



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 : 20/02/2025 /

Dossier complet le : 25/03/2025 /

N° d'enregistrement : F01125P0053

1 Intitulé du projet

Aménagement de la phase 2 du projet "Les promenades de Bretigny" à BRETIGNY-SUR-ORGE (91).

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

CEETRUS FRANCE

Raison sociale

N° SIRET

96920153200294

Type de société (SA, SCI...)

SAS

Représentant de la personne morale : Madame

Nom

DECROIX

Monsieur

Prénom(s)

ANDRE

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

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39.b Opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha.	Opération d'aménagement d'un foncier d'environ 7,8ha.

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 projet prévoit l'aménagement d'une réserve foncière d'environ 7,8 ha située au sein de la ZAC "Maison Neuve", aménagée par la SORGEM, secteur ZF à usage de commerces, activités et services. Les parcelles sont situées entre le centre commercial Aushopping au nord et les Promenades de Brétigny phase 1 au sud. Le site bénéficie d'un accès direct depuis la RD19 et se situe à seulement 10 minutes à vélo de la gare SNCF de Brétigny-sur-Orge. En plus de cette situation géographique privilégiée, cet espace est très attractif pour les activités et commerces, grâce à sa proximité avec la RD19 et dans le prolongement du parc d'activités de Maison Neuve (cf. Annexe 6).

L'opération prévoit la réalisation de la phase 2 de l'opération "Promenades de Brétigny" afin de développer une programmation économique mixte d'environ 25 500 m², conformément aux objectifs de la ZAC et au PLU, et dans la continuité de l'opération Promenades de Brétigny phase 1 livrée en 2018. La programmation comprendra :

- de l'activités économiques d'environ 10 800m²,
- loisirs indoor 8 500m²,
- restauration 3 000m²,
- hôtel de 3 200m².

4.2 Objectifs du projet

L'opération s'inscrit dans les ambitions du projet "Promenades de Brétigny" et prévoit notamment de :

- Créer un projet immobilier à forte composante paysagère, qui apporte attractivité à la zone, et contribue à l'identité globale du site ;
- Préserver les zones humides et renforcer la valeur écologique des terrains;
- Compléter l'offre et renforcer le pôle loisirs restauration existant des Promenades 1
- Accueillir de nouvelles entreprises et répondre aux besoins exprimés par la ville en matière d'emplois ;
- Développer l'offre en hôtellerie en proposant un hôtel 3 étoiles ;
- Optimiser le stationnement sur site et favoriser la densification/mutualisation ;
- Faciliter l'utilisation du vélo à l'échelle du site et créer des cheminements piétons ;
- Développer un projet d'énergie renouvelable avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur le parking.
- Le projet vise la certification BREEAM Europe commercial qui consiste à maîtriser les impacts du bâtiments sur l'environnement extérieur et créer un environnement intérieur sain et confortable.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

La phase travaux comprendra :

- Les travaux de viabilisation (réseaux, voiries...)
- Les travaux de gros œuvre / enveloppe,
- Les travaux de second œuvre dans les bâtiments,
- La réalisation des aménagements extérieurs et espaces verts.

Il convient de préciser que les installations de chantier (base vie, stationnements...) seront positionnées sur la zone du projet pour éviter toute incidence sur les parcelles voisines.

La charte chantier propre mise en place sur le projet reprendra un ensemble de dispositions et mesures qui seront appliquées par les entreprises du chantier de manière à :

- Éviter toute pollution accidentelle ou involontaire des milieux (imperméabilisation des zones de stockage...) ;
- Limiter les nuisances pour les riverains (bruit, poussières, perturbations de circulation...) ;
- Réduire les incidences négatives du chantier sur l'environnement (produits utilisés, déchets générés..).

Cette charte reprendra également les recommandations formulées dans le cadre du diagnostic écologique pour éviter ou à minima réduire les perturbations pour la faune et la destruction de la flore.

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Des chemins paysagers pour piétons et cyclistes seront aménagés sur le site, facilitant la connexion avec le reste de la zone. Cela encouragera les usagers à privilégier le vélo ou les transports en commun plutôt que l'automobile (arrêts de bus "Presle", "Les Promenades", "Centre Commercial Maison Neuve"). L'ensemble des cheminements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite. Des dispositifs d'attache sécurisés pour les vélos seront répartis sur le site.

Plusieurs accès véhicules sont toutefois prévus pour les visiteurs, employés et livraisons : une entrée/sortie par le rond-point Centre-Essonne, une entrée/sortie par le rond-point des Nonains et une entrée/sortie par la RD 19.

Une étude de trafic a été réalisée pour évaluer l'incidence du projet sur le réseau routier (cf. Annexe 10). Le projet prévoit l'aménagement d'un parc de stationnement d'environ 510 places. La jauge de stationnement a été évaluée en tenant compte de l'utilisation actuelle des zones "Aushopping" et "Promenades phase 1".

Pour la gestion des déchets, un tri sélectif des déchets pour les clients sera mis en place avec différentes poubelles sur le parking. Des espaces dédiés à la gestion des déchets sont prévus dans l'ensemble des bâtiments : des compacteurs seront destinés aux déchets d'emballage classiques et un espace lié aux déchets humides, verres, plastiques et aluminium sera intégré dans les restaurants.

Pour la gestion de l'eau, les eaux pluviales seront recueillies et dirigées vers des ouvrages de rétention paysagers dimensionnés conformément aux prescriptions des règlements d'assainissement locaux.

4.4 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).

Un permis d'aménager et des permis de construire seront déposés pour le projet courant 2025. Le projet fera également l'objet d'une déclaration "loi sur l'eau". Le projet initial "Promenades de Bretigny" (dont seule la phase 1 a été réalisée) a fait l'objet d'un permis de construire accordé en avril 2013 (PC 091103 11 10081), et de diverses procédures au titre du Code de l'Environnement :

- étude d'impact nécessitant une enquête publique,
- dossier de dérogation "espèces protégées"

La phase 1 a été livrée en 2018 et constitue aujourd'hui de l'existant.

Par ailleurs l'ensemble de la zone ZF de la ZAC (dans laquelle se situent la phase 1 déjà réalisée et le projet de la phase 2 des Promenades de Bretigny) a fait l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau au bénéfice de l'aménageur (SORGEM).

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Emprise foncière Surface de plancher globale Nombre de stationnements VL (dont IRVE)	environ 7,8ha env. 25 500m ² env. 510 places (dont 30 places IRVE)

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Coordonnées géographiques^[1]

Long. : ° , " Lat. : ° , "

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

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

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

Communes traversées :

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

Le projet est concerné par le PLU de Brétigny-sur-Orge en zone UZF : " Zone activités économiques - Maison neuve" (cf. Annexe 8.1).

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

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

Oui Non

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

Oui Non

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

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

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas localisé au sein d'une ZNIEFF. La plus proche est la ZNIEFF de type 2 "Vallée de la Juine d'Étampes à Saint-Vrain" située à environ 2,4km au sud du projet (cf. Annexe 8.2).
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas localisé au sein d'un arrêté de protection de biotope. Le plus proche est situé à environ 6km au sud-est du projet.
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas localisé au sein d'un parc naturel ou d'une réserve. Le parc le plus proche se situe à environ 8,7km au nord-ouest du projet, il s'agit du parc naturel régional "Haute-Vallée de Chevreuse".

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe à environ 15km de l'aéroport de Paris-Orly concerné par un plan de prévention du bruit. La zone du projet est en dehors des zones de bruit définies dans ce PEB.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas localisé dans le périmètre de protection d'un monument ou bien historique. Le monument historique le plus proche est situé à environ 2,2km à l'est, il s'agit du monument de la Croix Boissée à Leudeville (cf. Annexe 8.3).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le diagnostic réalisé (cf. Annexe 14) confirme la présence de deux zones humides totalisant environ 7 020m². Le projet a été conçu afin de les conserver au maximum ; elles sont cependant impactées en certains points très ponctuels (77 m² à ce stade). Une compensation in situ sera prévue en concertation avec les services de la DDT91.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est couverte par un PPRN Risque Inondation approuvé le 16/06/2017. Cependant, le projet n'est pas localisé dans les zones d'aléa Inondation (cf. Annexe 8.6).
Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune est concernée par les transports de matières dangereuses sur la voie ferrée située à environ 600m. Cependant, le projet n'est exposé à aucun risque en raison de l'éloignement de la voie.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aucun site BASOL n'est localisé à proximité du projet. D'après l'étude réalisée par SOLER en avril 2024, les résultats d'analyses sur sol brut ont mis en évidence la présence ponctuelle d'anomalies en métaux associées à de faibles teneurs en composés organiques. Au regard des résultats et des mesures de gestion vouées à être mises en place (purge et/ou recouvrement des sols), l'état des milieux est jugé compatible avec l'usage projeté (cf Annexe 16).
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet se situe au sein d'une zone de répartition des eaux (cf. Annexe 8.7). Dans une ZRE, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m³/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La zone d'étude se trouve en dehors d'une aire d'alimentation de captage (cf. Annexe 8.8).
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site inscrit est recensé à proximité du projet. Le site inscrit le plus proche se situe à environ 3,5km au nord-ouest, il s'agit de la "Place du marché et rues avoisinantes". (cf. Annexe 8.3).

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site se situe en dehors d'un site Natura 2000. Le site le plus proche se situe à environ 6,2 km au Sud-Est, il s'agit de : - ZPS : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte, - ZSC : Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne. (cf. Annexe 7).
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun site classé est recensé à proximité du projet. Le site classé le plus proche se situe à environ 3,8km au sud-est, il s'agit de la "Place de la Mairie avec la mairie et ses dépendances". (cf. Annexe 8.3).

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

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

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aucun prélèvement direct d'eau ne sera réalisé sur le site. Les usages prévus seront consommateurs d'eau potable, les bâtiments seront alimentés via le réseau de desserte existant. Cette consommation pourra être réduite du fait de la récupération des eaux de pluie.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La nappe étant proche du TN, aucun niveau souterrain n'est prévu par le projet. Toutefois, un rabattement de la nappe pourra être mis en place sur le chantier si nécessaire.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans le cadre de l'aménagement des bassins paysagers, les terrains seront décaissés. Les volumes décaissés seront au maximum réutilisés sur site afin de trouver un équilibre entre les déblais et remblais.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pour les aménagements ainsi que les constructions, des apports de matériaux extérieurs seront nécessaires.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le choix des matériaux sera respectueux de l'environnement dans leur production, leur mise en œuvre leur maintenance et leur recyclage.

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 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le débit de fuite autorisé sur les parcelles privatives est fixé à 50 l/s/ha. Les réseaux publics devront être en mesure d'assurer une rétention permettant un rejet de 0,7 l/s/ha dans le réseau intercommunal. La présence des réseaux en périphérie des terrains à urbaniser permet de faciliter leur raccordement (Annexe 8.9). Une consultation des différents concessionnaires sera réalisée par le maître d'ouvrage afin d'assurer une desserte efficace de la zone ainsi que la préservation de l'ensemble des réseaux jouxtant le projet.
	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une expertise écologique a été réalisée en 2024 par DIAGOBAT. La zone du projet se situe dans un secteur urbanisé présentant un fort potentiel de densification. Aucun habitat naturel protégé ou menacé n'a été observé sur cette zone, et aucune espèce floristique protégée ou menacée n'y a été identifiée. Toutefois, des enjeux écologiques liés à la faune ont été relevés, notamment la présence d'espèces protégées. Des mesures écologiques, en accord avec ces enjeux, seront mises en œuvre (cf. Annexe 13).
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 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe en dehors d'un site Natura 2000. Le site le plus proche se situe à environ 6,2 km au Sud-Est, il s'agit de : - ZPS : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte, - ZSC : Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne. (cf. Annexe 7).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les parcelles du projet ont été viabilisées dans le cadre des travaux de la ZAC. Les terrains sont végétalisés et les enjeux associés (zones humides notamment) pris en compte par le projet conformément à la réglementation en vigueur, et aux recommandations formulées suite aux expertises menées sur le site.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun risque technologique est recensé aux alentours du projet.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par les risques naturels suivants : - Exposition moyen au retrait-gonflement des argiles ; - Potentiel radon de catégorie 1 : pris en compte dans la conception ; - Sismicité très faible. (cf. Annexe 8)
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet va engendrer des trafics supplémentaires. Une étude de qualité de l'air et acoustique a été réalisée dans le cadre du projet (cf. Annexe 11 et 12).
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est localisé au centre de deux zones commerciales où le trafic est dense. Une étude de qualité de l'air et acoustique a été réalisée dans le cadre du projet (cf. Annexe 11 et 12).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Une étude de trafic a été réalisée en septembre 2023 par ACC-S (cf. Annexe 10) afin de simuler le trafic en 2027. A terme les dysfonctionnements identifiés dans la zone d'étude sont inchangés et légèrement accentués : - au Nord la capacité baisse de 6% à 3% - au Sud les capacités sont toujours acceptables avec des stockages un peu plus importants.
	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Une étude acoustique a été réalisée par DIAGOBAT dans le cadre du projet (cf. Annexe 11). A l'état projeté, il y a une amélioration de l'ambiance sonore sur le site, en période diurne et nocturne.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone d'étude est principalement concernée par les nuisances routières (RD19, rotations sur les parkings) : la conception prendra en compte ces nuisances pour les isolements de façade.
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet comporte environ 3 000 m ² de programmation restauration. Les systèmes d'extraction et de renouvellement d'air respecteront les exigences du règlement sanitaire départemental.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	De manière temporaire pendant la phase chantier, le projet est susceptible d'engendrer de vibrations. Néanmoins, ces vibrations ne seront pas directes étant donné qu'il n'y a pas de mitoyenneté.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dès lors que le chantier sera terminé, aucune vibration ne viendra altérer la qualité de vie des riverains et usagers.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le choix des équipements d'éclairage respectera les contraintes liées à la pollution lumineuse (orientation, couleur, intensité).
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La zone du projet est actuellement éclairée à des horaires définis pour garantir la sécurité des usagers. Les mêmes contraintes horaires seront imposées au futur projet.
	Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Engendre-t-il des rejets liquides ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet va engendrer des EU (sanitaires, douches...). Les EP seront infiltrées sur les parcelles en fonction des retours de l'étude de sol et une partie sera réutilisées sur site.
Si oui, dans quel milieu ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site n'est pour le moment pas desservi par les réseaux. Les travaux prévoient un raccordement préalable des parcelles.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En chantier, une stratégie de réduction / suivi et gestion des déchets de chantier sera mise en place conformément au BREEAM et à la réglementation locale En exploitation, le projet prévoit des dispositifs permettant le tri sélectif des déchets pour les clients. Les restaurants et commerces auront des espaces dédiés à leurs déchets. Des compacteurs seront destinés aux déchets d'emballage classiques.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est pas concerné par des mesures de gestion ou de protection du milieu naturel. Le projet s'insère dans le paysage actuel et assure ainsi la transition progressive entre un paysage urbain et un paysage naturel. Dans un souci de pérennité des espaces verts et de cohérence avec l'environnement actuel, les essences plantées sont pour l'essentiel autochtones à l'île de France. Le projet tend à intégrer le plus simplement possible l'ensemble commercial dans le paysage local, et a été réalisé dans une démarche globale qualitative
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet développe des usages conformes aux objectifs de la ZAC et du PLU de Bretigny-sur-Orge.

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

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

A 6 km au nord du site, à proximité de la zone d'activité économique de la Croix Blanche, entre Sainte-Geneviève-des-Bois et le Plessis-Pathé, la compagnie de Phalsbourg prévoit d'ouvrir un Retail Park de 85 000 m². Les travaux de construction sont en cours, pour une livraison annoncée courant 2026.

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

Oui Non

Si oui, décrivez lesquelles :

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

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

Un tableau de synthèse est proposé en annexe 8 du dossier.

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.

Considérant que :

- l'opération poursuit le développement de la ZAC Maison Neuve, laquelle a déjà fait l'objet d'évaluations environnementales successives et notamment d'une étude portant sur le périmètre "Promenades de Bretigny" ;
- les enjeux de l'opération ont été identifiés (acoustique, trafic, sol, qualité de l'air...) et des études spécifiques réalisées pour les caractériser et prendre les mesures adaptées en chantier / conception / exploitation, lesquelles seront suivies et vérifiées par des prestataires spécialisés ;

La réalisation d'une étude d'impact ne nous paraît pas nécessaire pour le projet.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

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

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

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

Objet		
1	Annexe 9 - Étude d'impact 2011 Annexe 10 - Étude de circulation	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Annexe 11 - Étude acoustique Annexe 12- Étude air et santé	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Annexe 13 - Diagnostic faune flore Annexe 14 - Rapport de délimitation de ZH	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Annexe 15 - Étude géotechnique Annexe 16 - Étude de pollution	<input checked="" type="checkbox"/>
5		<input type="checkbox"/>

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 DECROIX

Prénom André

Qualité du signataire directeur territorial

À Paris

Fait le 19/02/2025 / /

DocuSigned by:
André DECROIX
3CA33A2C910249B...

Signature du (des) demandeur(s)

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 77450C9F-FAD8-4EF0-A723-B819B2A4A944		État: Complétée
Objet: Complete with Docusign: BRETIGNY-SUR-ORGE - PROMENADES DE BRETIGNY PHA 2 - CERFA final 20250219.pdf		
Archive:		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 13	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 1	Paraphe: 0	Alexandre DESTAILLEUR
Signature dirigée: Activé		243-245 Rue Jean Jaures
Horodatage de l'enveloppe: Activé		Villeneuve d'Ascq, Nord 59650
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris		adestailleur@nhood.com
		Adresse IP: 176.130.139.133

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Alexandre DESTAILLEUR	Emplacement: DocuSign
19/02/2025 12:58:10	adestailleur@nhood.com	

Événements de signataire

André DECROIX
andredcroix@nhood.com
CEETRUS

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Signature

DocuSigned by:

3CA33A2C910249B...

Sélection d'une signature : Style présélectionné
En utilisant l'adresse IP: 89.207.175.58

Horodatage

Envoyée: 19/02/2025 13:01:45
Consultée: 20/02/2025 09:42:42
Signée: 20/02/2025 09:42:52

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

Événements de signataire en personne

Événements de livraison à l'éditeur

État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire

État

Horodatage

Événements de livraison certifiée

État

Horodatage

Événements de copie carbone

État

Horodatage

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe

État

Horodatages

Enveloppe envoyée
Livraison certifiée
Signature complétée
Complétée

Haché/crypté
Sécurité vérifiée
Sécurité vérifiée
Sécurité vérifiée

19/02/2025 13:01:45
20/02/2025 09:42:42
20/02/2025 09:42:52
20/02/2025 09:42:52

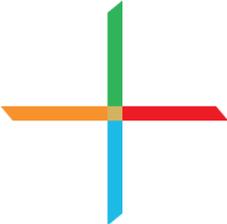
Événements de paiement

État

Horodatages



GROUPE PROJEX
PARTAGER UN RÊVE ET LE RÉALISER



**PROJET D'AMENAGEMENT
LES PROMENADES DE BRETAGNE
PHASE 2**

Bretigny-sur-Orge (91)

Annexes à la demande d'examen au cas par cas



GROUPE PROJEX
PARTAGER UN RÊVE ET LE RÉALISER

INTRODUCTION	3
CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
SITUATION REGLEMENTAIRE DU PROJET	3
PRESENTATION DU DOCUMENT	4
ANNEXES OBLIGATOIRES	5
ANNEXE OBLIGATOIRE N°1 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE DEMANDEUR	5
ANNEXE OBLIGATOIRE N°2 : DECISION ADMINISTRATIVE « CLAUSE FILET »	6
ANNEXE OBLIGATOIRE N°3 - PLAN DE SITUATION DU PROJET	7
ANNEXE OBLIGATOIRE N°4 : PRISES DE VUES DU SITE ET SES ABORDS	8
ANNEXE OBLIGATOIRE N°5 : PRESENTATION DU PROJET	15
ANNEXE OBLIGATOIRE N°6 : PLAN DES ABORDS DU SITE	38
ANNEXE OBLIGATOIRE N°7 : LOCALISATION DES ZONES NATURA 2000	39
ANNEXES VOLONTAIRES	40
ANNEXE N°8 : CARTOGRAPHIES COMPLEMENTAIRES	40

INTRODUCTION

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Certains projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements sont susceptibles, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Ainsi, les projets peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique ou à un examen au cas par cas selon les critères définis dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Le décret n°2022-422 du 25 mars 2022 relatif à l'évaluation environnementale des projets instaure le dispositif dit de « clause-filet » permettant de soumettre à évaluation environnementale des projets de petite taille situés en deçà des seuils de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement et ayant un impact notable sur l'environnement.

Il convient désormais de distinguer trois catégories de projets, pour savoir si un projet est soumis ou non à l'obligation de réaliser une étude d'impact préalable :

- Les projets soumis à évaluation environnementale de manière systématique en fonction des seuils de la nomenclature ;
- Les projets soumis à évaluation environnementale à la suite d'un examen au cas par cas ;
- Les projets soumis à évaluation environnementale par application de la clause-filet et à la suite d'un examen au cas par cas, qui sont en deçà des seuils.

SITUATION REGLEMENTAIRE DU PROJET

Le projet consiste en l'aménagement de deux réserves foncières, dites lots F (27 522 m²) et G (50 231 m²) de la ZAC Maison Neuve, secteur ZF à usage de commerces, activités et services. Sur ces deux lots totalisant 77 753 m², et le projet prévoit de développer une programmation mixte restauration/ loisirs / hôtel / activités d'environ 25 500 m² SDP, qui s'inscrira en complément de l'offre restauration / loisirs présente au sud du site (« Promenades 1 »).

Au regard de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement, le projet est concerné par les rubriques suivantes :

- **N°39.b « Opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10ha. »**
- **N°41.a « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus. »**

Le projet est donc soumis à examen préalable au cas par cas.

PRESENTATION DU DOCUMENT

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires du dossier de demande d'examen au cas par cas, et les éléments permettant une meilleure appréhension des enjeux associés au projet et à son contexte.

L'annexe n°1 « Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » est jointe à part.

L'ensemble des autres pièces annexes obligatoires et les pièces volontairement transmises constituent le présent document.

Celui-ci se compose de :

Annexes obligatoires n°3 à 7 :

- Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°3),
- Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°4),
- Une présentation du projet (annexe obligatoire n°5),
- Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°6),
- Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°7).

Annexes volontaires n°8 à 16 (jointes pour une meilleure compréhension du sujet)

- Annexe 8 – Cartographies complémentaires
- Annexe 9 – Etude d'impact 2011
- Annexe 10 – Etude de circulation
- Annexe 11 – Etude acoustique
- Annexe 12 – Etude air et santé
- Annexe 13 – Diagnostic faune flore
- Annexe 14 – Rapport de délimitation et de fonctionnalités de ZH
- Annexe 15 – Etude géotechnique
- Annexe 16 – Etude de pollution

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.	✗

ANNEXE OBLIGATOIRE N°1 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE DEMANDEUR

La feuille de renseignements concernant le maître d'ouvrage est éditée séparément.

ANNEXE OBLIGATOIRE N°2 : DECISION ADMINISTRATIVE « CLAUSE FILET »

Sans objet : l'opération est soumise à un examen au cas par cas au titre des rubriques 39.b et 41.a

ANNEXE OBLIGATOIRE N°3 - PLAN DE SITUATION DU PROJET

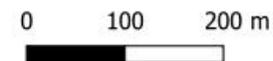


Projet d'aménagement "Les promenades de Brétigny"
BRETIGNY-SUR-ORGE (91)

Plan de situation

Légende

-  Parcelles du projet
-  Commune de Brétigny-sur-orge
-  Communes voisines
-  Voie ferrée



ANNEXE OBLIGATOIRE N°4 : PRISES DE VUES DU SITE ET SES ABORDS



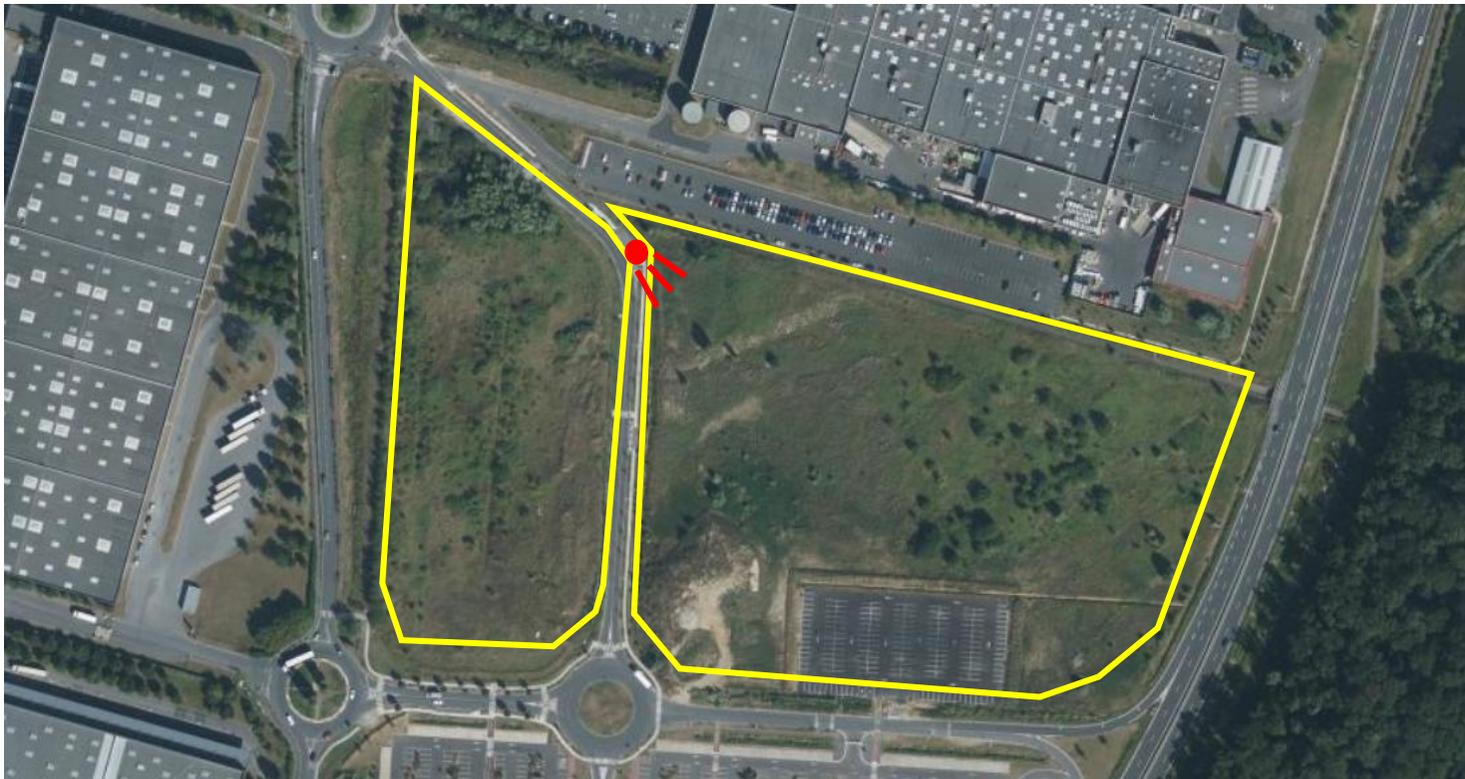
Vue aérienne de la ZAC Maison Neuve



Vue aérienne de la ZAC Maison Neuve



Vue du rondpoint Pierre Tchernia



Vue de la rue Jeanne Moreau



Photographies de la parcelle du projet (DIAGOBAT, 2024)



Photographies de la parcelle du projet (DIAGOBAT, 2024)



Vue sur Promenades phase 1



Vue sur les bâtiments logistiques à l'Est



Vue sur le Aushopping



Vue sur le site et les bâtiments voisins depuis la D19

Photographies des alentours du projet (Google Maps, 2024)

ANNEXE OBLIGATOIRE N°5 : PRESENTATION DU PROJET

1. CONTEXTE DU PROJET

Le projet se situe au niveau de la zone d'activité commerciale « Maison Neuve » à Brétigny-sur-Orge dans le département de l'Essonne, en Île-de-France, secteur ZF à usage de commerces, activités et services

Le site se situe au centre de la zone commerciale avec :

- Au nord, le site historique « Aushopping », composé d'un hypermarché Auchan (11 565 m² de surface de vente) avec une galerie marchande de 80 boutiques (17 114 m²) et 2 218 places de stationnement. Il s'agit du premier pôle alimentaire de la région ;
- Au sud, la phase 1 du projet « Les Promenades de Brétigny » qui a ouvert en 2018, composé d'un cinéma, de 10 enseignes de restauration, 5 enseignes de loisirs et 4 boutiques, pour une surface totale de 23 779 m². Première destination loisirs et restauration de la région.

Le site du projet représente ainsi une réserve foncière d'environ 7,8 hectares, acquise en 2002 et 2012 en vue du projet des Promenades de Brétigny, et correspond aujourd'hui aux derniers lots non aménagés de la ZAC Maison Neuve. Il doit accueillir la deuxième phase du projet des Promenades de Brétigny.

En 2011, une étude d'impact (cf. Annexe 9) a été réalisée dans le cadre du projet global « Les Promenades de Brétigny ». Seule une partie du projet, dit « Promenades 1 » a été livrée et mise en service en 2018. Le projet prévu initialement sur lots F & G n'a pas été réalisé et le développement de ces réserves foncières a été reporté.

Les Promenades 1 constituent donc aujourd'hui de l'existant, et un nouveau projet a été développé en 2024 sur les réserves foncières de la phase 2, objet du présent dossier.



2. LES AMBITIONS DU PROJET URBAIN

SAISON MENU ARCHITECTES URBANISTES ASSOCIES, SLAP Paysage, les BET PROJEX et DIAGOBAT, constituent l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue par le maître d'ouvrage en juillet 2023. Leur travail s'est appuyé sur deux lignes directrices fortes :

▪ Réenchanter le territoire par le paysage

Le projet de développement de la phase 2 des promenades ambitionne de transformer la zone commerciale en **zone d'activités mixtes paysagère**. Un écosystème entre loisirs, restauration, activités, paysage et promenades est créé, assurant les continuités écologiques. **Les deux zones humides et le cœur d'îlot vert sont préservés et renforcés**. Grâce à une implantation fine des bâtiments et des parkings en périphérie des îlots, et un renforcement de la végétalisation du site, le cœur d'îlot paysager deviendra un réel atout au sein du projet et contribuera au maintien et au développement de la biodiversité présente sur le site. Le projet, avec ses 40 % de pleine terre minimum et sa forte composante paysagère contribuera également à la lutte contre les îlots de chaleur



Composer avec les zones humides, les mettre en scène et renforcer la valeur écologique des terrains



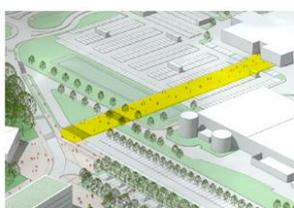
Préserver l'espace vert central pour en faire un lieu d'agrément, avec les parkings en périphérie



Une gestion de l'eau intégrée, en permettant l'infiltration et en utilisant la 5^{ème} façade

▪ Un projet de lien pour inciter aux modes doux

- Le projet ambitionne : (1) de connecter de manière douce les deux polarités commerciales existantes en créant une promenade piétonne incitant les usagers à réduire l'utilisation de leur véhicule sur le site, (2) de limiter l'impact des voitures en permettant l'accès au cœur du site aux seules mobilités douces et actives



une liaison principale par une promenade animée et ludique



Un réseau de liaisons piétonnes pour multiplier l'accessibilité



Des espaces verts support d'usages

Dans le détail, le projet s'est essentiellement construit sur l'idée de transition paysagère entre un paysage urbain marqué par les activités commerciales et logistiques, et un paysage naturel marqué par la présence du Bois de Beaulieu et plus au Sud du Parc du Château. L'idée est de recréer cette transition au sein du projet, créant ainsi un paysage varié et dynamique.

- Traitement de la frange côté RD19 (coté est)

Des bosquets bas et hauts seront implantés le long de la RD19 permettant de jouer le rôle d'écran végétal partiel en limitant l'impact visuel du projet et en préservant aussi la zone des nuisances de la RD19.

Cet écran clairsemé d'ouvertures vers la zone commerciale est relativement dense et haut, laissé à l'état naturel afin de jouer son rôle d'écran, à l'inverse au niveau de l'accès depuis la RD19, il est plus bas et plus paysager, permettant une meilleure visibilité et marquant ainsi l'entrée sur la zone.

Ces bosquets de hauteurs et d'aspects variables viennent donner du rythme et éviter ainsi l'effet « rideau de plantations ».

- Cœur d'ilot paysager (lot G)

La zone humide est préservée et mise en scène au cœur du projet, dont les constructions s'organisent autour de ce cœur d'ilot paysager. La valeur écologique des terrains et sa biodiversité seront renforcées par des plantations d'arbres et de différentes strates arbustives. Ce parc arboré au cœur du programme et les 40% de pleine terre au global permettront de lutter contre l'ilot de chaleur.

- Interface avec l'avenue de la Commune de Paris (côté ouest)

Des arbres seront alignés en bordure de l'avenue de la Commune de Paris afin de limiter l'impact visuel de la zone commerciale et de ses parkings tout en créant une certaine dynamique liée aux ouvertures et fermetures successives des vues sur le site.

- Les parkings

Afin de garder une certaine dynamique dans le traitement paysager, des espaces de graminées « sauvages » viendront animer les parkings, qui seront également largement plantés afin qu'ils participent à la végétalisation du site et s'inscrivent dans une certaine continuité du cœur d'ilot paysager.

3. PROGRAMME

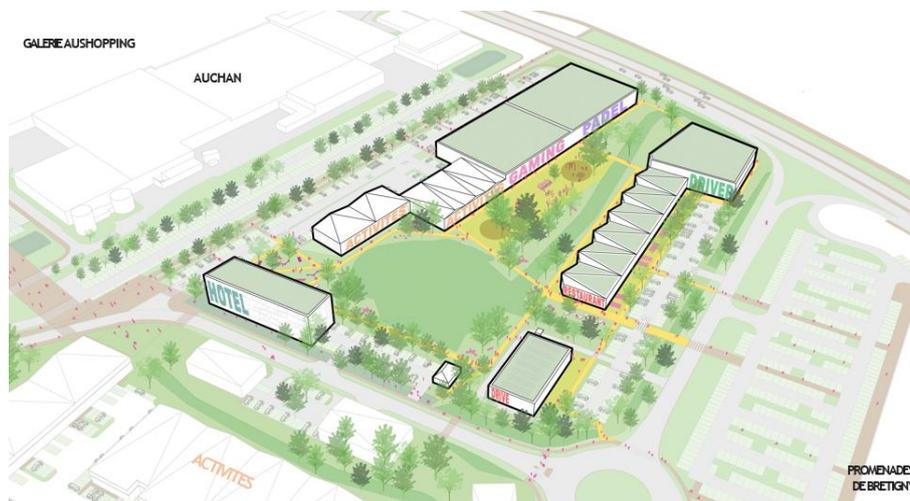
Le projet prévoit de développer sur les lots F (27 522 m²) et G (50 231 m²) totalisant un foncier d'environ 7.8 hectares. La constructibilité autorisée au titre de la ZAC sur ces lots est de 48 000 m² SDP. **Le projet prévoit une programmation bâtie mixte d'environ 25 500 m² SDP**, dans la continuité des programmes implantés sur le reste de la ZAC Maison Neuve et de la réalisation de la phase 1 de l'opération « Promenades de Brétigny » afin de développer une programmation économique mixte comprenant :

- Parc d'activité pour une SDP d'environ 10 800m² ;
- Loisirs sportifs Indoor pour une SDP d'environ 8 500m² ;
- Restauration pour une SDP d'environ 3 000 m² ;
- Hôtel pour une SDP d'environ 3 200 m².

Les plans du projet sont présentés ci-dessous.



Figure 1 - Projet de développement Lot F et G



4. ACCESSIBILITE

Les deux lots sont desservis par des voiries existantes : la rue Jeanne Moreau (située entre les deux lots) et les rues Philippe Noiret et Jean Rochefort au sud respectivement du lot F et du lot G. La desserte interne du projet se fait par une voie longeant l'ouest du lot F ainsi que directement depuis les parkings situés en périphérie des îlots F et G, en connexion directe avec les voiries existantes.

Les cheminements en cœur d'îlot sont uniquement mode doux.

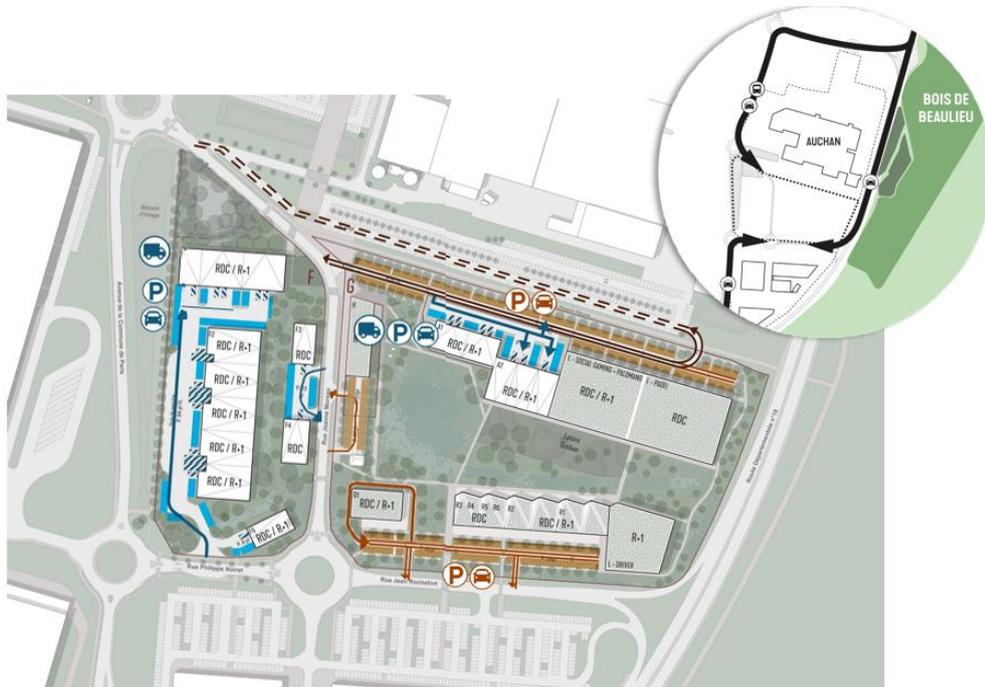
Un **maillage de cheminements piétons au sein des zones de stationnement** se raccorde aux trottoirs bordant les bâtiments. Les circulations douces sont conçues sous la forme d'allées plantées et éclairés dédiés aux modes doux, réduisant ainsi les risques de conflit avec les véhicules motorisés.

Le projet prévoit la création de parkings (environ 510 places) dont environ 30 IRVE.

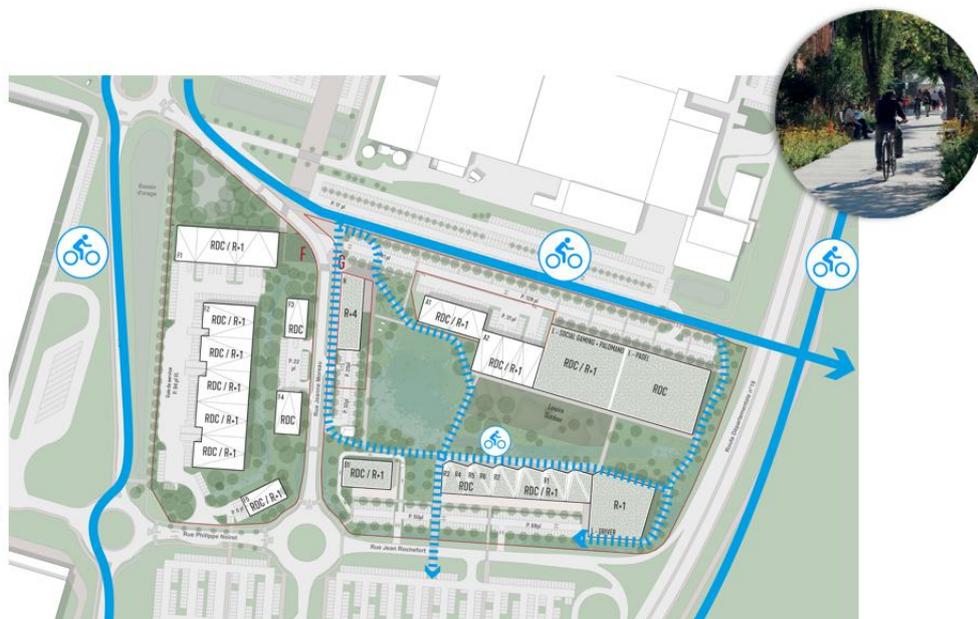
- Rationaliser les accès logistiques
- Prendre en compte les normes PLU pour les voies

Nouvelles voies

- Voies privées limitées à l'accès livraison et aux parkings de l'activité
- Zones de livraison
- Parkings activités
- Voies accessibles à tous
- Voies accessibles aux véhicules légers uniquement
- Parkings Loisirs et Restaurant + hôtel



- Encourager la décarbonation des déplacements grâce à l'aménagement des circulations douces
- Amplifier les infrastructures existantes par une desserte mode doux pour reconnecter le site aux axes de grande échelle
- Rendre le Bois de Beaulieu accessible depuis le site



5. AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

Le master plan se conçoit notamment autour de la prise en compte des enjeux environnementaux liés aux milieux aquatiques

5.1. LES ZONES HUMIDES

- Surface évitée / impactée

Les deux zones humides présentes sur site totalisent environ 7 020 m² (cf annexe 8.5 et annexe 14)

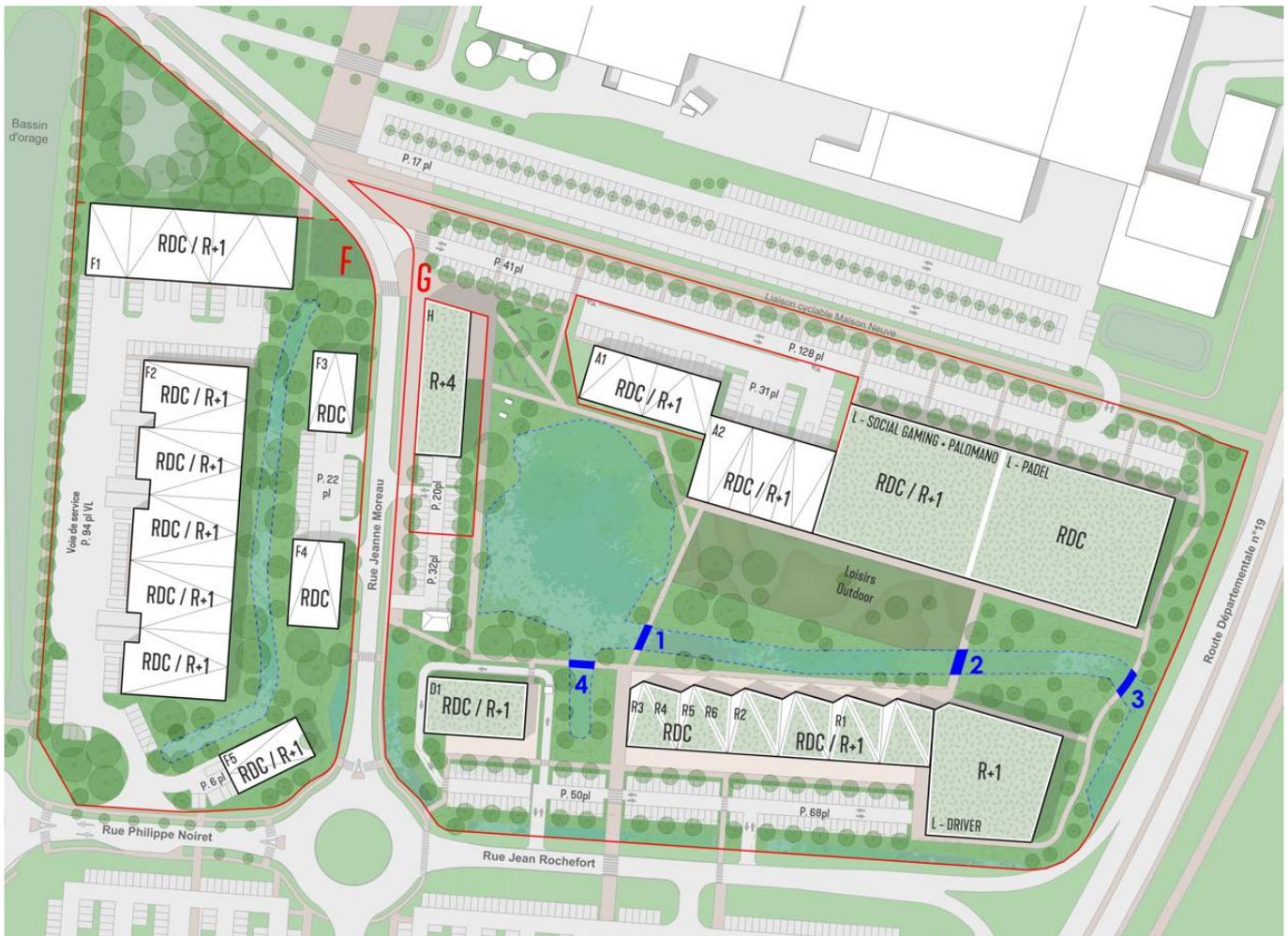


Les zones humides présentes sur le site sont majoritairement évitées : l'ensemble du projet a été conçu afin de les conserver au maximum. Elles sont cependant impactées en certains points ponctuels.

Afin de permettre les accès aux différents programmes, mais également de tisser des liens entre les programmes et les espaces libres, il y a la nécessité de franchir les zones humides. Différents points de franchissement sont identifiés ci-dessous en bleu, représentant un impact de 77 m². Dès lors que cela sera possible, les franchissements seront étudiés pour enjamber la zone humide sans la couper.

Les points 1, 2 et 3 permettent de créer des liens entre les programmes situés au nord et ceux situés au Sud. Ils permettront aux usagers de traverser les zones paysagères, de profiter des espaces de loisirs Outdoor, d'aller d'un espace de loisir à un restaurant, de rejoindre leur véhicule...

Le point 4 permet de créer un lien Est-Ouest, une promenade reliant les restaurants, le drive et l'hôtel.



- **Mesures d'évitement/réduction (y compris en chantier)**

Les principes généraux résultent de la définition et du fonctionnement des ZH (voir annexe 14).

Le projet prévoit l'évitement de la majeure partie des zones humides du site qui seront préservées et mise en valeur dans le cadre du projet. La surface de zones humides détruites en phase définitive reste limitée et correspond exclusivement à des points de franchissement.

Le pétitionnaire s'engage à prendre en compte les destructions de zones humides qui pourraient intervenir et à les compenser in situ. Pour cette thématique, le pétitionnaire s'engage à recruter un bureau d'études spécialisé pour définir, organiser, piloter et suivre la bonne réalisation des prescriptions en lien avec les services de l'Etat (DDT91 et SAGE de l'Orge et de l'Yvette).

Outre le recrutement d'un bureau d'étude, une marge autour des zones humides permettra un espace tampon entre la ZH préservée et le chantier.

Il en est de même, dans une moindre mesure, pour la végétation : si le bâti est très proche, les effets d'ombre portée deviennent importants.

L'expérience montre que, non seulement il faut identifier et baliser sur site les espaces préservés (donc les ZH), mais en plus s'assurer que les conducteurs d'engins et camions ont bien enregistré ces zones, et surveiller régulièrement leur préservation : cette mission sera dévolue au bureau d'étude en charge du suivi.

Il en est de même pour la gestion des substances polluantes et des déchets : les aires de stockages et de manipulation doivent en être suffisamment éloignées, mais en plus il faut veiller à ce que ces éléments ne soient pas déversés sauvagement dans les zones préservées.

- **Mesures de compensation prévues/envisagées (à minima intentions / objectifs)**

Les principes généraux de compensation in situ sont donc les suivants :

- Intégrer la zone de compensation à la gestion des eaux pluviales pour reproduire le fonctionnement hydraulique actuel,
- Aménager la zone pour maximiser la biodiversité, et donc viser une qualité écologique,
- Si possible, intégrer la zone de compensation à un réseau : lien avec les ouvrages existant, dont certains ont des caractéristiques de zone humide (bassins Ouest et Nord),
- Envisager une trame verte à sols de pleine terre dans le projet.

5.2. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales sera organisée à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales sera prévue selon les prescriptions du règlement d'assainissement (Chapitre 4 – Eaux pluviales - Article 15 et 16) de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et celui du Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orge Aval (SIVOA).

Dans cette conception, les ouvrages de rétention seront dimensionnés sur une base d'une pluie de période de retour vicennal $T=20$ ans, une pluie de durée 4 h (soit 40,6 mm en 240 min) et la base d'un débit de fuite de 1 l/s par hectare (parcelle inférieure à 3 ha) et une perméabilité moyenne de 10-6 m/s dans les limons des plateaux.

La pluie de référence sera faite avec les données de la station d'Orly 1982-2021.

Les toitures terrasses végétalisées pourront permettre de stocker directement les pluies en toiture (jusqu'à 50 mm de stockage). Le stockage des eaux pluviales sera prévu dans les aménagements extérieurs avec la mise en œuvre de d'ouvrage de rétention aérien (fossé, noue, bassin paysager) comportant des bassins en eau permanente.

6. ANALYSE DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT/LA SANTE ET MESURES ERC PREVUES

Le tableau ci-dessous propose une analyse synthétique des enjeux / impacts / mesures par thématique :

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU SITE						
Nature des sols	Les investigations sur les sols ont mis en évidence la présence ponctuelle de remblais limono-argileux bruns à grisâtres ainsi que des limons sablo-argileux brun orangé sur 1 m à 2 m d'épaisseur reposant ponctuellement sur des marnes calcaires beiges jusqu'à la fin des sondages. Des remblais ont été identifiés au droit du sondage Pm8 avec quelques débris de briques et de mâchefers entre 0 m et 1 m de profondeur et des terres gris clair entre 1 m et 2 m de profondeur.	Faible	La nature des sols a une incidence directe sur la solidité des bâtiments / ouvrages	L'ensemble des recommandations des études géotechniques seront prises en compte pour les bâtiments et ouvrages du projet.	Faible	<i>Bureau de contrôle</i>
Topographie	Le terrain à une pente moyenne de 3% avec une altitude moyenne de 83m.	Modéré	L'aménagement du site va avoir une incidence directe sur la topographie : le nivellement des terrains doit être adapté aux enjeux d'accessibilité (PMR notamment) et permettre une gestion des eaux pluviales efficace.	Pour limiter l'incidence du nivellement, les niveaux projetés sont adaptés à la topographie existante.	Faible	/
Ilots de chaleur et artificialisation	Le projet est situé au cœur d'une zone commerciale très urbanisée, il est donc concerné par le phénomène d'ilots de chaleur lié à l'artificialisation des sols et à l'activité humaine.	Fort	De par les nouvelles constructions prévues, L'opération va avoir une incidence sur le phénomène d'îlot de chaleur.	Le projet prévoit l'aménagement d'espaces verts en pleine terre sur a minima 40% de la surface des terrains. Le renforcement de la végétation et du couvert végétal et la préservation / renforcement des zones humides contribueront à lutter contre l'îlot de chaleur.	Faible	/

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
RESSOURCE EN EAU						
Eaux souterraines	<p>Le niveau maximum de la nappe est susceptible d'atteindre le niveau du sol sur la quasi-totalité de l'emprise foncière.</p> <p>Le niveau moyen de la nappe a été mesuré à environ 1,1 m de profondeur, soit à une cote d'environ 81,9 NGF.</p>	Modéré	Aucun niveau souterrain n'est prévu par le projet	<p>Suivi piézométrique pour localiser la nappe et étudier la qualité des eaux.</p> <p>Mise en place d'un rabattement en chantier si nécessaire (pour quelques ouvrages ponctuellement et à débit très limité moins de 8 m³/h).</p> <p>(Cf. Rapport hydrogéologique en annexe)</p>	Faible	<i>Règlement chantier</i>
			Des pollutions accidentelles en chantier pourraient dégrader les eaux souterraines	Maitrise des risques de pollution accidentelle en chantier.		
Eaux superficielles	<p>L'Orge, cours d'eau le plus proche du site, s'écoule vers le nord-est à environ 3,2 km à l'ouest du site. La vallée est située aux alentours de +48 m NGF soit près de 40 m en contrebas du site. Le projet n'est donc pas sensible aux crues de l'Orge.</p> <p>Si le site du projet n'est pas concerné par l'Orge, le plateau est toutefois parcouru par un réseau relativement dense de fossés et de mares qui collecte et draine les eaux issues du plateau.</p>	Faible	Le projet est susceptible d'engendrer des rejets dans l'Orge (rejets d'eaux pluviales dans les réseaux concessionnaires qui se rejettent dans l'Orge)	<p>La gestion des eaux pluviales sera organisée à la parcelle.</p> <p>La gestion des eaux pluviales sera prévue selon les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et celui du SIVOA ; et respectera les prescriptions de la DDT via la procédure Loi sur l'Eau</p>	Faible	<i>Accord concessionnaire + prescriptions DDT sur le DLE</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
Zones humides	<p>Deux enveloppes d'alerte potentiellement humide de classe 3 et 5 sont identifiées au droit du site.</p> <p>Un diagnostic a été réalisé par GINGER BURGEAP et confirme la présence de deux zones humides. D'après les critères pédologique et la végétation, elles représentent une superficie totale de 7 020m² environ</p>	Fort	L'implantation du projet pourrait engendrer des incidences sur les zones humides présentes sur les parcelles	<ul style="list-style-type: none"> Préservation au maximum des zones humides (77 m² impactés par des franchissements sur 7 020 m² de ZH, compensés in situ) Définition, organisation, pilotage et suivi des mesures en lien avec les ZH par un BET spécialisé Recul autour des zones humides. Aménagement paysager autour des ZH dans le respect des fonctionnalités Réalimentation des zones humides le cas échéant Enrobage non drainant autour des réseaux pour éviter la destruction des ZH. Suivi des ZH sur plusieurs années 	Faible	<i>Respect prescriptions DDT sur le DLE + avis SAGE</i>
Captages en eau	Il n'existe pas de captage pour l'alimentation en eau potable à proximité du site.	Nul	Aucune incidence n'est attendue	Sans objet	Sans objet	<i>Sans objet</i>
Eau potable	L'alimentation en eau est assurée par le service « eau cœur d'Essonne ». 21 communes sont recensées dans le service eau potable.	Faible	Augmentation des besoins en eau potable lors de la mise en service du projet.	Les bâtiments seront équipés avec des systèmes hydro-économiques, les espèces plantées seront adaptées au climat local pour éviter l'arrosage.	Faible	<i>Accord concessionnaire</i>
Eaux usées / pluviales	La ville de Brétigny-sur-Orge se trouve dans la zone de collecte du SIAAP, c'est-à-dire que les habitants correctement branchés à leur réseau d'assainissement envoient leurs eaux usées à l'usine de traitement de Seine amont.	Faible	Le projet va imperméabiliser les parcelles et modifier la gestion des eaux pluviales. Les rejets des eaux des constructions (toitures...) et des espaces imperméabilisés créés (aires de stationnement et voiries) sont également susceptibles de nuire à la qualité des nappes souterraines.	<p>La gestion des eaux pluviales sera organisée à la parcelle.</p> <p>La gestion des eaux pluviales sera prévue selon les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et celui du SIVOA.</p> <p>Les toitures terrasses engravillonnées, pourront permettre de stocker directement les pluies en toiture (jusqu'à 50 mm de stockage). Le stockage des eaux pluviales sera prévu dans les aménagements extérieurs avec la mise en œuvre de d'ouvrage de rétention aérien (fossé, noue, bassin paysager) comportant des bassins en eau permanente.</p>	Faible	<i>Accord concessionnaire</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
CONTEXTE URBAIN						
Circulation et déplacements	<p>Le diagnostic trafic a été réalisé en septembre 2023 sur l'ensemble des voiries d'accès au Centre Commercial aux heures de pointe soir le vendredi de 17h00 à 18h00 et le samedi de 16h15 à 17h15.</p> <p>Le vendredi, il y a deux points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'avenue de la Commune de Paris Nord qui présente une faible capacité et une file d'attente importante L'extrémité Sud de l'avenue de la Commune de Paris sur la RD19 qui présente de temps en temps des ralentissements <p>Le trafic est fluide sur le reste du réseau et l'accès aux deux pôles est fluide. Le vendredi de référence 2022/2023 se situe à +25% du vendredi 29 septembre 2023.</p> <p>Le samedi, il y a deux points de vigilance :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'avenue de la Commune de Paris Nord qui présente une faible capacité et une file d'attente importante L'entrée principale au centre commercial Aushopping qui peut présenter de temps en temps des ralentissements. <p>Le trafic est fluide sur le reste du réseau et des accès. Le samedi de référence 2022/2023 se situe à +4% du samedi 30 septembre 2023.</p> <p>De plus, une voie douce est située au nord du projet et relie la ZAC au bois de Beaulieu.</p>	Fort	<p>Le projet va engendrer une augmentation des déplacements au sein de la ZAC et une augmentation du trafic (voir détail dans l'étude de trafic en annexe)</p> <p>L'étude évalue un trafic produit :</p> <ul style="list-style-type: none"> en heure de pointe soir du vendredi 150 véhicules / heure entrant et 210 véhicules / heure sortant en heure de pointe soir du samedi 140 véhicules / heure entrant et 140 véhicules / heure sortant <p>Ces trafics sont répartis ensuite sur les multiples accès et axes de dessertes générant des variations de flux de 5 à 60 véhicules / heure par sens.</p> <p>Le réseau actuel présente des difficultés :</p> <ul style="list-style-type: none"> au Nord sur l'avenue de la Commune de Paris provenant de Brétigny une saturation au giratoire Maison Neuve x Commune de Paris avec 6% de réserve de capacité au Sud un fonctionnement satisfaisant mais très dense au giratoire RD19 x avenue de la Commune de Paris occasionnant des remontées ponctuelles <p>A terme ces dysfonctionnements sont inchangés et légèrement accentués :</p> <ul style="list-style-type: none"> au Nord la capacité baisse de 6% à 3% au Sud les capacités sont toujours acceptables avec des stockages un peu plus importants 	<p>Création d'un « street Mall » permettant de relier la galerie marchande au site.</p> <p>Des chemins traversants seront créés à partir de la piste cyclable et viendront irriguer l'ensemble du site.</p>	Faible	<i>Respect du PLU pour le stationnement et les modes actifs</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
Réseaux divers	Les réseaux sont présents en périphérie des terrains.	Faible	L'opération se raccordera aux réseaux existants aux abords des parcelles.	La conception de l'enveloppe, le choix des équipements et les systèmes de gestion mis en place permettront de limiter les besoins en énergie. Les concessionnaires valideront les modalités de raccordement et leur capacité à alimenter le projet.	Faible	<i>Accord concessionnaires</i>
Gestion des déchets	Actuellement, le site ne produit pas de déchet.	Modéré	En phase chantier, les opérations de terrassements et de nivellements vont générer des déblais. Les travaux d'aménagement et de construction seront sources de déchets.	Objectif d'un équilibre déblais/remblais à l'échelle globale de l'opération Stratégie de réduction / suivi et gestion des déchets de chantier conformément au BREEAM et à la réglementation locale Choix de techniques et matériaux de construction minimisant la production de déchets,	Faible	<i>Charte chantier faibles nuisances</i>
			En phase exploitation, le projet sera source de déchets.	Un tri des déchets pour les clients avec différentes poubelles sur le parking sera mis en place. Des compacteurs seront destinés aux déchets d'emballage classiques. Un espace lié aux déchets humides, verres, plastiques et aluminium seront intégrés dans les restaurants.	Faible	<i>Accord gestionnaire</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
PAYSAGE ET PATRIMOINE						
Qualité paysagère	<p>L'espace « urbain » correspondant à la zone d'activités est relativement aéré au niveau de la zone commerciale, marqué par d'importantes étendues de parking et des emprises bâties plus ou moins imposantes selon les enseignes. Le traitement paysager y est pauvre.</p> <p>La zone industrielle bien que moins aérée, bâtiments de logistique imposants, bénéficie toutefois d'un traitement paysager de qualité permettant aujourd'hui une bonne intégration des entrepôts dans le paysage. Les zones de stationnement poids lourds étant masquées par la plantation d'arbres haute tige et les hauteurs d'entrepôts limitées.</p> <p>Le site du projet est aujourd'hui en friche entretenue régulièrement.</p>	Modéré	<p>La réalisation d'une opération d'aménagement engendre deux catégories d'impacts permanents sur le paysage :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrière visuelle et modification des perspectives existantes ; ▪ Modification des paysages urbains consécutives à des restructurations. <p>Les impacts paysagers relèvent de l'effet de substitution lié au changement du mode d'occupation du sol et de la perception des constructions depuis l'extérieur. Le projet générera un nouveau paysage en se substituant à des terrains aujourd'hui en friche.</p>	<p>Créer un paysage varié et dynamique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plantation d'arbres le long de la RD19 • Cœur d'îlot vert préservé et renforcé • Parkings paysagers • Gabarit de l'hôtel limité à R+3 (environ 13m) pour une intégration paysagère avec le reste de la programmation qui culminera à environ 10m maximum. <p>Le projet tend à intégrer le plus simplement possible l'ensemble commercial dans le paysage local, et a été réalisé dans une démarche globale qualitative.</p>	Faible	<i>Règlement PLU et cahier des charges ZAC</i>
Éléments du patrimoine culturel	Il n'existe aucun monument historique sur la zone d'étude.	Nul	Aucune incidence n'est attendue	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
BIODIVERSITE						
Zonages de protection	Aucun zonage de protection ou d'inventaire ne concerne le site du projet	Nul	<i>Aucune incidence n'est attendue</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>
Trame verte et bleue	La zone de projet est localisée au niveau d'espace urbanisés « à fort potentiel de densification ». Les espaces naturels boisés les plus proches sont au nord-est de l'autre côté de la voie routière et au sud. La zone de projet n'est pas localisée au niveau d'espaces à « Préserver et valoriser » selon le SDRIF.	Faible	<i>Aucune incidence n'est attendue</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>
Habitats	Aucun habitat naturel protégé ou menacé n'est mis en évidence sur la zone de projet. Certains espaces présentent néanmoins des caractères sensibles pour plusieurs espèces et notamment la Phragmitaie et le bassin anthropique au nord-ouest du site pour la reproduction des amphibiens. Les espaces arbustifs/buissonnants sont quant à eux favorables aux refuges et à la reproduction de l'avifaune. Enfin les grands espaces herbacés denses permettent aux insectes (notamment les orthoptères et arachnides) de proliférer allègrement permettant à l'avifaune insectivore des fourrés de chasser.	Faible	Destruction et/ou dégradation d'habitats via la réalisation du projet	Evitement de tout impact sur l'habitat humide (roselière) et du bassin anthropique localisé dans la partie nord-ouest du site Conservation d'un maximum d'arbres/d'arbustes et plantations de nouveaux sujet Aménagement d'espaces paysagers supports de biodiversité (plantations multi-strates, bassins, noues) Gestion différenciée des espaces verts	Faible	<i>Suivi par un écologue</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
Faune – Avifaune	<p>Au total, 34 espèces d'oiseaux dont 23 protégées à l'échelle nationale sont contactées sur et aux abords de la zone de projet. On note la présence de 6 espèces menacées (classées « Vulnérable » et/ou « En danger ») et 3 espèces déterminantes ZNIEFF</p> <p>Les habitats présents sont plutôt favorables aux espèces des milieux arbustifs tel que l'Hypolaïs polyglotte, la Fauvette à tête noire, le Rougegorge familier ou encore la Mésange charbonnière (liste non-exhaustive).</p> <p>Les espaces semi-ouverts du site présentent également des zones favorables à l'activité de chasse des oiseaux insectivores et carnivores.</p>	Modéré	<p>Destruction et/ou dégradation d'habitats via la réalisation du projet + Risques/dérangement de la faune</p>	<p>Opérations de débroussaillages/élagage d'arbres en dehors de la période de nidification de l'avifaune</p> <p>Conservation d'un maximum d'arbres/d'arbustes et plantations de nouveaux sujets</p> <p>Adaptation des horaires de travaux et limitation de la pollution lumineuse</p> <p>Aménagement d'espaces paysagers supports de biodiversité (plantations multi-strates, bassins, noues)</p> <p>Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu</p>	Faible	<i>Suivi par un écologue</i>
Faune – Invertébrés	<p>3 espèces d'insectes identifiées sont protégées à l'échelle régionale : - Conocéphale gracieux – Grillon d'Italie – Mante religieuse et 3 espèces sont déterminantes ZNIEFF : Aesche affine – Fluoré – Leste brun. Aucune espèce menacée n'est identifiée.</p> <p>- Un cortège assez riche d'invertébrés est mis en évidence sur le site. Cela s'explique du fait des habitats herbacés et arbustifs non-entretenus qui sont prépondérants sur la parcelle.</p> <p>De plus, la présence d'espaces humides en eau renforce l'attractivité du site pour les invertébrés tel que les Odonates.</p>	Modéré	<p>Destruction et/ou dégradation d'habitats via la réalisation du projet + Risques/dérangement de la faune</p>	<p>Aménagement d'espaces paysagers supports de biodiversité (plantations multi-strates, bassins, noues)</p> <p>Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu</p>	Faible	<i>Suivi par un écologue</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
Faune – Herpétofaune	<p>Concernant les amphibiens, deux espèces sont identifiées dans le cadre de l'expertise écologique : Crapaud commun et Grenouille commune.</p> <p>Concernant les reptiles, une espèce est mise en évidence sur la zone de projet : Lézard des murailles. Trois individus adultes sont identifiés et localisé dans la partie sud de la zone de projet. Aucun indice ne laissant supposer la reproduction de l'espèce n'est mis en évidence.</p>	Fort	<p>Destruction et/ou dégradation d'habitats via la réalisation du projet + Risques/dérangement de la faune</p>	<p>Evitement de tout impact sur l'habitat humide (roselière) et du bassin anthropique localisé dans la partie nord-ouest du site</p> <p>Installation d'une bâche perméable afin d'éviter le passage des amphibiens sur la zone de chantier</p> <p>Aménagement d'espaces paysagers supports de biodiversité (plantations multi-strates, bassins, noues)</p> <p>Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu</p>	Faible	<i>Suivi par un écologue</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
Faune – Mammalofaune	<p>Concernant les mammifères terrestres, aucune espèce protégée ou menacée n'est mise en évidence. Des potentialités d'activités du Hérisson d'Europe sont néanmoins émises compte-tenu des habitats écologiques et de la surface du site. Ces activités peuvent inclure l'hibernation en sus du transit et de la recherche de nourriture.</p> <p>Concernant les chauves-souris, trois espèces sont mises en évidence : Noctule commune - Pipistrelle commune – Pipistrelle de Nathusius. Concernant les Pipistrelles, les activités enregistrées concernant la chasse directement au niveau de la parcelle tandis que la Noctule a été uniquement identifiée pour des activités de transit.</p> <p>Aucun indice de gîte n'est identifié sur la parcelle, la zone de projet ne présente aucun bâtiment, ou arbre suffisamment âgé favorable à l'accueil des chauves-souris.</p>	Modéré	<p>Destruction et/ou dégradation d'habitats via la réalisation du projet + Risques/dérangement de la faune</p>	<p>Adaptation des horaires de travaux et limitation de la pollution lumineuse</p> <p>Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu</p> <p>Mise en place de clôtures perméables pour faciliter les déplacements de la faune terrestre</p> <p>Optimisation de la gestion des matériaux pour la création de refuges</p>	Faible	<i>Suivi par un écologue</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
Flore	<p>Le cortège floristique est essentiellement composée d'espèces « Extrêmement communes » à « Communes » (concernant les espèces indigènes).</p> <p>Aucune espèce floristique protégée ou menacée n'est identifiée sur la zone de projet.</p> <p>On note la présence de 2 espèces exotiques envahissantes (EEE) dans l'emprise de la zone de projet : le Laurier-palme et le Sénéçon sud-africain.</p>	Modéré	Les EEE peuvent se propager et réduire la biodiversité du site	<p>Traitement d'éradication des espèces exotiques envahissantes</p> <p>Des mesures devront être mises en place dans le cadre des opérations préparatoires du chantier afin de limiter la propagation de ces espèces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nettoyage des engins de chantier avant leur arrivée sur le site en travaux, absence de déplacement de ces derniers de « travaux en travaux » ou à défaut, nettoyage systématique en entrée et sortie de site sur les aires prévues à cet effet. - Bâchage des engins lors du transport des EEE vers le centre d'élimination. - Contrôle du chantier afin de contrôler la reprise des EEE (notamment en cas d'apport de terres). 	Faible	<i>Suivi par un écologue</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
RISQUES ET NUISANCES						
Risques naturels	Le site est concerné par un risque retrait et gonflement des argiles (moyen). Il est également concerné par un potentiel radon de catégorie 1 et par un risque de sismicité faible.	Modéré	La nature des sols a une incidence directe sur la solidité des bâtiments / ouvrages.	L'ensemble des recommandations des études seront prises en compte pour les bâtiments et ouvrages du projet.	Faible	<i>Bureau de contrôle</i>
Pollution des sols	Un diagnostic de l'état des milieux a été mené en avril 2024. Les résultats d'analyses sur les sols ont mis en évidence la présence ponctuelle de métaux dans les sols ainsi que de faibles teneurs en composés organiques (HCT, HAP).	Modéré	Les usagers peuvent être impacté par la pollution.	Au droit des futurs bâtiments, les terres impactées seront recouvertes par un horizon minéral. Il peut donc être considéré que les risques sanitaires, au droit des futurs bâtiments, seront supprimés dans le cadre de la réalisation du projet. Dans les zones éventuelles du site restant en pleine terre (espaces verts), si des terres contaminées sont laissées en place, il y aura lieu d'éviter toute possibilité de contact direct prolongé avec ces terres.	Faible	<i>ATTES et suivi par un BET spécialisé</i>
Risques technologiques	Aucun risque technologique est recensé aux alentours du projet.	Nul	Aucune incidence n'est attendue	Sans objet	Sans objet	<i>Sans objet</i>
Nuisances sonore et vibrations	A la lecture du plan masse actuel les enjeux acoustiques sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • La présence de la départemental D19 à proximité du site ; • Les rotations sur les parkings ; Les résultats des calculs mettent en évidence que les Lden et Lnight	Fort	Les chantiers de l'opération sont susceptibles de générer des nuisances sonores	Les circulations liées au chantier seront encadrées et l'ensemble des intervenants devra respecter le plan de circulation mis en place. Les horaires de travaux bruyants seront adaptés au contexte du projet. L'utilisation de matériels bruyants sera encadrée.	Faible	<i>Bureau de contrôle</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
	calculés dépassent les niveaux recommandés par l'OMS dans la situation existante avant l'implantation du projet.		Implantation de bâtiments à proximité de voies bruyantes	Respect des valeurs minimales d'isolement vis-à-vis des voies bruyantes lors de la conception et la construction des nouveaux bâtiments. Positionnement de l'hôtel (programme le plus sensible en termes de bruit) à distance de la RD19 (plus de 200m)	Faible	<i>Bureau de contrôle</i>
			Le projet n'augmente pas significativement les trafics sur les voiries, et n'aura pas d'effet sur les niveaux de bruit routier	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>
			L'implantation des bâtiments crée un effet de masque vis-à-vis des voiries et améliore les niveaux sonores sur les parcelles (voir étude)	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>
Qualité de l'air et nuisances olfactives	<p>Une étude sur la qualité de l'air a été réalisé en mai 2024 :</p> <p>Les concentrations sur la zone du projet s'échelonnent de 24,3 µg/m3 à 11,5 µg/m3. On constate que les points situés à proximité immédiate de la RD19 et de l'avenue de la Commune de Paris se retrouvent plus affectés par la pollution azotée. Les points en retrait de ces deux axes, correspondent aux concentrations de</p>	Fort	Les chantiers de l'opération sont susceptibles de dégrader la qualité de l'air sur le secteur	<p>Les circulations liées au chantier seront encadrées et l'ensemble des intervenants devra respecter le plan de circulation mis en place.</p> <p>Durant les travaux susceptibles de générer des poussières, la mise en place de dispositifs d'arrosage sera imposée. Les camions de transport de terres seront bâchés.</p> <p>L'utilisation de produits polluants sera encadrée.</p>	Faible	<i>Bureau de contrôle</i>

Thématique	Etat actuel	Niveau d'enjeu	Impacts potentiels	Mesures prévues pour éviter réduire ou compenser	Impact résiduel	Suivi de la mesure
	<p>fond sur la zone, hors influence du trafic routier.</p> <p>Le site se situe dans une zone urbanisée à proximité d'une route départementale et où le trafic y est dense, notamment au sein de la ZAC.</p> <p>Aucune nuisance olfactive n'est identifiée dans la zone du projet.</p>		<p>Le projet n'augmente pas significativement les trafics sur les voiries, et n'aura pas d'effet notable sur les niveaux de pollution</p>	<p><i>Sans objet</i></p>	<p><i>Sans objet</i></p>	<p><i>Sans objet</i></p>
			<p>La pollution atmosphérique va avoir une incidence sur la santé des usagers du projet</p>	<p>Les espaces extérieurs du projet seront végétalisés pour réduire l'effet d'îlot de chaleur et réduire la pollution atmosphérique.</p> <p>Les systèmes de ventilation seront conçus pour garantir un air intérieur de qualité conformément aux normes en vigueur.</p>	<p>Faible</p>	<p><i>Bureau de contrôle</i></p>
<p>Pollution lumineuse</p>	<p>Le site est impacté par la pollution lumineuse générée par l'éclairage public</p>	<p>Modéré</p>	<p>Mise en œuvre d'éclairages sur le site (enseignes, lampadaires, etc.)</p>	<p>La conception veillera à préserver une trame noire tout en garantissant la sécurité des usagers conformément à la réglementation en vigueur</p>	<p>Faible</p>	<p><i>Bureau de contrôle</i></p>

ANNEXE OBLIGATOIRE N°6 : PLAN DES ABORDS DU SITE



Projet d'aménagement "Les promenades de Brétigny"
BRÉTIGNY-SUR-ORGE (91)

Plan des abords du site

Légende

Zone d'étude

- Commune de Brétigny-sur-orge
- Parcelles du projet

Réseaux

- Réseau routier
- Voie ferrée

Equipements

- Logistique
- Loisirs
- Entreprises / Commerces / restaurants



0 100 200 m

ANNEXE OBLIGATOIRE N°7 : LOCALISATION DES ZONES NATURA 2000



Expertise faune / flore
Promenade de Brétigny - Phase 2
Brétigny-sur-Orge (91)

Sites Natura 2000

Légende

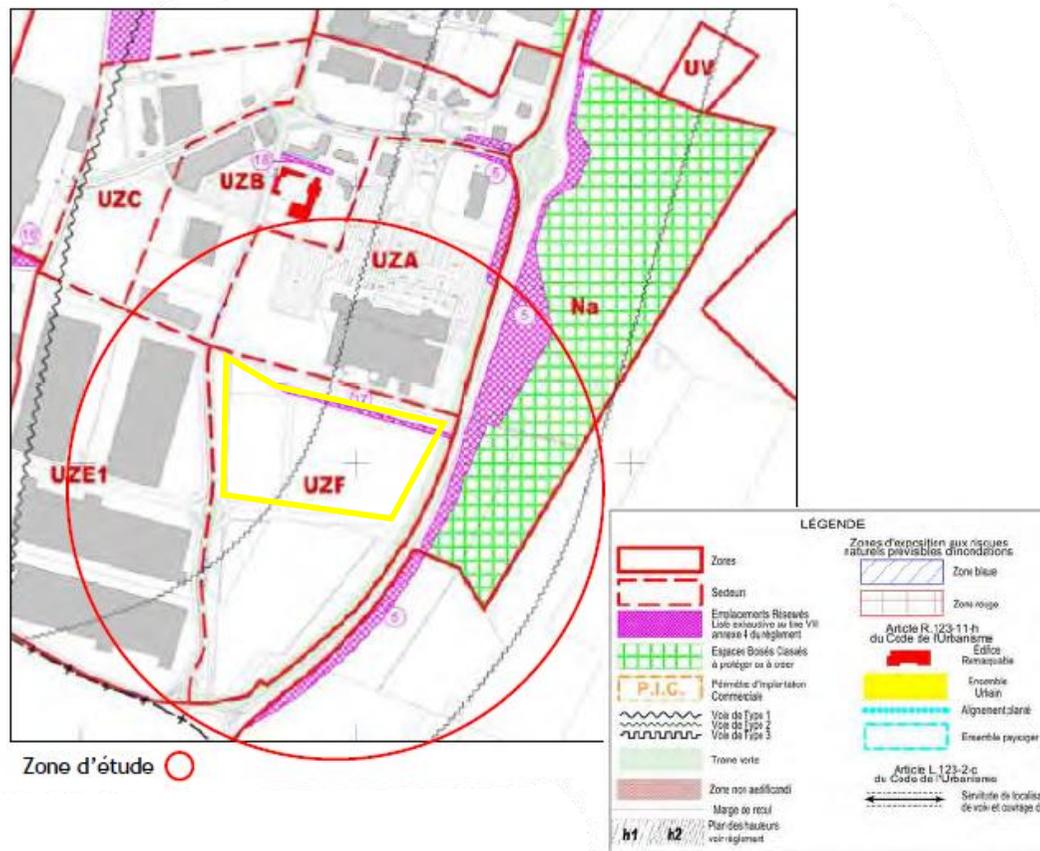
-  Zone de projet
-  Zone étendue
-  Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
-  Zones de Protection Spéciale (ZPS)

0 1 2 km



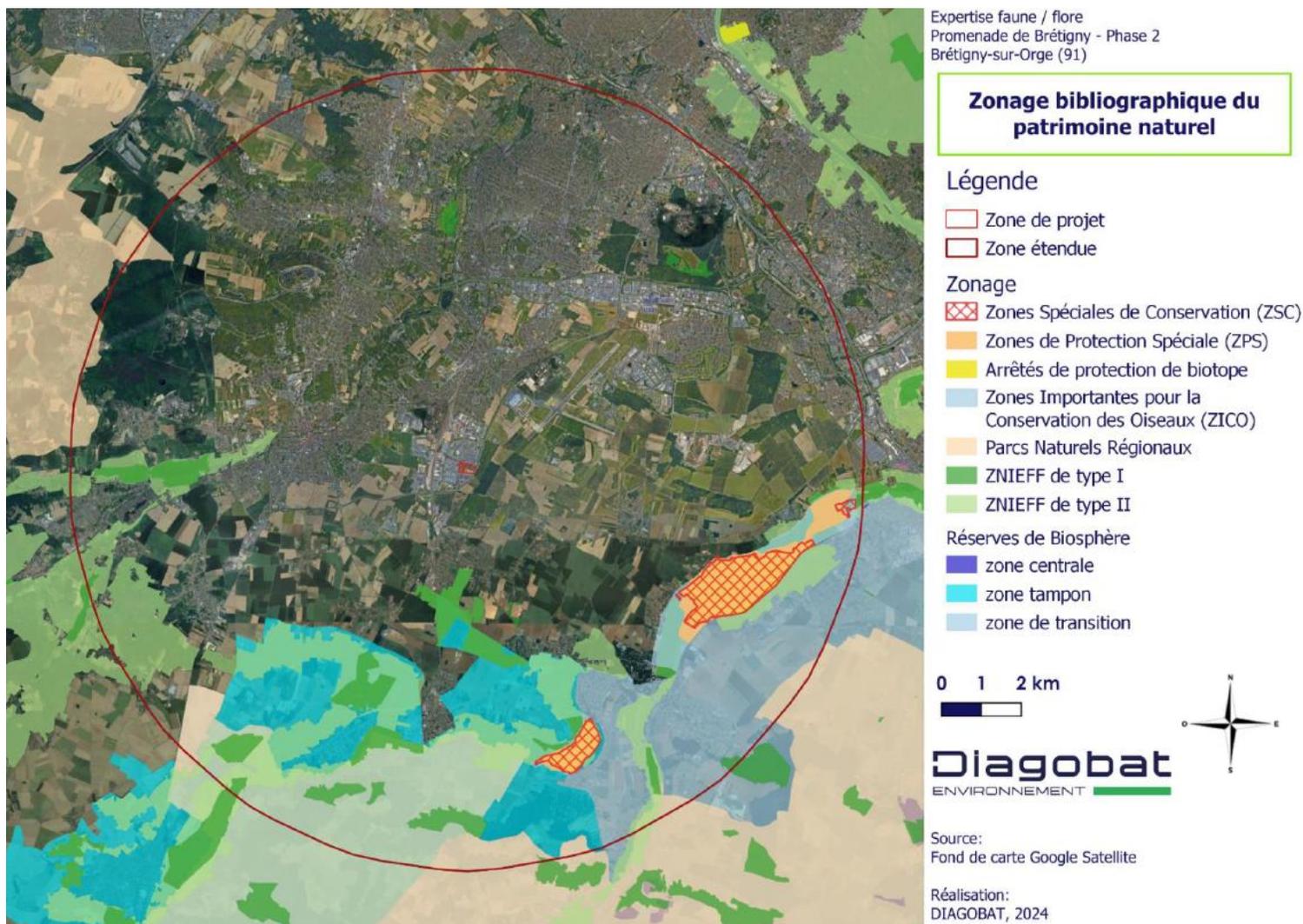

ANNEXES VOLONTAIRES

ANNEXE N°8 : CARTOGRAPHIES COMPLEMENTAIRES



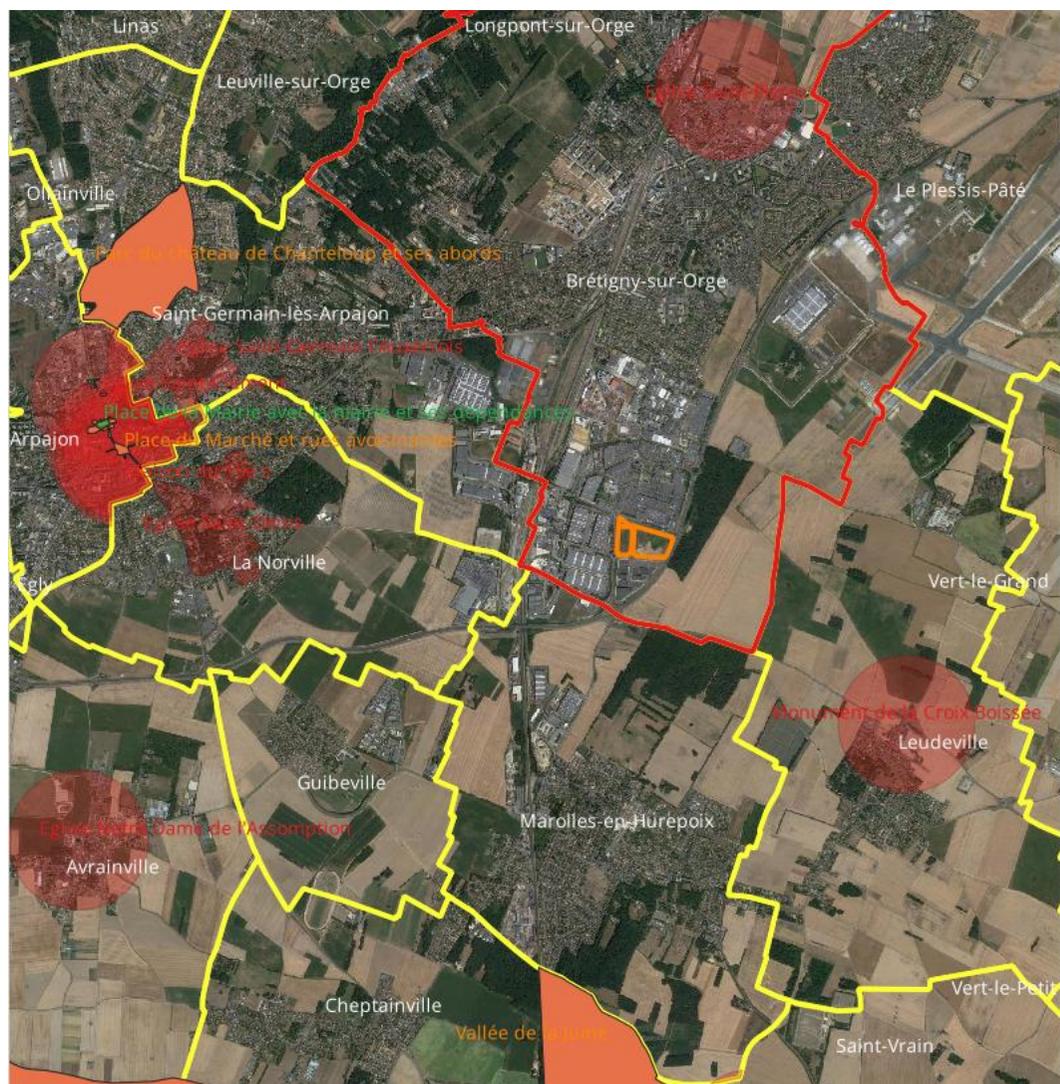
Annexe 8.1 – Zonage PLU Bretigny-sur-Orge (projet en zone UZF)

Source : PLU



Annexe 8.2 – Localisation des ZNIEFF à proximité du projet

Source : DIAGOBAT



Projet d'aménagement "Les promenades de Brétigny"
BRÉTIGNY-SUR-ORGE (91)

Localisation des monuments historiques

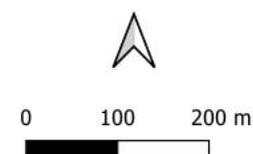
Légende

Zone d'étude

- Commune de Brétigny-sur-orge
- Parcelles du projet

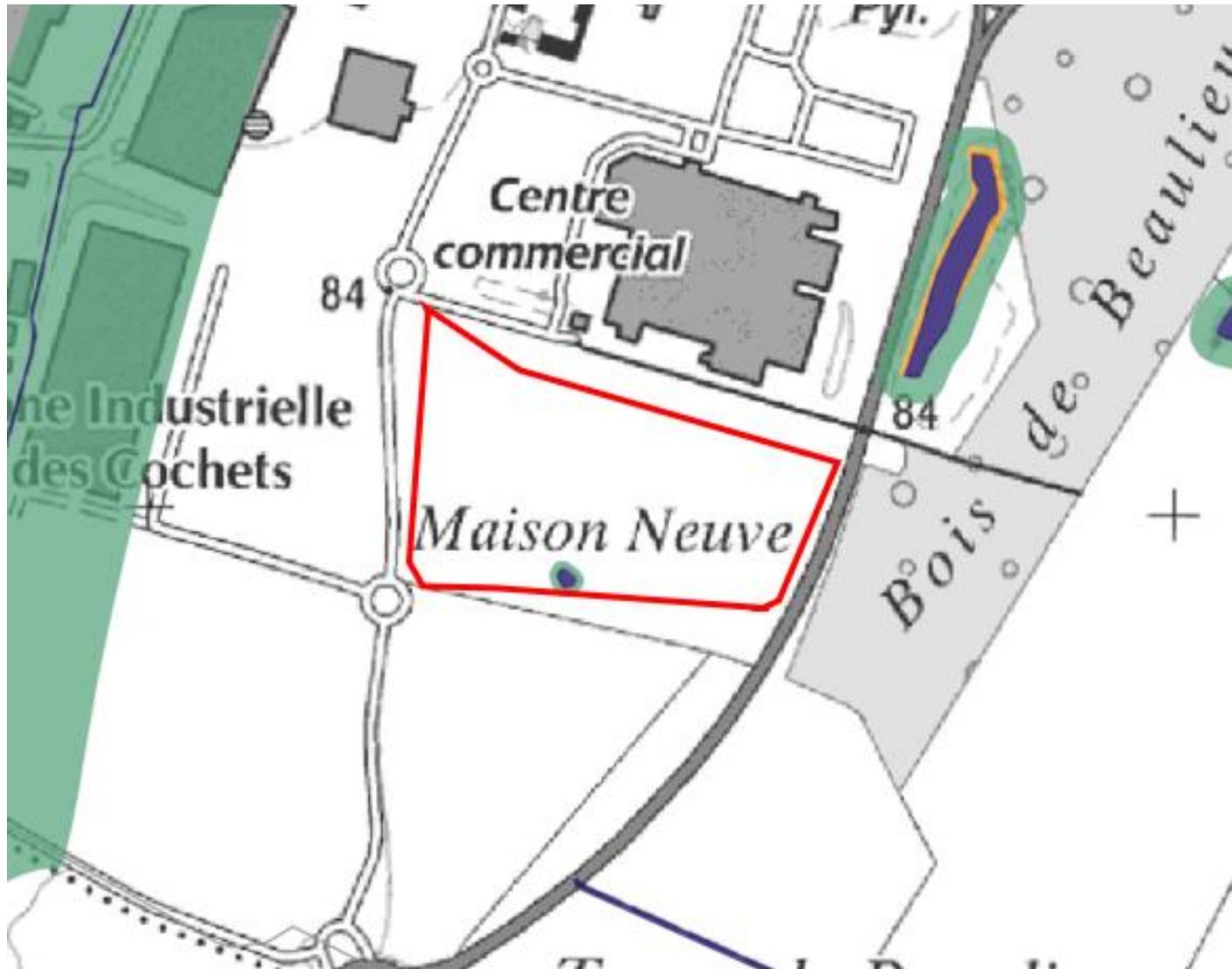
Atlas du patrimoine

- Périmètre de protection des sites historiques
- Immeubles classés ou inscrits
- Sites patrimoniaux remarquables
- Sites inscrits
- Sites classés



Annexe 8.3 - Localisation des sites classés ou inscrits

Source : Atlas du patrimoine



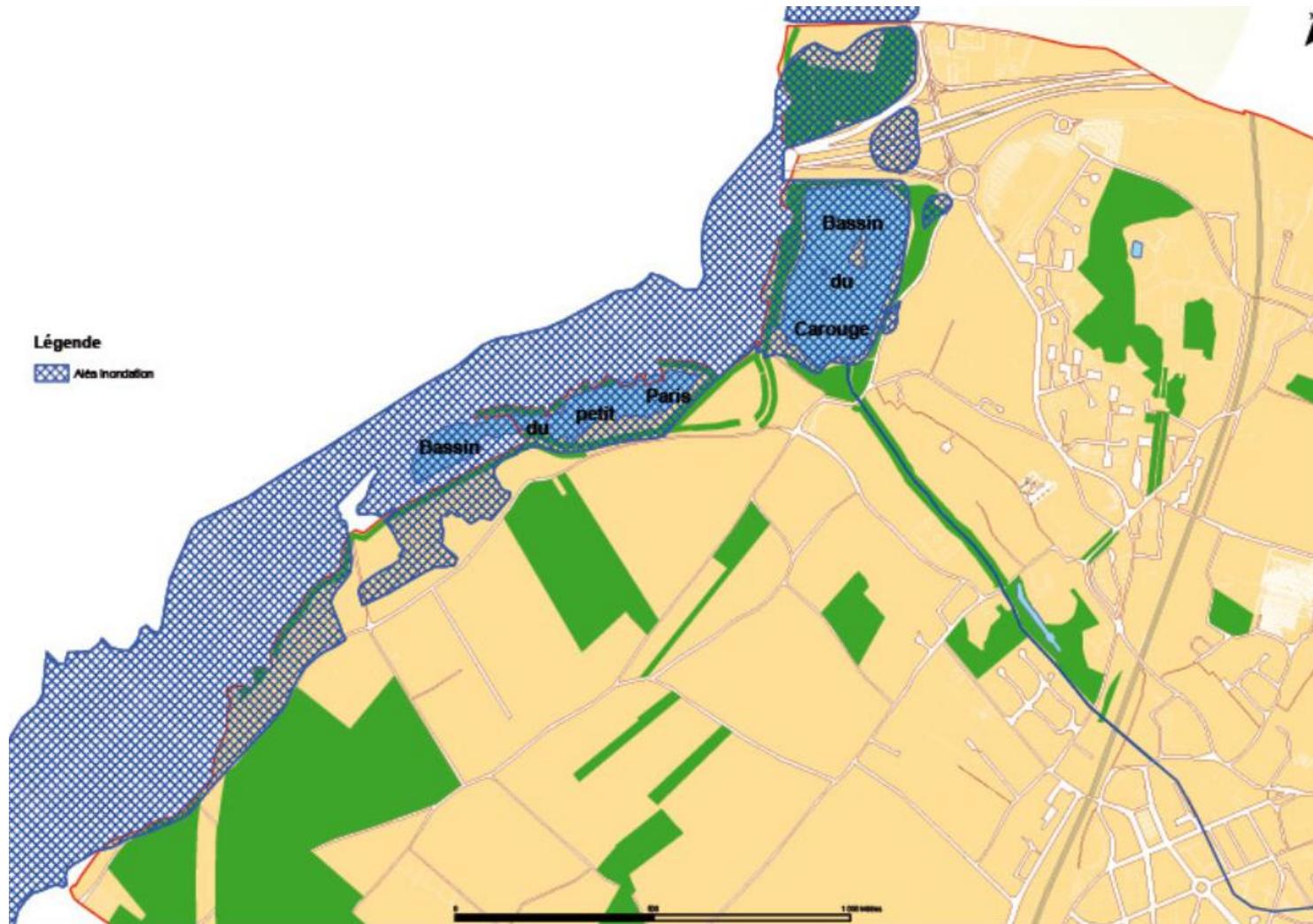
Annexe 8.4 – Identification des enveloppes d’alerte potentiellement humides

Source : DRIEE Ile-de-France



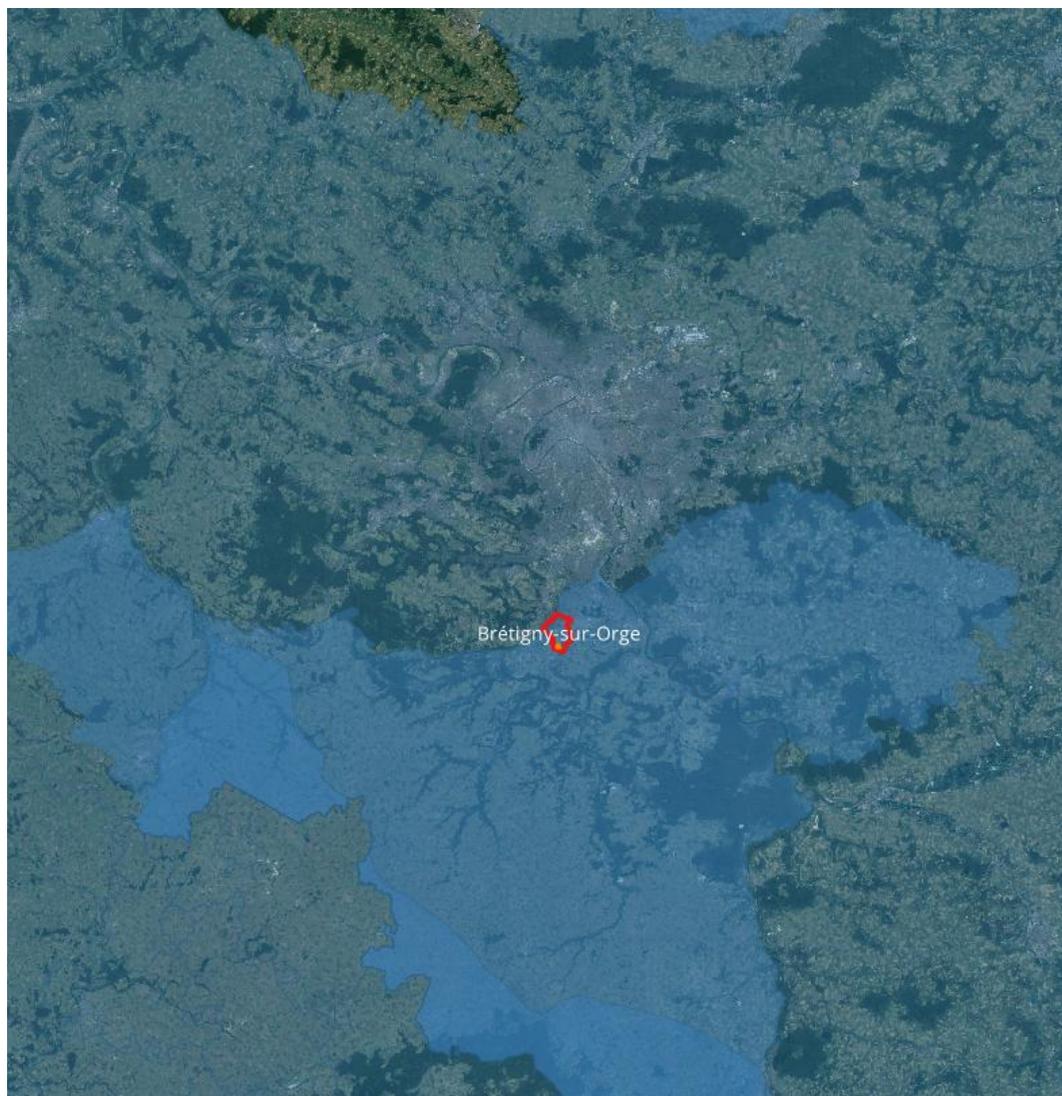
Annexe 8.5 – Périmètre des zones humides identifiées sur les critères pédologique et végétation

Source : GINGER BURGEAP (cf rapport complet en annexe 14)



Annexe 8.6 – Cartographie du risque inondation à Bretigny-sur-Orge

Source : DICRIM Bretigny-sur-Orge



Projet d'aménagement "Les promenades de Brétigny"
BRETIGNY-SUR-ORGE (91)

Localisation des zones de répartition des eaux

Légende

Localisation

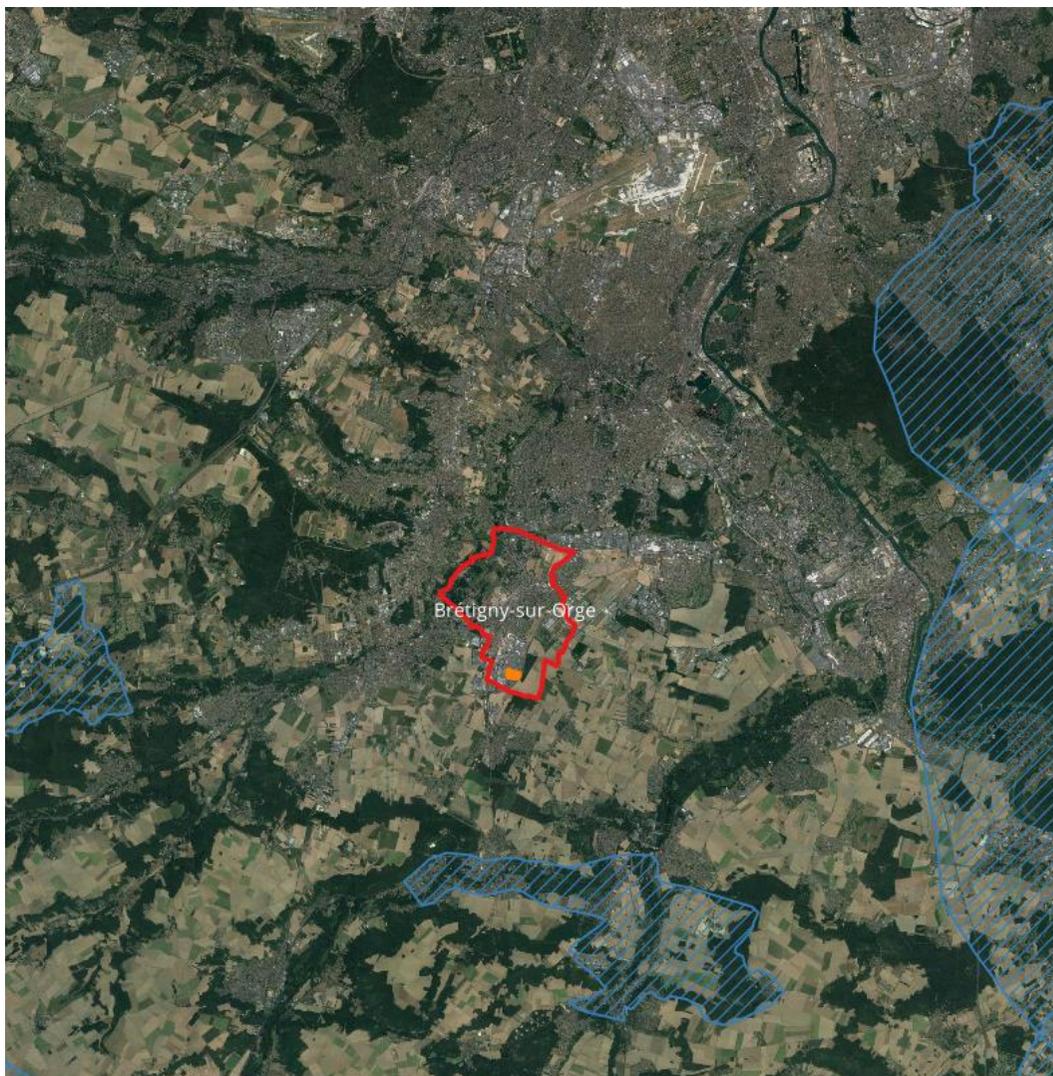
-  Parcelles du projet
-  Commune de Brétigny-sur-orge
-  Zones de répartition des eaux



0 10 20 km

Annexe 8.7 – Localisation des zones de répartition des eaux

Source : Eau France, Géo data



Projet d'aménagement "Les promenades de Brétigny"
BRETIGNY-SUR-ORGE (91)

**Localisation des Aires
d'Alimentation de Captage
(AAC)**

Légende

Localisation

-  Parcelles du projet
-  Commune de Brétigny-sur-orge
-  AAC



0 2,5 5 km

Source:
Fond de carte Google Satellite, Sandre

Réalisation:
DIAGOBAT, 2024

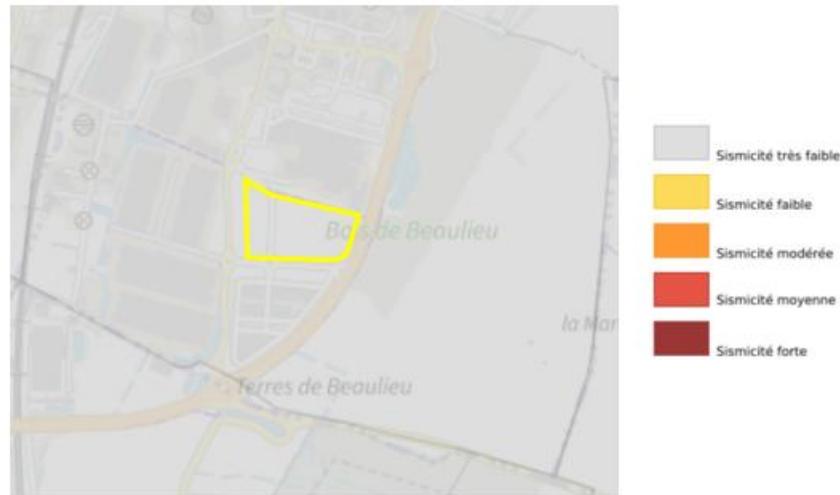
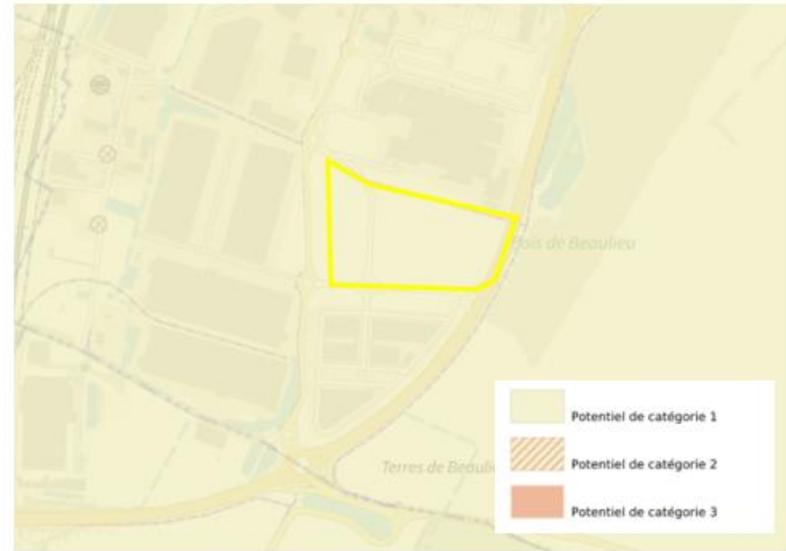
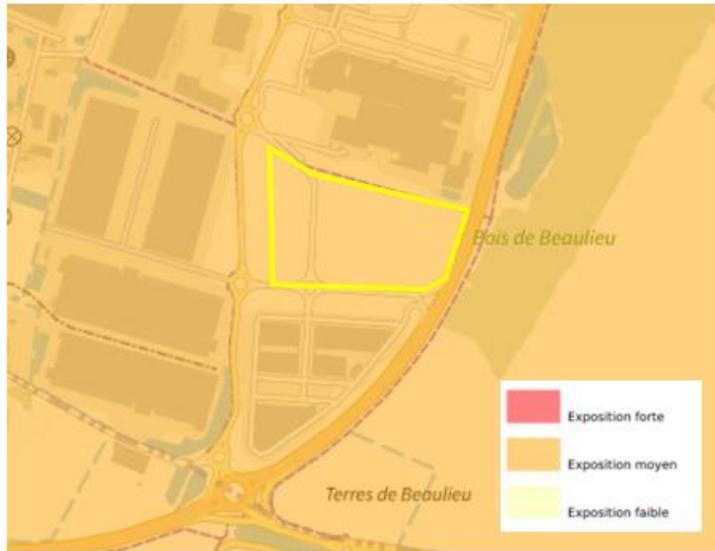
Annexe 8.8 – Localisation des Aires d'Alimentation de Captage (AAC)

Source : Sandre Eau France



Annexe 8.9 – Réseaux existant

Source : Etude d'impact 2011



Annexe 8.10 – Risques naturels

Source : Géorisques