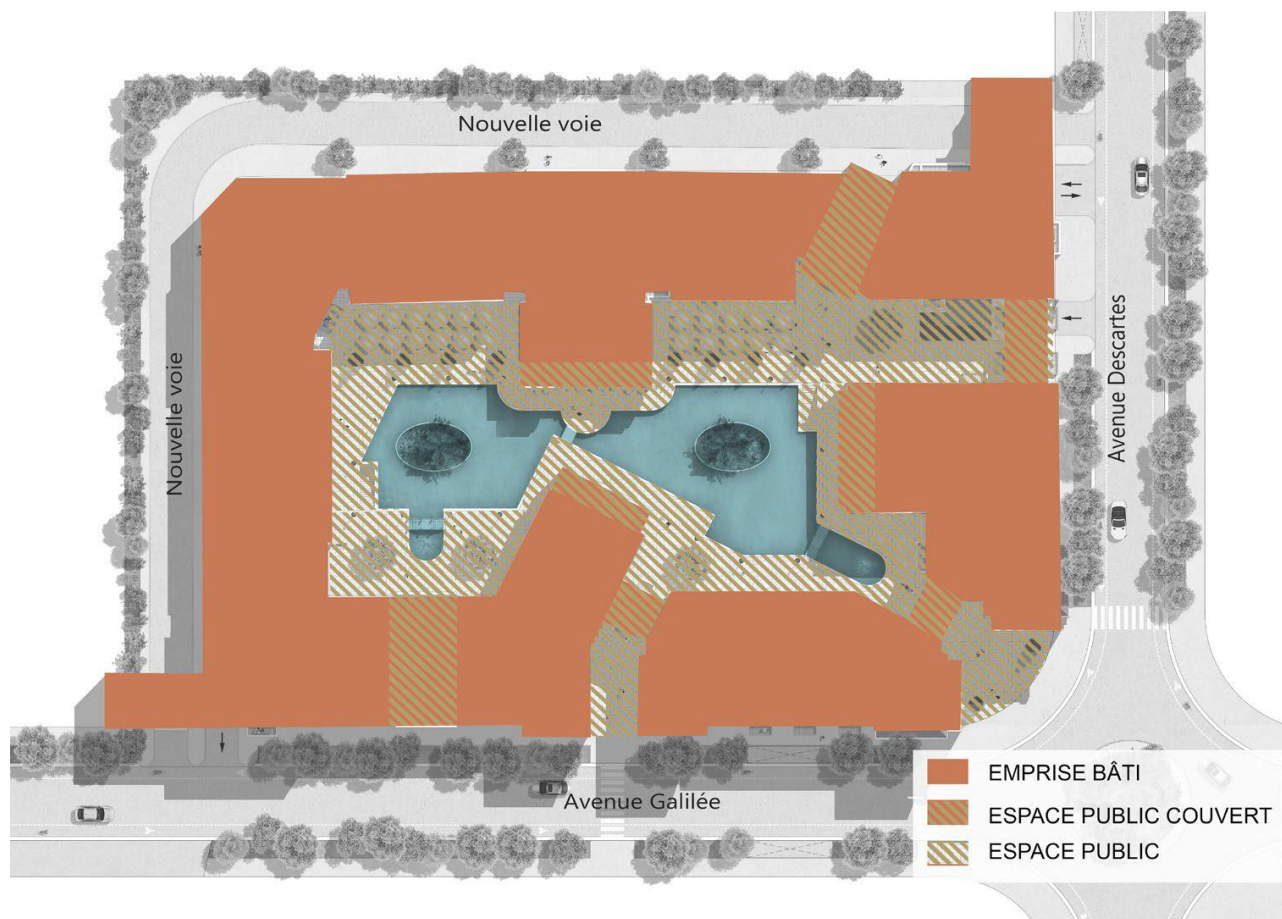


Perspective prévisionnelle en cœur d'îlot

1. Composition du projet

La composition générale du projet s'établit autour d'une place agrémentée d'un bassin central, rappelant les canaux vénitiens, au pourtour duquel vient s'ériger les volumes bâtis. La place orientée Nord-Sud représentera une taille de longueur d'environ 66 mètres par 38 mètres. Le bassin au centre occupera une profondeur variable qui sera définie en fonction des besoins du projet.

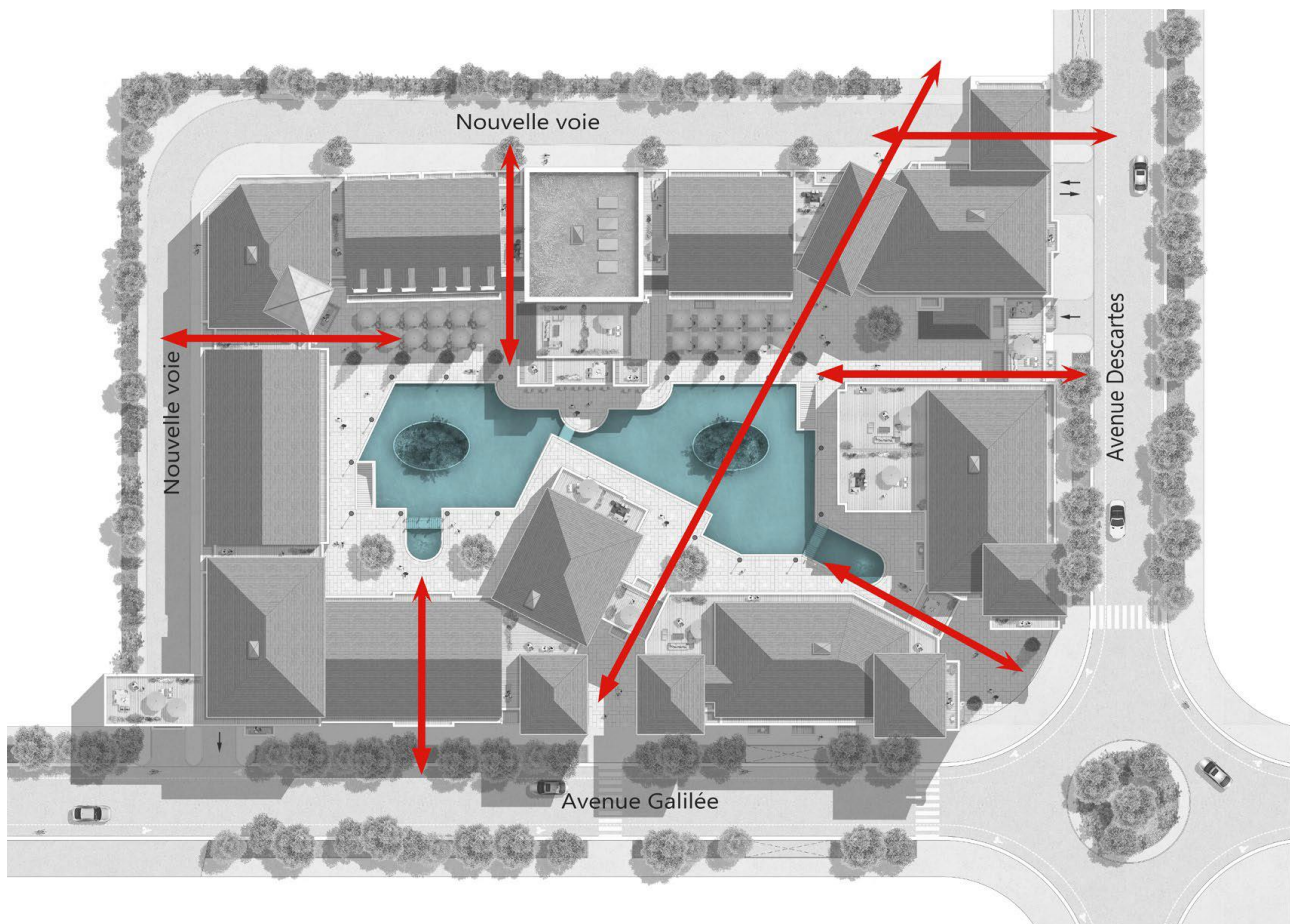
Ce bassin d'agrément est longé de promenades piétonnes et d'espaces publics qualitatifs (placettes, quais, terrasses de restaurants).



Emprises prévisionnelles

En complément des deux avenues jouxtant et desservant la place des commerces, il sera prévu la création d'une nouvelle voie à l'arrière qui desservira les côtés Est et Nord du projet. Circulable en sens unique et dédiée à une circulation principalement douce, elle servira notamment comme voie de desserte pompier mais également comme accès de livraison pour les différents commerces au Rez-de-Chaussée. Elle sera accessible depuis l'avenue Descartes et débouchera sur l'avenue Galilée au Nord.

Le projet se compose de 7 halls, alternant mitoyennetés et liaisons via des porches habités qui créent des percées visuelles au sein de l'environnement urbain en rompant le front bâti. Ces porches sont conçus pour être esthétiquement attrayants et fonctionnels, ils permettent d'inciter la curiosité et de mettre en abîme une découverte progressive de la place et de ses perspectives, tout en gardant l'aspect intimiste et serein de la place. Deux excroissances bâties s'avancent au centre intérieur de la place, orientées Est-Ouest, afin de créer des placettes intimes, à l'image des « piazzettas » italiennes.



Liaisons prévisionnelles

Sur les avenues Descartes et Galilée, il est recherché des fronts bâtis continus, présentant des variations de hauteurs allant du R+3, notamment pour certains porches, à R+5+C. L'ensemble présente un volume en épannelage doux descendant vers la place commerciale, permettant la mise en place d'une succession de grandes terrasses tournées vers la place tout en aérant l'espace central. La gradation des hauteurs vers les voies périphériques du projet permet le maintien d'un front bâti apte à maximiser l'effet d'alcôve sur la place, lui conférant plus de sérénité.

Les accès aux logements se font depuis :

- L'avenue Descartes pour le hall G
- L'avenue Galilée pour les halls A et C
- L'intérieur de la place ou la voie nouvelle pour les halls B, D, E et F

Les accès commerciaux se font depuis l'avenue Descartes et l'avenue Galilée mais également depuis l'intérieur de la place elle-même. Une desserte secondaire est aussi prévue via la création de la nouvelle voirie au Nord et à l'Est pour la gestion des livraisons de certains commerces.

2. Parti architectural

La ville du Plessis Robinson est une ville attractive qui offre des espaces publics de qualité, la cité jardin en étant un illustre exemple. Malgré tout, elle continue de se renouveler et de s'apposer en ville innovante au travers de son urbanisme notamment et de sa qualité de vie.

Le projet de « la Place des Commerces » arrive en continuité de cette pensée créatrice, tout en poursuivant les intentions premières du projet de « l'Ilot du Ponant » Visant à renforcer les bases architecturales qui composeront la mutation du quartier Noveos.

○ Le bassin

Le bassin central s'inspirera des célèbres canaux de Venise. Véritable artère visuelle, ce dernier serpentera la place. Les bords du bassin seront entourés d'espaces de promenade avec des passages sous coursives marquées par des arcades au style gothique, tout en rappelant les passages couverts typiques des rues vénitiennes. Deux ponts piétonniers enjambreront ce grand canal central.

○ L'architecture

Le nouveau projet de « la Place des Commerces » s'inspire de l'architecture Vénessienne.

Les bâtiments qui encadrent la place seront ornés d'arcades et de colonnes à l'image des façades des palais vénitiens, avec des matériaux rappelant de la pierre naturelle et la brique de terre cuite. Les balcons en serrurerie ou en balustres, finement travaillés, surplomberont le bassin, tandis que des percements arqués largement inspirés des ouvertures gothiques vénitiennes, intimiseront les loggias tout en renforçant la richesse architecturale.

Les façades des immeubles de la place seront travaillées en séquences qui se déclinent dans des tons chauds de terracotta, d'ocre et de beige, rappelant la palette de couleurs de la lagune vénitienne. Les façades seront rythmées par un ensemble de modénatures variées avec les mêmes tons (encadrements, frontons, moulures, consoles), tandis que les fenêtres seront agrémentées de volets de teinte bleu vert. Des moulures judicieusement intégrées permettront d'asseoir chaque strate, et de souligner certains encadrements de fenêtres. L'attique en retrait, composé souvent de deux niveaux, se distinguera par des successions de balustrades et de garde-corps, pleins, facilitant la lecture des différentes séquences. Le corps bâti sera surmonté d'une toiture débordante, couverte de tuiles rouges, accentuant ainsi l'ensemble architectural vénitien.

○ La placette commerciale

La Place des Commerces aspire à devenir un véritable lieu de vie et de rencontre, où les habitants et les visiteurs pourront se retrouver pour échanger et se détendre. Les terrasses des cafés et restaurants, bordant le bassin offriront une atmosphère conviviale et propice à la détente.

Les façades se distingueront par leurs soubassements en pierre naturelle, apportant solidité et élégance, tandis que les vitrines des commerces offriront une transparence lumineuse qui invite à la découverte.

La présence du canal central renforcera l'identité vivante et dynamique de la place.

3. Parti paysager

L'eau se positionne comme l'élément fédérateur du projet, autour duquel tout l'aménagement architectural et paysager s'articule. Le bassin central, inspiré des canaux vénitiens, incarne à la fois le cœur visuel et symbolique de la place, créant une atmosphère apaisante, tout en structurant les circulations et les espaces de rencontre.

Ce miroir d'eau, animé par des jets discrets et bordé de promenades, unifie l'ensemble du projet en offrant un point de convergence naturel où l'architecture minérale dialogue avec la végétation ponctuellement et soigneusement intégrée.

La présence de l'eau en cette centralité devient non seulement un élément esthétique, mais aussi un moteur de fraîcheur et de bien-être, fédérant autour d'elle un espace urbain dynamique, où l'animation commerciale et la sérénité cohabitent harmonieusement.

La place sera également ponctuée de grands arbres en pot, répartis de manière stratégique le long des promenades et à proximité des terrasses. Ces arbres offrent des zones ombragées et invitent les visiteurs à la détente, tout en créant une transition visuelle fluide entre les espaces bâtis et le bassin.

4. Programmation prévisionnelle

La programmation de « La Place des Commerces » doit permettre la construction d'environ 21 000m² de surface de plancher répartis en :

- 18 000 m² de SDP à usage d'habitat représentant 286 logements collectifs ;
- 3 000m² de SDP à usage des commerces.

Il prévoit la réalisation de 7 bâtiments :

HALL A	
Sdp logements	2375 m ²
Sdp commerces	460 m ²

HALL B	
Sdp logements	1559 m ²
Sdp commerces	270

HALL E	
Sdp logements	3558 m ²
Sdp commerces	660 m ²

HALL C	
Sdp logements	3025 m ²
Sdp commerces	500 m ²

HALL F	
Sdp logements	2061 m ²
Sdp commerces	220 m ²

HALL D	
SDP	3006 m ²
Commerce	480 m ²

HALL G	
Sdp logements	2428 m ²
Sdp commerces	440 m ²

(Données prévisionnelles)

5. Les déplacements

○ Circulation automobile

L'accessibilité automobile au site s'effectue depuis les voies périphériques existantes (avenue Descartes et avenue Galilée) pour ne permettre que l'accès aux entrées-sorties du parking public et des stationnements des logements situés en sous-sols.

Il n'y a donc aucune circulation motorisée à l'intérieur même de la parcelle.

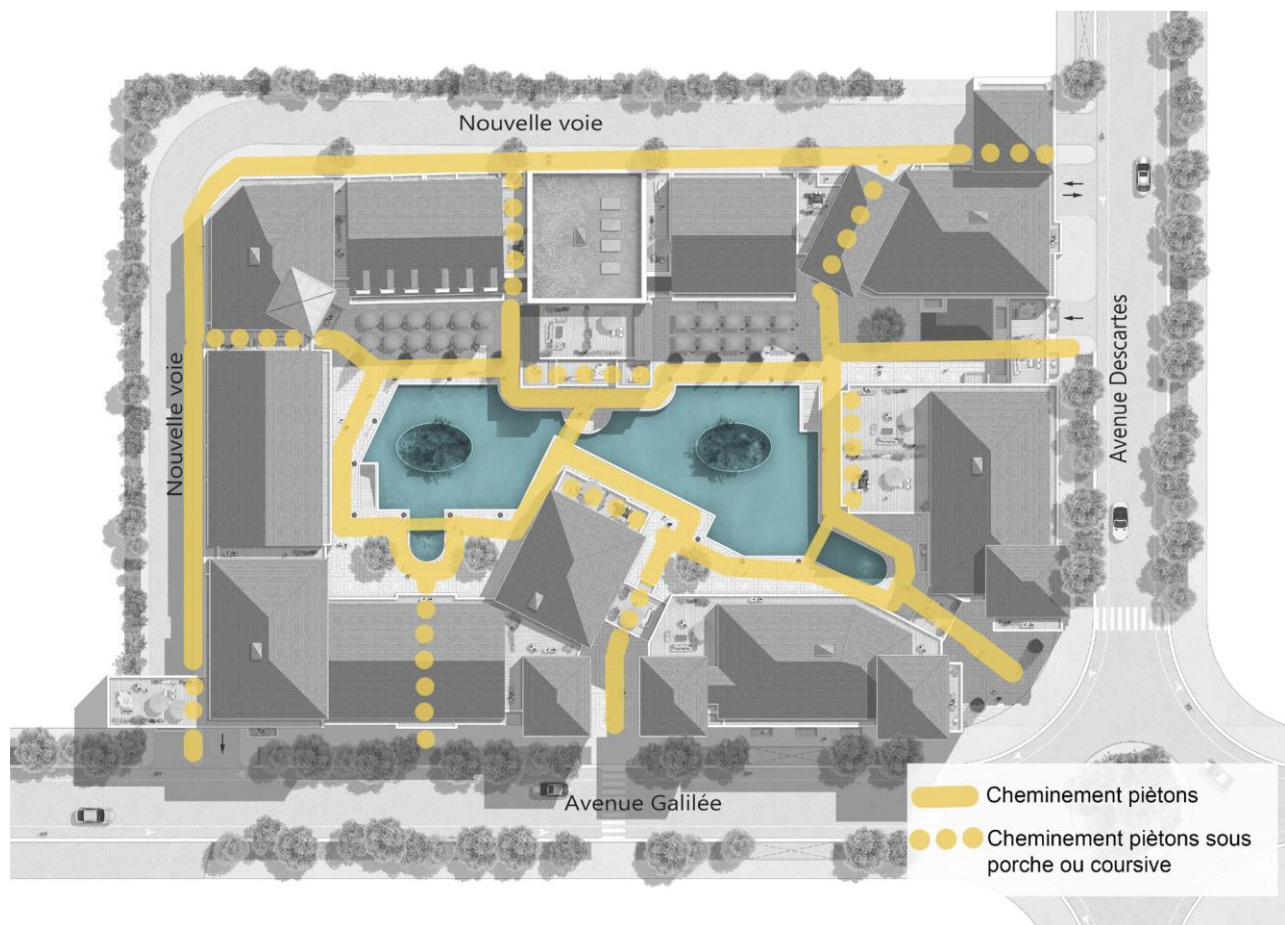
Une voie de desserte sera réalisée à l'arrière de l'îlot est sera réservée aux circulations douces, aux livraisons des commerces et à l'accès pompier.

○ Circulations douces

La circulation piétonne de la Place des Commerces a été pensée pour offrir une expérience fluide, agréable et sécurisée, mettant l'accent sur la promenade et la convivialité. La place est avant tout un espace destiné aux piétons, favorisant une circulation douce et intuitive, loin du bruit et de la pollution des véhicules.

Des passages aménagés autour du bassin central permettent une déambulation libre et fluide, invitant les visiteurs à explorer les commerces, les terrasses et les espaces de détente. Des ponts piétonniers, élégamment disposés au-dessus du bassin, facilitent les traversées et offrent des points de vue uniques sur l'ensemble de la place. Ces ponts créent un sentiment de continuité, en connectant les différentes zones de la place tout en conservant la centralité de l'élément aquatique.

L'accès à la place a été soigneusement organisé à partir de plusieurs entrées principales, ouvertes sur les avenues adjacentes, facilitant l'approche pour les piétons depuis différents quartiers environnants. Ces accès sont larges et accueillants, marqués par des porches arqués qui invitent naturellement à entrer sur le site.



Cheminements piétons prévisionnels

6. Stationnements et livraisons

○ Stationnements

Le parking public offrira 120 places et l'offre de stationnement privé sera de 344 places.

Les places de parking seront réparties sur deux ou trois niveaux de sous-sols (selon contraintes projet) occupant l'emprise des bâtiments et une partie de l'espace centrale sous la place

L'accès au parking des logements se fera via une double rampe, située dans le bâtiment F, qui sera accessible depuis l'avenue Descartes.

L'accès au parking public se fera par l'intermédiaire de deux rampes, une rampe d'entrée accessible depuis l'avenue Descartes et une rampe de sortie depuis l'avenue Galilée.

○ Livraisons

Afin de répondre aux besoins logistiques des commerces, la nouvelle voie à l'arrière du projet accueillera quelques aires de livraisons, en complément des aires prévues sur l'avenue Descartes et l'avenue Galilée.

7. Gestion technique

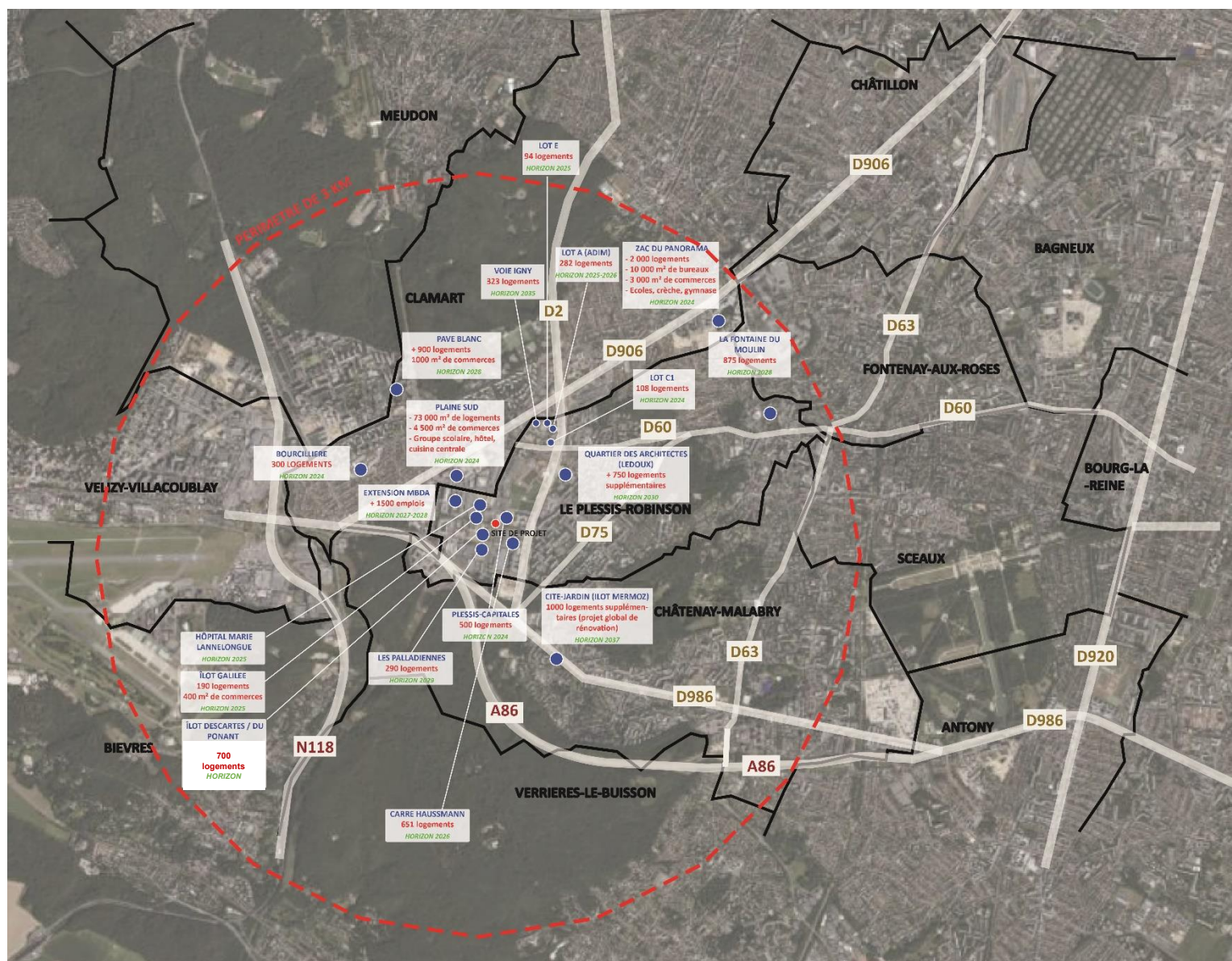
Le projet prévoit un mode de chauffage utilisant des pompes à chaleur (PAC) avec appoint gaz pour certains bâtiments et chaufferie gaz pour d'autres.

Des aires d'attentes d'ordures ménagères seront également prévues. Elles seront traitées de façon à s'intégrer dans l'environnement urbain en utilisant des matériaux tel que le bois ou encore de la végétation en son pourtour afin d'adoucir leur apparence et de contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine. Leur taille permettra d'assurer le tri sélectif.

Il sera également prévu l'implantation d'environ six postes transformateurs EDF sur l'ensemble du projet (le nombre exact sera confirmé dans les attendus PC).

8. 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 entre 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 : horizon 2025

Les promoteurs en charge des constructions : Atland, Sier Constructeur, Primovilla, Ceprom-Inter construction, Citylife, Quartus

Aménageur : EIFFAGE AMENAGEMENT

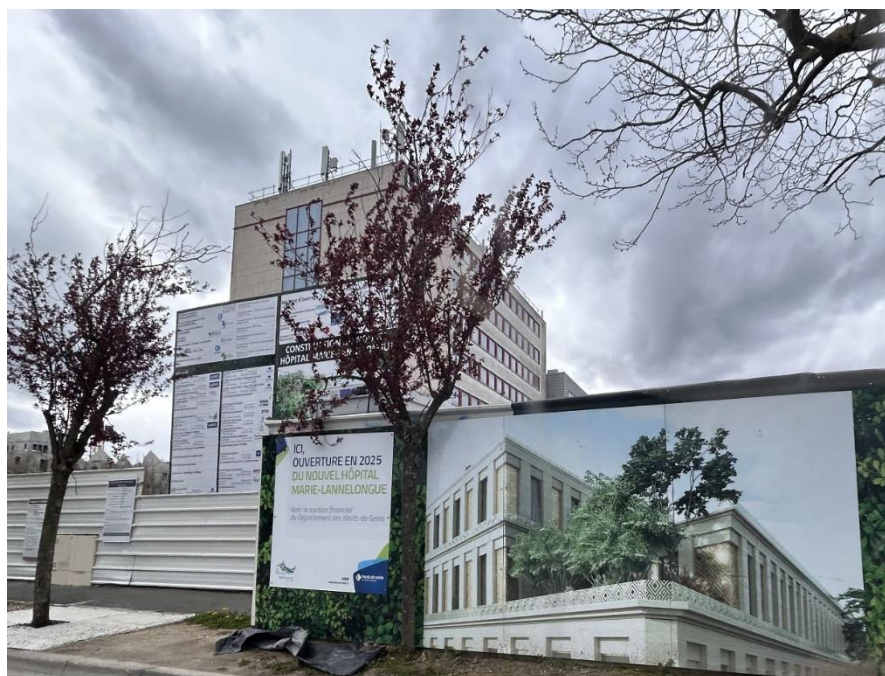
- **Projet « Hôpital Marie Lannelongue » (Plessis-Robinson)**

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 : Fin 2025

Maître d'ouvrage : Fondation Hôpital Saint-Joseph

- **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 composantes :

- 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.

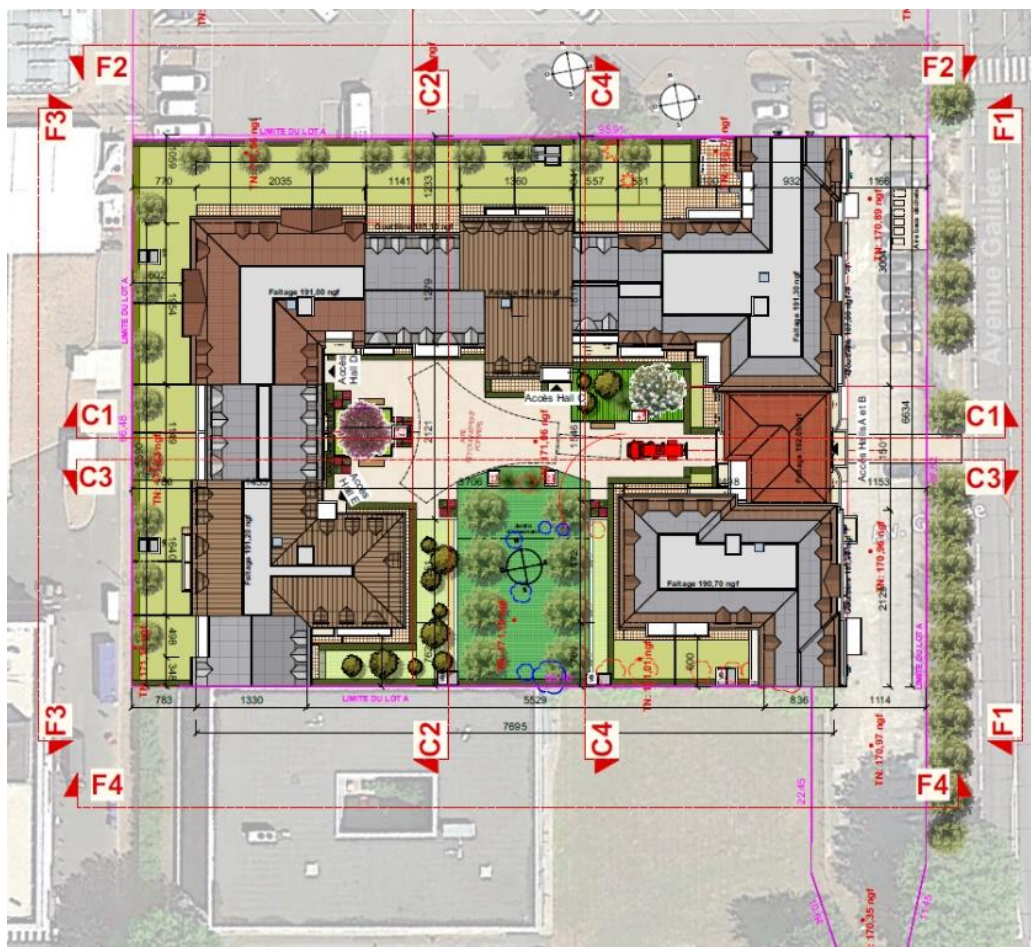
Le projet ADIM prévoit la réalisation d'un programme de 282 logements.

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 1^{ère} 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 : fin de livraison en juillet 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).



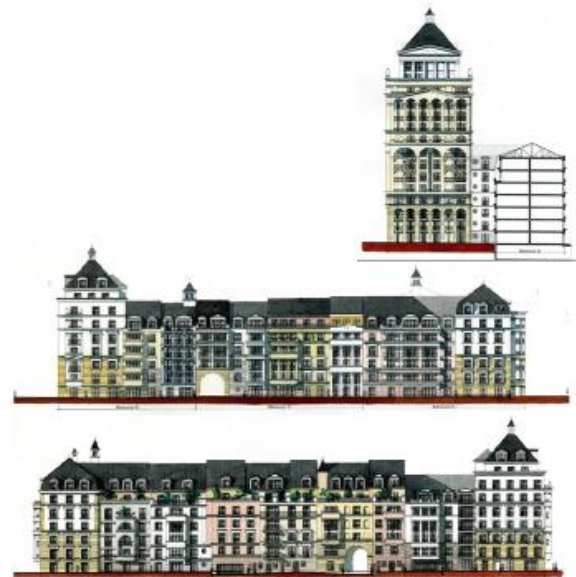
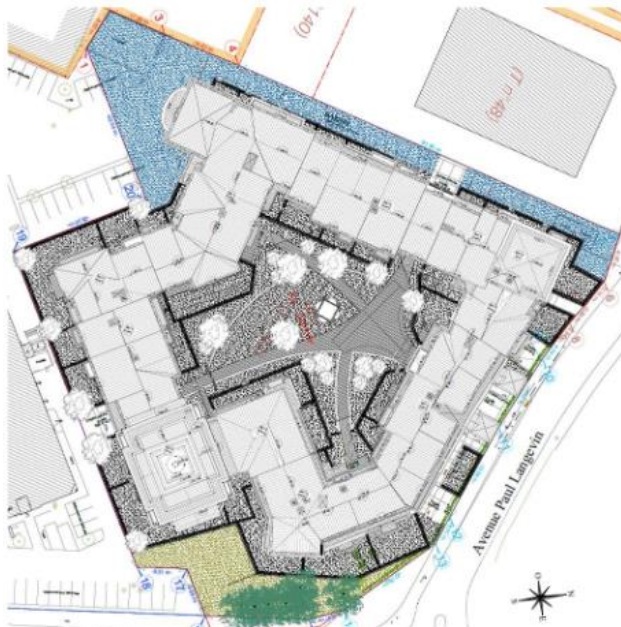
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (Novéos, Parc des sports et Parc technologique)**

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**

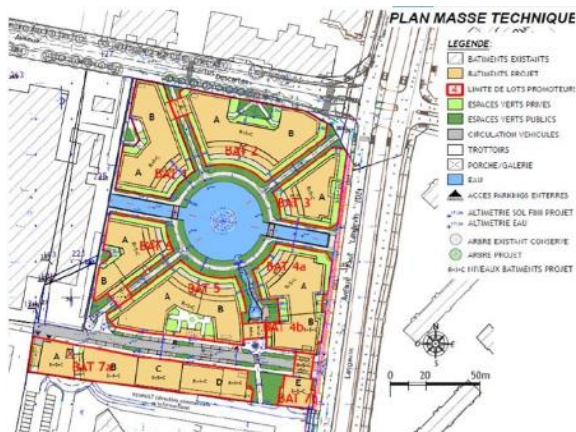
En ce sens, la MRAe a rendu un avis le 29/06/2022 concernant le projet ADIM (LOT A), localisé au Nord du Parc Technologique. Le projet consiste en la démolition d'un bâtiment d'activités de deux étages et la construction d'un ensemble immobilier de logements. Le projet comprend un ensemble immobilier 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 4^e 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.

Maitre d'ouvrage : ARS Immobilier

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 :

- de la création de parkings en sous-sol et du plan d'eau,
- des terrassements et fondations ;
- de l'excavation des 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 supérieure 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 événements 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

Il n'est pas recensé de BASOL, SIS et d'ICPE au sein du périmètre du projet.

Il est néanmoins recensé la présence d'un ancien site industriel (BASIAS).

Mesures ERC

Le projet à usage résidentiel principalement n'est pas susceptible d'engendrer de potentiels impacts sur le milieu physique.

Lors des travaux de terrassement, la qualité des déblais éventuellement évacués hors site sera contrôlée, afin d'en définir la ou les filières conformément à la réglementation en vigueur.

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 où 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 central structuré par un large plan d'eau pouvant jouer un véritable rôle de réservoir pour la biodiversité et les milieux aquatiques. **En effet, ce dernier devrait apporter un enrichissement des espèces végétales et aquatiques par rapport à la pauvreté actuel du site.**

❖ 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'îlot abritant un cours d'eau.

3. Impacts et mesures sur les Déplacements

Le parking public offrira 120 places et l'offre de stationnement privé sera de 344 places.

Les places de parking seront réparties sur deux ou trois niveaux de sous-sols (selon contraintes projet) occupant l'emprise des bâtiments et une partie de l'espace centrale sous la place.

L'accès au parking des logements se fera via une double rampe, située dans le bâtiment F, qui sera accessible depuis l'avenue Descartes.

L'accès au parking public se fera par l'intermédiaire de deux rampes, une rampe d'entrée accessible depuis l'avenue Descartes et une rampe de sortie depuis l'avenue Galilée.

Aucun déplacement automobile n'est prévu en cœur d'îlot, qui sera entièrement piétonnisé.

❖ 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 devrait permettre de supporter les flux générés par le programme sans entraîner de dégradations majeures.

Mesures ERC :

Le projet devrait entraîner une légère augmentation des flux routiers sur les voiries du secteur sans entraîner de dégradations majeures au vu des aménagements d'ores et déjà intégrées pour répondre aux projets développés dans l'environnement immédiat du site.

❖ 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 permet 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 réglementation 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

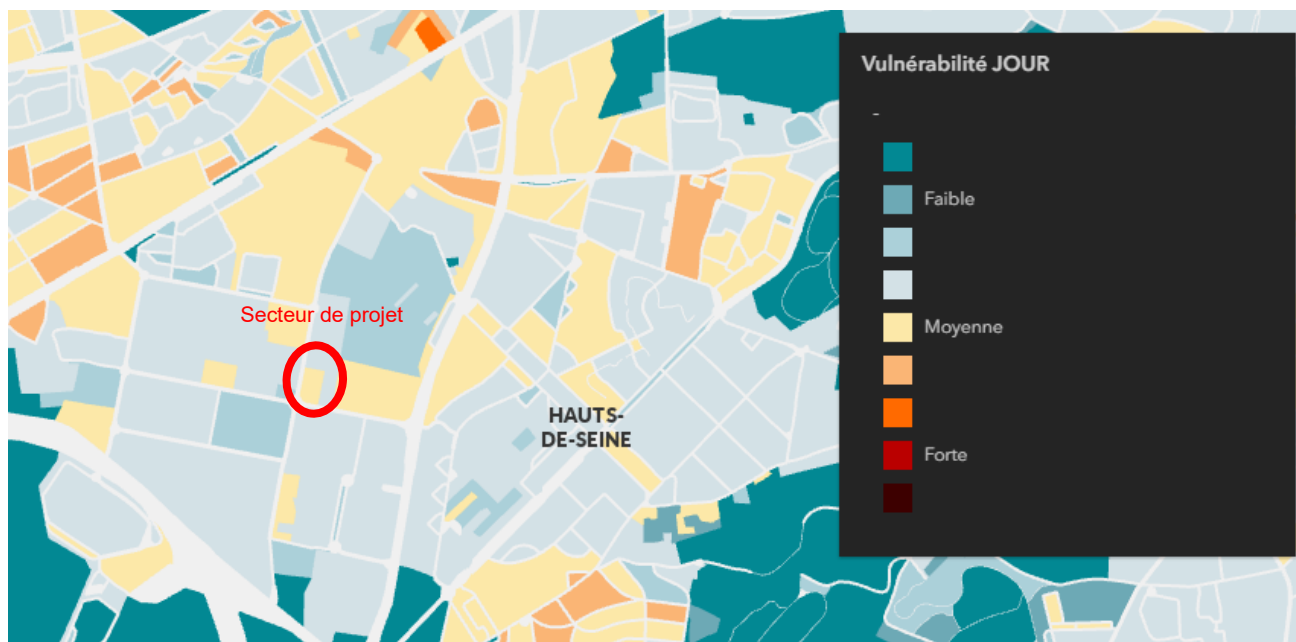
Le projet, à vocation résidentielle principalement et d'activités tertiaires est d'envergure modérée.

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

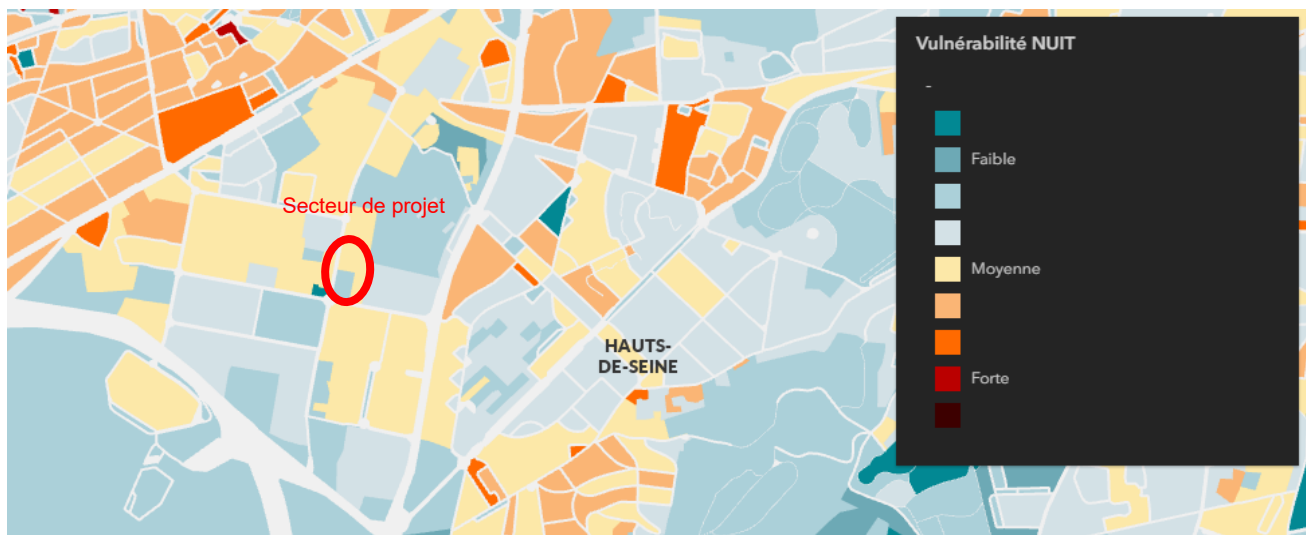
❖ Ilot de chaleur urbain (ICU)

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.



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 grande partie imperméabilisé. Le projet, compte tenu de son aménagement et de son large plan d'eau en cœur d'îlot devrait participer à la réduction du phénomène d'îlot de Chaleur Urbain par la création notamment d'un îlot 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.