

## ZAC DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'INTERET REGIONAL (PRIR) DES QUARTIERS DE LA HAIE GRISSELLE - LA HETRAIE A BOISSY-SAINT-LEGER ET LIMEIL-BREVANNES (94)



### ETUDE D'IMPACT

PARTIE 1 : INTRODUCTION ET RESUME NON TECHNIQUE

JUIN 2026

## SOMMAIRE

### INTRODUCTION

|          |                                                  |          |
|----------|--------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>PREAMBULE</b>                                 | <b>6</b> |
| <b>2</b> | <b>LE CADRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b> | <b>6</b> |
| 2.1      | L'autorité environnementale compétente           | 6        |
| 2.2      | Cadre réglementaire : le code de l'environnement | 6        |
| 2.2.1    | Réglementation liée au projet de ZAC             | 6        |
| 2.2.2    | Les attendus d'une évaluation environnementale   | 7        |

### RESUME NON TECHNIQUE

|          |                                                                                  |          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>3</b> | <b>ETAT INTIAL</b>                                                               | <b>9</b> |
| 3.1      | Préambule                                                                        | 9        |
| 3.2      | Présentation des zones d'étude                                                   | 9        |
| 3.3      | Milieu physique                                                                  | 11       |
| 3.3.1    | Climat                                                                           | 11       |
| 3.3.2    | Topographie                                                                      | 11       |
| 3.3.3    | Sol et sous-sol                                                                  | 11       |
| 3.3.4    | Ressource en eau                                                                 | 12       |
| 3.3.5    | Risques majeurs                                                                  | 15       |
| 3.4      | Milieu naturel                                                                   | 16       |
| 3.4.1    | Périmètre de protection et d'inventaire                                          | 16       |
| 3.4.2    | Flore                                                                            | 16       |
| 3.4.3    | Habitats                                                                         | 16       |
| 3.4.4    | Faune                                                                            | 16       |
| 3.5      | Occupation du sol                                                                | 16       |
| 3.6      | Paysage                                                                          | 16       |
| 3.7      | Patrimoine historique, culturel et paysager                                      | 17       |
| 3.8      | Contexte administratif et documents de planification territoriale et d'urbanisme | 18       |
| 3.9      | Servitudes et réseaux divers                                                     | 18       |
| 3.10     | Milieu humain                                                                    | 18       |
| 3.10.1   | Logements                                                                        | 18       |
| 3.10.2   | Activités et emplois                                                             | 18       |
| 3.10.3   | Equipements, services et commerces                                               | 19       |
| 3.11     | Déplacements, trafics et conditions de circulation                               | 19       |
| 3.12     | Cadre de vie                                                                     | 19       |
| 3.12.1   | Qualité de l'air                                                                 | 19       |
| 3.12.2   | Environnement sonore                                                             | 20       |
| 3.13     | Gestion des déchets                                                              | 21       |
| 3.14     | Synthèse des enjeux                                                              | 21       |

|             |                                                                                                          |           |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3.15</b> | <b>Evolution des aspect pertinents de l'environnement en l'absence de projet (scenario de référence)</b> | <b>30</b> |
| 3.15.1      | Milieu physique                                                                                          | 30        |
| 3.15.2      | Milieu naturel                                                                                           | 30        |
| 3.15.3      | Patrimoine et paysage                                                                                    | 30        |
| 3.15.4      | Milieu humain                                                                                            | 30        |

### **4 PRESENTATION DU PROJET**

|       |                                                                                                                                             |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1   | Objectifs urbains fixés par la convention du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional des quartiers la haie griselle – la hêtraie | 31 |
| 4.2   | Justification du projet : la mise en œuvre opérationnelle des objectifs fixés pour les quartiers de la haie griselle – la hêtraie           | 31 |
| 4.2.1 | L'initiation de la ZAC La Haie Griselle – La hêtraie                                                                                        | 31 |
| 4.2.2 | Les objectifs retenus pour le projet de la ZAC du PRIR la Haie Griselle – la Hêtraie                                                        | 32 |
| 4.3   | La programmation de la zac la haie griselle – la hêtraie                                                                                    | 33 |
| 4.3.1 | Secteur A : le mail du lac                                                                                                                  | 35 |
| 4.3.2 | Secteur B Les Lacs                                                                                                                          | 39 |
| 4.3.3 | Secteur C : La dalle P2                                                                                                                     | 40 |
| 4.3.4 | Secteurs D à J : les cœurs de résidences                                                                                                    | 41 |
| 4.3.5 | Secteur K : l'avenue Charles de Gaulle                                                                                                      | 49 |
| 4.3.6 | Secteur L : la rue Charles Baudelaire                                                                                                       | 54 |

### **5 DENSITE DES CONSTRUCTIONS DU PROJET**

|       |                                                     |    |
|-------|-----------------------------------------------------|----|
| 5.1   | Le site d'étude                                     | 55 |
| 5.2   | Densité des constructions du projet                 | 55 |
| 5.2.1 | Composition et variations des hauteurs              | 56 |
| 5.2.2 | Optimisations possibles                             | 56 |
| 5.3   | Conclusion sur l'étude d'optimisation de la densité | 57 |

### **6 IMPACTS DU PROJET ET MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION ASSOCIEES**

|       |                                                                                             |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.1   | Impact du projet et mesures associées                                                       | 58 |
| 6.2   | Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000                                         | 67 |
| 6.3   | Compatibilité du projet avec les documents de planification et réglementation locales       | 67 |
| 6.3.1 | Compatibilité avec le Schéma Directeur Environnemental de la Région Île-de-France (SDRIF-E) | 67 |
| 6.3.2 | Compatibilité du projet avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT)                     | 67 |
| 6.3.3 | Compatibilité du projet avec le projet de PLUi de GPSEA                                     | 68 |
| 6.4   | Compatibilité du projet avec les documents relatifs à la gestion de l'eau                   | 69 |
| 6.4.1 | SDAGE du bassin de la seine et des cours d'eau côtiers normands                             | 69 |
| 6.4.2 | Compatibilité avec le PGRI du Bassin Seine-Normandie 2022-2027                              | 69 |
| 6.5   | Dispositif de suivi et cout des mesures en faveur de l'environnement                        | 69 |
| 6.5.1 | Dispositif de suivi en phase chantier                                                       | 69 |
| 6.5.2 | Dispositif de suivi en phase exploitation                                                   | 69 |
| 6.5.3 | Mesures écologiques                                                                         | 70 |
| 6.5.4 | Coût des mesures de suivi                                                                   | 70 |
| 6.6   | Analyse des effets cumules avec d'autres projets connus                                     | 71 |

|       |                                                        |           |
|-------|--------------------------------------------------------|-----------|
| 6.6.1 | Présentation des projets retenus.....                  | 71        |
| 6.6.2 | ZAC de la Ballastière Nord .....                       | 71        |
| 6.6.3 | <b>ZAC DE LA CHARMERAIE (BOISSY-SAINT-LEGER) .....</b> | <b>71</b> |
| 6.7   | <b>Auteurs de l'étude d'impact .....</b>               | <b>72</b> |
| 6.7.1 | Pilotage des études .....                              | 72        |
| 6.7.2 | Rédaction et assemblage des études .....               | 72        |

## FIGURES

|                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 1 : Localisation de la zone d'étude (Source : SEGIC Ingénierie).....                                                                       | 10 |
| Figure 2 : Topographie du site du projet (Source : Ingetec).....                                                                                  | 11 |
| Figure 3 : Sites CASIAS et ex-BASOL (Source : Géorisques).....                                                                                    | 12 |
| Figure 4 : Périmètre du SAGE MARNE CONFLUENCE intégrant les bassins versant de la Marne aval et du Morbras (Source : SAGE MARNE CONFLUENCE) ..... | 13 |
| Figure 5 : Réseau hydrographique (Source : Géoportail) .....                                                                                      | 13 |
| Figure 6 : Délimitation des zones humides – zoom (Source : SYSTRA) .....                                                                          | 14 |
| Figure 7 : Risque de remontée de nappe et d'inondation de cave au droit du projet (Source : Géorisques) .....                                     | 15 |
| Figure 8 : Aléa retrait-gonflement des argiles (Source : Géorisques).....                                                                         | 15 |
| Figure 9 : Localisation des périmètres de protection et des monuments inscrits ou classés (Source : Atlas des Patrimoines).....                   | 17 |
| Figure 10 : Servitudes d'utilité publique au droit de l'emprise projet (Source : PLUi GPSEA) .....                                                | 18 |
| Figure 11 : Vue axonométrique du projet avec identification des lots (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS - INGETEC).....             | 34 |
| Figure 12 : Localisation du secteur A : Mail du Lac (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS - INGETEC) .....                             | 35 |
| Figure 13: Identification des trois lots à construire du secteur A (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS – INGETEC).....               | 36 |
| Figure 14 : Perspective de l'entrée du futur pôle culturel, vue depuis l'esplanade Joséphine Baker (Source : Hema architectes) .....              | 37 |
| Figure 15 : Perspective, vue depuis la rue Marie Curie (Source : Hema architectes) .....                                                          | 37 |
| Figure 16 : Perspective, vue depuis le Mail du Lac en contrebas (Source : Hema architectes).....                                                  | 37 |
| Figure 17 : Plan masse, pôle culturel de Boissy-Saint-Léger (Source : HEMA architectes) .....                                                     | 38 |
| Figure 18 : Localisation du secteur des Lacs (Source : SPL Avenir Développement, 3M3 – POLIS - INGETEC) ..                                        | 39 |
| Figure 19 : Le chemin des pêcheurs (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS - INGETEC).....                                               | 39 |
| Figure 20 : Localisation du secteur la dalle P2 (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS – INGETEC) .....                                 | 40 |
| Figure 21 : Inspirations pour le secteur de la dalle P2 (Source : 3M3 – POLIS – INGETEC) .....                                                    | 40 |
| Figure 22 : Plan des aménagements de la dalle P2 (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS – INGETEC).....                                 | 40 |
| Figure 23 : Plan des aménagements de la Plataneraie (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC).....                              | 42 |
| Figure 24 : Plan des aménagements de la Pinède (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC) .....                                  | 43 |
| Figure 25 : Plan des aménagements de la Boulaie (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC) .....                                 | 44 |
| Figure 26 : Plan des aménagements de la Chênaie (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC).....                                  | 45 |
| Figure 27 : Plan des aménagements des Tilleuls (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC) .....                                  | 46 |

|                                                                                                                                                        |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Figure 28 : Plan d'aménagement des Erables (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC) .....                                           | 47                                 |
| Figure 29 : Plan des aménagements de la Sablière (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC) .....                                     | 48                                 |
| Figure 30 : Plan des aménagements de la Sapinière (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC) .....                                    | 48                                 |
| Figure 31 : Localisation de l'avenue Charles de Gaulle (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC) .....                               | 49                                 |
| Figure 32 : Aménagement projeté du carrefour de la Hêtraie (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC) .....                           | 49                                 |
| Figure 33 : Axonométrie du nouveau groupe scolaire de la Hêtraie (Source : Limeil-Brévannes, A5A architectes) .....                                    | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| Figure 34 : Localisation du lot « entrée Nord » .....                                                                                                  | 52                                 |
| Figure 35 : Programmation et implantation du lot « entrée Nord » .....                                                                                 | 52                                 |
| Figure 36 : Localisation du lot « Gaston Roulleau » .....                                                                                              | 53                                 |
| Figure 37 : Implantation du lot « Gaston Roulleau » .....                                                                                              | 53                                 |
| Figure 38 : Localisation de la rue Charles Baudelaire (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS – INGETEC) .....                                | 54                                 |
| Figure 39 : Axonométrie du projet de renouvellement urbain et destination des lots à bâtir (Source : SPL Avenir Développement, 3M3-POLIS-INGETEC)..... | 56                                 |
| Figure 40 : Indice de densité bâtie des lots à bâtir .....                                                                                             | 56                                 |

TABLEAUX

Tableau 1 : Synthèse des enjeux de l'état initial .....22

Tableau 2 : Synthèse des impacts et mesures associées (Source : Ségic Ingénierie) .....59

1 PREAMBULE

Le projet de la Haie Griselle - la Hêtraie, situé à Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes, a été retenu dans le cadre du programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) pour lequel une convention définissant les modalités de financement entre les différents partenaires dont l'Etat a été signée le 23 février 2024.

Le projet de renouvellement urbain global du quartier de la Haie Griselle - la Hêtraie se différencie des autres projets de renouvellement urbain par sa faible proportion d'intervention sur le logement. Cette spécificité s'explique par la singularité du site « le Parc habité » qui plaide pour une approche urbaine visant à conserver et à renforcer ce cadre de vie, tout en présentant un programme d'interventions permettant de corriger les dysfonctionnements du quartier, de lui redonner une attractivité et de le reconnecter au reste du territoire. Des politiques de réhabilitation ont par ailleurs été enclenchées par les bailleurs sociaux (Paris Habitat et RATP Habitat) ces dernières années sur leur patrimoine.

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs et orientations stratégiques du projet, définis dans la convention du PRIR notamment :

- Conforter le principe d'aménagement d'un « parc habité » plus ouvert sur le quartier et les deux villes :
  - o Affirmation du parc habité ;
  - o Différenciation et hiérarchisation des espaces publics ;
  - o Ouvrir le quartier ;
  - o Reconquête des parkings souterrains et diminution de l'offre de stationnement public sur les franges du quartier ;
  - o Orientations paysagères : ouverture, lisibilité ;
  - o Orientations en matière d'accessibilité, de mobilité et de déplacements : gestion du stationnement, renforcement des polarités environnantes ;
- Maintenir et développer la mixité fonctionnelle du quartier :
  - o La restructuration de l'offre en équipements publics ;
  - o Renforcer l'offre de formation ;
- Elargir la vocation résidentielle du quartier en y développant davantage les possibilités de parcours résidentiels ;
- L'amélioration de la sûreté et de la sécurité :
  - o Désenclaver le quartier ;
  - o Améliorer la prévention situationnelle au niveau des résidences d'habitat collectif ;
  - o Restructurer les parcours piétons ;
  - o Développer les conditions d'une vie conviviale et amorcer la reconquête positive des quartiers ;
  - o Contribuer à une meilleure utilisation des parkings souterrains.

2 LE CADRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2.1 L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE COMPETENTE

L'autorité compétente pour le projet de renouvellement urbain PRIR de la ZAC la Haie Griselle – la Hêtraie à Boissy-Saint-Léger – Limeil-Brévannes est la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France.

2.2 CADRE REGLEMENTAIRE : LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT

2.2.1 REGLEMENTATION LIEE AU PROJET DE ZAC

L'article L122-1 du Code de l'Environnement précise que : « Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale. »

L'article R.122-2 du Code de l'Environnement, modifié par le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes, pris pour application de l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016, fixe en annexe la liste des projets assujettis à évaluation environnementale, dénommée ci-après « étude d'impact », et précise, pour chaque catégorie d'aménagement, la soumission à étude d'impact de façon systématique ou au cas par cas.

Les travaux, constructions et opérations d'aménagements ruraux et urbains soumis à évaluation environnementale ou à examen au cas par cas sont précisés dans le tableau ci-après.

| CATÉGORIES de projets                                   | PROJETS soumis à évaluation environnementale                                         | PROJETS soumis à examen au cas par cas                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagements | b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha | b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m². |

Le projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) est soumis à évaluation environnementale systématique du fait que son assiette foncière (plus de 22 ha) est supérieure au seuil de 10 ha.

## 2.2.2 LES ATTENDUS D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 2.2.2.1 PRINCIPE D'UNE ETUDE PROJET GLOBAL

Dans son article L122-1, le Code de l'Environnement précise également que « lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. »

L'évaluation environnementale s'inscrit dans un processus décisionnel et les impacts du projet sur l'environnement doivent être évalués le plus en amont possible. Les impacts qui n'ont pas pu être évalués le plus en amont possible le sont au plus tard lors de la dernière autorisation, l'étude d'impact étant alors actualisée/complétée dans les conditions prévues par l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement.

### 2.2.2.2 PRINCIPE DE PROPORTIONNALITE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le I de l'article R122-5 du Code de l'Environnement précise que « le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine ».

### 2.2.2.3 PRINCIPE D'UNE DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article L122-1 du Code de l'Environnement : « *L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le Maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après « étude d'impact », de la réalisation des consultations prévues à la présente section, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.* »

### 2.2.2.4 OBJECTIFS DE L'ETUDE D'IMPACT

L'étude d'impact est à la fois :

- Un instrument de protection de l'environnement : la préparation de l'étude d'impact permet d'intégrer les problématiques environnementales dans la conception et les choix d'aménagement du projet, afin qu'il soit respectueux de l'homme, des paysages et des milieux naturels, qu'il économise l'espace et limite la pollution de l'eau, de l'air et des sols ;
- Un outil d'information pour les institutions et le public : pièce officielle de la procédure de décision administrative, elle constitue le document de consultation auprès des services de l'État et des collectivités. Elle est également un outil d'information du public qui peut consulter ce dossier dans le cadre de l'enquête publique ;

- Un outil d'aide à la décision : l'étude d'impact constitue une synthèse des diverses études environnementales, scientifiques et techniques qui ont été menées aux différents stades d'élaboration du projet.

L'étude d'impact définit les conditions d'insertion du projet, les mesures prévues pour les éviter, réduire ou le cas échéant compenser les atteintes vis-à-vis de l'environnement et les avantages attendus de sa réalisation.

**L'étude d'impact permet donc au Maître d'ouvrage, au même titre que les études techniques, économiques et financières, d'améliorer le projet.**

### 2.2.2.5 CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le contenu de l'étude d'impact est défini à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement. Il est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

Selon les termes de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement, l'étude d'impact comporte les éléments suivants :

1° Un résumé non technique ;

2° Une description du projet, y compris en particulier :

- Une description de la localisation du projet ;
- Une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ;
- Une description des principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés ;
- Une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement.

3° Une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet, dénommée « scénario de référence », et un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ;

4° Une description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet, et plus particulièrement :

- La population et la santé humaine ;

- La biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés ;
- Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat ;
- Les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques, et le paysage ;

5° Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :

- De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition ;
- De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources ;
- De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets ;
- Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement ;
- Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées. Ces projets sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact :
  - Ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R. 214-6 et d'une enquête publique ;
  - Ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.
- Des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique ;
- Des technologies et des substances utilisées.

La description des éventuelles incidences notables du projet porte sur les effets directs et, le cas échéant, sur les effets indirects secondaires, cumulatifs, transfrontaliers, à court, moyen et long termes, permanents et temporaires, positifs et négatifs du projet.

6° Une description des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement qui résultent de la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné. Cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire les incidences négatives notables de ces événements sur l'environnement et le détail de la préparation et de la réponse envisagée à ces situations d'urgence ;

7° Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine ;

8° Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour :

- Éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;

- Compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.

La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes, de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet, ainsi que d'une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets.

9° Le cas échéant, les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ;

10° Une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement ;

11° Les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation ;

Elle indique également les principes des mesures de protection contre les nuisances sonores qui seront mis en œuvre en application des dispositions des articles R. 571-44 à R. 571-52.

Pour les projets soumis à évaluation des incidences Natura 2000, l'étude d'impact tient lieu d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle contient les éléments exigés par l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.

## 3 ETAT INTIAL

### 3.1 PREAMBULE

Conformément au 3° de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement, cette partie vise à effectuer « *une description des aspects pertinents de l'état initial de l'environnement* » [...] ».

Conformément au 4° de l'article R.122-5 du Code de l'Environnement, cette description est effectuée sur les « *facteurs mentionnés au III de l'article L.122-1 susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet* », à savoir :

- Le climat ;
- Les terres, le sol ;
- L'eau ;
- La biodiversité ;
- L'air ;
- La population ;
- La santé humaine ;
- Les biens matériels ;
- Le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques ;
- Le paysage.

L'objectif de l'état initial est de cerner les enjeux et les sensibilités du secteur d'implantation du projet et de les hiérarchiser afin de guider les choix d'aménagement.

### 3.2 PRESENTATION DES ZONES D'ETUDE

L'état initial est réalisé au droit de périmètres d'étude spécifiques :

- **La zone d'étude.** Elle prend la forme d'un tampon de 100 m autour de l'emprise projet. Cette zone d'étude a été retenue car elle couvre les éléments environnementaux directement liés à l'emprise du projet ou à sa proximité directe : milieu physique pour les contraintes de proximité, santé publique, fonctionnement territorial (contraintes ponctuelles telles que l'occupation des sols, les réseaux, etc.). Elle permet ainsi d'étudier et de représenter cartographiquement les enjeux directement liés au projet. C'est dans ce périmètre que seront étudiés la plupart des thématiques de l'état initial ;

*Le terme « zone d'étude » employé dans le présent document fait référence à cette zone d'étude. Elle est présentée sur la figure en page suivante.*

- **Les zones d'étude « éloignées » :** selon la thématique environnementale abordée, les investigations portent bien au-delà de la zone d'étude. Cette variabilité du champ géographique des investigations permet de s'assurer d'une prise en compte exhaustive des sensibilités environnementales du secteur, et d'évaluer avec précision les incidences susceptibles d'être causées par le projet. Ces zones d'étude éloignées peuvent s'étendre jusqu'aux limites administratives de la commune de Limeil-Brévannes directement concernée par le projet, aux limites des bassins versants interceptés, au territoire qui est en relation visuelle avec le projet, etc. ;
- **Les zones d'étude spécifiques.** Concernant le milieu naturel, les investigations faune et flore sont décrites selon une zone d'étude spécifique précisée au chapitre Milieu naturel.



Figure 1 : Localisation de la zone d'étude (Source : SEGIC Ingénierie)

### 3.3 MILIEU PHYSIQUE

#### 3.3.1 CLIMAT

La zone d'étude est soumise à un climat de type océanique dégradé, caractérisé par un faible écart entre les températures moyennes hivernales et une répartition des précipitations relativement homogène tout au long de l'année, avec une dominance des vents du Sud et du Nord.

La thermographie au droit de la zone d'étude est considérée comme forte. La zone semble faire partie des zones les plus propices à un fort îlot de chaleur urbain, en particulier sur sa partie Sud.

Les indicateurs LCZ de l'institut Paris Région tendent à montrer qu'une composition présentant des bâtiments espacés, et entre lesquels le sol, même perméable, n'offre que peu de couvert arboré sera fréquemment inconfortable voire très inconfortable en été, de même que les poches imperméables identifiées au sud du site. La partie Nord présente en revanche des poches arborées permettant d'atténuer localement l'effet ICU.

Dans le cadre du projet, il va ainsi s'agir de trouver des effets d'atténuation performants de ces ICU : une désimperméabilisation partielle et une végétalisation par strate arborée à même d'apporter de la fraîcheur par l'évapotranspiration et par l'ombrage sur l'ensemble du quartier.

La Ville de Boissy-Saint-Léger a lancé une étude de faisabilité sur le potentiel raccordement aux réseaux de chaleur en 2024. Dans ce cadre, le raccordement aux réseaux de chaleur (RCU) de Sucy-en-Brie, Bonneuil-sur-Marne ou Limeil-Brévannes a été étudiée (« Etude de faisabilité de réseau de chaleur sur la ville de Boissy-Saint-Léger », 10 septembre 2024, MANERGY). D'après cette étude :

- Un raccordement au RCU Limeil-Brévannes n'est pas envisageable ;
- Un raccordement au RCU de Sucy-en-Brie est possible mais sous condition de renforcer la puissance disponible via l'ajout d'une PAC ;
- Un raccordement au RCU de Bonneuil-sur-Marne est possible en l'état.

La ville de Bonneuil-sur-Marne n'ayant pas donné suite aux sollicitations, l'étude de MANERGY s'est focalisée sur un raccordement au RCU de Sucy-en-Brie. Bien que les résultats de l'étude menée montrent les intérêts économiques et environnementaux de cette solution, elle a fait l'objet d'un refus par la ville de Sucy-en-Brie.

Sur la base des données disponibles à ce jour, les énergies renouvelables dont la disponibilité au niveau du site est la plus probable sont le solaire photovoltaïque, l'aérothermie, la récupération de chaleur fatale sur les eaux usées des logements, et la biomasse.

#### 3.3.2 TOPOGRAPHIE

Le site lui-même, situé à une altitude comprise entre 41 et 54 m NGF, ne présente pas de dénivelé marqué. Le secteur est en pente douce orienté vers le nord.

Le relief est à prendre en compte notamment pour la gestion du paysage et la gestion des eaux pluviales. L'objectif est d'éviter les larges mouvements de terre et viser un bilan déblais/remblais le plus équilibré possible.

Le secteur du Forum présente une déclivité importante et présente actuellement un effet de coupure urbaine au niveau du quartier, notamment entre les nouveaux aménagements de la ZAC de la Charmeraie et le reste du quartier de la Haie Griselle.

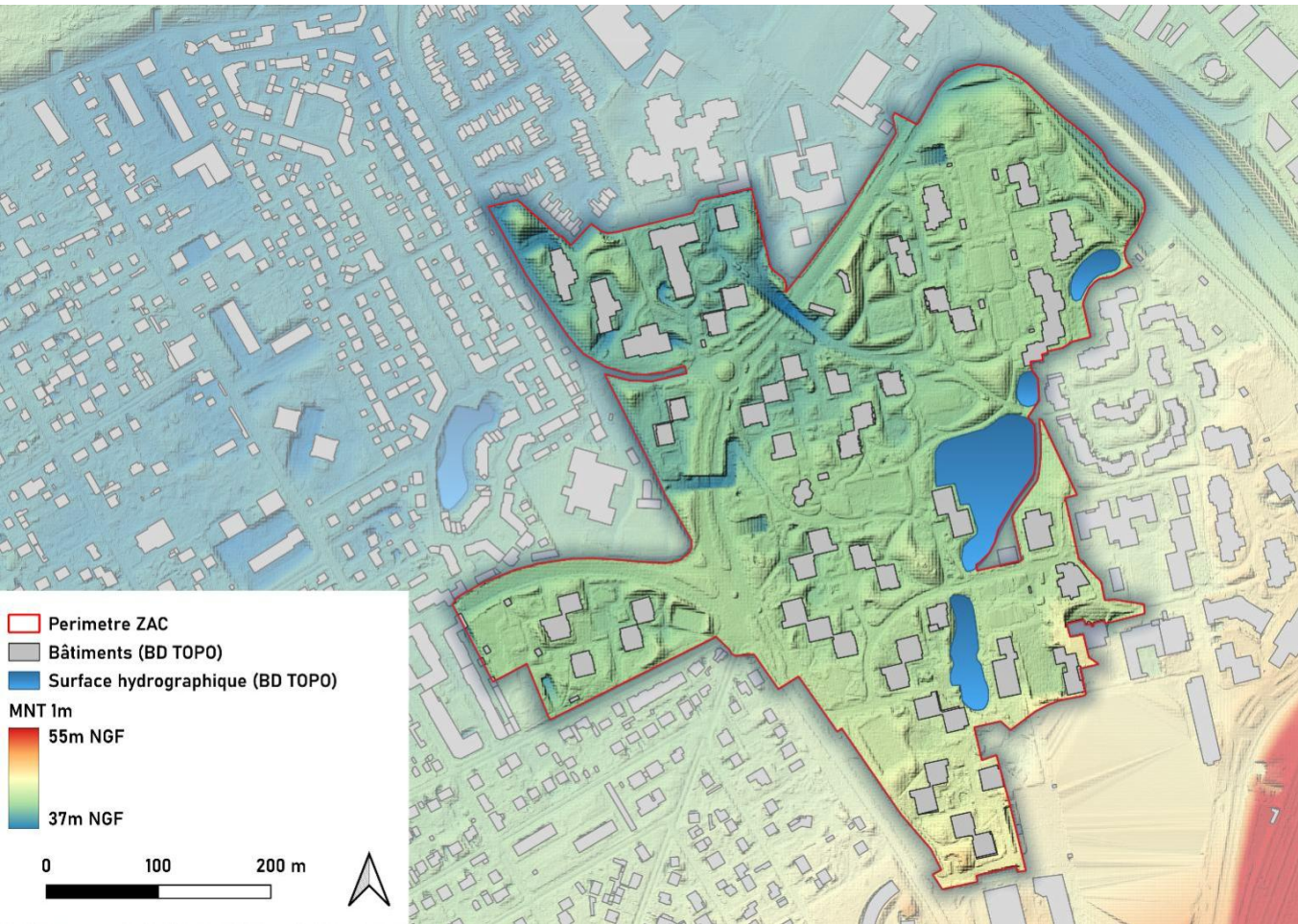


Figure 2 : Topographie du site du projet (Source : Ingetec)

#### 3.3.3 SOL ET SOUS-SOL

##### 3.3.3.1 GEOLOGIE

Le contexte géologique de Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes est celui d'un bassin sédimentaire, dont les différentes couches sont constituées de remblais du Quaternaire, d'alluvions, de marnes, de sables et de calcaire.

3.3.3.2 POLLUTION DES SOLS

Boissy-Saint-Léger compte 4 sites ex-BASOL et 21 sites CASIAS.  
Limeil-Brévannes compte 4 sites ex-BASOL et 49 sites CASIAS.

La zone d'étude n'est concernée par aucun site CASIAS ou ex-BASOL.

Certains sites répertoriés dans un rayon de 1 km autour du site du projet sont localisés en amont hydraulique théorique de la zone d'étude. Ces sites CASIAS sont susceptibles d'avoir impactés les eaux souterraines au droit du site



Figure 3 : Sites CASIAS et ex-BASOL (Source : Géorisques)

3.3.4 RESSOURCE EN EAU

3.3.4.1 DOCUMENTS CADRES DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Le projet devra être compatible avec les objectifs environnementaux du SDAGE de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027. L'analyse de la compatibilité du projet avec ce document est exposée au chapitre 5.1 de la partie 5 de l'étude d'impact.

Le projet devra gérer ses eaux à la parcelle. Pour se faire, l'aménagement projeté devra se conformer aux prescriptions des services instructeurs et aux préconisations de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) traduites dans les récents guides. Il s'agit entre autres :

- D'éviter d'imperméabiliser les surfaces, voire « reperméabiliser » l'existant, de manière à infiltrer à minima les petites pluies ;
- De gérer les eaux de pluies au plus proche de l'endroit où elles tombent afin d'éviter le ruissellement ;
- D'éviter tout rejet de petites pluies aux réseaux. Les rejets pluviaux existants doivent être déconnectés des réseaux d'assainissement dès que l'opportunité se présente.

3.3.4.2 EAUX SOUTERRAINES

La zone d'étude est concernée par les 2 masses d'eau souterraine suivantes :

- Une masse d'eau de niveau 1, c'est-à-dire la première masse d'eau rencontrée depuis la surface : Tertiaire – Champigny-en-Brie et Soissonnais (FRHG103) (Bon état quantitatif, état chimique médiocre) ;
- Une masse d'eau de niveau 2, attribué à une partie d'une masse d'eau souterraine sous recouvrement d'une masse d'eau de niveau 1 : Albien-néocomien captif (FRHG218) (Bon état quantitatif et bon état chimique).

Globalement, les nappes en présence présentent une vulnérabilité forte aux pollutions diffuses (infiltration majoritaire).

3.3.4.3 EAUX SUPERFICIELLES

Le territoire de Limeil-Brévannes est inscrit dans les bassins versants de la Marne et du Morbras.



Figure 4 : Périmètre du SAGE MARNE CONFLUENCE intégrant les bassins versant de la Marne aval et du Morbras (Source : SAGE MARNE CONFLUENCE)

Le territoire de Boissy-Saint-Léger et de Limeil-Brévannes est inscrit dans les bassins versants de la Marne et du Morbras :

- La Marne, du confluent de la Gondoire au confluent de la Seine (FRHR 154 A) est une masse d'eau fortement modifiée, au bon potentiel écologique mais au mauvais potentiel chimique ;
- Le Morbras, de sa source au confluent de la Marne (FRHR 154 B), est aussi une masse d'eau fortement modifiée, au potentiel écologique moyen et au mauvais potentiel chimique.

Ces eaux subissent donc une pollution caractéristique de la pollution urbaine.

Toutefois, ces deux rivières sont plutôt éloignées du site du projet. L'hydrologie aérienne se limite donc, sur les communes, à de nombreuses mais modestes sources s'écoulant au niveau du coteau.

Ces sources découlent de l'infiltration des eaux pluviales sur le plateau et de la formation intermittente d'un aquifère sur la strate imperméable des argiles vertes et des marnes supra-gypseuses.

Plusieurs sources existent ainsi sur le plateau, et forment des rus intermittents :

- Le ru de la Chère-Année (1), qui se forme dans la forêt de Notre-Dame, s'écoule dans le bois du Piple, pour se jeter dans le port de Bonneuil ;
- Le ru de Boissy, qui se forme dans le parc de Grosbois et se jette dans le Réveillon à Villecresnes.

Ces deux rus alimentent les nombreuses pièces d'eau du château du Piple et du parc de Grosbois.

Plusieurs sources existent aussi sur le coteau, qui alimentent le lavoir du boulevard Léon-Révillon et celui de la rue de la Fontaine.

Le site du projet est éloigné de tout cours d'eau. Il est toutefois caractérisé par la présence d'étendues d'eau. Des réservoirs / bassins sont ainsi localisés dans la zone d'étude et à proximité.

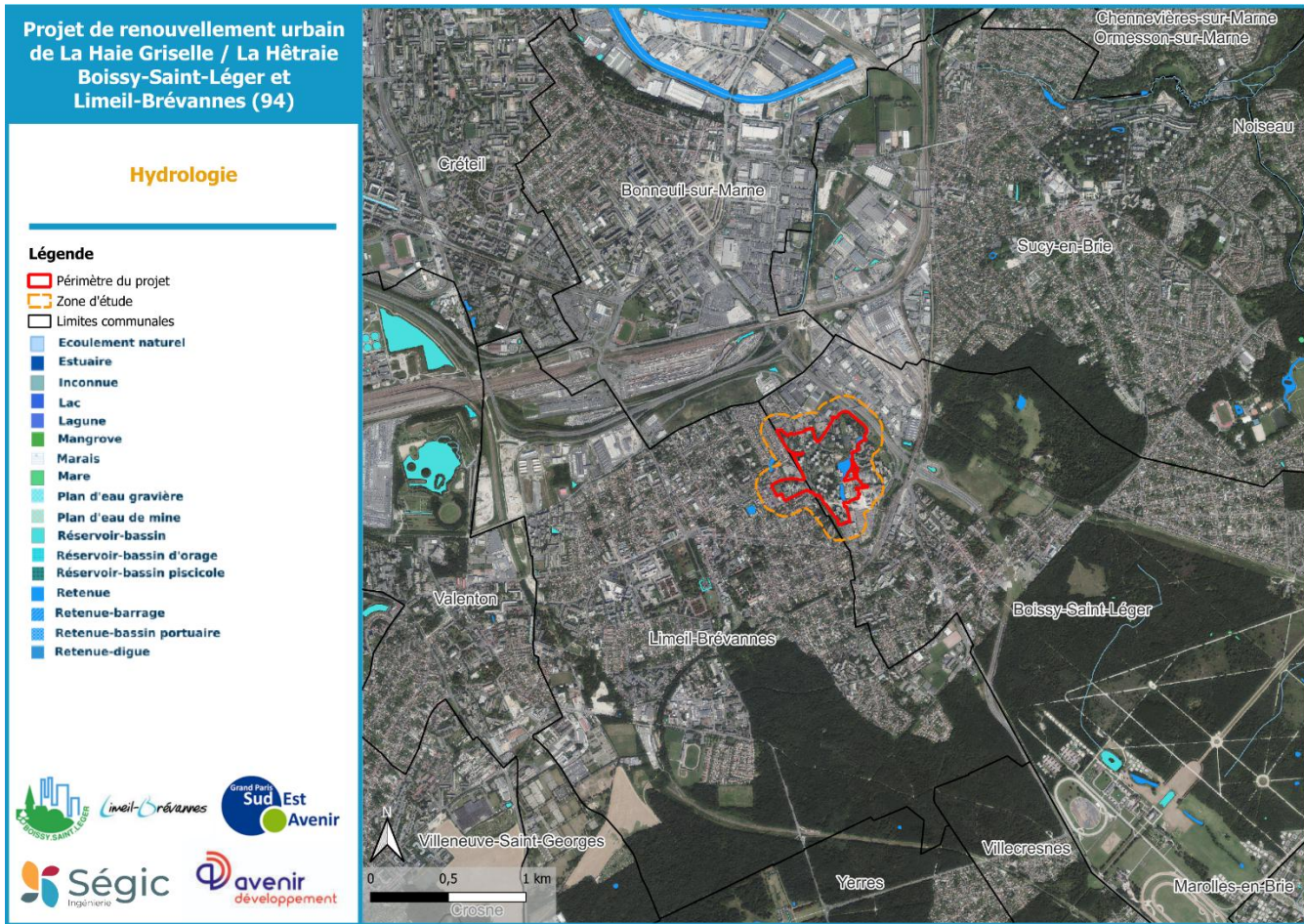


Figure 5 : Réseau hydrographique (Source : Géoportail)

3.3.4.4 ZONES HUMIDES

Un passage pour l'inventaire des zones humides a été réalisé le 20 février 2024. Les sondages pédologiques ont été réalisés à la tarière manuelle.

A noter que l'étude zones humides s'est concentrée sur les enveloppes d'alerte zones humides identifiées par la DRIEAT.

Le projet est concerné par l'enveloppe d'alerte de classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier, selon la DRIEAT.

**Les sondages pédologiques ont permis de délimiter une surface de 1 611 m².**

Les cartes suivantes présentent les résultats des critères sol (sondages pédologiques) et habitats.



Figure 6 : Délimitation des zones humides – zoom (Source : SYSTRA)

3.3.4.5 USAGES DE L'EAU

À Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes, la distribution de l'eau potable est assurée en délégation de service public par Suez. L'eau distribuée à Limeil-Brévannes est contrôlée par Suez et par l'Agence Régionale de Santé Île-de-France. Tous les indicateurs concernant les taux de pesticides et paramètres physico-chimiques sont conformes pour la qualité de l'eau à Limeil-Brévannes, en date du 28/02/2025.

Il n'existe pas de captage AEP sur les communes de Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes. L'extrémité Sud-Est de la commune de Limeil-Brévannes est cependant concernée par une aire d'alimentation de captage, à environ 1 600 m de la zone d'étude.

La zone d'étude est implantée dans la ZRE de l'Albien. Ainsi, au sein de la nappe profonde de l'Albien, les prélèvements d'eau supérieurs à 8 m3/h sont soumis à autorisation.

De plus, la zone d'étude est classée en Zone Sensible.

3.3.4.6 RESEAUX D'EAUX USEES, D'EAUX PLUVIALES

La totalité de la partie urbanisée du territoire du site est desservie par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif (les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans des réseaux séparatifs).

Le service public d'assainissement est géré par l'EPT Grand Paris Sud-Est Avenir. Le service d'alimentation en eau potable est concédé à la Société Lyonnaise des Eaux.

3.3.4.7 RESEAUX D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE (AEP)

L'eau potable qui alimente Paris et la petite couronne trouve son origine soit dans les nappes souterraines, dont des sources sont situées hors de la région pour l'alimentation de Paris (Aube, Eure, Eure-et-Loir, Yonne...) et dont l'eau est acheminée par 600 km d'aqueducs aux stations de traitement parisiennes, soit dans les cours d'eau de la région (principalement la Seine, la Marne et l'Oise).

À Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes, la distribution de l'eau potable est une compétence GPSEA, assurée par **délégation de service public par Suez**.

**Les communes de Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes sont alimentées en Eaux Destinées à la Consommation Humaine (E.D.C.H.) par un mélange des eaux de la Seine et des eaux souterraines de la nappe des calcaires de Champigny.**

Les eaux recueillies sont épurées dans les usines de Morsang-sur-Seine, de Nandy, de Vigneux-sur-Seine, et de Mandres-les-Roses.

Le territoire de Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes est totalement alimenté en eau courante. Les réseaux communaux sont raccordés au réseau interconnecté du sud de la région parisienne, ce qui permet de garantir la sécurité de l'alimentation en eau, et alimenté par l'usine de Morsang-sur-Seine. Le centre d'exploitation est situé à Montgeron.

Le service d'alimentation en eau potable est concédé à la Société Lyonnaise des Eaux

Les modes de gestion des eaux pluviales, à mettre en œuvre par tout aménageur (qu'il soit public, privé, personne morale ou particulier), doivent suivre les principes de priorisation des objectifs proposés dans la « doctrine DRIEAT », en fonction des conditions pluviométriques, qu'il s'agisse de rejets vers les systèmes d'assainissement ou vers le milieu récepteur.

Les menaces identifiées au droit du territoire d'étude sont les suivantes :

- Des perspectives liées au changement climatique à prendre en compte en termes de diminution de la qualité des eaux ou de conflits d'usage, etc ;

- La gestion des eaux pluviales d'une partie du site se faisant au niveau des lacs et représentant une particularité du site ;
- Une augmentation de la population qui peut générer des tensions sur la ressource en eau et le traitement des eaux usées ;
- Un usage de substances polluantes pouvant nuire à la bonne atteinte des objectifs de 2027 de bon état des eaux.

3.3.5 RISQUES MAJEURS

3.3.5.1 RISQUES NATURELS

La zone d'étude est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque de remonté de nappe ;
- Risque moyen de retrait-gonflement des argiles.

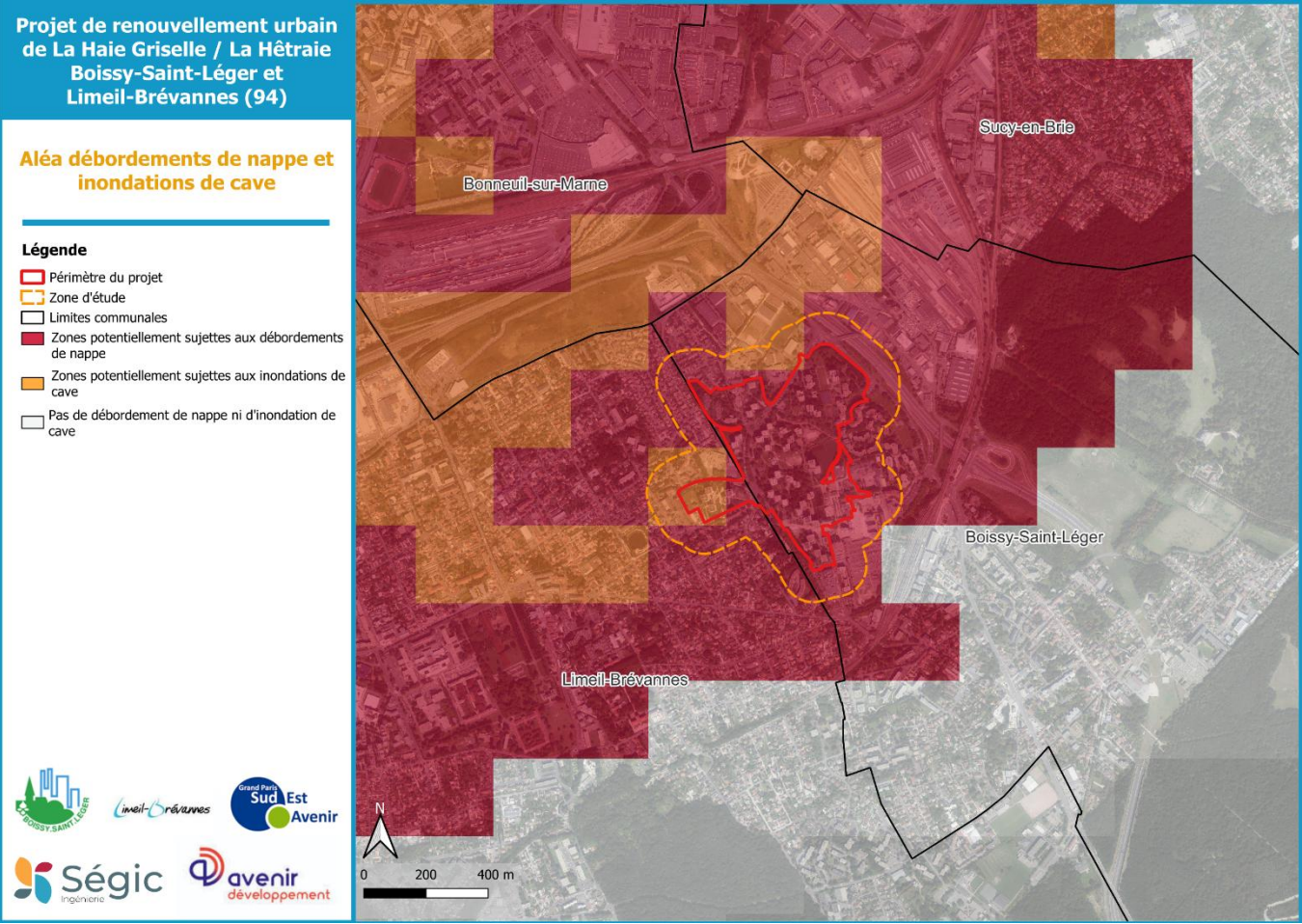


Figure 7 : Risque de remontée de nappe et d'inondation de cave au droit du projet (Source : Géorisques)

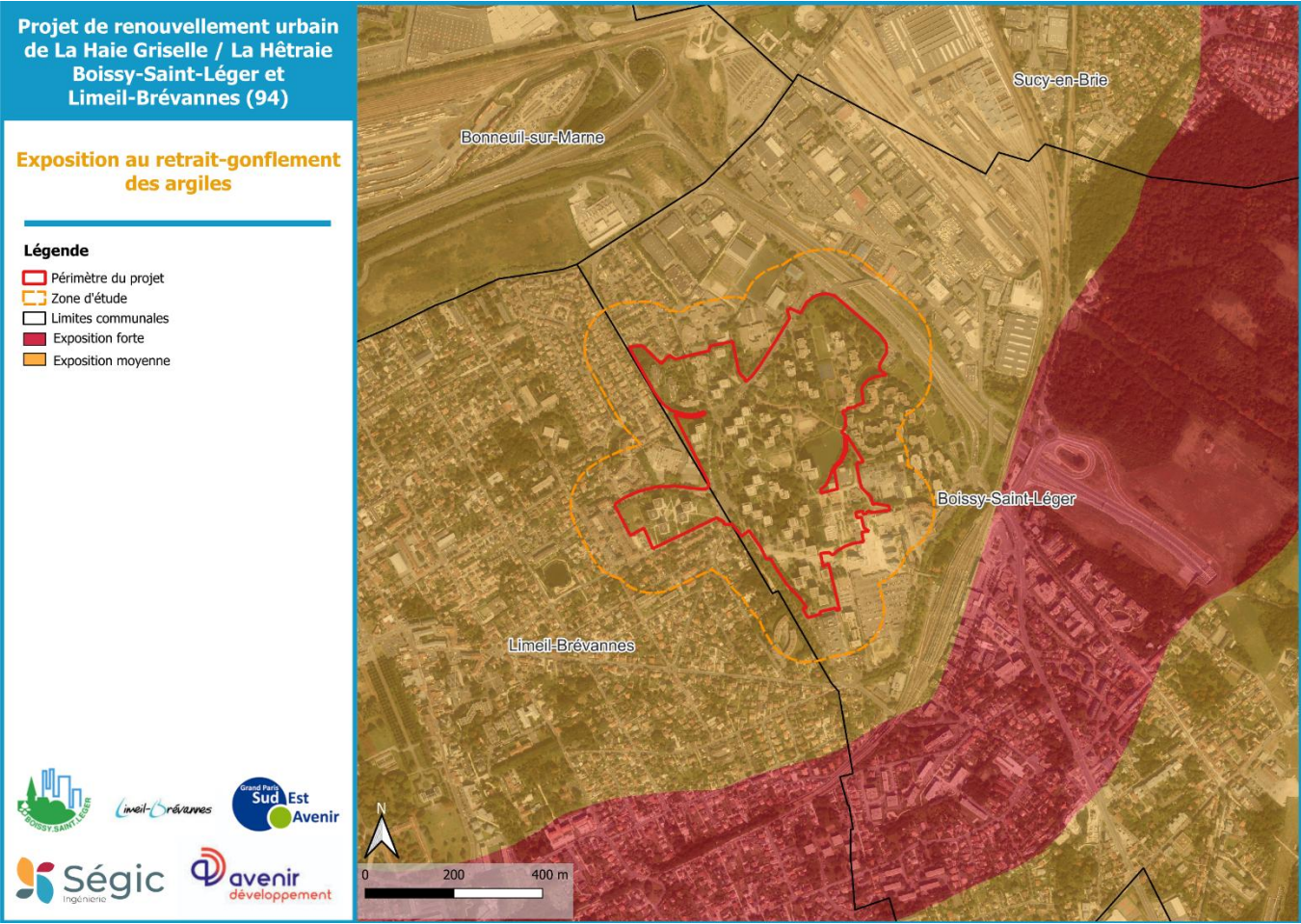


Figure 8 : Aléa retrait-gonflement des argiles (Source : Géorisques)

3.3.5.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

Aucun périmètre de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ne s'étend sur le site.

19 ICPE passées sont recensées sur la zone d'étude.

La zone d'étude est concernée par des canalisations de transport de matières dangereuses (gaz naturel).

L'enjeu sur le risque industriel peut donc être qualifié de moyen.

## 3.4 MILIEU NATUREL

### 3.4.1 PERIMETRE DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE

Le périmètre d'étude n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité identifié, et n'est pas directement concerné par les enjeux identifiés à l'échelle régionale. Au niveau local, le site peut être considéré comme une zone relais pour la biodiversité urbaine.

La zone d'étude ne fait pas l'objet de zonage de protection ou d'inventaire, et se situe à distance de toute zone naturelle protégée témoignant du manque d'inscription du site d'étude à proximité d'un réseau de sites d'intérêt biologique.

Par ailleurs, aucun enjeu concernant la trame verte et bleue n'est identifié par le SRCE sur le territoire du projet.

### 3.4.2 FLORE

**122 espèces ont été recensées** lors des inventaires sur l'ensemble de l'aire d'étude rapprochée, dont 97 espèces indigènes soit 79,5% du total.

**Aucun habitat à enjeu** n'a été recensé sur l'aire d'étude. Les végétations de bords de rives et les typhaies sont les plus intéressantes mais restent assez courantes en bord de points d'eau.

**Aucune espèce réglementaire** (protégée) n'a été recensée sur l'aire d'étude.

**Trois espèces patrimoniales** (car rares en Île-de-France) ont été inventoriées. Cependant, elles présentent un **enjeu faible**.

**Sept espèces exotiques envahissantes** ont été recensées. Elles reflètent le contexte majoritairement anthropisé du milieu.

### 3.4.3 HABITATS

Les 8 habitats recensés sur l'aire d'étude sont présents dans la cartographie suivante.

### 3.4.4 FAUNE

Sur la zone d'étude du projet, aucune espèce ne présente d'enjeu fort ou très fort.

Trois espèces **présentent un enjeu assez fort**, il s'agit notamment du Moineau domestique. Son statut de protection nationale, son statut de menace sur la liste rouge d'Île de France et son statut nicheur sur site, font de lui une espèce à enjeu de conservation. Certains des bâtiments abritant l'espèce devant être détruits, des mesures de réduction et d'accompagnement sont à prévoir. Le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe sont également des espèces ayant un statut de menace élevé et se reproduisant très probablement dans les espaces verts des emprises. Ici aussi des mesures de réduction et d'accompagnement doivent être mises en place pour éviter tout impact direct lors de la réalisation du projet.

Concernant, **les enjeux moyens, plusieurs espèces d'oiseaux et de chiroptères** ont été identifiées comme ayant ces enjeux. Ceux-ci sont modérés en raison du statut de protection réglementaire de ces espèces et de leur utilisation de l'aire d'étude durant leur cycle de vie.

Enfin, **certaines espèces d'oiseaux et les autres groupes faunistiques présentent des enjeux faibles**. Ce statut s'explique par le fait que les espèces identifiées sur site sont communes et non menacées. Bien que les

enjeux soient faibles, des mesures de réduction et d'accompagnement sont à mettre en place afin d'éviter tout impact direct sur ces espèces protégées.

A noter que deux espèces animales, considérées comme exotiques envahissantes, ont été observées, la Tortue de Floride et la Perruche à collier.

## 3.5 OCCUPATION DU SOL

Le secteur du projet concerne le quartier de la Haie Griselle – La Hêtraie sur les communes de Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes.

Le tissu urbain est assez hétérogène en raison des aménagements actuels diversifiés sur la zone d'étude. On identifie :

- De l'habitat collectif ;
- Des espaces ouverts artificialisés ;
- Des zones d'eau ;
- Des zones d'activité ;
- Des zones de chantier ;
- Des espaces accueillant des équipements ;
- Des espaces dédiés aux transports.

Suivant les typologies définies par l'Institut Paris-Région dans sa cartographie des Modes d'Occupation des Sols (MOS), la zone d'étude peut être cartographiée comme suit.

## 3.6 PAYSAGE

Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes font partie de l'unité n°3.4 « le coteau du plateau de Brie », appartenant à l'entité 3 « La vallée de la Seine ». L'urbanisation est peu dense et il existe des continuités dans le paysage.

Le territoire de l'unité est aujourd'hui constitué d'un mélange de boisements, d'habitats, d'espaces ouverts et fermés. Il permet de faire le lien entre la vallée alluviale densément urbanisée et le plateau boisé préservé. Il se compose d'une occupation homogène d'habitats individuels périurbains et est ponctué de quelques ensembles d'immeubles de logements collectifs. Il est également entrecoupé d'axes et de liaisons perpendiculaires au relief.

Grâce aux dispositifs des jardins privés dans la pente et aux masses arborées qui rythment son linéaire, le coteau se caractérise par son aspect verdoyant.

Des équipements et zones d'activités sont implantés sur ses franges, le long de la N19, la N406 et le long de la D229.

Enfin, les domaines forestiers et les forêts débordent sur le plateau, du fait notamment de l'avancée de la forêt de la Grange.

Le quartier de la Haie Griselle montre le paysage typique des « grands ensembles » des « Trente Glorieuses » finissantes : les immeubles, hauts de 4 à 16 étages, sont isolés les uns des autres ; à leurs pieds, une vaste étendue verte est occupée par des jardins, des terrains de jeux ou de sports, des équipements diversifiés, reliés par des sentiers piétonniers ; sous l'étendue verte, une nappe de voies et de parkings souterrains dessert les immeubles et les équipements. Le quartier de la Haie Griselle constitue en ce sens un véritable « parc habité ».

Aux abords de la gare du RER, la construction de la ZAC de la Charmeraie prend place sur le site de l'ancien centre commercial Boissy 2. Cet espace en pleine mutation, intégrera des immeubles hauts de 5 à 7 étages permettant de

constituer un espace tampon entre les constructions hautes du quartier de la Haie Griselle et la zone pavillonnaire au sud de l'Avenue Charles de Gaulle.

Le quartier de la Haie Griselle est isolé par un boulevard circulaire qui dessine grossièrement un « ovale ». Ce boulevard circulaire est constitué par la route départementale à l'est, et l'avenue Charles-de-Gaulle à l'ouest.

Sur ce « boulevard circulaire », quelques « piquages » (la rue Gaston-Roulleau, la rue Jacques-Prévert) desservent le quartier pour les véhicules de services.

La grille parcellaire résulte de la fusion des parcelles agricoles de la plaine. Elle se limite à quelques grandes parcelles, aux contours onduyants, réglés sur les chemins routiers ou piétonniers desservant l'intérieur de l'«ovale».

Le bâti de ce « grand ensemble » est classique : Des "tours" ou des "barres" posées – isolées - plus ou moins arboré selon les endroits, rarement occupé par des parkings aériens, parfois animé par des grands bassins et des espaces sportifs ; des « tours » ou des « barres » généralement orientées sur une stricte trame Nord-Sud, déconnectée de la voirie des alentours.

L'îlot de la Hêtraie est un espace qualitatif déjà réaménagé, structuré par une palette végétale diversifiée (strates herbacée, arbustive et haute tige) adaptée au changement climatique. Les cheminements internes facilitent les dessertes et valorisent les entrées des résidences. Cependant, sa lisière Nord, le rue Charles Baudelaire, souffre d'un manque de lisibilité entre les flux piétons et automobiles, favorisant le stationnement sauvage. Cette rue, axe stratégique desservant le collège et le futur groupe scolaire, nécessite une requalification profonde pour sécuriser les parcours des enfants et des riverains.

L'enjeu majeur est la transformation de la rue Charles Baudelaire en un espace public apaisé et réversible.

Il s'agit de sécuriser les accès aux établissements d'enseignement (collège et groupe scolaire) en clarifiant les usages du sol. Un enjeu fort de réversibilité est porté sur cette rue : elle doit pouvoir fonctionner comme un espace prioritairement piéton tout en conservant une possibilité de réouverture de la voie. Enfin, le projet doit assurer le renouvellement progressif de l'alignement de platanes vieillissants.

Les espaces verts sont très généreux, libérés par la construction en hauteur des immeubles. Ils sont ornés par cinq plans d'eau. Ils confèrent au quartier le caractère d'un parc habité. Toutefois, les perspectives paysagères sont peu lisibles et l'échelle des massifs gagnerait à se qualifier davantage. Celles des parterres et des arbres présentent des atouts à conforter.

### 3.7 PATRIMOINE HISTORIQUE, CULTUREL ET PAYSAGER

La zone d'étude ne comprend pas de site inscrit et classé de type AC2.

La zone d'étude recoupe une servitude de protection de type AC1 associée au Château du Piple.

La zone d'étude n'est pas concernée par le label « Architecture contemporaine remarquable », n'est pas comprise dans le périmètre d'un bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et n'est concernée par aucune zone de présomption de prescription archéologique.

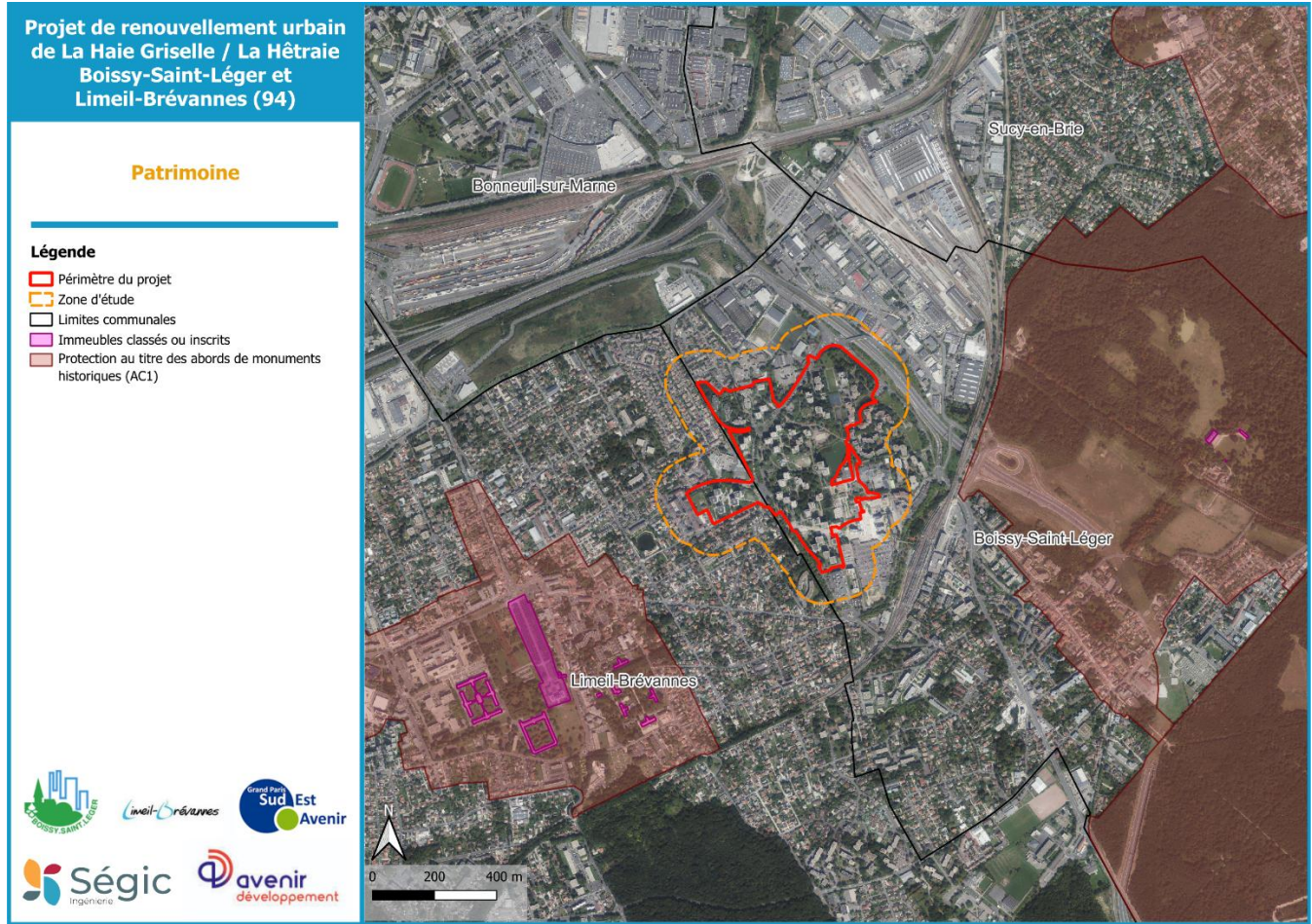


Figure 9 : Localisation des périmètres de protection et des monuments inscrits ou classés (Source : Atlas des Patrimoines)

3.8 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE ET D'URBANISME

La zone d'étude est concernée par le SDRIF-E, document de planification à l'échelle régionale. Le projet doit être compatible avec les orientations de ce document.

Le SCoT de la Métropole du Grand Paris est en cours d'élaboration. Le projet de SCoT a été approuvé le 24 janvier 2022.

Le PLUi de GPSEA a été approuvé le 8 octobre 2025. Le périmètre du projet est localisé sur les zones UR, UE, UM et N du PLUi.

Le périmètre du projet est concerné par l'OAP sectorielle de la Haie Griselle sur la commune de Boissy-Saint-Léger.

3.9 SERVITUDES ET RESEAUX DIVERS

Plusieurs servitudes d'utilité publique sont recensées dans l'emprise du projet, liés à la présence de monuments historiques, à la zone de dégagement du fait de la proximité de l'aérodrome d'Orly, et à des risques de mouvements de terrain.

Le périmètre d'étude est desservi par l'ensemble des réseaux.

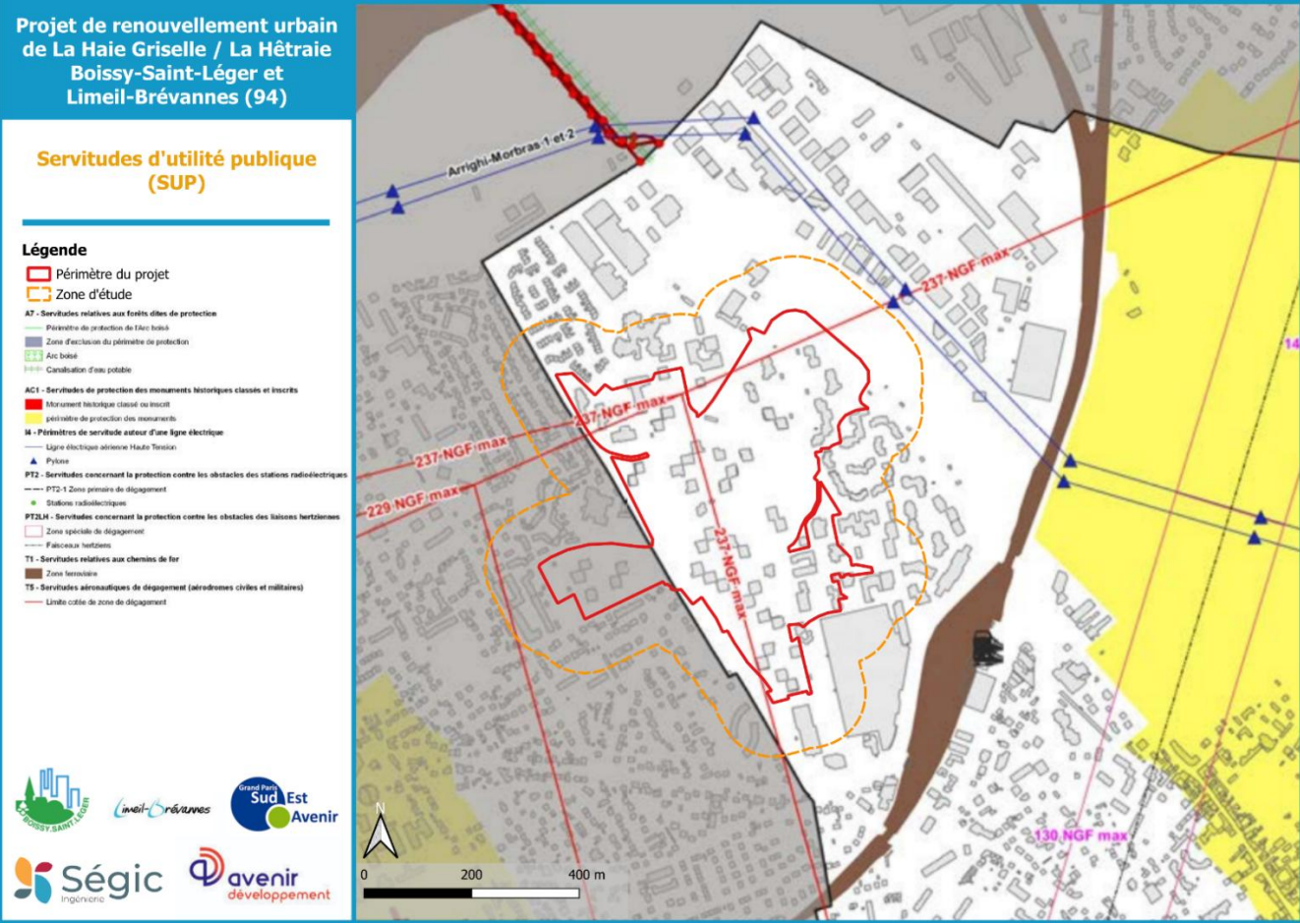


Figure 10 : Servitudes d'utilité publique au droit de l'emprise projet (Source : PLUi GPSEA)

3.10 MILIEU HUMAIN

3.10.1 LOGEMENTS

Boissy-Saint-Léger

En 2022, la commune de Boissy-Saint-Léger comptait 7 426 logements pour une population de 17 335 habitants. Le nombre de logement est en augmentation croissante depuis 1968.

Le parc de logements est constitué à 92,5 % de résidences principales, à 1,4% de résidences secondaires et à 6,0 % de logements vacants, ce qui démontre la vocation résidentielle de la commune.

La commune comprend principalement des appartements (75,1 %).

En 2022, 41,6 % des habitants étaient propriétaires de leur logement contre 57,4 % de locataires. Les 2,6% restants représentent les habitants logés gratuitement.

En 2020, 37,1 % des logements de Boissy-Saint-Léger sont des logements sociaux, d'après l'observatoire GPSEA

Limeil-Brévannes

En 2022, la commune de Limeil-Brévannes comptait 11 341 logements pour une population de 27 806 habitants. Le nombre de logement est en augmentation croissante depuis 1968.

Le parc de logements est constitué à 92,1% de résidences principales, à 1,3% de résidences secondaires et à 6,6% de logements vacants, ce qui démontre la vocation résidentielle de la commune.

La commune comprend principalement des appartements (71,7%).

La commune de Limeil-Brévannes fait partie des communes qui disposent d'un taux de logement sociaux répondant au seuil imposé par la loi SRU en 2021, à savoir 25%. Pour la commune, le taux SRU recensé au 1er janvier 2024 est de 32,53%.

En 2022, 52,2% des habitants étaient propriétaires de leur logement contre 46,5% de locataires. Les 1,2% restants représentent les habitants logés gratuitement.

Quartier de La Haie Griselle – La Hêtraie

Le quartier de la Haie Griselle - La Hêtraie est caractérisée par une part importante de logements locatifs (89,7 %). Une grande partie des ménages est résidente du quartier depuis au moins 10 ans (60,4 %).

Le parc présente une part importante de logements suroccupés, quel que soit la taille du logement.

3.10.2 ACTIVITES ET EMPLOIS

Boissy-Saint-Léger

Le nombre d'emploi dans le département du Val-de-Marne est dans une dynamique de croissance. La commune de Boissy-Saint-Léger présente en revanche une diminution des emplois depuis 2011. La commune a perdu 485 emplois de 2011 à 2022.

En 2021, l'indicateur de concentration d'emploi est de 64,7 pour la commune de Boissy-Saint-Léger. Cela signifie qu'il existe 64,7 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, la commune de Boissy-Saint-Léger voit donc une partie de ses actifs aller travailler hors de la commune, traduisant une vocation résidentielle de la commune de Boissy-Saint-Léger.

Le taux de chômage est globalement stable sur la commune de Boissy-Saint-Léger (9,8 % en 2021 contre 10,2 % en 2011), mais reste en 2021 inférieur aux moyennes départementale (11,7%) et régionale (11,4%).

La commune de Boissy-Saint-Léger a un taux d'activité inférieur au taux du Val-de-Marne. En 2022, Boissy-Saint-Léger comptait 64,9% d'actifs ayant un emploi contre 75,9% pour la moyenne départementale et 76,5% en Île-de-France.

Les professions intermédiaires et les employés sont les plus représentés au sein de la commune (respectivement 28,4 % et 33,8 %).

Les activités économiques de la ville se répartissent principalement dans trois secteurs.

**Limeil-Brévannes**

Le nombre d'emploi dans le département du Val-de-Marne est dans une dynamique de croissance, la même tendance étant observée sur la commune de Limeil-Brévannes. La commune a gagné 775 emplois de 2011 à 2022.

En 2022, l'indicateur de concentration d'emploi est de 49,8 pour la commune de Limeil-Brévannes. Cela signifie qu'il existe 49,8 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, la commune de Limeil-Brévannes voit donc une partie de ses actifs aller travailler hors de la commune, traduisant une vocation résidentielle de la commune de Limeil-Brévannes.

Le taux de chômage est globalement stable sur la commune de Limeil-Brévannes (8,4% en 2011 contre 7,7% en 2022), mais reste en 2021 inférieur aux moyennes départementale (11,7%) et régionale (11,4%).

La commune de Limeil-Brévannes a un taux d'activité important, également supérieur au taux du Val-de-Marne. En 2022, Limeil-Brévannes comptait 77% d'actifs ayant un emploi contre 75,9% en 2021 pour la moyenne départementale et 76,5% en Île-de-France.

Les professions intermédiaires et les employés sont les plus représentés au sein de la commune (respectivement 24,5% et 22,9%).

Une large part des actifs travaille en dehors de la commune (83,3%), ce taux est équivalent à celui du département (81,6%) mais est nettement plus élevé que le taux de la région qui est de 71,6%.

Le dynamisme économique est néanmoins globalement bon sur la commune, du fait notamment de création d'établissements économiques, mais le centre-ville de Limeil-Brévannes ne bénéficie pas d'un linéaire commercial particulièrement qualitatif, limitant ainsi son attractivité à l'échelle de la commune mais aussi des communes alentour.

**Quartier de la Haie Griselle – la Hêtraie**

Le quartier de la Haie Griselle - la Hêtraie présente un taux d'emploi de 57,5 %, dont 18 % représentant des emplois à durée limitée. Les actifs sont majoritairement des employés (42,5 %), suivis par les professions intermédiaires (24,2 %). Le taux de chômage s'élève à 19,2 %.

**3.10.3 EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES**

**Boissy-Saint-Léger**

La commune de Boissy-Saint-Léger possède des équipements et services variés : administratifs, sportifs, scolaires, de santé, etc. Ils sont majoritairement concentrés dans le centre de long des axes de communication principaux, et notamment dans la zone d'étude.

L'offre d'activités sportives et culturelles est assez diversifiée. L'enjeu est de garantir l'offre et la qualité des activités proposées par des équipements performants face à une population croissante, et d'accompagner l'attractivité de la ville par des activités culturelles et sportives, en synergie avec les acteurs du territoire.

**Limeil-Brévannes**

La commune de Limeil-Brévannes possède des équipements et services variés : administratif, sportifs, scolaires, de santé, etc. Ils sont majoritairement concentrés dans le centre de long des axes de communication principaux.

**3.11 DEPLACEMENTS, TRAFICS ET CONDITIONS DE CIRCULATION**

**Boissy-Saint-Léger**

Le territoire de Boissy-Saint-Léger est proche des autoroutes A.86 et A.104, qui ceinturent l'agglomération parisienne, à environ 10 et 30 kilomètres de Paris. Ces deux autoroutes circulaires permettent aux Boisséens de rejoindre aisément les diverses autoroutes de la région parisienne.

Le territoire de Boissy-Saint-Léger est traversé, dans sa partie centrale, par la RN 19, voie importante de transit entre Paris et le sud-est de l'agglomération parisienne. Elle est en effet le lien privilégié entre l'autoroute A.86, par la voie express 406, et l'autoroute A.5, par l'autoroute A.104.

Au centre de Boissy-Saint-Léger, au droit de la gare, le trafic journalier moyen est proche de 50 000 véhicules, dont de 2 à 20 % de poids-lourds selon les heures. Ce trafic moyen était de 18 500 véhicules en 1968.

Cette RN crée une césure dans le paysage urbain, notamment aux abords du quartier de la Haie Griselle, que ses abords boisés ne parviennent pas à dissimuler, et qui relègue le parc d'activités de la Haie Griselle dans les confins du territoire communal. Elle entraîne en outre, du fait de la croissance régulière du trafic, de la configuration de la voie et de la succession des carrefours, des nuisances sonores importantes et de multiples accidents.

**Limeil-Brévannes**

Le réseau viaire de Limeil-Brévannes se caractérise par une hiérarchie bien distincte. Celle-ci met en évidence la proximité d'axes principaux de grande fréquentation (en général des routes nationales), d'axes secondaires reliant les différents quartiers (parfois avec les communes voisines), d'axes tertiaires desservant l'intérieur des quartiers, et des voies en impasse desservant des ensembles immobiliers.

La zone d'étude est ainsi desservie par les pistes cyclables le long de l'avenue du Général Leclerc, de l'avenue Georges Brassens et de l'avenue du Charles de Gaulle.

**3.12 CADRE DE VIE**

**3.12.1 QUALITE DE L'AIR**

 Émissions atmosphériques

L'étude de l'inventaire des émissions de 2022 de l'intercommunalité de Grand Paris Sud Est Avenir, a permis d'identifier le trafic routier comme une des principales sources émettrices d'oxydes d'azote (40 % des émissions) mais son rôle dans les particules reste limité (12 % des PM10 et 10 % des PM2,5).

**Ainsi, des modifications de trafic routier découlant du projet pourraient avoir un impact (positif ou négatif) sur la qualité de l'air locale.**

Il faut cependant noter que :

- Les plateformes aéroportuaires et le secteur industriel contribuent aussi aux émissions de NOx (respectivement 16 % et 14 %) ;
- Le résidentiel demeure le principal émetteur de particules, avec 57 % des PM10 et 73 % des PM2,5.

 Concentrations

Les concentrations des principaux polluants émis par le trafic routier, mesurés par l'AASQA Airparif en 2024 et 2025 dans les environs de la zone d'étude ainsi que les concentrations modélisées en 2024 ont été étudiées.

D'après le bilan de la qualité de l'air 2024 d'Airparif, les niveaux de pollution observés en 2024 poursuivent la baisse enregistrée depuis deux décennies pour l'ensemble des polluants atmosphériques réglementés, à l'exception de l'ozone de basse altitude. En effet, les concentrations en NO<sub>2</sub> ont chuté de 45 % en dix ans et de 50 % en 20 ans. La baisse des concentrations concerne également les particules fines : on observe une tendance sur dix ans de réduction des PM10 de -40 %. Pour les PM2,5, la diminution atteint -35 % en 10 ans. Cette amélioration globale de la qualité de l'air résulte essentiellement des réglementations et des politiques publiques de réduction des émissions de polluants dans l'air, mises en place à l'échelle européenne, nationale et locale.

 **Mesures *in situ***

 **Campagnes de mesures**

Conformément au guide méthodologique, deux campagnes de mesures de la qualité de l'air au droit de la zone de projet ont été réalisées en saisons contrastées (hivernale et estivale). Ce rapport traite des résultats de ces deux campagnes de mesures.

Ces campagnes de mesures se sont intéressées aux principaux polluants d'origine automobile que sont le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) ainsi que les particules (PM10). Ces polluants ont été mesurés par des méthodes d'échantillonnage passif sur 11 sites de mesures (10 mesures de NO<sub>2</sub> et 3 de PM10) répartis de façon à couvrir l'ensemble du périmètre d'étude.

 **Concentrations en dioxyde d'azote**

**Il est constaté que les concentrations moyennes annuelles mesurées sur chaque site sont inférieures à la valeur limite et à l'objectif de qualité (tous deux de 40 µg/m³). Cependant, toutes les concentrations moyennes annuelles sont supérieures à la nouvelle ligne directrice de l'OMS (10 µg/m³).**

**Il faut noter que les concentrations annuelles aux points 9, 7 et 2 sont supérieures à la future valeur limite annuelle qui prendra effet en 2030.**

Il est observé une saisonnalité des concentrations en dioxyde d'azote, avec des concentrations en période froide plus élevées qu'en période chaude, en cohérence avec la saisonnalité habituelle des concentrations. En effet, en période froide les conditions météorologiques favorisent les émissions de rejet automobile ainsi que la stagnation des polluants dans l'atmosphère. De plus, l'apparition de nouvelles sources de pollutions comme le chauffage contribuent à cette augmentation des concentrations

L'étude de la répartition spatiale des concentrations en dioxyde d'azote met ainsi en évidence que les concentrations en dioxyde d'azote les plus élevées (≥20 µg/m³) sont localisées près des axes routiers RD229 et avenue Charles de Gaulle. Toutefois l'écart entre les concentrations pour les sites proches du trafic et les sites éloignés du trafic est peu élevé.

 **Concentrations en particules PM10**

**Les concentrations moyennes annuelles mesurées en PM10 respectent les valeurs réglementaires en vigueur (objectif de qualité annuel de 30 µg/m³ et valeur limite de 40 µg/m³ en moyenne annuelle) ainsi que la future valeur limite qui prendra effet en 2030 (20 µg/m³). Toutefois, ces concentrations sont supérieures à la ligne directrice de l'OMS (15 µg/m³- mise à jour en 2021).**

A noter que les conditions météorologiques lors de la campagne de mesures en période chaude favorisent des concentrations atmosphériques en particules élevées (lessivage de l'atmosphère plus faibles que les normales saisonnières). Concernant la campagne en période froide, des facteurs favorisant des concentrations élevées mais également des facteurs diminuant les concentrations sont observés : l'effet de la météorologie sur la campagne en période froide ne peut être déterminé.

Il est observé une saisonnalité des concentrations en particules, avec des concentrations en période froide plus élevées qu'en période chaude, en cohérence avec la saisonnalité habituelle des concentrations.

En effet, en période froide les conditions météorologiques favorisent les émissions de rejet automobile ainsi que la stagnation des polluants dans l'atmosphère. De plus, l'apparition de nouvelles sources de pollutions comme le chauffage contribuent à cette augmentation des concentrations.

La répartition spatiale des concentrations ne met ainsi en évidence aucune corrélation entre la proximité au trafic routier et les concentrations relevées en particules PM10.

**3.12.2 ENVIRONNEMENT SONORE**

Les investigations menées in situ témoignent une ambiance sonore modérée sur l'ensemble de la zone d'étude.

Ces niveaux de bruits mesurés/calculés serviront de référence pour l'analyse de la situation préexistante avant la réalisation du projet et serviront ultérieurement en phase impact.

En phase projet (création de voie nouvelle), les objectifs réglementaires définis par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières consistent à ne pas dépasser les niveaux maximaux de contribution sonore exclusive des nouvelles infrastructures, calculés à 2 m en façade des bâtiments :

- Dans les secteurs d'ambiance préexistante non modérée : ≤ 65 dB(A) jour (6h-22h) et ≤ 60 dB(A) nuit (22h-6h) ;
- Dans les secteurs d'ambiance préexistante modérée (ou modérée de nuit seulement) : ≤ 60 dB(A) jour et ≤ 55 dB(A) nuit.

3.13 GESTION DES DECHETS

Grand Paris Sud Est Avenir assure la collecte et le traitement des déchets ménagers sur l'ensemble de son territoire, exception faite des communes de Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Périgny-sur-Yerres, Santeny et Villecresnes.

Pour les 11 autres communes, dont font partie Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes, Grand Paris Sud Est Avenir assure la collecte des déchets ménagers par l'intermédiaire de plusieurs prestataires, les sociétés SUEZ et OTUS-VEOLIA.

Grand Paris Sud Est Avenir collecte les déchets issus :

- Des ménages ;
- Des services du Territoire et des services municipaux (déchets de voirie, entretien des espaces verts, nettoyage des marchés) ;
- Des différents bâtiments administratifs, des établissements scolaires, des artisans, des commerçants, des PME-PMI, etc., appelés communément les « déchets assimilables ».

Grand Paris Sud Est Avenir dispose de 5 déchèteries pour répondre aux besoins d'évacuation des déchets occasionnels produits par les usagers.

Pour le traitement, le Territoire a délégué sa compétence au Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Déchets Urbains du Val-de-Marne (SMITDVUM) qui assure la valorisation des déchets recyclables, le traitement des déchets non valorisables et l'incinération des ordures ménagères résiduelles dans l'usine de valorisation énergétique des déchets Valo'Marne à Créteil.

Les principales installations de traitement utilisées sont les suivantes :

- Une usine d'incinération avec valorisation énergétique implantée à Créteil ;
- Des centres de tri et de transfert : déchets recyclables secs, encombrants, verre situé à Limeil-Brévannes, Champigny-sur-Marne et Vitry-sur-Seine ;
- Des centres de traitement spécialisés, pour les végétaux, les DMS et les DEEE respectivement situés à La Queue-en-Brie, à Etampes et à Sarcelles ;
- Des sites de transfert et de méthanisation pour les déchets alimentaires situés à Stains (93) et à Réau (77).

3.14 SYNTHESE DES ENJEUX

L'ensemble des enjeux identifiés dans le cadre du projet d'aménagement urbain de la ZAC du projet PRIR La Haie Griselle – La Hêtraie est synthétisé dans le tableau page suivante.

À partir de ces enjeux, différents niveaux de sensibilités ont été définis au regard du projet envisagé, tels que décrit dans le tableau suivant.

| SENSIBILITE | ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nulle       | Enjeux ne présentant pas de contrainte pour le projet.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Faible      | Enjeux à prendre en compte, mais qui ne présente pas un facteur de blocage pour le projet.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Modérée     | Enjeux pouvant remettre en cause le projet sur le plan technique et sur le plan réglementaire, sans pour autant présenter un risque de blocage (les solutions d'ingénierie particulières sont adaptées à la contrainte) ou enjeux demandant une traduction de la thématique dans la conception du projet (exemple : insertion paysagère du projet). |
| Forte       | Enjeux se caractérisant par la remise en cause du projet en tout ou partie s'ils ne sont pas pris en compte (contraintes physiques fortes, contraintes réglementaires importantes tels que les PPR, incompatibilité avec les documents d'urbanismes...) ou enjeux principaux en lien avec la définition des objectifs du projet.                    |

Tableau 1 : Synthèse des enjeux de l'état initial

| THEME/ SOUS-THEME |                     | SENSIBILITES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ENJEUX  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CLIMAT            |                     | La zone d'étude est soumise à un climat de type océanique dégradé, caractérisé par un faible écart entre les températures moyennes hivernales et une répartition des précipitations relativement homogène tout au long de l'année, avec une dominance des vents du Sud et du Nord.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Faible  | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| TOPOGRAPHIE       |                     | Le site lui-même, situé à une altitude comprise entre 41 et 54 m NGF, ne présente pas de dénivelé marqué. Le secteur est en pente douce orienté vers le nord.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Faible  | Le relief est à prendre en compte notamment pour la gestion du paysage et des eaux pluviales. L'objectif est d'éviter les larges mouvements de terre et viser un bilan déblais/remblais le plus équilibré possible.                                                                                                                                                                                                        |
| SOLS ET SOUS-SOLS | Géologie            | Le contexte géologique du site est celui d'un bassin sédimentaire, dont les différentes couches sont constituées de remblais du Quaternaire, d'alluvions, de marnes, de sables et de calcaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Modérée | Tenir compte de la nature des sous-sols (prescriptions géotechniques, notamment sur les fondations, à mettre en place).                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | Pollution des sols  | Le site d'implantation n'est concerné par aucun site CASIAS ou ex-BASOL.<br>Certains sites répertoriés dans un rayon de 1 km autour du site du projet sont localisés en amont hydraulique théorique de la zone d'étude. Ces sites CASIAS sont susceptibles d'avoir impactés les eaux souterraines au droit du site.<br>Aucun site ex-BASOL n'est référencé dans l'emprise de la zone d'étude.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Modérée | Traitement des pollutions présentes sur site à prévoir en cas d'incompatibilité avec l'occupation du sol future, dans la mesure où des équipements sensibles pourraient potentiellement être localisés sur le site du projet et être pris en compte dans la conception de l'opération.<br><br>Mise en place d'une gestion spécifique des terres en fonction des pollutions recensés et des occupations de sols envisagées. |
| RESSOURCE EN EAU  | Documents cadre     | -SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 ;<br>-SAGE Marne Confluence.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Modérée | Respect des prescriptions des documents cadres.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                   | Eaux souterraines   | La zone d'étude est concernée par deux masses d'eau souterraine : Tertiaire – Champigny-en-Brie et Soissonnais (FRHG103) et Albien-néocomien captif (FRHG218). La masse d'eau Albien-néocomien captif (FRHG218) détient de bons états chimique et quantitatif. La masse d'eau Tertiaire – Champigny-en-Brie et Soissonnais (FRHG103) présente quant à elle un bon état quantitatif mais son objectif de bon état chimique a été repoussé à 2027.<br><br>Globalement, les nappes en présence présentent une vulnérabilité forte aux pollutions diffuses (infiltration majoritaire).                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Faible  | A priori, absence de risque d'interaction avec la nappe en phase travaux (lors des terrassements).<br><br>Gestion de la pollution en phases travaux et exploitation à prévoir.                                                                                                                                                                                                                                             |
|                   | Eaux superficielles | La zone d'étude se situe dans les bassins versants de la Marne et du Morbras (affluents de la Seine).<br><br>Aucun cours d'eau n'est localisé au droit de la zone d'étude. Toutefois elle est caractérisée par la présence d'étendues d'eau. Des réservoirs / bassins sont ainsi localisés dans la zone d'étude et à proximité.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Faible  | Gestion de la pollution en phase travaux et exploitation à prévoir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | Zones humides       | Un passage pour l'inventaire des zones humides a été réalisé le 20 février 2024. Les sondages pédologiques ont été réalisés à la tarière manuelle.<br><br>Sur les 8 habitats recensés, 2 sont caractéristiques de zone humide : la Typhaie et la Végétation de bords de rives. Ces deux habitats sont présents au niveau des bassins de rétention et représentent une surface de 2 139 m².<br><br>A noter que l'étude zones humides s'est concentrée sur les enveloppes d'alerte zones humides identifiées par la DRIEAT. Les résultats des inventaires identifient une surface de 3 750 m² de zones humides sur le site du projet.                                                                                                                                                                                                                                                   | Faible  | Des mesures de protection de ces espaces sont à prévoir afin de conserver les fonctionnalités des habitats recensés caractéristiques de zones humides.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | Usages de l'eau     | La zone d'étude n'est pas comprise dans un périmètre de protection de captage AEP.<br>La zone d'étude est implantée dans la ZRE de l'Albien. Ainsi, au sein de la nappe profonde de l'Albien, les prélèvements d'eau supérieurs à 8 m3/h sont soumis à autorisation.<br>De plus, la zone d'étude est classée en Zone Sensible.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nulle   | Absence d'enjeu.<br><br>Au vu de la profondeur de la nappe de l'Albien, aucun pompage ne sera réalisé dans celle-ci.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                   | Assainissement      | La totalité de la partie urbanisée du territoire de la commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif (les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans des réseaux séparatifs).<br><br>Le service public d'assainissement est géré par l'EPT Grand paris Sud-Est Avenir. Le service d'alimentation en eau potable est concédé à la Société Lyonnaise des Eaux.<br><br>Les réglementations locales en termes de gestion des eaux pluviales (EP) proviennent :<br>-Du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 ;<br>-Du SAGE Marne Confluence ;<br>-Du Plan stratégique départemental de l'assainissement à l'horizon 2030 ;<br>-Du Règlement de service départemental de l'assainissement du Val-de-Marne ;<br>-De la doctrine de la DRIEAT (anciennement DRIEE) ;<br>-Du Règlement d'assainissement collectif de l'EPT Grand Paris Sud-Est Avenir. | Modérée | Se conformer aux réglementations existantes pour la réalisation des réseaux EU, EP et AEP (eau potable). Associer les gestionnaires aux études de conception.<br><br>Mener des investigations sur site afin de déterminer les coefficients de perméabilité du sol et fixer les possibilités d'infiltration du sol et les principes d'assainissement pluvial pour le projet.                                                |

| THEME/ SOUS-THEME |                                                              | SENSIBILITES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         | ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                                                              | <p>Les modes de gestion des eaux pluviales, à mettre en œuvre par tout aménageur (qu'il soit public, privé, personne morale ou particulier), doivent suivre les principes de priorisation des objectifs proposés dans la « doctrine DRIEAT », en fonction des conditions pluviométriques, qu'il s'agisse de rejets vers les systèmes d'assainissement ou vers le milieu récepteur.</p> <p>Les menaces identifiées au droit du territoire d'étude sont les suivantes :</p> <p>-Des perspectives liées au changement climatique à prendre en compte en termes de diminution de la qualité des eaux ou de conflits d'usage, etc ;</p> <p>-Une augmentation de la population qui peut générer des tensions sur la ressource en eau et le traitement des eaux usées ;</p> <p>-Un usage de substances polluantes pouvant nuire à la bonne atteinte des objectifs de 2027 de bon état des eaux.</p> |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| RISQUES MAJEURS   | Risques naturels :<br>Risques d'inondation                   | La zone d'étude est concernée par les risques de remontée de nappe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Faible  | Tenir compte du risque de remontée de nappe dans la conception du projet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                   | Risques naturels :<br>Risques liés aux mouvements de terrain | <p>- Zone de sismicité 1 (risque très faible). Cette zone ne fait l'objet d'aucune mesure préventive.</p> <p>- La zone d'étude est soumise à un risque moyen à fort de retrait-gonflement des argiles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Modérée | La prise en compte de l'aléa de retrait et gonflement des argiles appelle principalement à une adaptation des techniques constructives, conformément aux réglementations en vigueur. Les études ultérieures préciseront les mesures de construction qui permettront de réduire la vulnérabilité du projet (fondations superficielles et profondes des bâtiments) à ce risque. |
|                   | Risques naturels :<br>Risques de feux de forêt               | Les communes de Boissy-Saint-Léger et de Limeil-Brévannes ne sont pas concernées par le risque d'incendie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nulle   | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                   | Risques technologiques :<br>Risque lié aux TMD               | <p>Le transport de matières dangereuse (TMD) est autorisé sur les axes de transit majeurs, entraînant un risque technologique potentiel, avec de possibles dommages environnementaux, sur le territoire communal.</p> <p>La zone d'étude est concernée par des canalisations de transport de matières dangereuses (gaz naturel). La canalisation de transport de matières dangereuses la plus proche est localisée au niveau de l'extrémité nord du périmètre de la zone d'étude, le long de la rue Albert Garry.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Faible  | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                   | Risques technologiques :<br>Risque industriel                | <p>Aucun périmètre de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ne s'étend sur le site.</p> <p>19 ICPE passées sont recensées sur la zone d'étude.</p> <p>La zone d'étude est concernée par des canalisations de transport de matières dangereuses (gaz naturel).</p> <p>L'enjeu sur le risque industriel peut donc être qualifié de moyen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Faible  | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                   | Risques technologiques :<br>Sites et sols pollués            | <p>Le site d'implantation n'est concerné par aucun site CASIAS ou ex-BASOL.</p> <p>Certains sites répertoriés dans un rayon de 1 km autour du site du projet sont localisés en amont hydraulique théorique de la zone d'étude. Ces sites CASIAS sont susceptibles d'avoir impactés les eaux souterraines au droit du site.</p> <p>Aucun site ex-BASOL n'est référencé dans l'emprise de la zone d'étude.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Modérée | Traitement des pollutions présentes sur site à prévoir en cas d'incompatibilité avec l'occupation du sol future.                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                   | Risques technologiques :<br>Risque nucléaire                 | Le Commissariat à l'Énergie Atomique et aux Énergies Alternatives. (CEA) se situe à environ 18 km à l'Ouest de l'emprise du projet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nulle   | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| MILIEU NATUREL    | Périmètre de protection et d'inventaire                      | <p>Aucun site Natura 2000 sont présents dans un rayon de 10 km autour des emprises. Le plus proche est situé à 12 km de l'opération.</p> <p>Aucune ZICO n'est recensée dans un rayon de 15 km autour du projet.</p> <p>Quatre ZNIEFF de type I se trouvent dans un rayon de 2 km autour du site d'étude.</p> <p>Une ZNIEFF de type II se trouve dans un rayon de 2 km autour des emprises.</p> <p>Aucun APPB ne se trouve dans un rayon de 2 km autour des emprises.</p> <p>Aucune RNN ne se trouve dans un rayon de 10 km autour des emprises.</p> <p>Aucune RNR ne se trouve dans un rayon de 10 km autour des emprises.</p> <p>Aucun PNR ne se trouve dans un rayon de 10 km autour des emprises.</p>                                                                                                                                                                                     | Faible  | /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| THEME/ SOUS-THEME |                          | SENSIBILITES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ENJEUX  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                          | Trois espaces naturels sensibles se trouvent dans un rayon de 2 km autour des emprises.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                   | Flore et habitats        | <p>122 espèces ont été recensées lors des inventaires sur l'ensemble de l'aire d'étude rapprochée, dont 97 espèces indigènes soit 79,5% du total.</p> <p>Aucune espèce protégée n'a été recensée au sein de l'aire d'étude rapprochée.</p> <p>Trois espèces recensées sur l'aire d'étude rapprochée sont considérées comme patrimoniales. Etant classées en préoccupation mineure sur les listes rouges nationale et régionale, elles présentent toutes un enjeu faible.</p> <p>8 espèces exotiques envahissantes sont recensées sur l'aire d'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 4 avérées implantées ;</li><li>▪ 3 potentielles implantées ;</li><li>▪ 1 inscrite sur liste d'alerte.</li></ul> <p>Les espèces les plus problématiques sont l'Ailante glanduleux, la Vigne-vierge commune, le Laurier cerise et le Robinier faux-acacia. Elles représentent des menaces pour les habitats naturels environnants.</p> <p>8 habitats sont recensés sur l'aire d'étude, ils présentent tous un enjeu faible.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Modéré  | L'enjeu global pour la flore est modéré avec la présence d'espèces patrimoniales et d'espèces exotiques envahissantes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                   | Faune                    | <p>Sur la zone d'étude du projet, aucune espèce ne présente d'enjeu fort ou très fort.</p> <p>Trois espèces présentent un enjeu assez fort, il s'agit notamment du Moineau domestique. Son statut de protection national, son statut de menace sur la liste rouge d'Ile de France et son statut nicheur sur site, font de lui une espèce à enjeu de conservation. Certains des bâtiments abritant l'espèce devant être détruits, des mesures de réduction et d'accompagnement sont à prévoir. Le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe sont également des espèces ayant un statut de menace élevé et se reproduisant très probablement dans les espaces verts des emprises. Ici aussi des mesures de réduction et d'accompagnement doivent être mises en place pour éviter tout impact direct lors de la réalisation du projet.</p> <p>Concernant, les enjeux moyens, plusieurs espèces d'oiseaux et de chiroptères ont été identifiés comme ayant ces enjeux. Ceux-ci sont modérés en raison du statut de protection réglementaire de ces espèces et de leur utilisation de l'aire d'étude durant leur cycle de vie.</p> <p>Enfin, certaines espèces d'oiseaux et les autres groupes faunistiques présentent des enjeux faibles. Ce statut s'explique par le fait que les espèces identifiées sur site sont communes et non menacées. Bien que les enjeux soient faibles, des mesures de réduction et d'accompagnement sont à mettre en place afin d'éviter tout impact direct sur ces espèces protégées.</p> <p>A noter que deux espèces animales, considérées comme exotiques envahissantes, ont été observées, la Tortue de Floride et la Perruche à collier.</p> | Modéré  | <p>L'enjeu global pour la faune est modéré, avec des espèces présentant des statuts de protection, notamment en ce qui concerne l'avifaune et les chiroptères.</p> <p>Des espèces envahissantes ont également été identifiées.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| OCCUPATION DU SOL | Ensemble bâti et naturel | <p>En 2021, le secteur du projet était majoritairement considéré comme une zone d'habitations collectives, comprenant des espaces ouverts artificialisés, des zones d'eau et des zones dédiées aux équipements.</p> <p>Situé à la confluence des corridors écologiques de la Seine, de la Marne et de la ceinture verte de la région Île-de-France, le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir présente un patrimoine naturel riche et diversifié, véritable poumon vert de la Métropole du Grand Paris. GPSEA est à ce titre un territoire atypique dont presque la moitié est constituée d'espaces naturels.</p> <p>Le territoire de Grand Paris Sud Est Avenir est couvert à 25% par des espaces forestiers. Parmi eux, 88% concernent le massif de l'Arc Boisé composé, sur GPSEA, de trois forêts : les forêts domaniales de Notre-Dame et de la Grange, et la forêt de Grosbois.</p> <p>La requalification du quartier de la Haie Griselle – La Hêtraie permettra de restituer à ses résidents des conditions de vie adaptées aux besoins d'aujourd'hui, ainsi qu'un cadre de vie apaisé et agréable, redonnant toute sa place à la nature et favorisant les liaisons avec les autres quartiers.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Forte   | Améliorer la qualité actuelle du bâti dans le respect des réglementations actuelles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| PAYSAGE           |                          | <p>Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes font partie de l'unité n°3.4 « le coteau du plateau de Brie », appartenant à l'entité 3 « La vallée de la Seine ». L'urbanisation est peu dense et il existe des continuités dans le paysage.</p> <p>Le territoire de l'unité est aujourd'hui constitué d'un mélange de boisements, d'habitats, d'espaces ouverts et fermés. Il permet de faire le lien entre la vallée alluviale densément urbanisée et le plateau boisé préservé. Il se compose d'une occupation homogène d'habitats individuels périurbains et est ponctué de quelques ensembles d'immeubles de logements collectifs. Il est également entrecoupé d'axes et de liaisons perpendiculaires au relief.</p> <p>Grâce aux dispositifs des jardins privés dans la pente et aux masses arborées qui rythment son linéaire, le coteau se caractérise par son aspect verdoyant.</p> <p>Des équipements et zones d'activités sont implantés sur ses franges, le long de la N19, la N406 et le long de la D229.</p> <p>Enfin, les domaines forestiers et les forêts débordent sur le plateau, du fait notamment de l'avancée de la forêt de la Grange.</p> <p>Le quartier de la Haie Griselle montre le paysage typique des « grands ensembles » des « Trente Glorieuses » finissantes : les immeubles, hauts de 4 à 15 étages, sont isolés les uns des autres ; à leurs pieds, une vaste étendue verte est occupée par</p>                                                                                                                                                                                                                                               | Modérée | <p>L'émergence d'un quartier renouvelé et intégré dans une dynamique métropolitaine passe par la construction d'une trame verte qui se structure sur les atouts paysagers existants.</p> <p>La densification des tissus urbains devra se faire de manière encadrée, suivant un objectif d'amélioration du cadre de vie et le bien être des habitants actuels et à venir. Dans le respect des caractéristiques urbaines constituées sur le temps long, il conviendra de cibler la densification urbaine et de la limiter pour certains tissus urbains, notamment les secteurs pavillonnaires au niveau de la Hêtraie qui jouent un rôle d'espaces de respiration dans les tissus urbain et d'œuvrer pour la préservation et l'amélioration de la qualité des espaces vert existant.</p> |

| THEME/ SOUS-THEME                                               |                                                  | SENSIBILITES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        | ENJEUX                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 |                                                  | <p>des jardins, des terrains de jeux ou de sports, des équipements diversifiés, reliés par des sentiers piétonniers ; sous l'étendue verte, une nappe de voies et de parkings souterrains dessert les immeubles et les équipements. Le quartier de la Haie Griselle constitue en ce sens un véritable parc habité.</p> <p>Aux abords de la gare du RER, la construction de la ZAC de la Charmeraie prend place sur le site de l'ancien centre commercial Boissy 2 et se constitue d'habitat collectif aux formes diversifiées, hauts de 5 à 7 étages.</p> <p>Le quartier de la Haie Griselle est isolé par un boulevard circulaire qui dessine grossièrement un « ovale ». Ce boulevard circulaire est constitué par la R.N. à l'est, et l'avenue Charles-de-Gaulle.</p> <p>Sur ce « boulevard circulaire », quelques « piquages » (la rue Gaston-Rouleau, la rue Jacques-Prévert) desservent le quartier pour les véhicules de services.</p> <p>La grille parcellaire résulte de la fusion des parcelles agricoles de la plaine. Elle se limite à quelques grandes parcelles, aux contours ondoyants, réglés sur les chemins routiers ou piétonniers desservant l'intérieur de l'«ovale».</p> <p>Le bâti de ce « grand ensemble » est classique : Des "tours" ou des "barres" posées – isolées - sur un tapis vert, plus ou moins arboré selon les endroits, rarement occupé par des parkings aériens, parfois animé par des grands bassins et des espaces sportifs ; des « tours » ou des « barres » généralement orientées sur une stricte trame Nord-Sud, déconnectée de la voirie des alentours.</p> <p>Les espaces verts sont très généreux, libérés par la construction en hauteur des immeubles. Ils sont ornés par cinq plans d'eau (un lac et quatre étangs). Ils confèrent au quartier le caractère d'un parc habité. Toutefois, les perspectives paysagères sont peu lisibles et l'échelle des massifs gagnerait à se qualifier davantage. Celles des parterres et des arbres présentent des atouts à conforter.</p> |        |                                                                                                                                                   |
| PATRIMOINE<br>HISTORIQUE, CULTUREL<br>ET PAYSAGER               | Sites inscrits et classés                        | La zone d'étude ne comprend pas de site inscrit et classé de type AC2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nulle  | /                                                                                                                                                 |
|                                                                 | Monuments historiques                            | La zone d'étude recoupe une servitude de protection de type AC1 associée au Château du Piple.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Modéré | Tenir compte de l'intégration du patrimoine historique existant dans la conception du réaménagement du quartier de la Haie Griselle / La Hêtraie. |
|                                                                 | SPR                                              | La zone d'étude n'est comprise dans aucun périmètre d'un SPR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nulle  | /                                                                                                                                                 |
|                                                                 | Label « Architecture Contemporaine Remarquable » | La zone d'étude n'est pas concernée par un bâtiment en détention du label « Architecture contemporaine remarquable ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nulle  | /                                                                                                                                                 |
|                                                                 | UNESCO                                           | La zone d'étude n'est pas comprise dans un bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nulle  | /                                                                                                                                                 |
|                                                                 | Patrimoine archéologique                         | Aucune ZPPA n'est présente sur la zone d'étude.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nulle  | /                                                                                                                                                 |
| DOCUMENTS DE<br>PLANIFICATION<br>TERRITORIALE ET<br>D'URBANISME | Echelle supra-communale                          | <p>La zone d'étude est concernée par le SDRIF-E, document de planification à l'échelle régionale. Le projet doit être compatible avec les orientations de ce document.</p> <p>Le SCoT de la Métropole du Grand Paris a été approuvé en juillet 2023.</p> <p>Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération de son conseil de territoire le 8 octobre 2025.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Forte  | Le projet doit être compatible avec les documents d'urbanisme.                                                                                    |
|                                                                 | Echelle intercommunale                           | <p>Le PLUi de GPSEA a été approuvé le 8 octobre 2025. Le périmètre du projet est localisé sur les zones UR, UE, UM et N du PLUi.</p> <p>Le périmètre du projet est concerné par l'OAP sectorielle de la Haie Griselle sur la commune de Boissy-Saint-Léger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |                                                                                                                                                   |
| SERVITUDES ET RESEAUX DIVERS                                    |                                                  | <p>Plusieurs servitudes d'utilité publique sont recensées sur dans l'emprise du projet, liés à la présence de monuments historiques, à la zone de dégagement du fait de la proximité de l'aérodrome d'Orly, et à des risques de mouvements de terrain.</p> <p>Le territoire communal est desservi par l'ensemble des réseaux.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Faible | Prise en compte des contraintes associées à chacune de ces servitudes.                                                                            |
|                                                                 | Population                                       | La commune de Boissy-Saint-Léger se caractérise par augmentation constante de sa population :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Forte  | Améliorer la qualité de vie des habitants.                                                                                                        |

| THEME/ SOUS-THEME                 |           | SENSIBILITES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ENJEUX                                                                                                             |
|-----------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MILIEU HUMAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE |           | <p>Les très fortes augmentations démographiques entre 1968 et 1990, s'expliquent par la réalisation de plusieurs opérations d'habitats collectifs durant cette période, en particulier avec la réalisation du quartier de la Haie Griselle.</p> <p>La commune comptait 17 335 habitants en 2022 (INSEE).</p> <p>Boissy-Saint-Léger se caractérise par une population relativement jeune : 40,7% de sa population a moins de 30 ans en 2022, dont 20,2% a moins de 15 ans ;</p> <p>Un vieillissement structurel de la population est attendu dans les prochaines années, avec une hausse progressive des tranches d'âge les plus élevées et une diminution des tranches d'âge les plus basses.</p> <p>Le taux de natalité est relativement fort à Boissy-Saint-Léger. Il est de 15,6 % entre 2016 et 2022, soit un taux supérieur à ceux du département du Val-de-Marne (14,7%) et de la région (14,4%).</p> <p>D'après l'INSEE, la commune de Boissy-Saint-Léger compte 16 848 ménages en 2022.</p> <p>On assiste à un phénomène de desserrement des ménages. De plus, le vieillissement de la population et l'évolution des comportement de cohabitation ont pour conséquence des ménages de plus en plus petits, nombreux, avec davantage de personnes seules.</p> <p>La taille des ménages est en constante diminution depuis 1968, mais depuis 10 ans elle se stabilise autour de 2,5 personnes sur la commune de Boissy-Saint-Léger.</p> <p>Les ménages avec famille (avec ou sans enfant) sont très majoritaires (64,8%). La part des familles avec enfants s'élève à 45,8% et est inférieure à la moyenne départementale (58,8%) et régionale (58,9%).</p> <p>La sous-catégorie de ménages les plus nombreux sur la commune de Boissy-Saint-Léger sont les ménages de couples avec enfant(s) (30,0%).</p> <p>Le nombre de ménages a tendance à progresser, notamment ceux composés d'une seule personne ou les familles monoparentales. Cette évolution se constate également à l'échelle départementale. De fait, la stabilisation de la taille des ménages autour des 2,5 personnes par foyer, combinée à une augmentation de la population et un vieillissement de celle-ci, amène à observer la nécessité de réaliser de nouvelles constructions.</p> <p>Entre 1968 et 2022, la ville de Limeil-Brévannes a connu une croissance démographique continue, étant multiplié par 2,5 durant cette période.</p> <p>Un vieillissement structurel de la population est attendu dans les prochaines années, ce phénomène n'étant pas encore perceptible sur la commune car on assiste à une baisse des populations de plus de 60 ans, passant de 16,8% en 2011 à 15,8% en 2022. La population la plus représentée sur la commune est celle des 0 à 14 ans (23,6%), également proche des 30 à 44 ans (23,0%).</p> <p>Le taux de natalité est relativement fort à Limeil-Brévannes. Il est de 20,3% entre 2016 et 2022, soit un taux nettement supérieur à ceux du département du Val-de-Marne (14,7%) et de la région (14,4%).</p> <p>La taille des ménages est en constante diminution depuis 1968, mais depuis 15 ans elle se stabilise autour de 2,5 personnes sur la commune de Limeil-Brévannes.</p> <p>Les ménages avec famille (avec ou sans enfant) sont très majoritaires (66,1%). La part des familles avec enfants s'élève à 49,3% et est inférieure à la moyenne départementale (58,8%) et régionale (58,9%).</p> <p>De fait, la stabilisation de la taille des ménages autour des 2,5 personnes par foyer, combinée à une augmentation de la population et un vieillissement attendu de celle-ci, amène à observer la nécessité de réaliser de nouvelles constructions.</p> | Répondre au besoin de la population (logements, équipements, commerces).<br>Limiter l'impact sur l'offre d'emploi. |
|                                   | Logements | <p>En 2022, la commune de Boissy-Saint-Léger comptait 7 426 logements pour une population de 17 335 habitants. Le nombre de logement est en augmentation croissante depuis 1968.</p> <p>Le parc de logements est constitué à 92,5 % de résidences principales, à 1,4% de résidences secondaires et à 6,0 % de logements vacants, ce qui démontre la vocation résidentielle de la commune.</p> <p>La commune comprend principalement des appartements (75,1 %).</p> <p>En 2022, 41,6% des habitants étaient propriétaires de leur logement contre 57,4% de locataires. Les 1% restants représentent les habitants logés gratuitement.</p> <p>Concernant les locataires, 31,4% des 57,4% de locataires totaux résident dans des HLM loués vides.</p> <p>En 2020, 37,1 % des logements de Boissy-Saint-Léger sont des logements sociaux, d'après l'observatoire GPSEA.</p> <p>En 2022, la commune de Limeil-Brévannes comptait 11 341 logements pour une population de 27 806 habitants. Le nombre de logement est en augmentation croissante depuis 1968.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                    |

| THEME/ SOUS-THEME |                                    | SENSIBILITES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ENJEUX |
|-------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|                   |                                    | <p>Le parc de logements est constitué à 92,1% de résidences principales, à 1,3% de résidences secondaires et à 6,6% de logements vacants, ce qui démontre la vocation résidentielle de la commune.</p> <p>La commune comprend principalement des appartements (71,7%).</p> <p>La commune de Limeil-Brévannes fait partie des communes qui disposent d'un taux de logement sociaux répondant au seuil imposé par la loi SRU en 2021, à savoir 25%. Pour la commune, le taux SRU recensé au 1er janvier 2024 est de 32,53%.</p> <p>En 2022, 52,2% des habitants étaient propriétaires de leur logement contre 46,5% de locataires. Les 1,2% restants représentent les habitants logés gratuitement.</p> <p>Le quartier de la Haie Griselle - La Hêtraie est caractérisée par une part importante de logements locatifs (89,7 %). Une grande partie des ménages est résidente du quartier depuis au moins 10 ans (60,4 %).</p> <p>Le parc présente une part importante de logements suroccupés, quel que soit la taille du logement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |
|                   | Activités et emplois               | <p>Le nombre d'emploi dans le département du Val-de-Marne est dans une dynamique de croissance. La commune de Boissy-Saint-Léger présente en revanche une diminution des emplois depuis 2011. La commune a perdu 485 emplois de 2011 à 2022.</p> <p>En 2021, l'indicateur de concentration d'emploi est de 64,7 pour la commune de Boissy-Saint-Léger. Cela signifie qu'il existe 64,7 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, la commune de Boissy-Saint-Léger voit donc une partie de ses actifs aller travailler hors de la commune, traduisant une vocation résidentielle de la commune de Boissy-Saint-Léger.</p> <p>Le taux de chômage est globalement stable sur la commune de Boissy-Saint-Léger (9,8 % en 2021 contre 10,2 % en 2011), mais reste en 2021 inférieur aux moyennes départementale (11,7%) et régionale (11,4%).</p> <p>La commune de Boissy-Saint-Léger a un taux d'activité inférieur au taux du Val-de-Marne. En 2022, Boissy-Saint-Léger comptait 64,9% d'actifs ayant un emploi contre 75,9% pour la moyenne départementale et 76,5% en Île-de-France.</p> <p>Les professions intermédiaires et les employés sont les plus représentés au sein de la commune (respectivement 28,4 % et 33,8 %).</p> <p>Les activités économiques de la ville se répartissent principalement dans trois secteurs.</p> <p>Le nombre d'emploi dans le département du Val-de-Marne est dans une dynamique de croissance, la même tendance étant observée sur la commune de Limeil-Brévannes. La commune a gagné 775 emplois de 2011 à 2022.</p> <p>En 2022, l'indicateur de concentration d'emploi est de 49,8 pour la commune de Limeil-Brévannes. Cela signifie qu'il existe 49,8 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, la commune de Limeil-Brévannes voit donc une partie de ses actifs aller travailler hors de la commune, traduisant une vocation résidentielle de la commune de Limeil-Brévannes.</p> <p>Le taux de chômage est globalement stable sur la commune de Limeil-Brévannes (8,4% en 2011 contre 7,7% en 2022), mais reste en 2022 inférieur aux moyennes départementale (11,7%) et régionale (11,4%).</p> <p>La commune de Limeil-Brévannes a un taux d'activité important, également supérieur au taux du Val-de-Marne. En 2022, Limeil-Brévannes comptait 77% d'actifs ayant un emploi contre 75,9% en 2021 pour la moyenne départementale et 76,5% en Île-de-France.</p> <p>Les professions intermédiaires et les employés sont les plus représentés au sein de la commune (respectivement 24,5% et 22,9%).</p> <p>Une large part des actifs travaille en dehors de la commune (83,3%), ce taux est équivalent à celui du département (81,6%) mais est nettement plus élevé que le taux de la région qui est de 71,6%.</p> <p>Le dynamisme économique est néanmoins globalement bon sur la commune, du fait notamment de création d'établissements économiques, mais le centre-ville de Limeil-Brévannes ne bénéficie pas d'un linéaire commercial particulièrement qualitatif, limitant ainsi son attractivité à l'échelle de la commune mais aussi des communes alentour.</p> <p>Le quartier de la Haie Griselle - la Hêtraie présente un taux d'emploi de 57,5 %, dont 20 % représentant des emplois à durée limitée. Les actifs sont majoritairement des employés (40,3 %), suivis par les professions intermédiaires (30,4 %). Le taux de chômage s'élève à 19,5 %.</p> |        |
|                   | Equipements, services et commerces | <p>La commune de Boissy-Saint-Léger possède des équipements et services variés : administratif, sportifs, scolaires, de santé, etc. Ils sont majoritairement concentrés dans le centre de long des axes de communication principaux, et notamment dans la zone d'étude.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |

| THEME/ SOUS-THEME                                  |                        | SENSIBILITES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        | ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    |                        | <p>L'offre d'activités sportives et culturelles est assez diversifiée. L'enjeu est de garantir l'offre et la qualité des activités proposées par des équipements performants face à une population croissance, et d'accompagner l'attractivité de la ville par des activités culturelles et sportives, en synergie avec les acteurs du territoire.</p> <p>La commune de Limeil-Brévannes possède des équipements et services variés : administratif, sportifs, scolaires, de santé, etc. Ils sont majoritairement concentrés dans le centre de long des axes de communication principaux, et notamment dans la zone d'étude (principalement l'hôpital Emile-Roux, mais également des établissement scolaires, l'hôtel de Ville, l'équipement multi-fonctions « La Boîte-à-Clous », ou encore l'église paroissiale Saint-Martin).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |                                                                                                                                                                                                                                         |
| DEPLACEMENTS, TRAFICS ET CONDITIONS DE CIRCULATION | Transports en commun   | <p>La zone d'étude est desservie par la ligne du RER A.</p> <p>La zone d'étude est desservie par plusieurs lignes de bus qui permettent de rayonner vers les communes environnantes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Forte  | <p>Améliorer la qualité des cheminements doux existants.</p> <p>Créer des connexions continues avec les aménagements externes au quartier.</p> <p>Tenir compte des transports en commun existants et à venir.</p>                       |
|                                                    | Modes doux             | <p>Le territoire de GPSEA dispose d'un Plan Vélo depuis 2021, permettant de mieux encadrer la pratique sur un territoire multimodal. Ce Plan Vélo a été réalisé en lien avec le Plan de Mobilité. GPSEA a souhaité mener ces deux documents en même temps afin d'assurer la cohérence des documents. Le travail partenarial a ainsi été réalisé de concert ce qui permet aux deux documents de « parler » dans le même sens.</p> <p>La zone d'étude est ainsi desservie par les pistes cyclables le long de l'avenue du Général Leclerc, de l'avenue Georges Brassens et de l'avenue du Charles de Gaulle.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                    | Circulations routières | <p>A l'échelle de la commune de Boissy-Saint-Léger et de Limeil-Brévannes, les transports en commun sont le mode de déplacement privilégié pour se rendre au travail (44% à Boissy-Saint-Léger, 35% à Limeil-Brévannes, 48% dans le quartier QPV). Cependant, les employés travaillant dans le quartier privilégient la voiture individuelle pour se rendre au travail, en l'absence de desserte suffisante, notamment de banlieue à banlieue. L'usage des modes actifs est bien présent dans les déplacements du quotidien (8% des trajets domicile-travail).</p> <p>Le quartier dispose d'une bonne desserte en transports en commun, assurée en premier lieu par la gare RER de Boissy-Saint-Léger, située en bordure de la zone d'étude.</p> <p>La circulation interne au quartier est interdite aux véhicules motorisés et se réalise par un réseau de cheminements piétons très développé (voies de service, chemins, chemins informels et escaliers).</p> <p>Le quartier est contourné par des axes routiers au trafic soutenu aux heures de pointe, qui agissent comme des voies structurantes à l'échelle des deux communes de Boissy-Saint-Léger et de Limeil-Brévannes. L'avenue Charles de Gaulle qui ceinture le quartier est circulée par 5 à 6 000 véhicules quotidiennement, ce qui est semblable à des volumes caractéristiques de routes départementales.</p> <p>Le quartier dispose de 3208 places de stationnement exploitées, ainsi qu'un parking fermé à tout véhicule de 200 places dans le secteur de la Hêtraie.</p> <p>La très grande majorité des places se situe dans des parkings souterrains privés très étendus exploités par Paris Habitat et RATP Habitat. 510 places sont présentes sur la voirie gratuitement, dont la majeure partie est réglementée en zone bleue (max 1h30) depuis avril 2025. Les équipements publics (établissements scolaires) disposent de 90 places et les entreprises de 60 places.</p> |        |                                                                                                                                                                                                                                         |
| CADRE DE VIE                                       | Qualité de l'air       | <p>Il est constaté que les concentrations moyennes annuelles mesurées sur chaque site sont inférieures à la valeur limite et à l'objectif de qualité (tous deux de 40 µg/m³). Cependant, toutes les concentrations moyennes annuelles sont supérieures à la nouvelle ligne directrice de l'OMS (10 µg/m³).</p> <p>Il faut noter que les concentrations annuelles aux points 9, 7 et 2 sont supérieures à la future valeur limite annuelle qui prendra effet en 2030.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Modéré | <p>Préserver ou améliorer la qualité de l'air au droit du site d'étude.et tenir compte des sources de pollution de l'air dans la conception des futurs aménagements du centre-ville de Limeil-Brévannes.</p>                            |
|                                                    | Environnement sonore   | <p>Les investigations menées in situ témoignent une ambiance sonore modérée sur l'ensemble de la zone d'étude.</p> <p>Ces niveaux de bruits mesurés/calculés serviront de référence pour l'analyse de la situation préexistante avant la réalisation du projet et serviront ultérieurement en phase impact.</p> <p>En phase projet (création de voie nouvelle), les objectifs réglementaires définis par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières consistent à ne pas dépasser les niveaux maximaux de contribution sonore exclusive des nouvelles infrastructures, calculés à 2 m en façade des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Dans les secteurs d'ambiance préexistante non modérée : ≤ 65 dB(A) jour (6h-22h) et ≤ 60 dB(A) nuit (22h-6h) ;</li><li>Dans les secteurs d'ambiance préexistante modérée (ou modérée de nuit seulement) : ≤ 60 dB(A) jour et ≤ 55 dB(A) nuit.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Modéré | <p>Préserver ou améliorer l'environnement sonore actuel.</p> <p>Préservation des zones calmes.</p> <p>Tenir compte des sources de bruit environnant dans la conception des futurs aménagements du centre-ville de Limeil-Brévannes.</p> |

| THEME/ SOUS-THEME   | SENSIBILITES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        | ENJEUX                                                                                       |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| GESTION DES DECHETS | <p>Grand Paris Sud Est Avenir assure la collecte et le traitement des déchets ménagers sur l'ensemble de son territoire, exception faite des communes de Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Périgny-sur-Yerres, Santeny et Villecresnes.</p> <p>Pour les 11 autres communes, dont font partie Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes, Grand Paris Sud Est Avenir assure la collecte des déchets ménagers par l'intermédiaire de plusieurs prestataires, les sociétés SUEZ et OTUS-VEOLIA.</p> <p>Grand Paris Sud Est Avenir collecte les déchets issus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- des ménages ;</li><li>- des services du Territoire et des services municipaux (déchets de voirie, entretien des espaces verts, nettoyage des marchés) ;</li><li>- des différents bâtiments administratifs, des établissements scolaires, des artisans, des commerçants, des PME-PMI, etc... appelés communément les « déchets assimilables ».</li></ul> <p>Grand Paris Sud Est Avenir dispose de 5 déchèteries pour répondre aux besoins d'évacuation des déchets occasionnels produits par les usagers.</p> <p>Pour le traitement, le Territoire a délégué sa compétence au Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Déchets Urbains du Val-de-Marne (SMITDVUM) qui assure la valorisation des déchets recyclables, le traitement des déchets non valorisables et l'incinération des ordures ménagères résiduelles dans l'usine de valorisation énergétique des déchets Valo'Marne à Créteil.</p> <p>Les principales installations de traitement utilisées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Une usine d'incinération avec valorisation énergétique implantée à Créteil ;</li><li>- Des centres de tri et de transfert : déchets recyclables secs, encombrants, verre situé à Limeil-Brévannes, Champigny-sur-Marne et Vitry-sur-Seine ;</li><li>- Des centres de traitement spécialisés, pour les végétaux, les DMS et les DEEE respectivement situés à La Queue-en-Brie, à Etampes et à Sarcelles ;</li><li>- Des sites de transfert et de méthanisation pour les déchets alimentaires situés à Stains (93) et à Réau (77).</li></ul> | Faible | Il s'agira de vérifier la pérennité de ce système avec la nouvelle organisation du quartier. |

## 3.15 EVOLUTION DES ASPECTS PERTINENTS DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PROJET (SCENARIO DE REFERENCE)

L'objectif de ce chapitre porte sur l'analyse de l'état actuel du site et de son environnement sans réalisation du projet (« scénario de référence »). En effet, l'état actuel est susceptible d'évoluer à l'échelle de réalisation du projet (et hors de l'exploitation du projet). Cette évolution étant fonction de différentes dynamiques et facteurs selon les thèmes. Le scénario de référence correspond à laisse le site tel quel, sans aucun aménagement. La zone d'étude, en l'absence d'aménagement pourra néanmoins évoluer : évolution de la faune et de la flore, de l'urbanisation, du trafic sur les voiries nationales ou locales, etc. Le scénario de référence formule les hypothèses relatives au contexte d'évolution future, exogène au projet de transport, sur la durée de projection retenue pour l'évaluation. Les hypothèses portent sur le cadre économique, social et environnemental ainsi que sur les projets de réseaux de transport (relevant d'autres maîtres d'ouvrage), d'activités et d'habitat. L'option de référence est ce qui prévaut si le projet n'est pas réalisé, c'est-à-dire les investissements les plus probables que réaliserait le maître d'ouvrage du projet évalué dans le cas où celui-ci n'a pas lieu.

### 3.15.1 MILIEU PHYSIQUE

#### 3.15.1.1 LE CLIMAT

Dans le Val-de-Marne, comme sur l'ensemble du territoire métropolitain, le changement climatique se traduit principalement par une hausse des températures, marquée surtout depuis les années 1980. Les températures mondiales sans précédent ont fait de 2022 l'année la plus chaude jamais enregistrée avec l'année 2023 en deuxième place. Depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle la température moyenne mondiale a augmenté d'au moins 1,1°C. L'augmentation apparaît après les années 1975 avec un taux de 0,15 à 0,20°C par décennie. Faute d'un accroissement du cumul de pluie, l'augmentation de la température favorise l'augmentation de phénomènes de sécheresse et le déficit en eau dans le sol, essentiellement par effet d'évaporation. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement passe par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique.

Plusieurs évolutions sont inévitables :

- Accentuation des risques (épisode de sécheresse, orages violents, îlot de chaleur urbain, inondations, retrait gonflement des argiles, risques sanitaires...) ;
- Baisse des rendements agricoles (manque d'eau, destruction des cultures, arrivée ravageurs) ;
- Compétition sur les ressources en eau ;
- Diminution du confort (résidents, employés, touristes...) ;
- Accentuation des problèmes de santé : cardio-vasculaires, allergies (pollens)... ;
- Evolution du climat induisant des phénomènes plus marqués de concentration ou dispersion des polluants, voire une modification de leur structure par l'effet du soleil ;
- Dégradation des quartiers soumis aux risques de mouvements de terrain ou de remontée de nappe.

#### 3.15.1.2 TOPOGRAPHIE RELIEF

Aucune évolution significative du relief du site n'est à prévoir en l'absence de projet.

#### 3.15.1.3 GEOLOGIE

Aucune évolution significative de la géologie du site n'est à prévoir en l'absence de projet.

### 3.15.1.4 RESSOURCE EN EAU

L'évolution quantitative de la ressource en eau (souterraine et superficielle) est fonction des conditions climatiques, des aménagements anthropiques et des comportements humains. L'évolution qualitative est complexe mais notamment liée aux usages de surface (agriculture, traitement des pollutions...). Il s'agit de paramètres dont l'évolution est délicate à déterminer même en connaissant l'ensemble des projets sur les communes adjacentes qui pourraient être source de consommation supplémentaire en eau potable ou d'impacts sur les écoulements souterrains (risque de pollution, perturbation des écoulements).

### 3.15.1.5 RISQUES MAJEURS

On observe depuis le début du XIX<sup>ème</sup> siècle une augmentation des catastrophes naturelles liées au changement climatique, mais aussi à l'accroissement des populations et de l'urbanisation dans les zones exposées aux risques. Le changement climatique est le principal responsable du doublement des catastrophes naturelles. Le territoire français est soumis à de multiples aléas, des phénomènes naturels potentiellement dangereux ou dommageables. Le risque naturel est la confrontation d'un aléa avec des enjeux humains, économiques ou environnementaux. Selon la vulnérabilité des enjeux (nombre de personnes exposées, aménagements en zones sensibles...), les conséquences d'un risque naturel peuvent être plus ou moins importantes. D'après le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), le réchauffement global des océans et de l'atmosphère serait susceptible d'accroître la fréquence et l'ampleur des événements climatiques extrêmes (tempêtes, inondations, sécheresses...).

### 3.15.2 MILIEU NATUREL

Avec le maintien de ce quartier majoritairement artificialisé dont les espaces verts ne sont pas entretenus, les espèces invasives présentes pourraient se développer.

### 3.15.3 PATRIMOINE ET PAYSAGE

Aucune évolution significative de la zone d'étude n'est à prévoir en l'absence d'aménagement.

### 3.15.4 MILIEU HUMAIN

Sur le territoire à l'étude, la base de données de l'INSEE permet d'appréhender les évolutions démographiques à venir. En 2040, la population du Val-de-Marne serait comprise entre 1,43 et 1,55 million d'habitants selon les différents scénarios démographiques établis à partir des évolutions envisagées de l'indicateur conjoncturel de fécondité, de l'espérance de vie à la naissance et des soldes migratoires. Ainsi, comparé aux dernières données disponibles du recensement de la population de 2020, le gain de population serait compris entre 27 000 et 145 000 habitants. En particulier, si les tendances démographiques se poursuivaient (scénario tendanciel), la population atteindrait 1,492 million d'habitants, correspondant à une hausse de population de 84 000 habitants. La population augmenterait en moyenne de 4 200 habitants par an (+0,27 %) jusqu'en 2040. Ce taux de croissance annuel moyen serait plus élevé que celui de la région (+0,17 %), mais plus faible que ceux du Val-d'Oise (+0,32 %) et de la Seine-et-Marne (+0,31 %). Comme pour la plupart des départements franciliens, la croissance serait soutenue en début de période puis ralentirait par la suite. Ainsi, le poids démographique du Val-de-Marne au sein de la région resterait stable sur la période, autour de 12 %, devant l'Essonne et le Val-d'Oise.

## 4 PRESENTATION DU PROJET

### 4.1 OBJECTIFS URBAINS FIXES PAR LA CONVENTION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'INTERET REGIONAL DES QUARTIERS LA HAIE GRISELLE – LA HETRAIE

Le projet de la Haie Griselle - la Hêtraie, situé à Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes, a été retenu dans le cadre du programme de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) pour lequel une convention définissant les modalités de financement entre les différents partenaires dont l'Etat a été signée le 23 février 2024.

Le projet de renouvellement urbain global du quartier de la Haie Griselle-la Hêtraie se différencie des autres projets de renouvellement urbain par sa faible proportion d'intervention sur le logement. Cette spécificité s'explique par la singularité du site « le Parc habité » qui plaide pour une approche urbaine visant à conserver et à renforcer ce cadre de vie, tout en présentant un programme d'interventions permettant de corriger les dysfonctionnements du quartier, de lui redonner une attractivité et de le reconnecter au reste du territoire. Des politiques de réhabilitation ont par ailleurs été enclenchées par les bailleurs sociaux (Paris Habitat et RATP Habitat) ces dernières années sur leur patrimoine.

L'ensemble des signataires s'accordent sur les objectifs et orientations stratégiques du projet, définis dans la convention du PRIR, notamment :

- Conforter le principe d'aménagement d'un « parc habité » plus ouvert sur le quartier et les deux villes :
  - o Affirmation du parc habité ;
  - o Différenciation et hiérarchisation des espaces publics ;
  - o Ouverture du quartier ;
  - o Reconquête des parkings souterrains et diminution de l'offre de stationnement public sur les franges du quartier ;
  - o Orientations paysagères : ouverture, lisibilité ;
  - o Orientations en matière d'accessibilité, de mobilité et de déplacements : gestion du stationnement, renforcement des polarités environnantes ;
- Maintenir et développer la mixité fonctionnelle du quartier :
  - o La restructuration de l'offre en équipements publics ;
  - o Le renforcement de l'offre de formation ;
- Elargir la vocation résidentielle du quartier en y développant davantage les possibilités de parcours résidentiels ;
- Améliorer la sûreté et la sécurité :
  - o Désenclaver le quartier ;
  - o Améliorer la prévention situationnelle au niveau des résidences d'habitat collectif ;
  - o Restructurer les parcours piétons ;
  - o Développer les conditions d'une vie conviviale et amorcer la reconquête positive des quartiers ;
  - o Contribuer à une meilleure utilisation des parkings souterrains.

### 4.2 JUSTIFICATION DU PROJET : LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DES OBJECTIFS FIXES POUR LES QUARTIERS DE LA HAIE GRISELLE – LA HETRAIE

#### 4.2.1 L'INITIATION DE LA ZAC LA HAIE GRISELLE – LA HETRAIE

Le projet de renouvellement urbain a été conçu à l'aune des réflexions engagées depuis plusieurs années par les communes, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) et les partenaires présents sur ce quartier. Les études préalables inscrites au protocole de préfiguration ont fait converger ces réflexions vers des objectifs communs et un projet global et cohérent : le projet urbain du quartier de la Haie Griselle - la Hêtraie, à Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes. Il concerne une superficie d'environ 22,5 hectares.

En cohérence avec les orientations stratégiques prioritaires du projet, inscrites à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain signée par l'ensemble des partenaires le 23 février 2024, GPSEA a pris par délibération n°CT2025.2/035 de son conseil de territoire du 2 avril 2025, l'initiative de la création de la ZAC du PRIR de La Haie Griselle – La Hêtraie à Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes, poursuivant les objectifs suivants :

- Conforter le concept de « parc habité » en rendant le quartier plus ouvert, accessible et connecté, tout en préservant son caractère végétalisé et apaisé, à travers :
  - o L'amélioration des espaces publics du quartier et l'aménagement de cheminements clarifiés et adaptés aux usages des habitants ;
  - o L'amélioration de l'accessibilité du quartier par des connexions facilitées avec les points d'intérêt environnants, notamment la gare RER, qui sera réaménagée en éco-station bus, le centre historique de Boissy-Saint-Léger et le centre-ville de Limeil-Brévannes ;
  - o Le renforcement de la qualité d'usage des parkings souterrains ;
  - o L'amélioration de la sûreté et la sécurité en favorisant le désenclavement du quartier et la requalification des axes piétonniers notamment ;
- Renforcer et développer l'attractivité du quartier et sa mixité fonctionnelle par la construction et la rénovation de nouveaux équipements publics, comprenant un groupe scolaire, un centre culturel, un pôle petite enfance (avec une crèche collective, une crèche familiale et un centre de protection maternelle et infantile), ainsi qu'un centre social ;
- Elargir la vocation résidentielle du quartier en diversifiant l'offre de logements pour répondre aux besoins de décohabitation et de parcours résidentiels des habitants actuels et futurs, tout en maintenant une mixité sociale

En application de l'article L.103-2, 2° du Code de l'urbanisme, la création de la ZAC a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base des objectifs poursuivis par l'opération. Les modalités de la concertation, qui ont été définies par délibération du conseil de territoire n°CT2025.2/035 du 2 avril 2025, sont les suivantes :

- Diffusion d'informations et présentation du projet dans les publications et sur les sites internet de GPSEA et des communes de Boissy-Saint-Léger et de Limeil-Brévannes ;
- Mise à disposition du public d'un registre au siège de GPSEA et dans les locaux des mairies des communes de Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes ;
- Et tout autre moyen de communication qui serait mis en œuvre au cours de la procédure permettant de poursuivre la concertation et le débat public.

La démarche de concertation et de communication a permis aux habitants et acteurs locaux de s'exprimer sur le projet d'aménagement de renouvellement urbain. La concertation a organisé un dialogue entre les collectivités publiques porteuses du projet (Villes de Boissy-Saint-Léger, de Limeil-Brévannes et GPSEA), les experts travaillant à sa faisabilité (aménageur, architectes, urbanistes, paysagistes...) et les habitants. Elle s'est déroulée en deux temps. Ces deux temps de concertation réalisés durant l'année 2025 ont donné lieu à la diffusion d'un document de synthèse de restitution des échanges.

## 4.2.2 LES OBJECTIFS RETENUS POUR LE PROJET DE LA ZAC DU PRIR LA HAIE GRISELLE – LA HETRAIE

### ● Conforter le principe d'aménagement d'un « parc habité » plus ouvert sur le quartier et les deux villes

Les travaux envisagés sur les espaces ouverts au public ont pour objet, la requalification de l'environnement végétal du quartier via la recomposition d'un espace public homogène, malgré des générations différentes de bâti. Ils ont également pour enjeu la tranquillité publique ainsi que la sécurisation des circulations piétonnes en hiérarchisant les flux.

La ZAC de la Charmeraie constitue à ce propos un point d'appui en offrant l'opportunité d'ouvrir le quartier au nord de la Haie Griselle et sur le quartier de la Hêtraie à Limeil-Brévannes, via notamment un accès renforcé de part et d'autre de la gare de RER A.

Le cadre de vie ainsi restauré, avec de nouveaux espaces paysagers, de jeux, de détente, des voies de circulation automobile/douces clarifiées, devrait contribuer à rendre attrayant les quartiers de La Haie Griselle – La Hêtraie.

### ● Affirmation du parc habité

L'objectif du projet est de renforcer les qualités du parc habité, qui propose une forme urbaine aérée et plantée pour un cadre de vie privilégié en ville. La réaffirmation du parc habité s'articule autour de deux orientations majeures :

- Une meilleure différenciation et hiérarchisation des espaces publics pour en garantir l'efficacité ; usages piétons, voitures et stationnement et des usages intensifiés ;
- Une plus grande ouverture du quartier en faveur d'un parc habité partagé et accessible à tous, tout en régulant les flux et les usages.

### ● Différenciation et hiérarchisation des espaces publics

La différenciation et la hiérarchisation des espaces publics se caractérise à travers :

- L'affirmation d'axes primaires pour une gestion facilitée du quartier ;
- Le renforcement d'itinéraires de modes actifs ;
- L'intensification paysagère, afin de canaliser les flux sur des espaces publics majeurs ;
- L'affirmation d'axes de valorisation paysagère ;
- Le développement d'usages sur les espaces publics majeurs ;
- La reconnexion, la déminéralisation et l'ouverture des placettes, constituant aujourd'hui des sous-quartiers, aux espaces publics majeurs ;
- L'amélioration du traitement des rez-de-chaussée en lien avec les fonctions portées par le bâti (mise à distance des logements en rez-de-chaussée, ouverture et dégagement de la visibilité autour des halls d'entrée, ...).

### ● Ouvrir le quartier

L'ouverture du quartier est pris en compte avec :

- La création d'accroches entre les espaces publics majeurs du quartier et les polarités environnantes existantes ou prévues dans le cadre du PRIR ou de la ZAC de la Charmeraie ;
- L'encouragement des traversées entre le quartier et son environnement, ainsi qu'à l'intérieur du quartier ;
- Le développement de rues circulables permettant d'assouplir des flux générant de la surveillance naturelle.

La mise en œuvre de ces orientations ne doit pas remettre en question les caractéristiques du parc habité mais au contraire affirmer ses qualités, qui reposent sur :

- La limitation des flux de véhicules dans le quartier ;
- Le maintien du caractère fortement piétonnier du quartier.

### ● Reconquête des parkings souterrains et diminution de l'offre de stationnement public sur les franges du quartier

L'affirmation du parc paysager nécessite en parallèle de mener une réflexion sur le stationnement. L'offre de stationnement public est aujourd'hui conséquente sur les voiries entourant le quartier. Cette offre attire, et nuit à la qualité des franges du quartier. L'orientation en matière de stationnement consiste à réduire l'offre par une suppression de places et par une politique de gestion du stationnement dissuasive (extension de la zone bleue réalisée récemment par la ville de Boissy-Saint-Léger), qui doit s'accompagner d'un renforcement de la qualité d'usage des parkings souterrains.

Des échanges concernant la réouverture du parking P6 situé sur le quartier de la Hêtraie à Limeil-Brévannes sont engagés entre le bailleur Paris Habitat et la ville de Limeil-Brévannes, afin de répondre aux besoins en stationnement lié au réaménagement de la rue Charles Baudelaire et du carrefour Charles de Gaulle dans le cadre de la réalisation du futur groupe scolaire.

### ● Orientations paysagères

Le quartier est constitué de 46% de surface végétalisée. La présence de lacs, l'abondance végétale, ainsi que le caractère piétonnier de celui-ci renvoient de prime abord une image positive. Toutefois, l'omniprésence de haies le long des chemins offre peu de vues dégagées et constitue autant des masques visuels, renforcés par les nombreux modelés de terrain, qui laissent peu de jeux de perspectives lointaines. La strate végétale au niveau piéton est assez pauvre voire mono-spécifique, générant un paysage monotone. Le traitement paysager des sous-quartiers, qui ne favorise ni les vues ni les usages autour des placettes, accentue leur caractère introverti. Le quartier est fortement végétalisé mais également très minéralisé puisque 33% de la surface du quartier est constituée de chemins et de placettes. Enfin, la particularité du quartier avec sa forte présence de l'eau n'est pas mise en valeur, les cinq lacs étant très peu visibles du fait du traitement paysager.

L'enjeu est donc de valoriser la fonction paysagère du quartier tout en travaillant sur son ouverture, sa lisibilité et le développement d'usages à travers :

- La diversification du paysage ;
- L'intensification du paysage pour une meilleure hiérarchisation et rationalisation des cheminements, permettant une plus grande lisibilité des parcours ;
- La mise en scène des entrées de quartier ;
- Le renforcement du potentiel paysager lié à l'eau dans l'espace public ;
- L'ouverture de percées visuelles pour rétablir le lien entre espace public, sous-quartier et spécificités paysagères du site ;

- L'ouverture de corridors de visibilité de la périphérie vers le centre, notamment pour valoriser les lacs ;
- Le développement d'espaces polyvalents pour la pratique de loisirs intergénérationnels.

### ➤ Orientations en matière d'accessibilité, de mobilité et de déplacements

Les orientations en matière d'accessibilité, de mobilités et de déplacements consistent à travailler à la fois sur l'ouverture des franges du quartier en affirmant des espaces d'interfaces et en facilitant les possibilités de rejoindre, via les modes actifs et dans des conditions apaisées et sécurisées, les polarités environnantes du quartier notamment la gare RER, le centre historique de Boissy-Saint-Léger et le centre-ville de Limeil-Brévannes.

En parallèle de cette meilleure connexion du quartier à son environnement, l'objectif est également de désenclaver l'intérieur du quartier pour faciliter sa traversée, améliorer les conditions de surveillance et d'intervention policière, assurer des flux générant de la surveillance naturelle, favoriser l'accès au cœur de quartier et à sa polarité d'équipements et de commerces, renforcée dans le cadre de la ZAC de la Charmeraie.

La gestion du stationnement est le corollaire du désenclavement et de l'ouverture du quartier. La diminution de celui-ci sur l'espace public le ceinturant permettra de réaménager l'espace public pour créer des perméabilités.

- Clarifier la trame viaire et piétonne du secteur par l'aménagement ou le prolongement de 3 grands axes structurants ;
- Mettre en valeur le grand lac central ;
- Requalifier les espaces publics ;
- Renforcer l'attractivité des polarités existantes ;
- Diversifier l'offre résidentielle ;
- Pacifier l'avenue Charles de Gaulle entre Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes ;
- Renforcer le sentiment de sécurisation du quartier ;
- Réduire l'emprise et intégrer les besoins en stationnement, notamment sur le carrefour Charles de Gaulle - La Hêtraie.

La programmation de la ZAC des quartiers de la Haie-Griselle - La Hêtraie se décline en plusieurs secteurs, sur lesquels sont prévus des lots d'aménagement. Les sous-chapitres suivants identifient ces secteurs et les nouveaux aménagements qui y sont prévus.

## 4.3 LA PROGRAMMATION DE LA ZAC LA HAIE GRISELLE – LA HETRAIE

Le projet propose une requalification d'envergure des espaces publics du quartier, organisée autour de cheminements piétons structurants qui assure une véritable cohérence d'ensemble.

Le Mail du Lac, nouvel axe fédérateur, vient en prolongation des espaces publics nouvellement requalifiés dans la ZAC la Charmeraie : le mail piéton Gisèle HALIMI, l'esplanade Joséphine BAKER et l'allée Nord / Sud. Ce nouveau mail se connecte à un réseau de chemins et sentes piétonnes requalifiés, renforçant les circulations du quartier.

Le Mail du Lac créé une nouvelle perspective vers le grand lac central du quartier, ainsi mis en valeur. Avec un ensemble d'aménagements périphériques (pontons, emmarchements, chemin des pêcheurs, ...), le lac redevient le point paysager majeur du quartier.

Le projet s'attache à remodeler l'ensemble des circulations, de la topographie et des plantations, dans une volonté d'ouvrir de grandes perspectives urbaines tout en respectant les qualités existantes du site. Il adopte une posture équilibrée entre renouvellement et réutilisation, promouvant ainsi une économie de moyens et une intelligence écologique de projet.

Les aires de jeux existantes sont maintenues et revalorisées, de nouvelles seront créées. L'ensemble est articulé par une liane qui traverse le quartier : un parcours en demi-boucle, s'appuyant en partie sur les cheminements existants, renforçant l'unité du quartier et la qualité d'usage des espaces publics.

En lien avec cette requalification, des traversées piétonnes sécurisées sont aménagées sur l'avenue Charles de Gaulle, facilitant les connexions entre Boissy-Saint-Léger et Limeil-Brévannes. Une nouvelle piste cyclable ceinture le quartier et se raccorde au réseau existant.

Sur la frange ouest, un axe piéton réimplanté, en partie sur des tracés existants, simplifie et clarifie les accès aux résidences. Cet aménagement, pensé en concertation avec Paris Habitat, permet de sécuriser les cœurs d'îlots, de simplifier l'adressage et de regrouper les cheminements piétons sur un axe lisible et unique.

Ce projet affirme une ambition : celle d'un quartier plus lisible, plus perméable et plus habité, où chaque aménagement renforce à la fois l'usage quotidien, la qualité des lieux et les liens avec la ville.

La programmation de la ZAC La Haie Griselle – La Hêtraie est synthétisée ci-dessous :

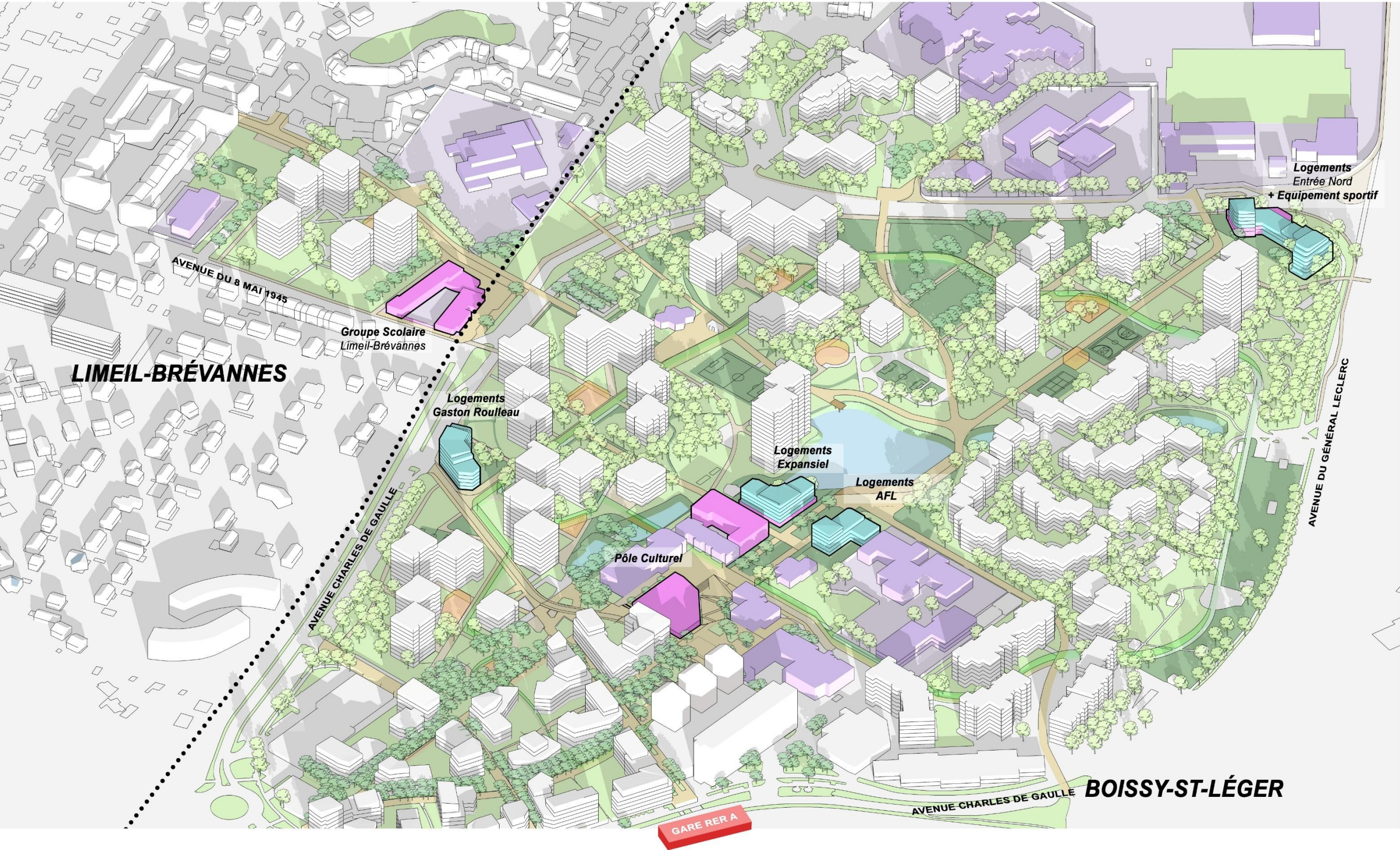


Figure 11 : Vue axonométrique du projet avec identification des lots (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS - INGETEC)

4.3.1 SECTEUR A : LE MAIL DU LAC

4.3.1.1 PRÉSENTATION DU SECTEUR

Localisé en cœur de quartier, ce secteur se caractérise par une requalification des cheminements et des espaces publics avec la création d'un nouveau mail piéton. Le nouveau mail piéton vient réorganiser le secteur autour d'un nouvel axe Nord-Sud.

De nouveaux équipements sont prévus avec un centre social (hors ZAC), un pôle petite enfance (récemment livré et hors programmation de la ZAC) et le pôle culturel intercommunal de Boissy-Saint-Léger.

Le secteur intègre par ailleurs des lots à usage d'habitation.

L'ensemble des aménagements est présenté sur les figures ci-contre.



Figure 12 : Localisation du secteur A : Mail du Lac (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS - INGETEC)

4.3.1.2 LOTS À CONSTRUIRE SUR LE SECTEUR A

Objectifs

Le secteur A fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle établie dans le plan local d'urbanisme intercommunal permettant d'appliquer les orientations du P.A.D.D en matière de structuration et d'embellissement des paysages urbains, à savoir :

- Renforcer, sur l'avenue Charles de Gaulle, les liens entre la gare, le quartier de la Haie-Griselle et la ville de Limeil-Brévannes ;
- Requalifier certains espaces publics et cheminements piétonniers du quartier de la Haie-Griselle qui ne correspondent plus aux usages actuels et mettre en valeur son caractère de parc habité ;
- Prendre en compte la sécurité des personnes vulnérables et le confort des personnes à mobilité réduite ;
- Créer une nouvelle offre de logements.

Programmation des lots à construire sur le secteur A

- LOT L2 : 24 logements, destinés à la Foncière Logement, environ 1 829m² de SDP
- LOT L3 (hors périmètre ZAC) : environ 22 logements avec Centre social en RDC (570 m² de surface de plancher) ;

Cette programmation sur le secteur A est complétée par la réalisation du pôle culturel intercommunal de Boissy-Saint-Léger (identifié LOT L1 sur les figures qui suivent).

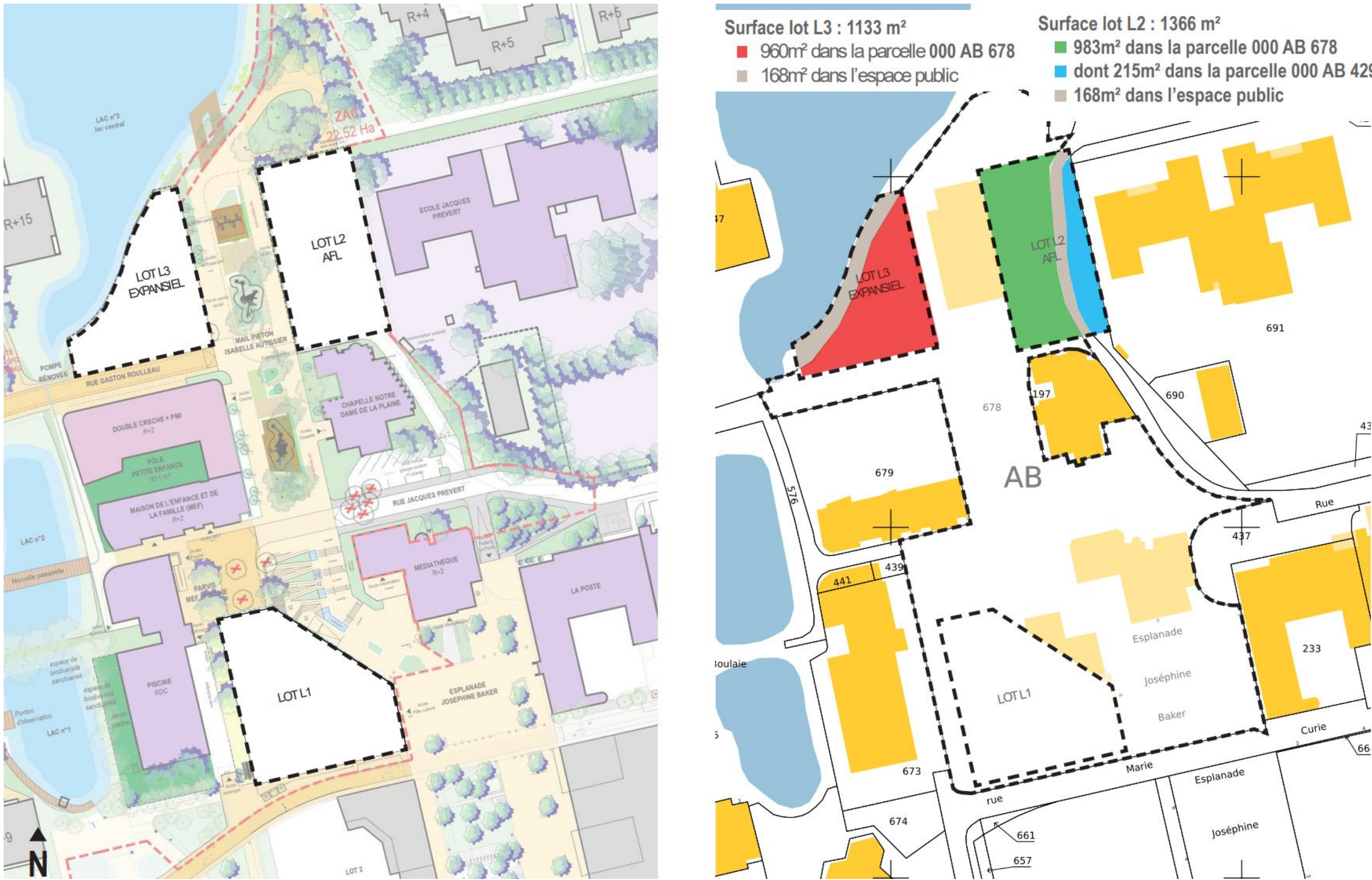


Figure 13: Identification des trois lots à construire du secteur A (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS – INGETEC)

4.3.1.2.1 Le pôle culturel intercommunal de Boissy-Saint-Léger

La construction du nouveau pôle culturel de Boissy-Saint-Léger s'intègre en lieu et place du centre culturel existant qui sera déconstruit. Il prendra place sur l'esplanade Joséphine Baker, récemment réaménagée dans le cadre de la réalisation de la ZAC de la Charmeraie. Son implantation et son organisation architecturale, comprenant des entrées hautes et basses qui exploitent le dénivelé du terrain, viendra créer un trait d'union entre le quartier de la Haie Griselle et les espaces nouvellement requalifiés du quartier de la Charmeraie.

D'une surface d'environ 1 600 m², comprenant un parking de 40 places, l'équipement abritera à la fois des salles de conservatoire de musique, studios d'enregistrement et salles de pratique des arts dramatiques, mais aussi les bureaux dédiés à l'administration ainsi qu'à la direction des affaires culturelles de la ville. Son implantation, sur la place du Forum, également bordée par la médiathèque intercommunale et par le cinéma municipal, permettra de renforcer les synergies entre ces équipements culturels.

Le projet architectural retenu pour la réalisation de l'équipement est celui de l'agence HEMAA Architectes dont les éléments de plans, perspectives et descriptifs du projet sont présentés ci-après.



Figure 14 : Perspective de l'entrée du futur pôle culturel, vue depuis l'esplanade Joséphine Baker (Source : Hemaarchitectes)



Figure 15 : Perspective, vue depuis la rue Marie Curie (Source : Hemaarchitectes)



Figure 16 : Perspective, vue depuis le Mail du Lac en contrebas (Source : Hemaarchitectes)

Le parti architectural et l'intégration du projet dans son environnement : stratégie d'implantation et articulation entre deux niveaux de ville

Source : Note architecturale, HEMAA architectes

Le pôle culturel s'inscrit au cœur d'un quartier en pleine transformation, entre la ZAC de la Charmeraie au sud et la future ZAC de La Haie Griselle – La Hêtraie au nord. Le projet prend place dans un interstice stratégique, au contact de deux niveaux de ville distincts : d'un côté, la place du Forum, dans le prolongement de l'esplanade Joséphine Baker ; de l'autre, le futur mail du Lac qui reliera l'équipement à l'un des lacs, pièce d'eau remarquable du quartier. Le site se situe à la jonction de deux espaces publics majeurs, désaxés et appartenant à deux altimétries différentes. Le bâtiment devient alors un élément de couture urbaine : son implantation répond à ces contraintes pour dessiner une continuité fluide entre les deux niveaux de ville, tout en conservant une empreinte au sol maîtrisée permettant de préserver une partie des arbres existants.

La liaison entre les deux niveaux de ville se fait par un ensemble d'emmarchements et de rampes accessibles PMR entremêlé de zones végétalisées. Ces dispositifs relient la place du Forum au mail du Lac, tout en créant des gradins ouverts vers le parc arboré et ses arbres conservés. Ces gradins pourront servir de gradins à des représentations en lien avec le Pôle culturel. Le projet réinterprète l'espace public déjà imaginé en reprenant ses idées fortes : la présence de l'eau et la continuité des cheminements. L'eau sera présente par la création d'une noue permettant de mieux gérer les eaux pluviales au sein de la parcelle. Dans le prolongement du mail, une rigole engravée dans la pierre recueillera les eaux pluviales et pourra être mis en eau lors de fortes chaleurs pour créer un îlot de fraîcheur urbain. L'eau ruissellera doucement en suivant la pente vers la façade du pôle culturel. Les grandes zones végétalisées permettront d'abriter des jeux pour enfants. En limite Ouest, l'accès au parking se fera par une voie carrossable en pavés enherbés. Sa position lui permet de bien se dissocier des cheminements piétons.

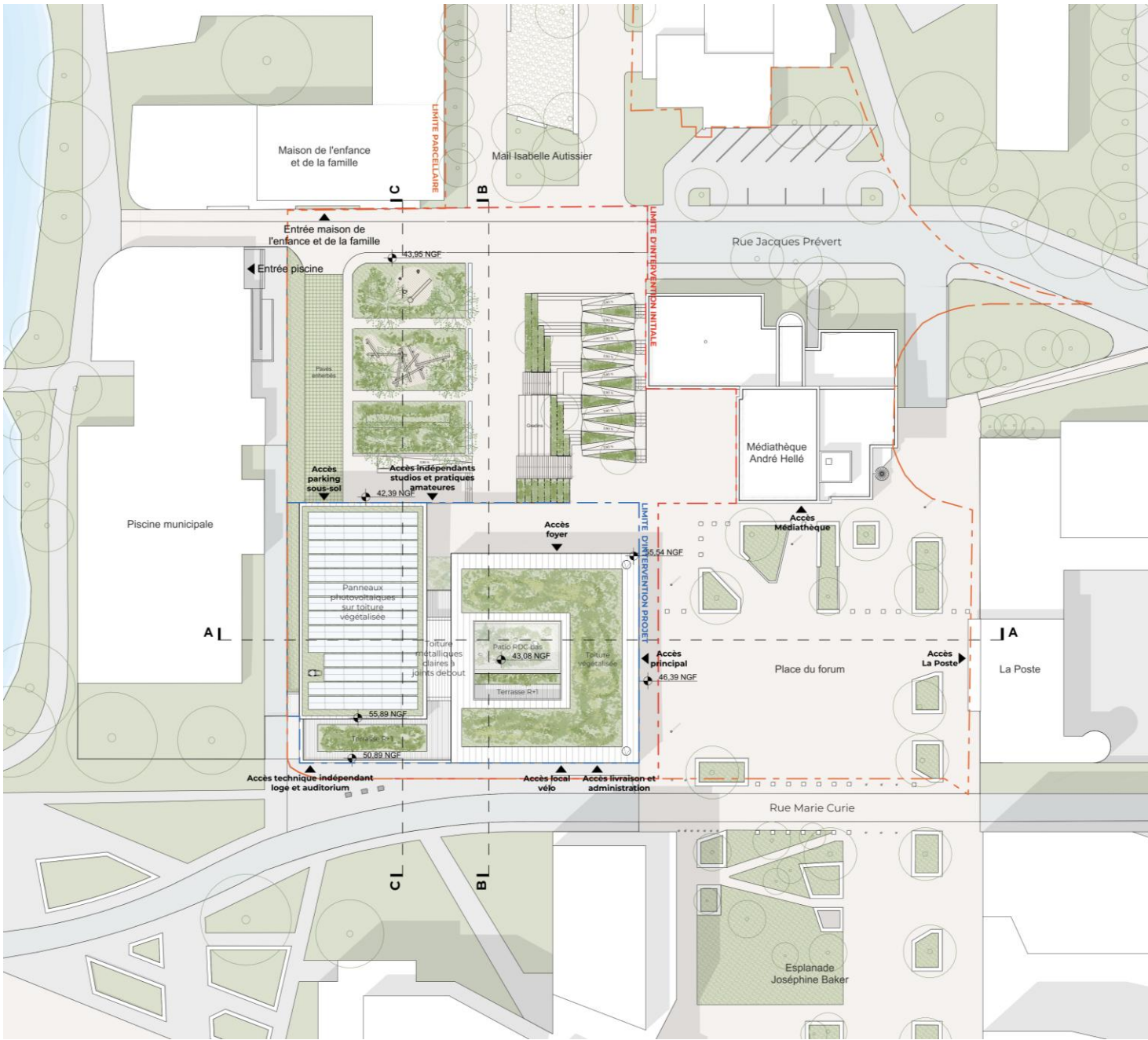


Figure 17 : Plan masse, pôle culturel de Boissy-Saint-Léger (Source : HEMAA architectes)

4.3.2 SECTEUR B LES LACS

Situation actuelle

Espace central largement fréquenté, le tour des lacs présente certains atouts, comme la présence d'une Ripisylve et de phragmitaies, propices au développement de la biodiversité. Malgré tout, ce joyau demeure coupé du reste de l'espace public, par le biais d'une haie épaisse. Tout l'enjeu de son aménagement réside dans l'équilibre entre la préservation des milieux et la mise en valeur de ce patrimoine paysager.

Arbres présents dans le secteur :

- Roselière (*Phragmites australis*) ;
- Saule pleureur (*Salix babylonica*) ;
- Conifère (*Coniferales*) ;
- Saule marsault (*Salix caprea*) ;
- Cerisier du japon (*Prunus serrulata*).

Enjeux et axes d'amélioration

- Limiter l'accès à l'eau, mais la donner à voir ponctuellement (ponton) ;
- Ménager des espaces refuges pour la biodiversité, inaccessibles ;
- Aménager une promenade ombragée, dotée d'assises avec vue sur le lac.

Projet paysager

Les lacs feront l'objet d'une mise en valeur à travers :

- Au niveau des lacs de la Boulaie :
  - Un platelage le long du lac dans le prolongement du cœur d'îlot pour se détendre et regarder la biodiversité de l'autre rive ;
  - Un passe-pied le long du lac pour en faire le tour ;
  - Une nouvelle passerelle dans un vocabulaire plus naturel ;
  - Une signalétique particulière pour les chemins en dur, pour marquer les intersections, et flécher le parcours.
- Au niveau du grand lac :
  - Des ambiances naturelles en bord de lac pour contempler ;
  - Une allée plantée en bord de lac avec des assises pour faire une pause ;
  - Des gradins face au lac et face au terrain de sport pour profiter de la vie animée du quartier ;
  - Un passe-pied le long du lac pour en faire le tour ;
  - Des pontons qui surplombent et donnent à voir.
- Au niveau du petit lac :
  - Un chemin discret le long d'un espace naturel ;
  - Un espace naturel inaccessible.
- Au niveau du lac porte d'entrée :
  - Un chemin le long du lac avec des vues dégagées ;
  - Des passages sur l'eau quand le niveau est bas ;
- 5 arbres abattus pour 14 arbres replantés ;
- Arbres pouvant être plantés dans le cadre d'un renouvellement de la strate arborée : *Alnus cordata*, *Fraxinus ornus*, *Fraxinus angustifolia*, *Nyssa sylvatic*.



Figure 18 : Localisation du secteur des Lacs (Source : SPL Avenir Développement, 3M3 – POLIS - INGETEC)

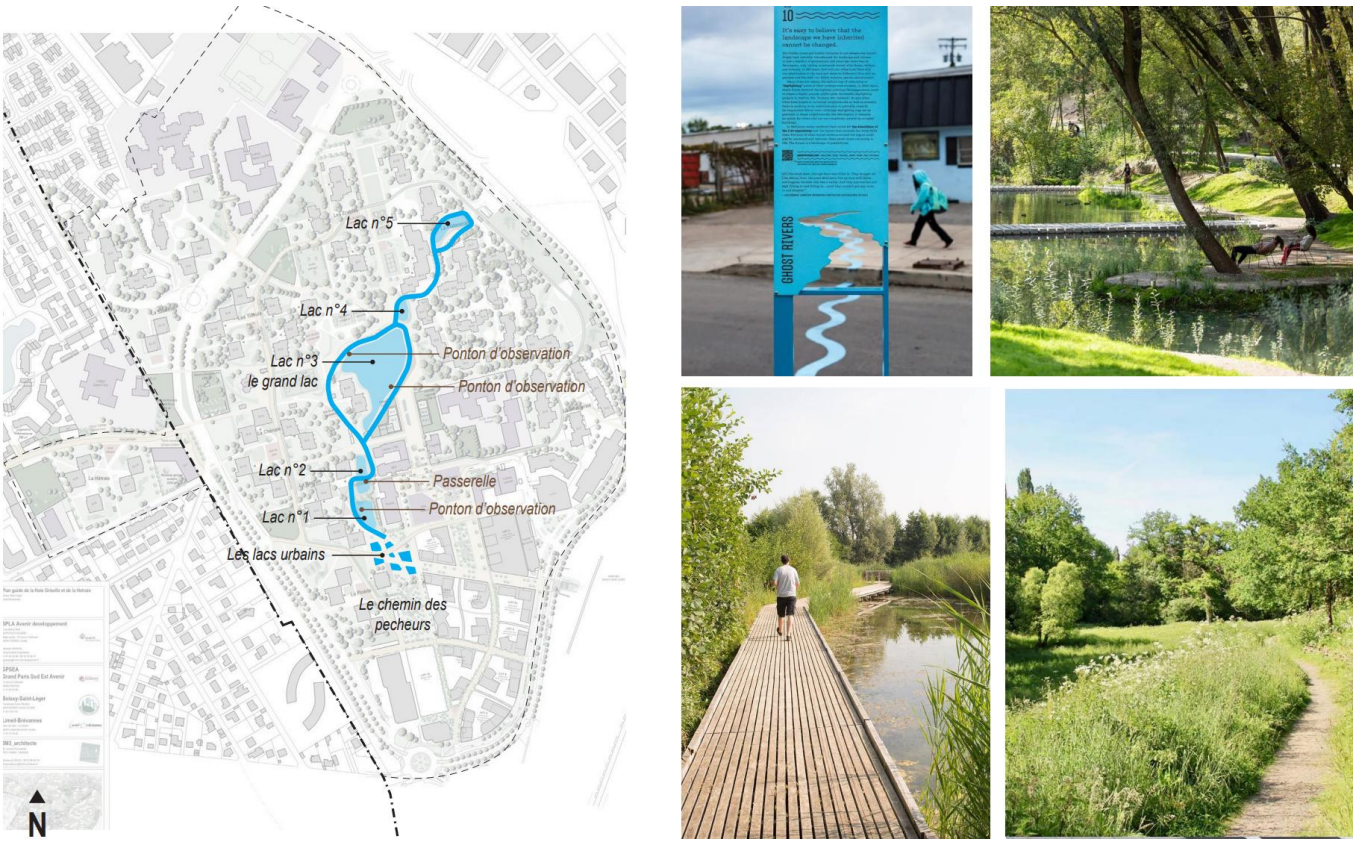


Figure 19 : Le chemin des pêcheurs (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS - INGETEC)

4.3.3 SECTEUR C : LA DALLE P2

A proximité immédiate du centre de loisirs existant, l'ancien terrain de football peut être reconverti en espace de théâtre - cinéma en plein air.

Le centre de loisirs disposera également d'un grand parvis aménagé qui pourra accueillir différents évènements.



Figure 20 : Localisation du secteur la dalle P2 (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS – INGETEC)



Figure 21 : Inspirations pour le secteur de la dalle P2 (Source : 3M3 – POLIS – INGETEC)



Figure 22 : Plan des aménagements de la dalle P2 (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS – INGETEC)

4.3.4 SECTEURS D A J : LES CŒURS DE RESIDENCES



Localisation des secteurs D à J - cœurs des résidences (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS – INGETEC)

Etat des lieux

Les cœurs de résidence présentent une diversité arborée notable, mêlant feuillus et conifères, avec des structures végétales variées (mails, placettes, sous-bois, buttes).

Les strates arbustives sont souvent d'espèces non indigènes, taillées ou dispersées, parfois trop denses, ce qui limite la visibilité et l'usage des espaces.

Certaines places ou parcours sont peu lisibles ou bloquent les vues (arbustes trop présents, ouvrages maçonnés, haies opaques).

Les îlots les plus ouverts offrent de la lumière et une bonne lisibilité, tandis que les îlots plus boisés (Chênaie, Boulaie) créent des ambiances intimistes ou de sous-bois.

Arbustes les plus présents :

- Pyracantha (*Pyracantha coccinea*) ;
- Éléagnus (*Elaeagnus angustifolia*) ;
- Aubépine (*Crataegus monogyna*) ;
- Sureau noir (*Sambucus nigra*) ;
- Buddléia (*Buddleja davidii*) ;

- Chèvrefeuille (*Lonicera sp.*) ;
- Mahonia (*Mahonia aquifolium*) ;
- Troène (*Ligustrum vulgare*) ;
- Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*).

La strate arbustive présente des espèces majoritairement non indigènes. Il serait intéressant de privilégier des haies mixtes, non taillées, propices à la biodiversité. À condition que leur positionnement n'obstrue pas les cônes de vue importants, surtout dans les zones de transitions entre les îlots. Dans ces espaces stratégiques, une strate herbacée semblera plus adéquate.

Les placettes

- De nombreux lieux avec des assises pour se retrouver à préserver ;
- Des petites placettes minérales avec des sols délabrés.

Les aires de jeux

- Une multiplicité de jeux pour enfants à conserver ;
- Un mobilier de jeux vieillissant à renouveler ;
- Des espaces des jeux en partie centrale.

La végétation

- Des beaux arbres à conserver, mais parfois planté sur des buttes ;
- Des haies qui masquent les cheminements à abaisser ;
- Des espaces de pelouses ouvertes à conserver.

Enjeux

- Lisibilité et visibilité : ouvrir les perspectives, dégager les vues sur les plans d'eau et les passages principaux ;
- Conservation du patrimoine arboré : limiter les abattages, préserver les arbres structurants et emblématiques ;
- Renouvellement de la strate arborée : replantations ciblées pour diversifier et renforcer la structure végétale ;
- Valorisation des usages : espaces conviviaux (aires de jeux, assises, terrain de pétanque), parcours piétons et continuités entre les cœurs d'îlots ;
- Renforcement de la biodiversité : restauration des ripisylves, plantations de haies mixtes, maintien des zones refuges autour de l'eau ;
- Gestion écologique et hydraulique : plan d'eau et récupération des eaux pluviales intégrés dans les aménagements.

Intentions d'aménagement

Une centralité par cœur de résidences

- La nécessité de se retrouver au pied de chez soi en toute sécurité ;
- Des espaces récréatifs pour les plus petits pour chaque cœur de résidences ;
- Une identité propre à chaque cœur de résidences.

**Des cœurs de résidences traversables et interconnectés**

- Pouvoir partir et revenir chez soi en toute sécurité ;
- Avoir des accès simplifiés et visibles sur l'ensemble du quartier.

**Densité et organisation de la végétation**

- Éclaircir les strates arbustives trop denses ou invasives (ex. *Pyracantha*, *Elaeagnus*) ;
- Supprimer ou remplacer certains arbustes par des vivaces ou herbacées pour améliorer la visibilité et la luminosité.

**Renouvellement et diversification arborée**

- Replantation systématique d'arbres après abattage pour maintenir ou enrichir la canopée ;
- Essences choisies selon l'ambiance : tilleuls et platanes pour les mails, bouleaux et peupliers pour les zones plus naturelles, chênes et cèdres pour les sous-bois.

**Continuités et accessibilité**

- Création de cheminements plus lisibles, passages entre rives des lacs et liens entre les îlots ;
- Gestion des niveaux et surfaces pour faciliter la circulation et la récupération des eaux.

**Qualité d'usage et confort**

- Aires de jeux, assises et terrains de pétanque intégrés dans la végétation ;
- Aménagement de placettes centrales et de promenades ombragées pour flânerie et détente.

**Mise en valeur du patrimoine écologique**

- Conservation et restauration des plans d'eau et ripisylves ;
- Gestion des zones refuges pour la biodiversité, intégration de plantations indigènes adaptées.

**4.3.4.1 LA PLATANERAIE****● Situation actuelle**

La Plataneraie présente, du côté de l'avenue du Général de Leclerc, un caractère assez sauvage avec une diversité d'arbres largement développés. Le plan d'eau, partiellement asséché, est bordé d'une haie de *pyracantha*, ce qui l'occulte partiellement. Plus au cœur de l'îlot, un mail de platanes, accompagne les espaces publics. Leurs canopées procurent une ombre dense recherchée en été. Cette entrée de quartier reste confidentielle et difficilement identifiable depuis l'extérieur du quartier.

Arbres présents dans le cœur de résidence :

- Érable (*Acer sp.*) ×2 ;
- Hêtre (*Fagus sylvatica*) ;
- Pin (*Pinus sp.*) ;
- Bouleau (*Betula sp.*) ;
- Épicéa (*Picea abies*) ;
- Place avec des platanes (*Platanus × hispanica*) ×2 ;
- Prunus (*Prunus sp.*) ;
- Saule (*Salix sp.*).

**● Enjeux et axes d'amélioration**

Le projet vise à ouvrir et clarifier les espaces afin d'améliorer la lisibilité et la visibilité des cheminements. Cette intervention permettra de marquer clairement l'entrée du quartier depuis l'avenue, en affirmant son identité paysagère.

L'un des enjeux majeurs du projet réside dans la préservation et la pérennisation du plan d'eau, élément structurant du site, tant sur le plan écologique que paysager.

**● Projet paysager**

Le projet paysager s'appuie sur les principes suivants :

- Conservation du mail de platanes existant, véritable structure végétale du cœur de résidence ;
- Création d'un cheminement plus généreux autour du lac, offrant des vues dégagées de part et d'autre du plan d'eau ;
- Replantation de la ripisylve dans les secteurs où elle est actuellement dégradée, pour restaurer les fonctionnalités écologiques des berges ;
- Suppression de la haie de *pyracantha*, au profit d'une végétation plus qualitative et adaptée au site ;
- Aucune suppression d'arbre, garantissant le maintien du patrimoine arboré existant.



Figure 23 : Plan des aménagements de la Plataneraie (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC)

4.3.4.2 LA PINEDE

Situation actuelle

Le cœur de résidence de la Pinède prend la forme d’une place linéaire, anciennement carrossable, qui pousse plutôt au passage qu’à la contemplation. De grands pins et des bouleaux prennent place sur des espaces de pelouse, au pied des bâtiments, ce qui limite le phénomène d’écrasement lié à la hauteur de ces immeubles. La présence de quelques arbustes est assez anecdotique.

Arbres présents dans le cœur de résidence :

- Pin (*Pinus sp.*) ;
- Bouleau (*Betula sp.*) ;
- Épicéa (*Picea abies*) ;
- Charme (*Carpinus betulus*).

Enjeux et axes d’amélioration

Le projet vise à renforcer la strate basse par la plantation de vivaces et de graminées, afin d’enrichir la palette végétale et d’améliorer la qualité paysagère du site. Cette intervention a pour objectif de conforter l’identité du cœur de résidence, en créant un espace plus lisible, accueillant et structuré.

Projet paysager

Le projet paysager s’articule autour des actions suivantes :

- Abattage de 2 arbres et replantation de 6 arbres, dans une logique de renouvellement et de renforcement de la strate arborée ;
- Essences pressenties pour le renouvellement de la strate arborée : *Picea bungeana*, *Pinus wallichiana* ;
- Implantation d’un terrain de pétanque, favorisant les usages conviviaux et intergénérationnels ;
- Simplification des cheminements piétons afin d’améliorer la lisibilité des circulations ;
- Réutilisation de la structure de l’ancienne fontaine comme support d’une assise généreuse, intégrant un platelage bois en partie supérieure ;
- Implantation d’aires de jeux pour enfants au cœur de l’ilot, en lien avec les espaces de détente ;
- Mise en place d’assises réparties sur le cœur d’ilot pour favoriser les temps de pause et de rencontre.

Un cœur de résidence inspiré du Sud-Ouest, avec une atmosphère de pins, de sables, et des aménagements de convivialité :

- Pins, sable blond, sol stabilisé ;
- Zones de discussion, avec des assises adaptées ;
- Terrain de pétanque convivial ;
- Espaces pour pique-nique en herbe ou stabilisé ;
- Jardin sec : lavandes, romarins, graminées ;
- Ambiance calme et lumineuse.



Figure 24 : Plan des aménagements de la Pinède (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC)

4.3.4.3 LA BOULAIE

Situation actuelle

Les abords de l'îlot, en lien avec la Chênaie, regroupent un grand nombre d'espèces végétales. Les nombreux arbres présents forment une canopée dense donnant l'impression de traverser un sous-bois. Quelques arbustes d'antan, taillés au cordeau, bordent la voirie, empêchant l'accès aux pelouses. À l'intérieur de l'îlot, un espace majoritairement minéral s'oppose à la végétation luxuriante des plans d'eau. Le tour des bassins permet d'apprécier des points de vue qualitatifs entre la nature « sauvage », caractérisée par une végétation hygrophile, et l'urbain. Quelques bouleaux peuvent être observés non loin des bassins.

Arbres présents dans le cœur de résidence :

- Bouleau (*Betula sp.*) autour du lac ;
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) ;
- Thuya (*Thuja occidentalis*) ;
- Cyprès (*Cupressus sp.*) ;
- Tilleul (*Tilia sp.*) ;
- Peuplier (*Populus sp.*) en alignement ;
- Épicéa (*Picea abies*) ;
- Érable (*Acer sp.*) ;
- Platane (*Platanus × hispanica*) ;
- Ailantes (*Ailanthus altissima*) ;
- Saule marsault (*Salix caprea*).

Enjeux et axes d'amélioration

Le projet s'attache à renforcer les plantations et l'ombrage sur le cœur de résidence, en travaillant notamment la diversité des écorces afin d'enrichir les ambiances paysagères. Il vise également à préserver et affirmer certaines ouvertures au sein de la ripisylve, afin de renforcer les liens visuels et fonctionnels entre la place et le plan d'eau. Comme pour les autres cœurs de résidences, une recomposition de la strate arbustive est nécessaire afin d'améliorer la lisibilité des espaces et leur qualité d'usage.

Projet paysager

Le projet paysager prévoit les interventions suivantes :

- Abattage d'un arbre et replantation de six arbres, dans une logique de renouvellement et de renforcement de la strate arborée ;
- Replantation principalement en bouleaux (*Betula*), pour leur port léger, leur écorce décorative et leur capacité à créer de l'ombrage ;
- Dégagement des vues et mise en place de surfaces en pelouse, afin d'ouvrir le cœur de résidence et d'améliorer sa perception ;
- Implantation d'assises le long d'un ponton en pourtour de lac, favorisant la contemplation et les usages de détente ;
- Simplification des cheminements et reprise du nivellement, pour une meilleure lisibilité des circulations et une accessibilité optimisée.

Un espace tourné vers le lac, favorisant la pause, l'observation et la contemplation :

- Sanctuaire de biodiversité non accessible sur une partie des berges ;
- Ponton d'observation sur le lac avec panneaux didactiques sur la nature ;
- Bancs de lecture orientés vers l'eau ;
- Cheminement reliant la promenade des pêcheurs ;
- Mobiliers sobres en bois clair ;
- Ambiance apaisante et simple.



Figure 25 : Plan des aménagements de la Boulaie (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC)

4.3.4.4 LA CHENAIE

Situation actuelle

Le cœur de résidence de la Chênaie est marqué par la présence de nombreux chênes rouges, procurant des couleurs automnales hors du commun. Ces arbres remarquables ont encore un potentiel de croissance important, ce qui devrait contribuer à renforcer l'ombrage de la place à long terme. Néanmoins, l'espace est encore assez ouvert et pourrait accueillir de nouvelles plantations en lieu et place des massifs arbustifs existants. Cet étage intermédiaire segmente l'espace et génère un sentiment d'enfermement, voire d'insécurité par endroits. C'est particulièrement le cas à l'interface avec la résidence du lac.

Arbres présents dans le cœur de résidence :

- Chêne rouge (*Quercus rubra*) ;
- Cèdres (*Cedrus sp.*) ;
- Pin (*Pinus sp.*) ;
- Chêne des marais (*Quercus palustris*) ;
- Prunus (*Prunus sp.*).

Enjeux et axes d'amélioration

Le projet vise à compléter et renforcer le maillage arboré existant, afin d'améliorer le confort d'usage et les ambiances paysagères. La substitution de la strate arbustive par une strate d'herbacées et de vivaces permettra de dégager les vues, d'alléger les perspectives et de favoriser une meilleure lisibilité des espaces.

Projet paysager

Le projet paysager s'appuie sur les actions suivantes :

- Abattage de 2 arbres et replantation de 14 arbres, dans une logique de densification et de renouvellement de la strate arborée ;
- Essences envisagées : *Quercus cerris*, *Quercus × hispanica*, *Quercus ilex*, choisies pour leur pérennité, leur port et leur adaptation au site ;
- Création d'une ambiance de sous-bois, par l'aménagement de cheminements secondaires sinueux, parallèles aux axes piétons principaux ;
- Implantation d'une aire de jeux en cœur de résidence, utilisant des matériaux en bois et un revêtement en écorce, afin de s'intégrer pleinement à l'ambiance de sous-bois.

Un cadre plus naturel et boisé, qui privilégie la promenade tranquille et l'ombre. Ambiance de forêt :

- Chemins sinueux en copeaux de bois ;
- Végétation dense : fougères, arbustes d'ombre, sous-bois ;
- Clairières avec assises naturelles, troncs ou pierres ;
- Atmosphère fraîche et ombragée ;
- Parcours sensoriel : odeurs de bois, bruissement des feuilles ;
- Refuge pour la biodiversité : nichoirs, tas de bois.



Figure 26 : Plan des aménagements de la Chênaie (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC)

4.3.4.5 LES TILLEULS

Situation actuelle

À l'inverse de la plupart des îlots, le cœur de résidence des Tilleuls présente un espace central largement planté, sous forme de mail. En son cœur, un ouvrage maçonné (probablement une ancienne fontaine) est surmonté d'arbustes, obstruant les vues. Les pieds de bâtiment sont accompagnés, à l'est, de quelques pins sylvestres. Cette association est plutôt surprenante, car ces deux espèces ne dialoguent pas souvent dans les milieux naturels, à part peut-être en moyenne montagne (Jura, Vosges...). À l'ouest, les arbres sont moins nombreux, et ont fait l'objet de tailles sévères. L'échelle des bâtiments, proéminents, n'incite pas à utiliser les assises longeant les façades.

Arbres présents dans le cœur d'îlot :

- Tilleul (*Tilia sp.*) ;
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) ;
- Tilleul argenté (*Tilia tomentosa*) ;
- Pin (*Pinus sp.*).

Enjeux et axes d'amélioration

Le projet vise à renforcer la plantation au pied des bâtiments, notamment sur le secteur ouest. Il interroge également la présence de l'ouvrage maçonné existant, en envisageant sa mise en valeur par une ouverture au cœur de l'îlot, afin d'améliorer les continuités paysagères et les usages.

Projet paysager

- Abattage de 18 arbres, accompagné de la replantation de 15 arbres ;
- Essence replantée : tilleul ;
- Redéfinition du centre du cœur de résidence par la création d'une place arborée sous les tilleuls, intégrant une aire de jeux ;
- Restructuration des cheminements afin de dégager un espace circulaire autour de la place des tilleuls, complété par des assises orientées vers le centre de l'îlot.

Un lieu de rencontre et d'animation, pensé comme une petite place de village. Le tilleul est l'arbre traditionnellement planté dans les places au cœur de village :

- Place centrale avec terrasses et bancs ;
- Tables de jeux d'échecs ou de cartes ;
- Parasols, fauteuils de discussions, mobiliers colorés ;
- Estrade pour spectacles, concerts ou fêtes locales ;
- Ambiance chaleureuse : guirlandes lumineuses, lanternes ;
- Événements saisonniers : fêtes, marchés, projections en plein air.

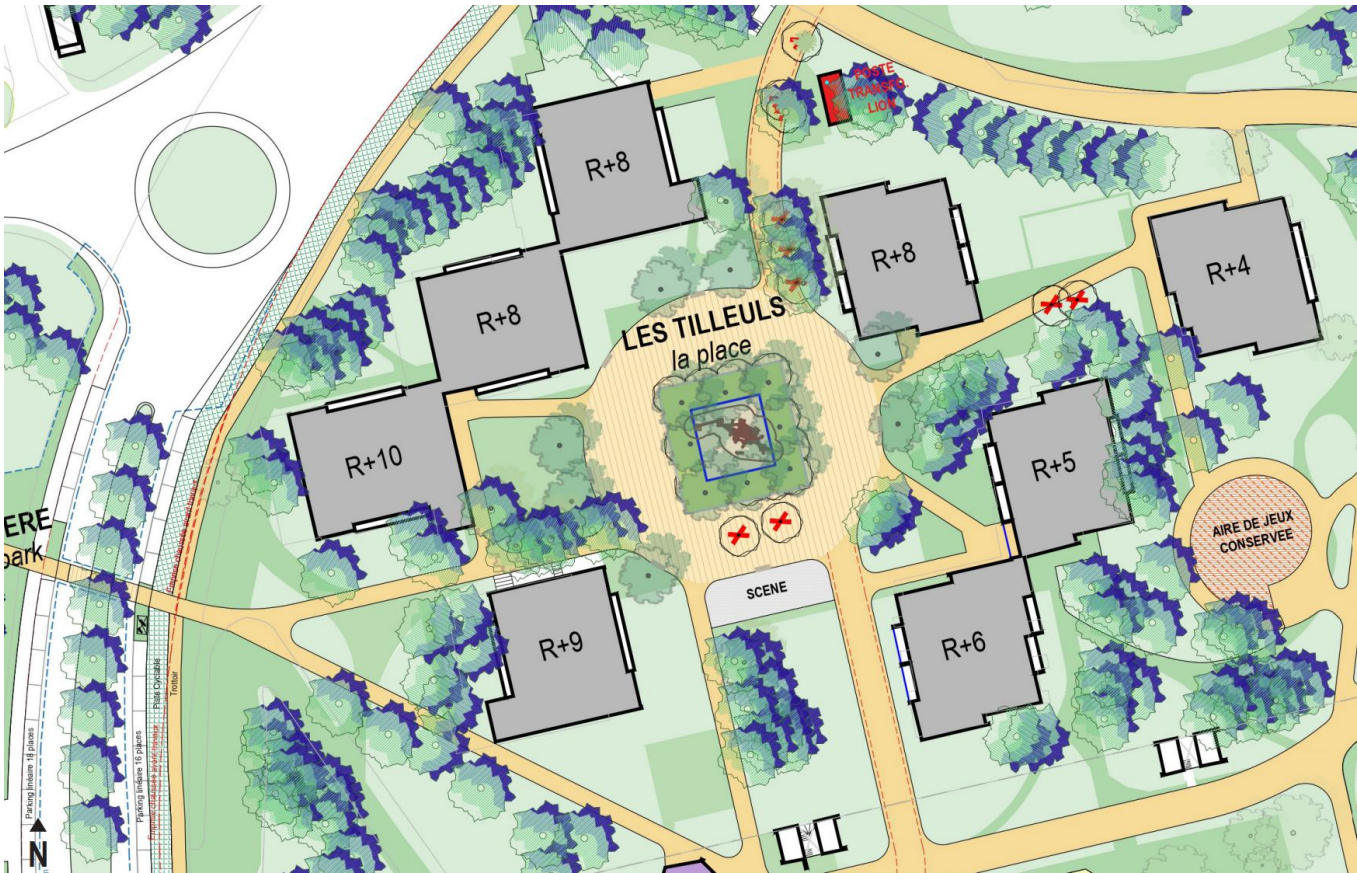


Figure 27 : Plan des aménagements des Tilleuls (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC)

4.3.4.6 LES ÉRABLES

Situation actuelle

Le cœur de résidence des Érables est actuellement un espace relativement fermé par rapport aux terrains sportifs qui l'entourent. Une Elante s'y est développée de manière spontanée.

Les sols ne sont pas en très bon état, et de petites pousses d'Elante ont réussi à se glisser dans toutes les fissures.

Une aire de jeux pour enfants est également présente.

Enjeux et axes d'amélioration :

Le projet vise à ouvrir le cœur de résidence sur l'espace actif des terrains de sport, afin de créer des continuités visuelles et physiques.

Projet paysager :

- Abattage de 4 arbres ;
- Replantation d'érables ;
- Mise en place d'une piste d'athlétisme rouge reliant le cœur de résidence à l'espace actif.

Un espace actif lié aux terrains de sport, marqué par la couleur rouge des érables et des cheminements :

- Cheminements dessinés comme des pistes d'athlétisme rouges ;
- Mobilier sportif : barres de traction, bancs de stretching ;
- Parcours de jogging et zones de récupération ;
- Arbres à feuillage flamboyant, vivaces colorées ;
- Lieu de vitalité, d'énergie et de mouvement.

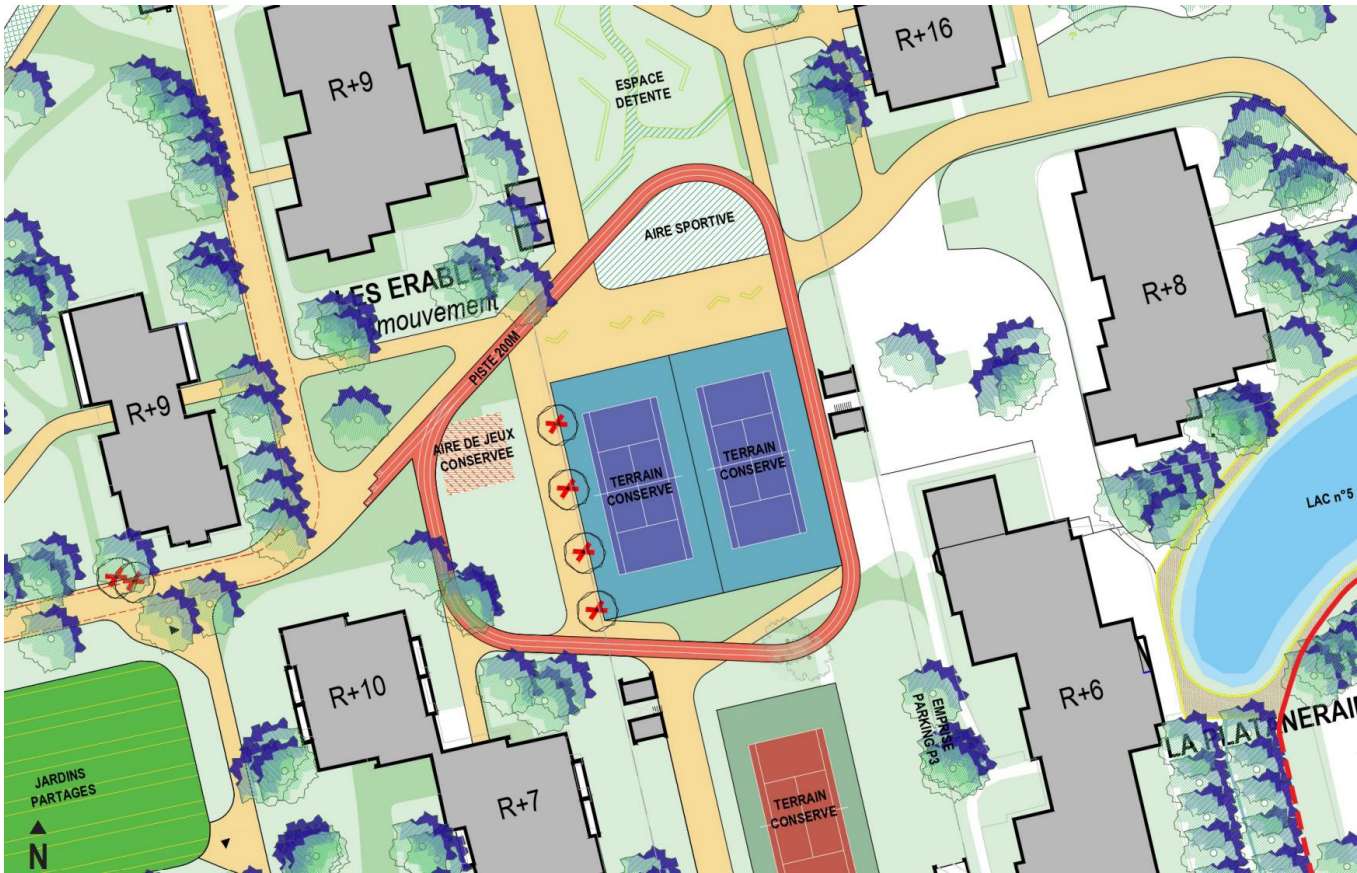


Figure 28 : Plan d'aménagement des Erables (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC)

4.3.4.7 LA SABLIERE

Situation actuelle

La Sablière fait référence à un arbre exotique, le Sablier, qui ne peut se développer à nos latitudes. Nous retrouvons quelques essences exotiques comme le Savonnier ou encore le Robinier, au caractère potentiellement invasif. L'ilot est globalement peu planté à l'exception des alignements de platanes qui bordent les rues. On se sent dans un entre-deux, isolé par les avenues qui l'enserrent : l'Avenue Georges Brassens et l'Avenue Charles de Gaulle. Il s'agit ici d'un lieu de passage ne laissant peu ou pas de place à la flânerie.

Arbres présents dans le cœur de résidence :

- Savonnier (*Koelreuteria paniculata*) ;
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) ;
- Bouleau (*Betula sp.*) ;
- Prunus (*Prunus sp.*) ;
- Érable (*Acer sp.*) ;
- Pin (*Pinus sp.*) ;
- Platane (*Platanus × hispanica*) en alignement.

Enjeux et axes d'amélioration

Le projet s'attachera à renforcer la plantation, notamment le long de l'axe piéton longeant le collège de Limeil-Brevannes.

Il s'appuiera sur le végétal pour rendre lisible la traversée des avenues.

Projet paysager

Plantation de 10 arbres.

4.3.4.8 LA SAPINIERE

Projet paysager

Le cœur de la résidence bénéficie déjà d'une végétalisation importante. Une requalification ponctuelle permettrait de valoriser cet espace en proposant de nouveaux aménagements suscitant de nouveaux usages, tels que des jardins familiaux ou des espaces de jeux pour enfants, orientés vers une pédagogie écologique en lien avec le collège Blaise Cendrars.

Le projet pourrait ainsi intégrer :

- Une ferme urbaine à vocation pédagogique, développée en partenariat avec le collège.
- Une aire de jeux aux ambiances naturelles, favorisant le contact avec le vivant et les matériaux naturels.
- Aucun abattage d'arbres existants, afin de préserver le patrimoine végétal en place.

Arbres pouvant être plantés dans le cadre d'un renouvellement de la strate arborée : *Albizia julibrissin*, *Cladrastis kentukea*, *Gleditsia triacanthos*, *Gymnocladus dioicus*, *Liriodendron tulipifera*, *Celtis occidentalis*, *Styphnolobium japonicum*.

Un cœur de résidence ouvert qui accueille des activités de jeux urbains et d'équipements sportifs :

- Le passage souterrain est reconverti en skate-park, tirant parti de la topographie existante ;
- L'aire de jeux existante est conservée ;
- Lieu d'activités à proximité du collège de Limeil-Brevannes et relié à la Haie Griselles par des traversées piétonnes sécurisées.



Figure 29 : Plan des aménagements de la Sablière (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC)



Figure 30 : Plan des aménagements de la Sapinière (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC)

4.3.5 SECTEUR K : L'AVENUE CHARLES DE GAULLE

L'objectif du projet est de transformer l'avenue Charles de Gaulle en boulevard urbain et de réduire l'emprise de la voiture au profit du piéton et des cyclistes. Le projet prévoit l'aménagement de plusieurs traversées piétonnes surélevées, avec une différence de matérialité et des signalétiques spécifiques.

Une piste cyclable à double sens est prévue le long de l'avenue, côté Haie-Griselle. Elle reliera les pistes cyclables environnantes.



Figure 31 : Localisation de l'avenue Charles de Gaulle (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC)

4.3.5.1 LA REFONTE DU CARREFOUR DE LA HETRAIE

Le carrefour de la Hêtraie, localisé au croisement de 4 axes routiers : l'avenue Charles de Gaulle, la rue Charles Baudelaire, l'avenue du 8 mai 1945 et l'avenue de Cessac, sera requalifié par l'aménageur Avenir Développement afin d'accueillir le nouveau groupe scolaire de Limeil-Brévannes. La maîtrise d'ouvrage des études et des travaux de construction du nouveau groupe scolaire est exercée par la Ville de Limeil-Brévannes. Le nouveau groupe scolaire n'est pas un équipement inscrit au Programme des Equipements Publics (PEP) de la ZAC.

L'emprise du carrefour de la Hêtraie sera réduite, au profit des espaces piétons, l'aménagement proposé est le suivant :

- Réduction de l'emprise de l'avenue Charles de Gaulle en 3 voies de circulation ;
- Création de places de dépose minutes au droit du groupe scolaire, le long de l'avenue Charles de Gaulle;

- La création de terre-plein pour sécuriser les traversées ;
- La création d'une piste cyclable bidirectionnelle à l'est de l'avenue Charles de Gaulle reliant les pistes existantes ;
- La reconfiguration du fonctionnement des feux tricolores.



Figure 32 : Aménagement projeté du carrefour de la Hêtraie (Source : SPL Avenir Développement - 3M3 – POLIS – INGETEC)

● Lots à construire en proximité de l'avenue Charles de Gaulle

Le secteur K se caractérise par 3 lots à construire :

- Le nouveau groupe scolaire de Limeil-Brévannes sur le quartier de la Hêtraie (maîtrise d'ouvrage : Ville de Limeil-Brévannes) ;
  - Le lot N1 « Entrée Nord » comprenant environ 60 logements collectifs et un RDC accueillant un équipement sportif ( maîtrise d'ouvrage : Promotion immobilière et Ville de Boissy-Saint-Léger pour l'aménagement de l'équipement sportif ) ;

Le lot GR1 comprenant environ 40 logements collectifs (maîtrise d'ouvrage : Promotion immobilière).

4.3.5.2 LE NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE DE LA HETRAIE A LIMEIL-BREVANNES

La réalisation du groupe scolaire de la Hêtraie ne figure pas parmi les équipements publics de la ZAC. Le projet est directement étudié entre la ville de Limeil-Brévannes et l'architecte retenu, A5A architectes. Les différentes études techniques réalisées dans le cadre de l'élaboration de l'étude d'impact tiennent compte de l'équipement au regard de son rôle structurant pour le quartier de la Hêtraie. Les abords de l'équipement seront travaillés par l'aménageur dans le cadre de la ZAC.

Source : Ville de Limeil-Brévannes, A5A architectes phase APS. Le projet est amené à évoluer dans sa composition urbaine et architecturale qui sera arrêtée au moment du dépôt du permis de construire.

Le projet du groupe scolaire de la Hêtraie à Limeil-Brévannes s'implante sur une assiette foncière présentant une forme singulière et assurant la transition entre un quartier pavillonnaire et un quartier constitué de grands

ensembles. Le terrain est encadré par l'avenue du 8 mai 1945 au sud, la rue Charles Baudelaire au nord et l'avenue du Général de Gaulle à l'est. La parcelle forme une unité foncière d'une superficie d'environ 3 800m².

4.3.5.2.1 Implantation, organisation, composition et volume des constructions

Le projet prévoit :

- La construction de l'école élémentaire, d'une capacité de 150 élèves (6 classes) ;
- La construction de l'école maternelle, d'une capacité de 100 élèves (4 classes) ;
- La construction d'un ALSH (accueil de loisirs sans hébergement) ;
- La construction d'une restauration scolaire pour les deux écoles.



Figure 68 : Vues 3D du futur groupe scolaire (Source : Limeil-Brévannes, A5A architectes)

4.3.5.3 LE LOT « ENTREE NORD »

Situé à l'angle des avenues du Général de Gaulle et du Général Leclerc, le lot « entrée Nord » N1 occupe une position stratégique à l'entrée nord du quartier. Il bénéficie d'une situation privilégiée, en lien direct avec les terrains de sport et le nouvel espace de détente végétalisé situés au sud de la parcelle.

Le lot accueillera au rez-de-chaussée les équipements sportifs précédemment implantés dans l'ancien centre culturel qui sera déconstruit dans le cadre du projet (dojo, salle de sport, salle de musculation et salle d'arts martiaux) complétés par des logements en étages. Cette nouvelle implantation permettra de renforcer l'animation du quartier tout en améliorant l'intégration urbaine et l'accessibilité de ces équipements.

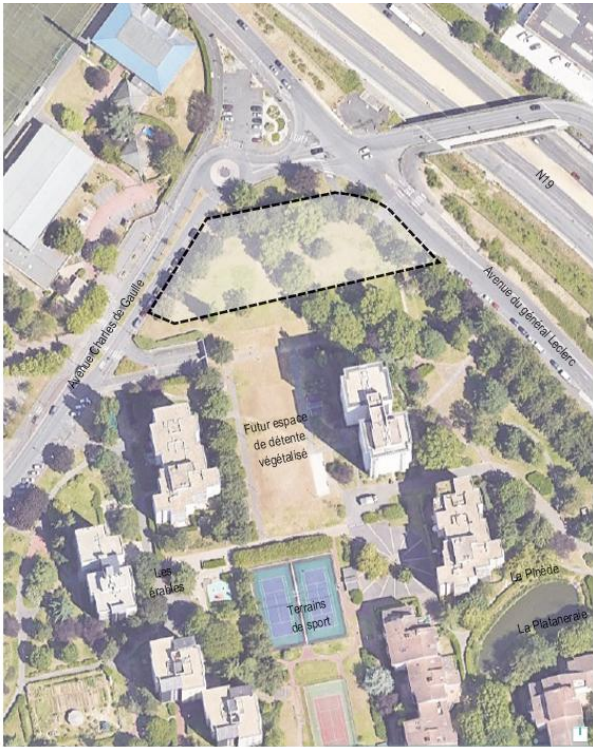


Figure 33 : Localisation du lot « entrée Nord »

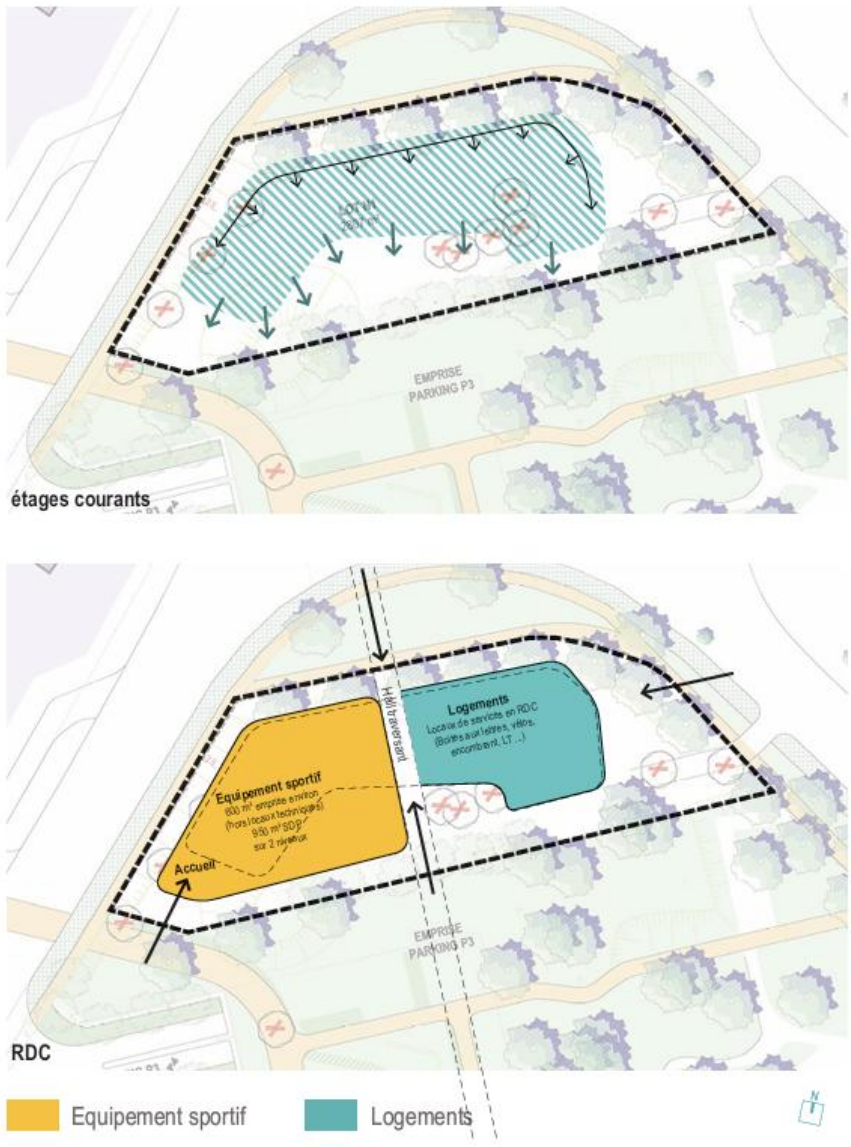


Figure 34 : Programmation et implantation du lot « entrée Nord »

Le lot prévoit la réalisation d'environ 60 logements avec un rez-de-chaussée d'équipements sportifs d'environ 950m². La configuration spécifique du lot (au Nord, à proximité de la N19), implique une organisation particulière des logements. Ainsi, une distribution par la façade Nord, en cursive, permettra d'aménager des logements ouverts, côté sud, sur le parc habité de la Haie Griselle.

4.3.5.4 LE LOT « GASTON ROULLEAU »

Situé à l'angle de la rue Mare Curie et de l'avenue Charles de Gaulle, le lot « Gaston Roulleau » GR1 marque l'une des entrées du quartier de la Haie Griselle. Il marque donc un double alignement : celui sur l'avenue Charles de Gaulle en frange urbaine de quartier et celui prolongeant l'alignement initié par la ZAC de la Charmeraie. Le lot longe également la rue Gaston Roulleau, rue piétonne et de service pour le quartier de la Haie Griselle. Le lot GR1 accueillera un programme de logements.

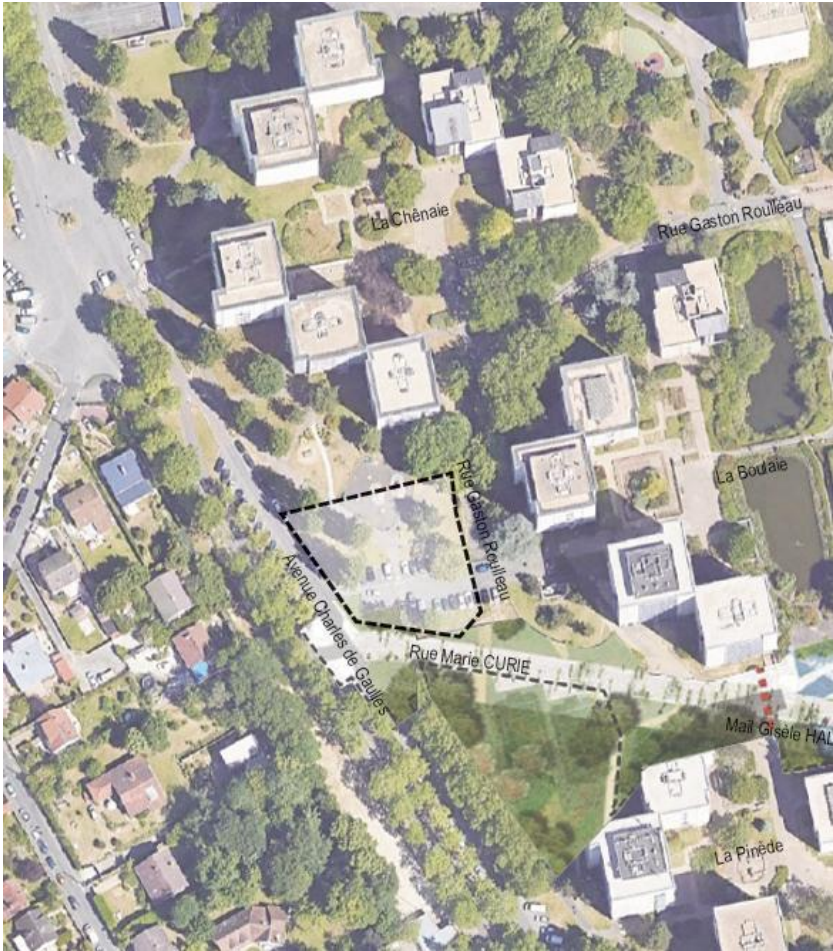


Figure 35 : Localisation du lot « Gaston Roulleau »

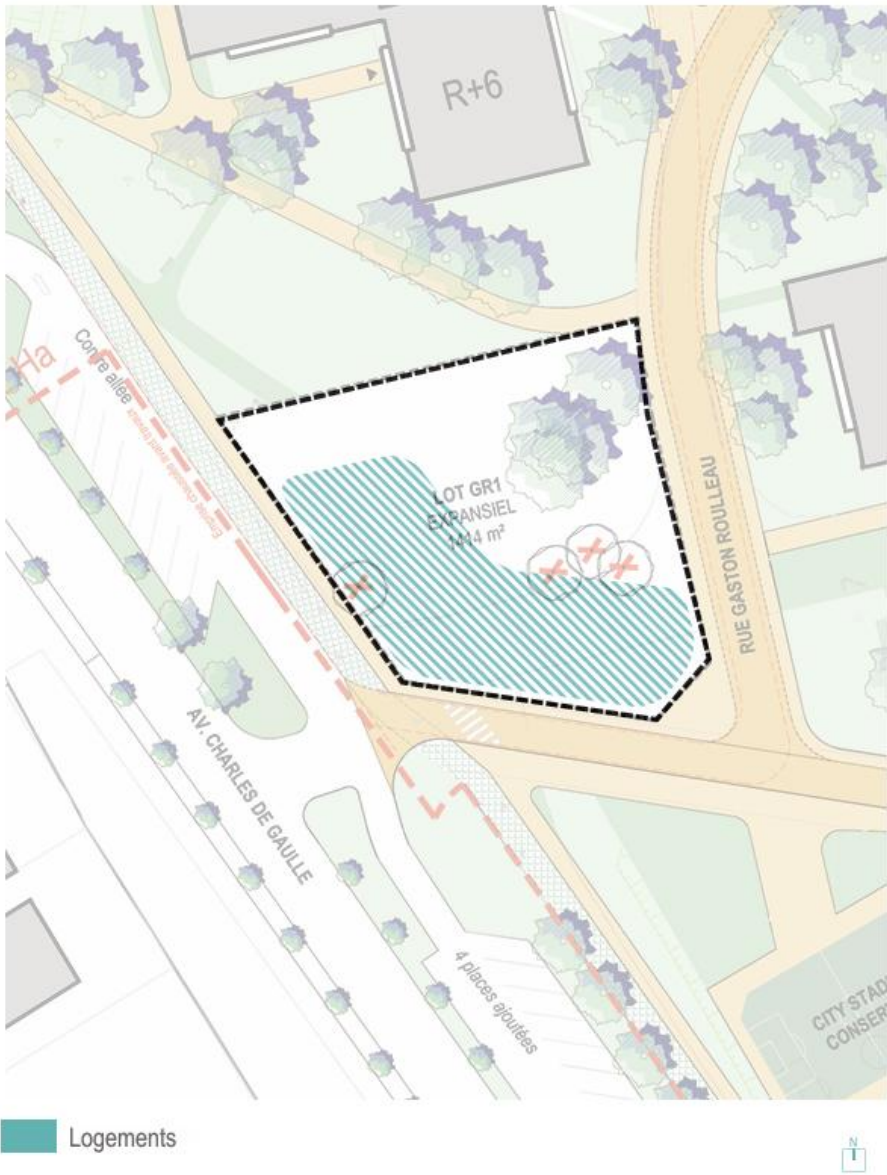


Figure 36 : Implantation du lot « Gaston Roulleau »

Le lot GR1 prévoit l'implantation d'environ 40 logements.

4.3.6 SECTEUR L : LA RUE CHARLES BAUDELAIRE

La rue Charles Baudelaire fait l'objet d'une importante transformation en matière de mobilité, d'usages et d'espaces végétalisés.

Il s'agit de sécuriser les accès aux établissements d'enseignement (collège existant et futur groupe scolaire) en clarifiant les usages du sol. Un enjeu fort de réversibilité est porté sur cette rue : elle doit pouvoir fonctionner comme un espace prioritairement piéton tout en conservant une possibilité de réouverture de la voie. Enfin, le projet doit assurer le renouvellement progressif de l'alignement de platanes vieillissants.



Figure 37 : Localisation de la rue Charles Baudelaire (Source : SPL Avenir Développement – 3M3 – POLIS – INGETEC)

● Intentions d'aménagement

Les mobilités

La rue Charles Baudelaire est pensée comme une rue piétonne réversible ne présentant pas d'obstacles majeurs, permettant une piétonnisation totale ou un usage mixte selon les besoins.

L'aménagement dans le cadre de la ZAC d'un espace public qui donne plus de place au paysage et aux mobilités douces nécessite d'intervenir sur le stationnement et une reconquête des parkings souterrains. Il s'agit d'un objectif important du projet de renouvellement urbain dans le cadre de la convention ANRU approuvée le 23 février 2024.

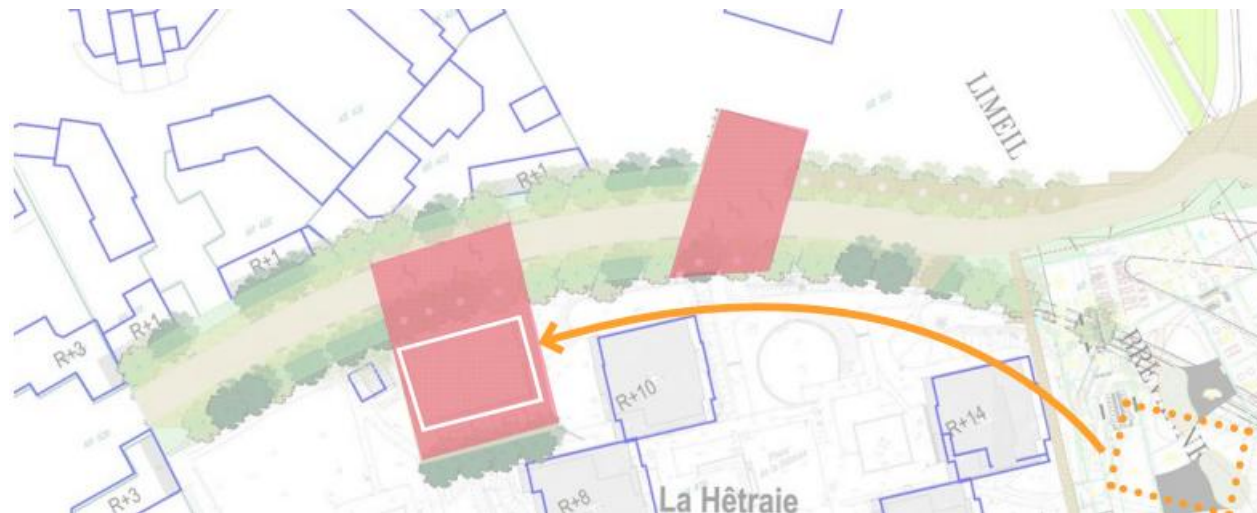
La convention ANRU a été signée par le Territoire GPSEA, l'Etat, Paris Habitat, les Villes de Limeil-Brévannes et Boissy-Saint-Léger. La convention ANRU mentionne que le bailleur Paris Habitat s'engage dans un courrier en date du 5 novembre 2021 à diligenter une étude aux fins de procéder à la réouverture du Parking P6 situé à Limeil-Brévannes afin de répondre aux besoins en stationnement. La ville de Limeil-Brévannes souhaite que le nombre de places de stationnement émanant du permis de construire soit respecté.

Des échanges ont lieu actuellement entre les différents partenaires du projet. La réouverture du parking P6 permettra la libération des places de stationnement sur la rue.



Les usages

Le city stade présent sur l'emprise de l'école sera déplacé à l'arrière du quartier de La Hêtraie, en liaison directe avec la rue Charles Baudelaire. Son implantation définitive sera validée dans le cadre des études d'Avant-Projet. L'implantation de parvis est proposée de façon à accompagner les usages liés aux équipements : city stade et collège.



## 5 DENSITE DES CONSTRUCTIONS DU PROJET

Dans le but de renforcer son attractivité et améliorer son cadre de vie, les choix opérés dans le cadre du projet ont été conçus autour d'une réflexion sur l'optimisation des densités des constructions, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

### 5.1 LE SITE D'ETUDE

Les quartiers de La Haie Griselle – La Hêtraie présentent un potentiel stratégique pour le développement de nouveaux logements grâce à leur accessibilité, notamment via les principales infrastructures routières ceinturant le quartier et la ligne de transport en commun structurante (RER A) les reliant à la capitale.

Les quartiers de La Haie Griselle – La Hêtraie constituent une alternative résidentielle attractive pour ceux qui souhaitent vivre non loin de la capitale tout en profitant d'un cadre de vie en mutation, avec une ambition forte de requalification des espaces urbains et de développement de nouveaux équipements publics.

Les villes de Boissy-Saint-Léger et de Limeil-Brévannes disposent d'une offre variée de logements. Par ailleurs, certains secteurs, notamment celui concerné par l'opération de renouvellement urbain, situé à proximité des axes de transport structurants, offrent encore des marges d'optimisation. Le projet de la ZAC du PRIR La Haie Griselle – La Hêtraie permettra de répondre à la demande croissante en logements, tout en accompagnant l'évolution démographique et les besoins en services des habitants.

### 5.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS DU PROJET

Les quartiers de la Haie Griselle – La Hêtraie constituent aujourd'hui un secteur en pleine transformation, marqué par la réalisation de la ZAC de la Charmeraie, limitrophe au projet de renouvellement urbain PRIR et faisant la jonction avec le développement du pôle gare de Boissy-Saint-Léger. Situé à proximité d'un maillage de transports en commun, et disposant d'une bonne desserte routière, ce secteur représente une opportunité stratégique pour accompagner le développement du quartier et améliorer la qualité de vie de ses habitants. Les quartiers de La Haie Griselle – La Hêtraie comptent actuellement un nombre significatif de logements existants.

Le bâti de ce grand ensemble, sous forme de tours, s'organise autour de larges espaces libres et ouverts au public. Les quartiers de la Haie Griselle – La Hêtraie fonctionnent sous la forme d'un « parc habité » où les circulations automobiles y sont très limitées en cœur de quartier et sont présentes en périphérie sur les axes ceinturant l'ensemble.

L'objectif du projet est de conforter le concept de « parc habité » en rendant le quartier plus ouvert, accessible et connecté, tout en préservant son caractère végétalisé et apaisé, de renforcer son attractivité et sa mixité fonctionnelle ainsi que d'élargir sa vocation résidentielle en diversifiant l'offre de logement. Ces objectifs s'inscriront dans une démarche environnementale en cohérence avec les orientations du SDRIF-E.

Les quartiers de La Haie Griselle – La Hêtraie sont marqués par :

- **Un secteur à dominante d'habitat** : constitué principalement de grands ensembles collectifs, avec des bâtiments de R+4 à R+16 ;
- **Un secteur mixte** : comprenant des équipements publics et services.

5.2.1 COMPOSITION ET VARIATIONS DES HAUTEURS

Le projet de renouvellement urbain prévoit :

- La construction du pôle culturel intercommunal de Boissy-Saint-Léger (LOT L1) en lieu et place du centre culturel existant ;
- La construction d'un groupe scolaire communal de la Hêtraie à Limeil-Brévannes ;
- La construction de deux plots de logements collectifs sur le secteur Forum en lieu et place de deux équipements publics qui seront démolis dans le cadre du projet :
  - Lot L2 AFL : environ 24 logements ;
  - Lot L3 Expansiel (hors ZAC) : environ 22 logements avec un centre social en rez-de-chaussée ;
- La construction de deux plots de logements collectifs en frange du quartier :
  - Lot GR1 Gaston Roulleau : environ 40 logements ;
  - Lot N1 Entrée Nord : environ 60 logements + socle équipement sportif en RDC.

Les parcelles concernées par les lots de logements se situent en zone UR du PLUi de GPSEA. Cette zone résidentielle collective prescrit des constructions de hauteur intermédiaire à 25 mètres maximum (pouvant correspondre à du R+7) pour Boissy-Saint-Léger. Pour Limeil-Brévannes, il s'agit de 16 mètres au maximum, correspondant à du R+4. Pour le nouveau pôle culturel, celui-ci est situé en zone UE, autorisant une hauteur maximale à 15 mètres. La composition générale des nouvelles formes bâties des lots de logements s'organise avec :

- Un socle d'activités en RDC (sur certains lots selon la programmation) ;
- Un corps de bâtiment qui accueille les logements ;
- Des émergences qui viennent rappeler la verticalité du quartier.

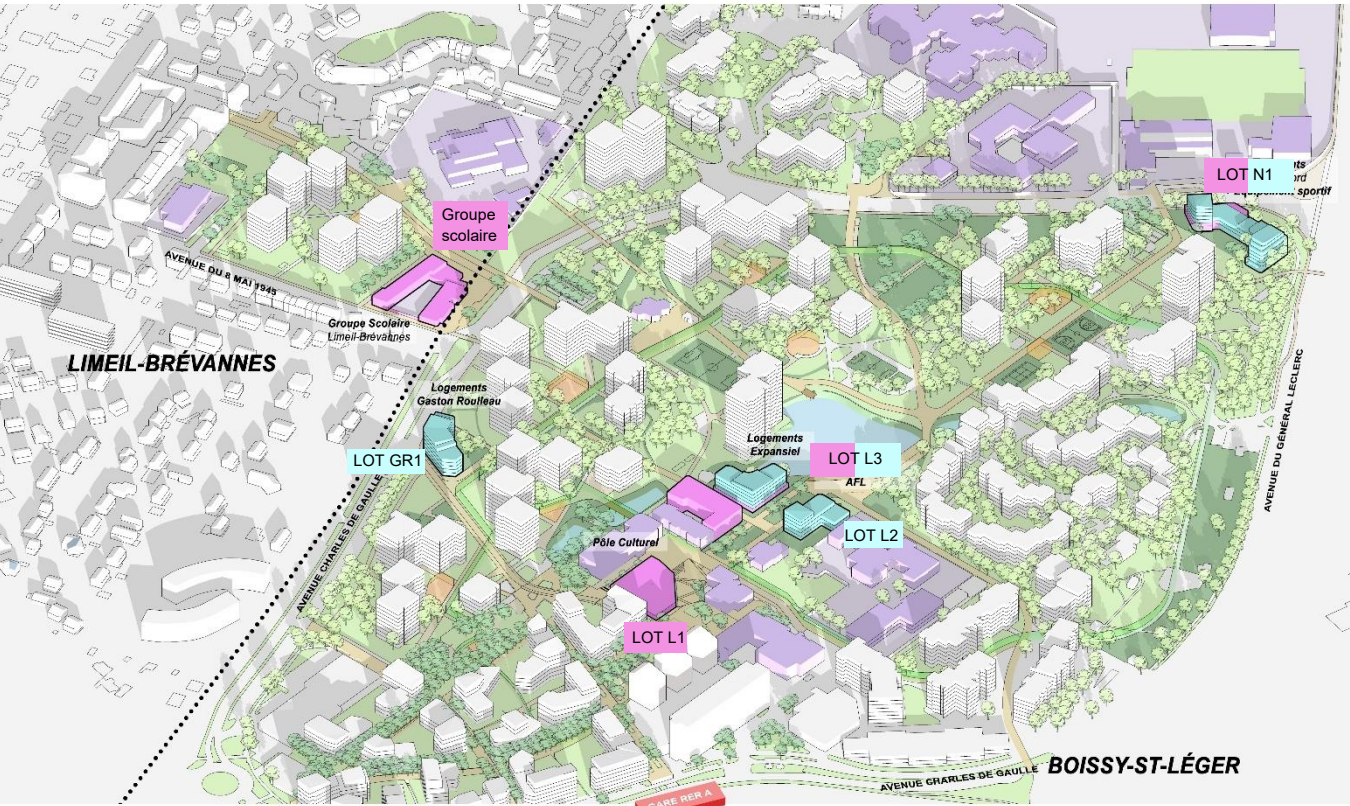


Figure 38 : Axonométrie du projet de renouvellement urbain et destination des lots à bâtir (Source : SPL Avenir Développement, 3M3-POLIS-INGETEC)

Ainsi, les nouvelles formes bâties intégreront pleinement la composition urbaine actuelle avec des hauteurs similaires à l'existant pour le secteur du Forum. Les lots Gaston Roulleau et Entrée Nord, d'une hauteur intermédiaire marqueront les entrées de quartier le long de l'Avenue Charles de Gaulle.

5.2.2 OPTIMISATIONS POSSIBLES

● Rationnaliser l'emprise au sol

L'indice de densité bâtie permet d'évaluer si l'espace considéré à un faible, forte, ou moyenne densité.

| N°LOT           | Surface de la parcelle ou de l'ilot (m²) | Emprise au sol (m²) (ratios % bâti) | Nombre de niveaux (RDC compris) | Indice de densité bâtie |
|-----------------|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| L1              | 3 400                                    | 1 531                               | 3                               | 1,35                    |
| L2              | 1 366                                    | 819                                 | 5                               | 2,99                    |
| L3 (hors ZAC)   | 1 133                                    | 679                                 | 5                               | 2,99                    |
| N1              | 2 807                                    | 1 900                               | 7                               | 4,73                    |
| GR1             | 1 373                                    | 820                                 | 6                               | 3,58                    |
| Groupe scolaire | 3 800                                    | 2 660                               | 2                               | 1,4                     |

Figure 39 : Indice de densité bâtie des lots à bâtir

La densité bâtie projetée au sein de l'emprise du projet se situe principalement dans une fourchette comprise entre 3 et 4 correspondant à une densité élevée, tandis que certains lots conservent une densité plus modérée, comprise entre 1 et 2, il s'agit des lots d'équipements.

L'emprise du périmètre de la ZAC de la Haie Griselle – la Hêtraie de 22,52 hectares comprends environ 1 685 logements existants, correspondant à une densité résidentielle importante.

L'emprise au sol est limitée pour les lots de logements, l'implantation du bâti est optimisée par rapport à la taille de la parcelle, et par rapport à la hauteur et retraits du bâtiment permis par les réglementations.

● Action : Optimiser les espaces de stationnements

L'ensemble des lots, hormis le lot du Groupe scolaire, intègrent du stationnement en ouvrage souterrain, localisé strictement sous l'emprise bâtie des lots concernés. Cette disposition permet d'intégrer un traitement paysager qualitatif en surface, au sein des lots, confortant le principe du « parc habité » tout en assurant la réalisation du nombre de places nécessaires et réglementaires à ces lots.

### ● Action : Favoriser la mixité fonctionnelle

Le lot N1 intégrera en son rez-de-chaussée, un équipement sportif communal accueillant des salles de sport totalisant environ 950 m<sup>2</sup> de SDP. Ce bâti est complété par 60 logements sur 6 à 7 niveaux. Cette composition exposée sur les schémas ci-contre, permet d'associer différents usages.

## 5.3 CONCLUSION SUR L'ÉTUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ

L'étude d'optimisation de la densité des constructions dans le cadre du projet de renouvellement urbain des quartiers de la Haie Griselle – La Hêtraie révèle une stratégie de transformation urbaine maîtrisée, prenant appui sur l'existant tout en préparant l'avenir du secteur.

Située à l'échelle d'un grand ensemble emblématique des années 1970, l'opération s'inscrit dans un tissu résidentiel en mutation, notamment par la ZAC de la Charmeraie en cours de réalisation, où la densification raisonnée apparaît comme un levier de renouvellement urbain durable. Le projet de la ZAC de la Haie Griselle – La Hêtraie affiche une capacité de production d'environ 146 logements neufs, soit environ 1 000 m<sup>2</sup> de SDP, associée à une densité bâtie qui reste équilibrée grâce à une organisation spatiale structurée et à une mise en valeur des espaces publics.

Les nouvelles formes bâties, contribuent à structurer un quartier mixte, combinant logements et équipements, tout en respectant les impératifs de sobriété foncière et de qualité d'usage. Cette évolution de la densité, qui reste modérée au regard de l'existant, répond aux besoins croissants en logements et participe à la transition écologique, grâce à une conception ouverte sur les espaces verts et les mobilités douces.

L'organisation spatiale du projet, articulée autour de voiries requalifiées, de nouvelles continuités bâties et d'espaces publics restructurés, favorise l'émergence de nouvelles centralités en cœur de quartier. Elle permet de dépasser le modèle du grand ensemble ouvert et peu lisible, pour tendre vers une meilleure hiérarchisation du tissu urbain.

En définitive, le projet de la ZAC La Haie Griselle – La Hêtraie conjugue intensité urbaine, qualité résidentielle et exigence environnementale. Il s'inscrit comme un levier majeur de la transformation du territoire, contribuant à renforcer son attractivité, tout en proposant à ses habitants un cadre de vie repensé, agréable et durable.

## 6 IMPACTS DU PROJET ET MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION ASSOCIEES

### 6.1 IMPACT DU PROJET ET MESURES ASSOCIEES

Conformément à l'article R.122-5 du Code de l'environnement, le contenu de l'étude d'impact doit présenter une description des impacts notables du projet et les mesures pour les éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs.

Pour chaque thème étudié au stade de l'état initial, les impacts sont donc traités selon deux temporalités :

- La phase de travaux ;
- La phase d'exploitation.

Pour chacun des impacts mentionnés, des mesures d'insertion sont proposées visant à supprimer, réduire ou compenser les impacts négatifs.

Le code couleur présenté ci-après est attribué pour les différents niveaux d'impact bruts et résiduels :

| IMPACT  | CODE COULEUR ASSOCIE |
|---------|----------------------|
| Positif |                      |
| Nul     |                      |
| Faible  |                      |
| Modéré  |                      |
| Fort    |                      |

Tableau 2 : Synthèse des impacts et mesures associées (Source : Ségic Ingénierie)

| THEME                        | Phase        | Impacts bruts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         | Mesures d'Evitement, de Réduction et d'Accompagnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Impact résiduel |
|------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                              |              | Nature                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Niveau  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
| CLIMAT                       | Chantier     | Les effets directs en phase chantier sont essentiellement dus à l'émission de gaz à effet de serre (gaz d'échappement) par les engins de travaux utilisés au cours du chantier. De plus, les travaux sont susceptibles d'avoir des impacts sur l'aléa retrait-gonflement des argiles (phénomène lié à l'augmentation de l'intensité des périodes de sécheresses).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Modérée | ME1 - Mise en place d'un plan de gestion logistique<br><br>MR1 - Autorisation des engins et matériels homologués uniquement<br>MR2 - Privilégier les circuits-court d'approvisionnement en matériaux<br>MR3 - Techniques de construction et prescriptions géotechniques adaptées aux risques et aléas<br>MR4 - Suivi et stratégie de réduction des consommations d'eau et d'électricité | Faible          |
|                              | Exploitation | Les impacts liés à cette phase correspondent aux émissions de gaz à effet de serre émis par les bâtiments accueillant principalement des logements, ainsi que les trajets des résidents et des visiteurs se rendant dans les quartiers de la Haie Griselle / la Hêtraie.<br><br>Les quartiers de la Haie-Griselle - La Hêtraie sont identifiés comme un périmètre à optimiser pour valoriser l'îlot de fraîcheur. Les indicateurs LCZ de l'institut Paris Région tendent à montrer qu'une composition présentant des bâtiments assez bas, très espacés, et entre lesquels le sol, même perméable, n'offre que peu de couvert arboré sera fréquemment inconfortable voire très inconfortable en été, de même que les poches imperméables, il va ainsi s'agir de trouver des effets d'atténuation performants de ces ICU : une désimperméabilisation partielle et une végétalisation par strate arborée à même d'apporter de la fraîcheur par l'évapotranspiration et par l'ombrage.<br><br>Les besoins énergétiques globaux du projet sont estimés à terme à environ 982 MWh/an (tous usages), décomposés de la manière suivante : 687 MWh/an de chaleur, 113 MWh/an de froid et 182 MWh/an pour les autres usages. Le potentiel d'approvisionnement en énergies renouvelables du site permet d'envisager un taux de couverture important pour chacun des usages. Ainsi, en fonction des différentes stratégies d'approvisionnement, il est possible d'atteindre jusqu'à plus de 90 % de couverture par les énergies renouvelables.<br><br>L'aménageur, la SPL Avenir Développement envisage de suivre le scénario 1 formulé dans l'étude EnR produite par LeBE, dans le cadre du développement de l'approvisionnement en énergies renouvelables pour le projet de renouvellement urbain des quartiers de la Haie Griselle - la Hêtraie.<br><br>Il est possible de mobiliser des subventions au titre du Fonds chaleur (dispositif Etat-Région-Ademe) ou des programmes de subvention spécifiques à la mise en place de solutions à partir d'énergies renouvelables notamment pour la mise en place d'installations photovoltaïques. Ces dernières permettent l'encouragement à l'installations d'énergies propres. | Faible  | MR5 - Mise en œuvre de solutions énergétiques renouvelables<br>MR6 - Mise en place de bâtiments performants énergétiquement<br>MR7 - Lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain                                                                                                                                                                                                      | Positif         |
| TOPOGRAPHIE, SOL ET SOUS-SOL | Chantier     | La démolition des bâtiments existants, les opérations de terrassement et de construction seront à l'origine d'un remaniement des sols et de la topographie du site.<br><br>Le chantier pourrait générer des effets de tassement, de modification de la structure géologique du sol et de la stabilité du sol.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Faible  | MR8 - Gestion raisonnée des déblais et remblais<br>MR9 - Optimisation de la gestion des terres                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Faible          |
|                              | Exploitation | Aucun impact n'est attendu sur la géologie.<br><br>Cependant, la topographie du site sera modifiée à la marge après la réalisation des travaux. Les couches superficielles et profondes seront affectées localement par le projet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Faible  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Faible          |

| THEME               |                                                           | Phase        | Impacts bruts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         | Mesures d'Evitement, de Réduction et d'Accompagnement                                                                                                                                                                                                                                           | Impact résiduel |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                     |                                                           |              | Nature                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Niveau  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |
| RESSOURCE<br>EN EAU | Qualité des eaux souterraines et superficielles           | Chantier     | La réalisation des fondations impliquera des interventions dans le sous-sol avec pour certains des profondeurs notables pouvant entrainer des interactions avec différentes nappes d'eaux souterraines.<br>D'une manière générale, ces interventions sont en premier lieu susceptibles de générer un risque de pollution des nappes, un risque de colmatage des horizons superficiels par l'entraînement de particules fines issues du lessivage des sols mis à nu ou de tassement lié à la circulation des engins de chantier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Modérée | MR10 - Choix de la période de travaux pour la stabilité des sols et la réalisation des éventuels pompages dans la nappe<br>MR11 - Echange avec les différents concessionnaires<br>MR12 - Gestion des pollutions en phase chantier<br>MR13 - Désignation d'un responsable Environnement Chantier | Faible          |
|                     |                                                           | Exploitation | Le projet est susceptible de générer des incidences classiques d'une opération d'urbanisme de milieu urbain dense en lien avec l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.<br>Les activités pressenties au sein du site ne sont a priori pas de nature à générer des pollutions particulières vis-à-vis des sols du site.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Faible  | MR15 - Préservation des espaces de pleine terre<br>MR16 - Désimperméabilisation des surfaces<br>MR17 - Limitation de l'installation d'ouvrages dans la nappe<br>MR18 - Anticipation des variations pluviométriques dans le dimensionnement des ouvrages d'assainissement                        | Positif         |
|                     | Quantité des eaux souterraines et superficielles          | Chantier     | Les phases de travaux peuvent générer des besoins en eau, essentiellement liés à l'arrosage des terres mises à nue pour limiter l'envol de poussières et assurer un meilleur compactage mais aussi pour alimenter les centrales de fabrications et les aires de nettoyage.<br><br>Des aménagements souterrains sont prévus au niveau des équipements suivants :<br><br>Lot L1 : 1 niveau de sous-sol comprenant 40 places ;<br>Lot L2 : 1 niveau de sous-sol comprenant 24 places ;<br>Lot GR1 : 2 niveaux de sous-sol comprenant 40 places ;<br>Lot Entrée Nord : 2 niveaux de sous-sol comprenant 70 places.<br><br>Ceux-ci risquent potentiellement d'atteindre le toit de la nappe. Des pompages, jugés ponctuels, pourront être nécessaires en phase chantier. Ces pompages dans une nappe souterraine peuvent s'avérer impactant, en particulier en période de basses eaux. Ce risque sera précisé dans le cadre des études géotechniques ultérieures.<br><br>Les ouvrages souterrains sont cependant prévus d'être aménagés sur un seul niveau et uniquement localisés en dessous-des emprises bâties. | Modérée | MR10 - Choix de la période de travaux pour la stabilité des sols et la réalisation des éventuels pompages dans la nappe<br>MR11 - Echange avec les différents concessionnaires<br>MR12 - Gestion des pollutions en phase chantier<br>MR13 - Désignation d'un responsable Environnement Chantier | Faible          |
|                     |                                                           | Exploitation | Le principe d'assainissement global des eaux pluviales du projet sera défini sur la base des prescriptions de l'EPT GPSEA (à savoir une gestion des eaux prioritairement à la parcelle) et des documents-cadres de la ressource en eau.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Positif | MR15 - Préservation des espaces de pleine terre<br>MR16 - Désimperméabilisation des surfaces<br>MR17 - Limitation de l'installation d'ouvrages dans la nappe<br>MR18 - Anticipation des variations pluviométriques dans le dimensionnement des ouvrages d'assainissement                        | Positif         |
|                     | Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales | Chantier     | Pendant la phase travaux, les épisodes pluvieux sont susceptibles d'entraîner d'importantes quantités de matière en suspension, issues du ravinement des sols mis à nu, dans les réseaux d'assainissement, et sur le réseau de voirie locale du fait de la circulation des engins de travaux publics. En l'absence de cours d'eau à proximité immédiate, ces eaux de ruissellement susceptibles de contenir des matières en suspension ne seront pas déversées directement dans les eaux superficielles.<br><br>Sur les chantiers, le passage répété des engins sur des secteurs non artificialisés est de nature à entraîner un tassement des sols, et indirectement, leur imperméabilisation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Modérée | MR13 - Désignation d'un responsable Environnement Chantier                                                                                                                                                                                                                                      | Faible          |
|                     |                                                           | Exploitation | Le principe d'assainissement global des eaux pluviales du projet sera défini sur la base des prescriptions du PLUi et de la réglementation en vigueur et des documents-cadres de la ressource en eau.<br><br>Ainsi, le principe d'assainissement global des eaux pluviales du projet sera défini sur la base des grands principes ci-dessous :<br><br>La gestion aérienne des eaux pluviales au plus près du point de chute sera favorisée et combinée aux aménagements paysagers (noues paysagères) ;<br><br>En cohérence avec les résultats des études géotechniques et/ hydrauliques, les eaux seront gérées à la parcelle sans rejet à minima pour une pluie d'occurrence 10 ans ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Positif | MR15 - Préservation des espaces de pleine terre<br>MR16 - Désimperméabilisation des surfaces<br>MR18 - Anticipation des variations pluviométriques dans le dimensionnement des ouvrages d'assainissement                                                                                        | Positif         |

| THEME                  |                                     | Phase        | Impacts bruts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         | Mesures d'Evitement, de Réduction et d'Accompagnement                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Impact résiduel |
|------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                        |                                     |              | Nature                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Niveau  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
|                        |                                     |              | - Les revêtements de sol des cheminements extérieurs des lots seront perméables (pavés engazonnés, pavés avec joints perméables et enrobé ou béton drainant). Ces aménagements permettront de gérer les eaux pluviales de ruissellement directement dans les cheminements, par infiltration et évaporation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |
|                        | Gestion eaux usées et eaux potables | Chantier     | Les chantiers nécessiteront le recours à une alimentation en eau pour les besoins matériels (fonctionnement des foreuses, nettoyage...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Faible  | MR12 - Gestion des pollutions en phase chantier<br>MR13 - Désignation d'un responsable Environnement Chantier                                                                                                                                                                                                                               | Faible          |
|                        |                                     | Exploitation | Le projet bénéficie d'une desserte complète par les réseaux d'assainissements structurants du département.<br><br>À terme, le projet entraînera l'arrivée d'une nouvelle population résidente et active, qui va engendrer de nouveaux effluents à traiter, liés à la création de logements, d'activités et d'un équipement public.<br><br>La création de nouveaux logements entraînera des nouveaux besoins en eau potable. La réalisation d'un projet de réaménagement urbain ne pourra se faire, qu'avec la mise en place d'un réseau d'assainissement répondant aux normes en vigueur, et donc présentant un impact positif par rapport à la situation actuelle.                                    | Positif | MR18 - Anticipation des variations pluviométriques dans le dimensionnement des ouvrages d'assainissement                                                                                                                                                                                                                                    | Positif         |
| RISQUES NATURELS       |                                     | Chantier     | La réalisation des fondations impliquera des interventions sur les sols et sous-sols susceptibles de générer un risque de déstabilisation des sols. La réalisation de pompages et de rejets est notamment susceptible d'entraîner :<br><br>Le gonflement des argiles ;<br><br>Des remontées de nappe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Modérée | MR10 - Choix de la période de travaux pour la stabilité des sols et la réalisation des éventuels pompages dans la nappe<br>MR12 - Gestion des pollutions en phase chantier<br>MR13 - Désignation d'un responsable Environnement Chantier                                                                                                    | Faible          |
|                        |                                     | Exploitation | Le projet pourrait être de nature à accentuer les risques liés en absence de mesures :<br><br>Retrait gonflement des argiles en l'absence de mesure ;<br><br>Remontées de nappe et inondation de caves ;<br><br>Inscrite dans une zone actuellement urbanisée, l'emprise du projet est soumise au risque de ruissellement urbain avec des eaux de ruissellement principalement dirigées vers un réseau d'assainissement pluvial communal.<br><br>La réalisation d'un projet de réaménagement urbain nécessitera la mise en place d'un réseau d'assainissement répondant aux normes en vigueur, et donc présentant un impact positif par rapport à la situation actuelle.                               | Modérée | MR14 - Techniques de construction et prescriptions géotechniques adaptées aux risques et aléas géotechniques<br>MR15 - Préservation des espaces de pleine terre<br>MR17 - Limitation de l'installation d'ouvrages dans la nappe<br>MR18 - Anticipation des variations pluviométriques dans le dimensionnement des ouvrages d'assainissement | Faible          |
| RISQUES TECHNOLOGIQUES |                                     | Chantier     | Les impacts potentiels de la phase travaux sur l'environnement revêtent un caractère principalement temporaire lié à la durée du chantier. Le caractère essentiellement temporaire n'altère en rien l'importance qu'il est nécessaire d'accorder aux risques de perturbation et d'atteinte à l'environnement. En effet, nombre d'installations et de produits potentiellement polluants peuvent être utilisés durant les phases de construction des infrastructures. Il apparaît de ce fait très important d'évaluer au préalable les sources et travaux susceptibles de générer des impacts afin de se prémunir, par la mise en œuvre de mesures adaptées, de tout risque de dégradation des milieux. | Modérée | MR10 - Choix de la période de travaux pour la stabilité des sols et la réalisation des éventuels pompages dans la nappe<br>MR12 - Gestion des pollutions en phase chantier<br>MR13 - Désignation d'un responsable Environnement Chantier                                                                                                    | Faible          |
|                        |                                     | Exploitation | Les études de sols et de pollutions qui seront menées ultérieurement permettront de déterminer l'enjeu et l'impact du projet sur cette thématique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Faible  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Faible          |

| THEME / SOUS-THEME |                                                                    | Phase        | Impacts bruts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        | Mesures d'Evitement, de Réduction et d'Accompagnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Impact résiduel |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                    |                                                                    |              | Nature                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Niveau |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| MILIEU NATUREL     | Espaces végétalisés (pelouses urbaines, haies, végétation arborée) | Chantier     | Risque de pollutions temporaires ou permanentes<br>Risque de perturbation des cortèges floristiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Fort   | ME2 (E3.1) – Adapter l'emprise travaux afin d'éviter les berges du grand lac et les zones humides<br>ME3 (E3.1a) - Absence de rejet dans le milieu naturel (air, eau, sol, sous-sol)<br>MR19 (R3.1a) - Adapter le planning des travaux en fonction du calendrier écologique (éviter les périodes sensibles, floraison, nidification et d'hibernation)<br>MR20 (R1.1c) - Balisage et mise en défens des arbres conservés<br>MR21 (R1.1b) - Implantation des installations de chantier et des aires de stockage en dehors des zones sensibles, notamment à distance des lacs<br>MR22 (R2.1d) - Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier<br>MR23 (R2.1f) - Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives) | Faible          |
|                    |                                                                    | Exploitation | Destruction permanente de surfaces végétalisées par la construction de bâtiments : Lot GR1 (- 241 m²), N1 (-1 170 m²), Groupe scolaire (+ 204 m²), lot L2 (- 130 m²), lot Expansiel (-488 m²)<br>Abattage de 34 sujets.<br>Arrachage de haie afin d'ouvrir la vue sur les plans d'eau (linéaire à définir).<br>Plantation de 92 nouveaux sujets en privilégiant des espèces indigènes adaptées au milieu urbain.<br>Diversification des espèces végétales des haies afin de favoriser la biodiversité.<br>Aménagement de nouveaux espaces verts : Groupe scolaire (environ 1 160 m² soit un gain de 204 m² d'espaces verts par rapport à l'état initial).<br>Destruction de 3 bâtiments support potentiel de nidification du Moineau domestique et refuge pour les chauves-souris. | Fort   | ME3 (E3.1a) - Absence de rejet dans le milieu naturel (air, eau, sol, sous-sol)<br>MR23 (R2.1f) - Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)<br>MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune<br>MR26 (R2.1t) - Installation de nichoirs et gîtes artificiels temporaires au droit du projet d'aménagement en faveur du Moineau domestique et des chauves-souris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Faible          |
|                    | Milieux humides (plans d'eau, végétation hygrophile)               | Chantier     | Ces habitats peuvent être sensibles aux modifications des apports en eau et aux transferts de particules ou de polluants, notamment lors de la phase travaux.<br>Des risques de dégradation existent également en cas de pollution accidentelle, de terrassements, de stabilisation des berges, ou de remaniements liés à l'installation de passerelles et pontons.<br>Risque de dispersion des espèces végétales exotiques envahissantes durant la phase travaux.<br>En phase exploitation, l'augmentation de la fréquentation et du piétinement, ainsi que le dérangement associé, peuvent également altérer la qualité et la fonctionnalité de ces habitats.                                                                                                                    | Modéré | ME2 (E3.1) – Adapter l'emprise travaux afin d'éviter les berges du grand lac et les zones humides<br>ME3 (E3.1a) - Absence de rejet dans le milieu naturel (air, eau, sol, sous-sol)<br>MR19 (R3.1a) - Adapter le planning des travaux en fonction du calendrier écologique (éviter les périodes sensibles, floraison, nidification et d'hibernation)<br>MR20 (R1.1c) - Balisage et mise en défens des arbres conservés<br>MR21 (R1.1b) - Implantation des installations de chantier et des aires de stockage en dehors des zones sensibles, notamment à distance des lacs<br>MR22 (R2.1d) - Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier<br>MR23 (R2.1f) - Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives) | Faible          |
|                    |                                                                    | Exploitation |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Modéré | MR24 (R2.1h) - Installation de filets anti-retour pour les batraciens autour des plans d'eau et particulièrement au niveau du grand lac.<br>MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Faible          |
|                    | Bâti                                                               | Chantier     | Le bâti constitue un support de nidification pour les moineaux domestiques et peut également abriter des chiroptères anthropophiles, tels que les pipistrelles. Ces structures offrent par ailleurs un potentiel de colonisation pour les martinets.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fort   | MR19 (R3.1a) - Adapter le planning des travaux en fonction du calendrier écologique (éviter les périodes sensibles, floraison, nidification et d'hibernation).<br>MA1 : Assistance environnementale en phase travaux par un écologue.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Faible          |
|                    |                                                                    | Exploitation |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Fort   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Faible          |

| THEME / SOUS-THEME |                       | Phase        | Impacts bruts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        | Mesures d'Evitement, de Réduction et d'Accompagnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Impact résiduel |
|--------------------|-----------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                    |                       |              | Nature                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Niveau |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
|                    | Flore                 | Chantier     | Aucun effet significatif n'est attendu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Faible | MR19 (R3.1a) - Adapter le planning des travaux en fonction du calendrier écologique (éviter les périodes sensibles, floraison, nidification et d'hibernation)<br>MR20 (R1.1c) - Balisage et mise en défens des arbres conservés<br>MR21 (R1.1b) - Implantation des installations de chantier et des aires de stockage en dehors des zones sensibles, notamment à distance des lacs<br>MR23 (R2.1f) - Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)                                                                                                              | Négligeable     |
|                    |                       | Exploitation | Aucun effet significatif n'est attendu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Faible | ME3 (E3.1a) - Absence de rejet dans le milieu naturel (air, eau, sol, sous-sol)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Négligeable     |
|                    | Avifaune              | Chantier     | Les travaux entraîneront une perte ponctuelle de supports arborés et d'espaces verts, réduisant les sites de repos, de nidification et les zones d'alimentation, ainsi que la destruction de certains bâtiments pouvant abriter des sites de nidification.<br>La phase chantier générera également des dérangements temporaires (bruit, vibrations, présence humaine), susceptibles d'affecter localement le succès reproducteur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Fort   | MR19 (R3.1a) - Adapter le planning des travaux en fonction du calendrier écologique (éviter les périodes sensibles, floraison, nidification et d'hibernation)<br>MR21 (R1.1b) - Implantation des installations de chantier et des aires de stockage en dehors des zones sensibles, notamment à distance des lacs<br>MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune<br>MR26 (R2.1t) - Installation de nichoirs et gîtes artificiels temporaires au droit du projet d'aménagement en faveur du Moineau domestique et des chauves-souris. | Faible          |
|                    |                       | Exploitation | Les travaux entraîneront une perte ponctuelle de supports arborés et d'espaces verts, réduisant les sites de repos, de nidification et les zones d'alimentation, ainsi que la destruction de certains bâtiments pouvant abriter des sites de nidification.<br>La phase chantier générera également des dérangements temporaires (bruit, vibrations, présence humaine), susceptibles d'affecter localement le succès reproducteur.<br>Le projet de replantation de 92 sujets, la création de haies diversifiées et la prise en compte de dispositifs favorables lors de la reconstruction des bâtiments, permettront une restauration partielle des fonctionnalités pour les espèces, avec un bénéfice différé dans le temps, le temps que les nouvelles structures acquièrent une capacité d'accueil suffisante. | Fort   | MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune<br>MR26 (R2.1t) - Installation de nichoirs et gîtes artificiels temporaires au droit du projet d'aménagement en faveur du Moineau domestique et des chauves-souris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Faible          |
|                    | Chiroptères           | Chantier     | Les travaux entraîneront la suppression de gîtes potentiels et de micro-habitats liés aux bâtiments et aux arbres, réduisant localement les fonctionnalités de transit, de repos et de chasse, et pouvant provoquer des perturbations ou destructions d'individus en cas d'occupation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Modéré | MR19 (R3.1a) - Adapter le planning des travaux en fonction du calendrier écologique (éviter les périodes sensibles, floraison, nidification et d'hibernation)<br>MR21 (R1.1b) - Implantation des installations de chantier et des aires de stockage en dehors des zones sensibles, notamment à distance des lacs<br>MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune<br>MR26 (R2.1t) - Installation de nichoirs et gîtes artificiels temporaires au droit du projet d'aménagement en faveur du Moineau domestique et des chauves-souris. | Faible          |
|                    |                       | Exploitation | La construction de nouveaux bâtiments et la réduction des espaces verts accentueront ces effets par la fragmentation des habitats et l'augmentation des nuisances lumineuses.<br>Les projets de replantation d'arbres et d'aménagements paysagers, permettront une restauration progressive des continuités végétales et des habitats de chasse, avec un bénéfice attendu à moyen et long terme sous réserve de la réussite des plantations et de la gestion des nuisances.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Modéré | MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune<br>MR26 (R2.1t) - Installation de nichoirs et gîtes artificiels temporaires au droit du projet d'aménagement en faveur du Moineau domestique et des chauves-souris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Faible          |
|                    | Mammifères terrestres | Chantier     | Aucun effet significatif n'est attendu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Faible | MR19 (R3.1a) - Adapter le planning des travaux en fonction du calendrier écologique (éviter les périodes sensibles, floraison, nidification et d'hibernation)<br>MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Négligeable     |

| THEME / SOUS-THEME |             | Phase        | Impacts bruts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Mesures d'Évitement, de Réduction et d'Accompagnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Impact résiduel                                                                                                                               |         |
|--------------------|-------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                    |             |              | Nature                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Niveau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                               |         |
|                    |             |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | MR26 (R2.1t) - Installation de nichoirs et gîtes artificiels temporaires au droit du projet d'aménagement en faveur du Moineau domestique et des chauves-souris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                               |         |
|                    |             | Exploitation | Aucun effet significatif n'est attendu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Faible                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Négligeable                                                                                                                                   |         |
|                    | Reptiles    | Chantier     | Aucun effet significatif n'est attendu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Faible                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | MR19 (R3.1a) - Adapter le planning des travaux en fonction du calendrier écologique (éviter les périodes sensibles, floraison, nidification et d'hibernation)<br>MR21 (R1.1b) - Implantation des installations de chantier et des aires de stockage en dehors des zones sensibles, notamment à distance des lacs<br>MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Négligeable                                                                                                                                   |         |
|                    |             | Exploitation | Aucun effet significatif n'est attendu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Faible                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Négligeable                                                                                                                                   |         |
|                    | Amphibiens  | Chantier     | Les travaux et l'exploitation pourraient altérer la qualité des eaux de surface et les habitats aquatiques par le transfert de sédiments, la remise en suspension de particules fines, les apports accidentels de polluants (hydrocarbures, laitance de béton, etc.) et le ruissellement non filtré.<br><br>Ces altérations risquent d'augmenter la turbidité, de provoquer l'envasement et de dégrader les conditions physico-chimiques des lacs, affectant notamment les populations de grenouilles. | Modéré                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ME2 (E3.1) – Adapter l'emprise travaux afin d'éviter les berges du grand lac et les zones humides<br><br>MR19 (R3.1a) - Adapter le planning des travaux en fonction du calendrier écologique (éviter les périodes sensibles, floraison, nidification et d'hibernation)<br>MR21 (R1.1b) - Implantation des installations de chantier et des aires de stockage en dehors des zones sensibles, notamment à distance des lacs<br>MR22 (R2.1d) - Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier<br>MR23 (R2.1f) - Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)<br><br>MR24 (R2.1h) - Installation de filets anti-retour pour les batraciens autour des plans d'eau et particulièrement au niveau du grand lac. | À ce stade de définition, le projet ne permet pas de quantifier avec précision les effets résiduels après mise en œuvre des mesures ERC.      |         |
|                    |             | Exploitation | Par ailleurs, l'aménagement des berges et l'augmentation de la fréquentation, du bruit, de l'éclairage et du piétinement pourraient perturber la faune et les cycles biologiques locaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Modéré                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                               |         |
|                    | Entomofaune | Chantier     | Aucun effet significatif n'est attendu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Faible                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | MR19 (R3.1a) - Adapter le planning des travaux en fonction du calendrier écologique (éviter les périodes sensibles, floraison, nidification et d'hibernation)<br>MR21 (R1.1b) - Implantation des installations de chantier et des aires de stockage en dehors des zones sensibles, notamment à distance des lacs<br>MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Négligeable                                                                                                                                   |         |
|                    |             | Exploitation | Aucun effet significatif n'est attendu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Faible                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | MR25 (R2.1i) - Gestion de l'éclairage de chantier en phase chantier avec un éclairage orienté et non intrusif pour la faune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Négligeable                                                                                                                                   |         |
|                    | PAYSAGE     |              | Chantier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Les travaux entraîneront une modification temporaire des perceptions paysagères au droit du site du fait de la mise en place de clôtures de chantier et de l'intervention d'engins de travaux publics.                                                                                                                                                                                                                                     | Modérée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MR27 - Gestion des emprises du chantier<br>MR28 - Remise en état du site à la fin des travaux<br>MR29 - Sécurisation du personnel de chantier | Faible  |
|                    |             |              | Exploitation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Le projet contribuera au renouvellement urbain et à une valorisation de l'ensemble du secteur par une urbanisation de qualité dans un quartier historiquement délaissé.<br><br>Les aménagements prévus dans le cadre du projet constituent un impact sur le paysage initial. La démolition des bâtiments initiaux ainsi que la reconstruction des nouveaux bâtiments vont engendrer une modification des vues et des perceptions urbaines. | Positif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | MR30 - Mise en place de système de communication envers les riverains et entreprises du site                                                  | Positif |

| THEME / SOUS-THEME                                 | Phase        | Impacts bruts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         | Mesures d'Evitement, de Réduction et d'Accompagnement                                                                                                                                                                                                                                                   | Impact résiduel |
|----------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                    |              | Nature                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Niveau  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
| PATRIMOINE                                         | Chantier     | La phase de chantier est une phase sensible pour l'archéologie avec des risques d'altération et de destruction du patrimoine. Même si aucune entité archéologique n'est présente sur le périmètre-projet, il est toujours possible de découvrir des vestiges archéologiques durant les travaux<br><br>Le site du projet ne comprend pas de monument historique inscrit ou classé et n'est pas concerné par de périmètres de protection. La zone d'étude recoupe une servitude de protection de type AC1 associée au Château du Piple.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Faible  | ME4 - Suspension des travaux en cas de découverte archéologique                                                                                                                                                                                                                                         | Nul             |
|                                                    | Exploitation | Le renouvellement urbain du quartier de la Haie-Griselle - la Hêtraie a pour objectif de réaménager une partie du bâti existant et de concevoir de nouveaux bâtiments plus qualitatifs comprenant une préoccupation d'intégration dans le paysage. Un impact positif est attendu grâce à l'intégration homogène dans le paysage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Positif | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Positif         |
| MILEU HUMAIN                                       | Chantier     | Tout chantier est susceptible de générer des risques pour la santé et la sécurité du personnel intervenant sur le chantier.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Fort    | MR31 - Délimitation des zones de chantier<br>MR32 - Limitation des nuisances sonores du chantier                                                                                                                                                                                                        | Faible          |
|                                                    | Exploitation | Une partie des bâtiments inclus dans le périmètre du projet sera donc démolie. Le quartier de la Haie-Griselle - La Hêtraie pourra accueillir une nouvelle population qui bénéficiera du renouvellement urbain de cet espace. Les circulations viaires et douces prévues dans le cadre du projet s'attacheront à se connecter aux cheminements existants. Cela permettra une ouverture du quartier sur les alentours.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Positif |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Positif         |
| OCCUPATION DU SOL                                  | Chantier     | La phase chantier consiste en des opérations de démolition modifiant temporairement l'occupation des sols du quartier de la Haie-Griselle - La Hêtraie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Faible  | MR31 - Délimitation des zones de chantier                                                                                                                                                                                                                                                               | Faible          |
|                                                    | Exploitation | Le projet consiste en un renouvellement urbain dédié à l'implantation d'équipements de meilleure qualité et de nouveaux logements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Positif | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Positif         |
| DEPLACEMENTS, TRAFICS ET CONDITIONS DE CIRUCLATION | Chantier     | La phase chantier aura pour conséquence de solliciter certains itinéraires par des flux poids lourds venant s'additionner aux flux de véhicules habituels.<br><br>De plus, la circulation de camions ou engins de chantier et l'augmentation ponctuelle du trafic peuvent constituer une gêne pour l'ensemble des usagers des voies.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Modéré  | MR33 - Favoriser l'accessibilité Sécurisé au quartier lors de la phase chantier pour les piétons, les personnes à mobilités réduites (PMR) et les cycles<br>MR34 - Mise en place d'une signalétique claire aux abords du chantier<br>MR35 - Conservation des itinéraires piétons et des accès riverains | Faible          |
|                                                    | Exploitation | L'impact du projet sera peu perceptible sur les niveaux de trafic comme sur les conditions de circulation.<br><br>L'augmentation du nombre de logements associée au projet est très limitée. La majorité de ces déplacements générés par le projet seront principalement réalisés en transports en commun, à pied ou à vélo.<br><br>L'avenue Charles de Gaulle et la rue Jacques Prévert, qui accueilleront l'essentiel du trafic supplémentaire attendu, sont correctement dimensionnés.<br><br>Les conditions de circulation ne seront pas dégradées et demeureront identiques à celles observées à horizon + 10 ans : fluides dans l'ensemble, mais chargées en direction de la RN19 le matin sur l'avenue Charles de Gaulle au niveau de la gare.<br><br>La refonte du carrefour de la Hêtraie permettra de simplifier la gestion de l'intersection pour l'ensemble des modes de déplacements, tout en maintenant des conditions de circulation satisfaisantes.<br><br>L'aménagement d'une ceinture cyclable autour du quartier participera à accroître le trafic vélo sur l'ensemble de l'avenue Charles de Gaulle et sur les différentes intersections.<br><br>Les trajets piétons seront renforcés aux abords du groupe scolaire et de l'équipement sportif à l'entrée nord du quartier. | Faible  | MR36 – Gestion du stationnement                                                                                                                                                                                                                                                                         | Positif         |
| CADRE DE VIE – QUALITE DE L'AIR                    | Chantier     | En phase chantier, les travaux d'aménagements du projet seront principalement constitués par : La déconstruction de bâtiments actuels ; Les terrassements : décapage des zones à déblayer, dépôt et compactage des matériaux sur les zones à remblayer ; Les travaux de voiries et réseaux divers, Les constructions de bâtiments.<br><br>Les principaux impacts sur la qualité de l'air du projet en phase chantier se traduiront par des envolées de poussières dues aux travaux, des émissions de monoxyde de carbone, dioxyde de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Modéré  | MR37 – Limitation des rejets atmosphériques du chantier                                                                                                                                                                                                                                                 | Faible          |

| THEME / SOUS-THEME        | Phase        | Impacts bruts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        | Mesures d'Evitement, de Réduction et d'Accompagnement                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Impact résiduel |
|---------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                           |              | Nature                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Niveau |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
|                           |              | carbone, oxydes d'azote, composés organiques volatiles et métaux lourds (plomb, cadmium, vanadium).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |
|                           | Exploitation | Les augmentations de trafic pourront être constatées sur le réseau d'étude en situation projetée, par rapport à la situation actuelle, notamment en raison de l'augmentation du nombre de logements. Ces augmentations de trafic seront en grande partie compensées par la baisse des émissions unitaires, en raison du renouvellement du parc automobile. En effet, le remplacement des véhicules anciens par des véhicules plus récents et plus performants d'un point de vue environnemental grâce aux améliorations technologiques (par exemple, les systèmes d'épuration des gaz d'échappement) ainsi que la diminution de la part des motorisations essence et diesel dans la composition du parc, vont induire globalement une baisse des émissions unitaires des véhicules. | Faible | MR38 – Conception des formes urbaines limitant les niveaux d'exposition<br>MR39 – Réduction de l'exposition des populations vulnérables                                                                                                                                                                                                 | Nul             |
| CADRE DE VIE – ACOUSTIQUE | Chantier     | La réalisation du chantier va engendrer localement sur des périodes variables, des bruits et des vibrations liés aux différentes phases (démolition et terrassement principalement).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Faible | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Faible          |
|                           | Exploitation | L'étude acoustique a permis de définir que le projet n'induirait pas de dépassement des seuils réglementaires sur les bâtiments existants situés en bordure des voies créées.<br><br>Aucune protection réglementaire n'est donc à réaliser dans le cadre du projet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Faible | MR41 – Objectif d'isolement acoustique minimal                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nul             |
| DECHETS                   | Chantier     | La réalisation des aménagements et des constructions, et notamment les déconstructions de certains bâtiments engendreront des volumes importants de matériaux de chantier qu'il conviendra de traiter dans des filières adaptées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Fort   | MR42 - Réalisation d'un schéma d'organisation et de gestion d'élimination des déchets (SOGED)<br>MR43 - Optimisation de la production des déchets de chantier<br>MR44 - Tri et stockage des déchets<br>MR45 - Traitement des déchets<br>MR46 - S'assurer de la destination des déchets<br>MR47 - Choix d'une filière de gestion adaptée | Faible          |
|                           | Exploitation | Le développement du parc de logements concerne environ 10 000 m² SDP de logements supplémentaires. Cela se traduira par une augmentation de la population résidente qui représente un gisement supplémentaire de déchets ménagers.<br><br>La création d'espaces verts nouveaux (espaces publics, cœurs d'îlots) s'accompagnera également d'une augmentation des déchets verts issus de l'entretien de ces derniers.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Modéré | MR48 - Implantation d'un système de collecte des déchets fonctionnel                                                                                                                                                                                                                                                                    | Faible          |

Aucune mesure de compensation ne sera nécessaire.

## 6.2 EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Les travaux ou projets devant faire l'objet d'une étude ou d'une notice d'impact au titre des articles L. 122-1 à L. 122-3 et des articles R. 122-1 à 122-15 du Code de l'Environnement sont soumis à évaluation d'incidences Natura 2000.

Au niveau des incidences Natura 2000, le site d'étude se localise à plus de 11 kilomètres du site Natura 2000 le plus proche, à savoir à la ZPS FR1112013 des Sites de Seine-Saint-Denis.

Le site de Seine-Saint-Denis est le seul multi-sites Natura 2000 de l'Union Européenne situé intégralement en zone urbaine dense. Le site Natura 2000 a vocation à la conservation des espèces et habitats qui ont valu sa désignation mais aussi à l'accueil du public (environ 12 millions de visiteurs par an).

Douze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive "Oiseaux" fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département, qu'elles soient sédentaires ou de passage.

Le département de Seine-Saint-Denis fait partie des trois départements de la "petite couronne parisienne" directement contigus à Paris. C'est sans doute le plus fortement urbanisé des trois à l'heure actuelle. Il existe pourtant au sein de ce département des îlots qui accueillent une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain.

Une grande part des espaces naturels du département de Seine-Saint-Denis ont été créés de toutes pièces, à l'emplacement d'espaces cultivés (terres maraîchères) ou de friches industrielles. Tel est le cas par exemple du parc Georges Valbon, le plus vaste du département avec 350 ha. Composé de reliefs, d'une vallée et de plusieurs lacs et étangs, il a été modelé à partir des déblais de la construction du Périphérique de Paris dans les années 1960.

La diversité des habitats disponibles est particulièrement attractive vis-à-vis d'oiseaux stationnant en halte migratoire ou en hivernage. Les zones de roselières sont fréquentées régulièrement par une petite population hivernante de Bécassine des marais (parc du Sausset). La Bécassine sourde et le Butor étoilé y font halte. Les grands plans d'eau attirent des concentrations d'Hirondelle de rivage. De grandes zones de friches sont le domaine de la Bécasse des bois, des Busards cendré et Saint-Martin, de la Gorge-bleue à miroir, du Hibou des marais, de la Pie-grièche écorcheur et du Traquet Tarier.

Aucune espèce d'intérêt communautaire ayant justifiée la désignation du site n'a été identifiée sur l'aire d'étude, même en survol. En effet, au vu de la distance importante entre le site étudié et le périmètre Natura 2000, de la fragmentation des corridors biologiques induite par les infrastructures routières et ferroviaire entre ces sites et la zone d'étude, la biodiversité locale du site est déconnectée de celle de la ZPS. De plus, l'absence d'habitat écologique d'importance sur l'emprise du site limite toute attractivité du site pour les espèces ayant pu être retenues pour la désignation du site.

Ainsi, le projet n'induit pas d'incidence notable sur les espèces ayant justifiées la désignation du site Natura 2000, ni sur le site et le réseau Natura 2000 en lui-même. Il en est de même pour les autres sites présents dans un rayon plus éloigné.

## 6.3 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET REGLEMENTATION LOCALES

### 6.3.1 COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR ENVIRONNEMENTAL DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF-E)

L'engagement de la Région, lors de la conférence des parties (COP) Île-de-France des 16 et 17 septembre 2020, de tendre vers une région ZAN, ZEN et circulaire pour prendre en compte les enjeux climatiques et écologiques, et les premiers enseignements de la crise sanitaire, ainsi que les termes de la loi climat et résilience, ont conduit à la mise en révision du SDRIF de 2013 par délibération du 17 novembre 2021 du conseil régional. Cette délibération, qui vise l'élaboration d'un SDRIF-Environnemental (SDRIF-E), a porté trois orientations au débat :

- Un SDRIF-E pour préparer l'avenir, renforcer l'attractivité de la région et impulser une relance durable ;
- Un SDRIF-E à la hauteur des enjeux environnementaux contemporains pour une région ZAN, ZEN et circulaire ;
- Un SDRIF-E pour bâtir une Île-de-France résiliente et protéger les Franciliens.

**L'emprise du projet n'est pas identifiée comme espace nécessitant des orientations particulières. L'emprise du projet intègre un espace identifié comme espace vert et de loisir à pérenniser. Le quartier est également localisé dans un secteur de développement à proximité d'une gare et proches de grands axes de circulation.**

**Les cartes du SDRIF-E identifient enfin un principe de liaison liée à une ligne de métro aux alentours du site. L'opération ne remet ainsi pas en cause la réalisation des orientations du SDRIF-E, adopté en séance plénière du Conseil régional le 11 septembre 2024.**

### 6.3.2 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le SCoT de la métropole du Grand Paris constitue le cadre de référence de la planification stratégique métropolitaine. Arrêté le 24 janvier 2022, le document doit être approuvé à la fin du premier trimestre de l'année 2023.

L'article R.142-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT est opposable aux opérations d'aménagement qui portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 m².

Deux « choix fondateurs » ont guidé la structure des grandes orientations du Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT de la Métropole du Grand Paris : (1) le Droit à la Métropole et (2) la transition écologique.

Pour décliner ces deux piliers, le PADD du SCoT identifie quatre axes stratégiques :

1. Affirmer son rang de métropole monde ;
2. Aménager la Métropole des continuités ;
3. Promouvoir la Métropole inclusive ;
4. Construire une métropole résiliente et sobre.

**Le projet de réalisation de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Haie-Griselle / La Hêtraie est donc compatible avec l'ensemble des prescriptions qui s'appliquent aux opérations d'aménagement.**

Le projet est particulièrement concerné par les objectifs 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11.

### 6.3.3 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROJET DE PLUI DE GPSEA

GPSEA a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 8 octobre 2025. Il est exécutoire depuis le 21 octobre 2025 et a fait l'objet d'une mise à jour de ses annexes par arrêté en date du 26 février 2026.

Ce document d'urbanisme réglementaire est destiné à encadrer les projets d'aménagement dans les 16 villes membres de GPSEA, afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé du territoire, dans le respect des identités communales.

**Le projet est concerné par les zonages suivants :**

- Résidentiel collectif UR (B B B B B B) ;
- Résidentiel collectif UR (B1 B B B B1 B2) ;
- Résidentiel collectif UR (H H H H H H) ;
- Équipement UE (B B B B B B) ;
- Naturel N (B B B B B1 B).

Le projet apparaît conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de GPSEA. Cette conformité est essentielle pour garantir que le projet respecte les normes d'occupation des sols et les prescriptions architecturales et environnementales imposées par la commune.

#### Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

L'opération s'intègre dans les grands objectifs de développement équilibré définis dans le PADD du PLUi.

#### Objectifs d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'opération s'intègre dans les grandes orientations d'aménagement thématique, le projet s'inscrit au sein de l'OAP sectorielle « Quartier de la Haie Griselle ».

#### ❖ OAP Quartier La Haie Griselle

Le quartier est composé principalement d'immeubles collectifs, souvent de taille moyenne à grande, typiques des ensembles résidentiels de la deuxième moitié du 20e siècle. On y trouve une concentration de logements sociaux. Cependant, comme de nombreux quartiers de ce type, il a été marqué par certaines difficultés socio-économiques, notamment en termes de logement et d'intégration.

Malgré ces défis, plusieurs initiatives ont été mises en œuvre pour rénover et moderniser les infrastructures du quartier dans le cadre des politiques de la ville. Des réhabilitations de logements, ainsi que la création de nouveaux espaces verts et équipements publics, ont permis d'améliorer la qualité de vie des résidents.

La requalification du quartier de la Haie Griselle va permettre d'appliquer certaines orientations du PADD en matière de structuration et d'embellissement des paysages urbains, à savoir :

- Renforcer, sur l'avenue Charles de Gaulle, les liens entre la gare, le quartier de la Haie-Griselle et la ville de Limeil-Brévannes ;
- Requalifier certains espaces publics et cheminements piétonniers du quartier de la Haie-Griselle qui ne correspondent plus aux usages actuels et mettre en valeur son caractère de parc habité ;
- Prendre en compte la sécurité des personnes vulnérables et le confort des personnes à mobilité réduite ;
- Créer une nouvelle offre de logements.

## 6.4 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS RELATIFS A LA GESTION DE L'EAU

### 6.4.1 SDAGE DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS

Le projet apparait compatible avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.  
Le projet est concerné principalement par la mesure ASS0201.

### 6.4.2 COMPATIBILITE AVEC LE PGRI DU BASSIN SEINE-NORMANDIE 2022-2027

Le projet apparait compatible avec le PGRI 2022-2027.  
L'analyse plus précise de la compatibilité du projet avec ce document-cadre lié à la ressource en eau sera menée lors de la procédure Loi sur l'eau ultérieure.

## 6.5 DISPOSITIF DE SUIVI ET COUT DES MESURES EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Afin d'assurer leur efficacité, un dispositif de suivi des mesures en faveur de l'environnement sera mis en place dans le cadre de la réalisation du présent projet. A noter que les mesures de suivi présentées ci-après seront précisées lors des phases ultérieures.

### 6.5.1 DISPOSITIF DE SUIVI EN PHASE CHANTIER

La présente opération fera l'objet d'une démarche de charte chantier vert et chantier à faibles nuisances, cette démarche comportant à *minima* les thématiques suivantes :

- Coordination de chantier / limitation des interactions avec les chantiers voisins ;
- Gestion des flux et circulations de véhicules et de personnes ;
- Sécurité et limitation des nuisances de chantier ;
- Gestion des déchets de chantier.
- Optimisation de la consommation des ressources
- Limitation de la production de déchets
- Préservation de la qualité de l'air, des sols et de l'eau
- Réduction des nuisances

Cette charte sera ainsi rédigée et jointe aux pièces annexes du dossier de consultation des entreprises (DCE) afin d'être portée à la connaissance des entreprises et présenter un caractère contractuel.

### 6.5.2 DISPOSITIF DE SUIVI EN PHASE EXPLOITATION

#### 6.5.2.1 MESURES ENVIRONNEMENTALES

L'exploitation des différentes composantes du projet (bâtiments, réseau d'assainissement, espaces verts, ...) seront à la charge des différents propriétaires/bailleurs et gestionnaires de réseaux.

La fréquence des opérations sera régulière en fonction des constats effectués pendant les visites de surveillance, notamment lors de la première année de fonctionnement. Le rythme initial préconisé est d'une intervention semestrielle puis à adapter suivant l'expérience.

Afin de vérifier à l'avancement l'efficacité des mesures de réduction du bruit prises dans le cadre du projet, le Maître d'ouvrage s'engage à réaliser une campagne de suivi acoustique qui sera réalisée une fois l'aménagement terminé.

6.5.3 MESURES ECOLOGIQUES

Les mesures d'accompagnement (A) en phase exploitation sont présentées ci-dessous.

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| MA1                | Assistance environnementale en phase travaux par un écologue                                                                                                                                                                                          | Phase travaux |
| THEMA :<br>A6.1a   |                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
| Objectifs          | Suivre les différents chantiers de démolition et de construction pour s'assurer que les entreprises en charge des travaux limitent au maximum leurs effets sur les milieux naturels et que les mesures proposées soient respectées et mises en œuvre. |               |
| Modalités de suivi | Le suivi environnemental sera réalisé par l'écologue en charge de la coordination environnementale durant la phase travaux.                                                                                                                           |               |
| Coût estimatif     | Inclus dans le coût global du projet.                                                                                                                                                                                                                 |               |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| MA2                | Déploiement d'actions de sensibilisation par la pose de panneaux de sensibilisation à destination du public.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Phase exploitation |
| THEMA :<br>A6.2c   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |
| Objectifs          | Accompagner la mise en valeur du site par un dispositif d'information à destination des usagers, afin d'améliorer la prise en compte des enjeux de biodiversité dans les usages quotidiens. Elle a pour objectifs de limiter les perturbations et les dégradations d'habitats liées à la fréquentation (piétinement, divagation, dépôts), de favoriser l'appropriation des enjeux écologiques locaux (habitats, espèces, périodes sensibles) et d'encourager des comportements compatibles avec la préservation des fonctionnalités écologiques. Elle contribue également à orienter la fréquentation vers les secteurs les plus adaptés, à rappeler les bonnes pratiques et à renforcer l'acceptabilité des mesures de gestion mises en place dans le cadre du projet. |                    |
| Modalités de suivi | À ce stade, le projet étant encore en phase de définition, le coût et les modalités de suivi pour le déploiement des panneaux de sensibilisation à destination du public ne peuvent être précisés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
| Coût estimatif     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| MA3                | Dispositif de canalisation du public ou de limitation des accès par la création de sentiers et de pontons autours des lacs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Phase de conception |
| THEMA :<br>A6.2d   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Objectifs          | Organiser la fréquentation autour des plans d'eau afin de concilier la mise en valeur paysagère des lacs et la préservation des enjeux écologiques associés (berges, ceintures de végétation rivulaire). Elle a pour objectifs de limiter le piétinement et l'érosion des berges, de réduire les dérangements de la faune (création d'une zone sanctuaire), d'éviter la création de cheminements spontanés et de sécuriser les déplacements du public en orientant les usages vers des itinéraires identifiés. |                     |
| Modalités de suivi | À ce stade, le projet étant encore en phase de définition, le coût et les modalités de suivi pour le déploiement des panneaux de sensibilisation à destination du public ne peuvent être précisés.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |
| Coût estimatif     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| MA4                | Aménagements paysagers du projet en privilégiant des essences et semis d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte local.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Phase de conception |
| THEMA :<br>A7a     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                     |
| Objectifs          | Cette mesure a pour objectif d'assurer une intégration paysagère cohérente avec le contexte local, en privilégiant des essences et des semis d'espèces végétales indigènes adaptées aux conditions stationnelles du site. Elle vise également à favoriser le maintien et la fonctionnalité des habitats en renforçant les ressources et les zones de refuge pour la biodiversité locale. Enfin, elle permet de limiter les risques d'introduction et de dissémination d'espèces exotiques envahissantes et de réduire les besoins d'entretien, notamment en arrosage et en renouvellement des plantations. |                     |
| Modalités de suivi | La liste des espèces végétales à planter ou semer sera transmise et validée par l'écologue en charge de la coordination environnementale du projet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |
| Coût estimatif     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |

6.5.4 COUT DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Les mesures d'accompagnement seront intégrées au coût global de l'opération, leur coût sera estimé ultérieurement.

## 6.6 ANALYSE DES EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS

Les effets cumulatifs peuvent être définis comme la somme des effets conjugués et/ou combinés sur l'environnement, de plusieurs projets compris dans un même territoire.

L'étude d'impact doit ainsi prendre en compte les installations et activités existantes ainsi que les autres « projets connus » tels que définis par l'article R. 122-5 du Code de l'environnement afin d'analyser les effets cumulés du projet.

Ces projets sont ceux qui, lors du dépôt de l'étude d'impact :

- Ont fait l'objet d'un document d'incidences au titre de l'article R. 214-6 et d'une enquête publique ;
- Ont fait l'objet d'une étude d'impact au titre du présent Code et pour lesquels un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a été rendu public.

Sont exclus les projets ayant fait l'objet d'un arrêté au titre des articles R. 214-6 à R. 214-31 mentionnant un délai devenu caduc, ceux dont la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution est devenue caduque, dont l'enquête publique n'est plus valable ainsi que ceux qui ont été officiellement abandonnés par le pétitionnaire ou le Maître d'ouvrage.

Le Code de l'environnement précise en outre que la date à retenir pour ces projets est la date de dépôt de l'étude d'impact.

Les effets cumulés (ou impacts cumulés) avec d'autres projets résultent des interactions entre les projets au sein du territoire ou ils s'inscrivent.

Ces impacts cumulés peuvent être temporaires et/ou permanents. Ils conduisent, suivant les cas :

- A une simple addition des effets des projets sur le territoire (il peut également arriver que les impacts positifs d'un projet contribuent à la réduction d'impacts négatifs d'un autre projet) ;
- A une augmentation des impacts au-delà de la simple addition de leurs effets, notamment si les effets cumulés des projets conduisent à dépasser certains « seuils » de tolérance du milieu.

### 6.6.1 PRESENTATION DES PROJETS RETENUS

Seuls les projets non achevés, ayant fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale (Ae) seront étudiés.

Répartis sur l'ensemble du territoire, **les sites de projets s'inscrivent dans des contextes variés et répondent à des objectifs différents** : opérations de rénovation urbaine de grands ensembles, reconversion de friches d'activités, amélioration des entrées du territoire... Il existe une volonté affirmée d'inscrire les projets les plus récents dans une véritable **démarche de développement d'écoquartiers**.

**L'opération de renouvellement urbain du quartier de la Haie Griselle - La Hêtraie s'inscrit dans la continuité des opérations de rénovations urbaines.**

**Les projets identifiés ci-dessous sont localisés à moins de 2 km, doivent être livrés après 2028 et présentent des impacts similaires à ceux du projet. Ils ont donc été considérés comme des projets pouvant présenter des impacts cumulés avec le projet de renouvellement urbain d'intérêt régional des quartiers de la Haie Griselle - la Hêtraie.**

### 6.6.2 ZAC DE LA BALLASTIERE NORD

Sur un terrain d'une dizaine d'hectares, cette ZAC bénéficiera d'une desserte innovante et performante avec l'arrivée du 1er téléphérique urbain Câble A, qui reliera la station Créteil Pointe du Lac de la ligne 8 du métro. Son positionnement stratégique et sa desserte routière permettent de relier les axes structurants de la région (RN19, A86) et d'accéder aux infrastructures fluviales telles que le Port de Bonneuil, 1er port ferré et 2<sup>ème</sup> port fluvial d'Ile-de-France.

Cette zone développe des opportunités d'implantation pour des entreprises artisanales, industrielles ou de services, en particulier des PME-PMI. Elle constitue donc une réponse adaptée au maintien des activités productives à proximité des centres urbains pour l'efficacité du tissu économique.

La zone sera structurée par le large parvis piéton du Câble 1, l'élargissement de la rue Paul Valéry en face du quartier d'habitation des Temps Durables et bénéficiera d'un traitement paysager généreux.

Les eaux pluviales sont traitées sur site. Les projets développés répondent à un cahier de prescriptions architecturales et environnementales exigeant.

Plusieurs programmes offriront des cellules d'activité et de bureaux en accession ou en location de tailles variées. Ils accompagneront la présence de sièges sociaux régionaux comme Valentin (Groupe Eurovia Vinci) et des clés en main pour des entreprises industrielles et de services locaux.

L'aménagement de cette ZAC a été confié à la SPL Avenir Développement, outil dédié à l'aménagement du territoire pour traduire les ambitions de GPSEA et de ses communes d'un point de vue opérationnel.

### 6.6.3 ZAC DE LA CHARMERAIE (BOISSY-SAINT-LEGER)

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Charmeraie située à Boissy-Saint-Léger, s'étend sur une superficie d'environ 7 hectares, à l'Ouest de la commune, à proximité du RER A, dans la partie sud du quartier de la Haie Griselle.

Elle a pour objet la réalisation d'une nouvelle offre résidentielle d'environ 650 logements, de 7 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) de commerces et services, de salles associatives, de locaux d'activités et d'un parking souterrain. Cette programmation est complétée par une restructuration des espaces publics et la réalisation d'un mail structurant. La réalisation de cette opération a été concédée à la SADEV 94.

Le quartier de la ZAC de la Charmeraie bénéficiera en outre d'une amélioration de sa desserte avec la refonte de la gare routière de Boissy-Saint-Léger en éco-station bus, pour laquelle une étude a été lancée avec Île-de-France Mobilités (IDFM) en 2017 pour un démarrage de travaux en 2024.

Les objectifs de l'opération sont les suivants :

- Préserver et développer une activité commerciale dans le quartier de la Haie Griselle ;
- Garantir et renforcer la mixité sociale du quartier ;
- Offrir à la population un ensemble satisfaisant de services et de commerces ;
- Contribuer au désenclavement du quartier ;
- Assurer le parcours résidentiel des Boisséens.

Les impacts cumulés identifiés en phase travaux concernent les impacts sur le cadre de vie (nuisances acoustiques, émissions de poussières, etc.) et les circulations. Les différents chantiers vont générer un trafic de camions et d'engins de travaux et seront susceptibles de modifier les conditions de circulation des voies concernées.

Pour la ZAC de la Charmeraie, en proximité immédiate du projet, son planning de réalisation indique une livraison s'étalant jusqu'en 2030. Les phases de travaux du projet de PRIR de la Haie Griselle – la Hêtraie et du projet de ZAC de la Charmeraie se chevaucheront entre 2027 et 2033.

En dépit de leur proximité, les mesures prévues en phase chantier permettront d'atténuer de potentiels impacts cumulés entre les deux programmations

6.7 AUTEURS DE L'ETUDE D'IMPACT

La présente étude d'impact a été élaborée sous la direction du Maître d'ouvrage :

6.7.1 PILOTAGE DES ETUDES

La présente étude d'impact a été élaborée sous la direction du Maître d'ouvrage :

→ *Maîtres d'ouvrages*

Aménageur :



**Société Publique Locale Avenir Développement**  
6 Rue Marco polo 94 370 Sucy-en-Brie

- Emmanuel GILBERT, Responsable de projets
- Anaëlle ROBILLON, Responsable d'opérations

EPT Grand Paris Sud Est Avenir :



**Établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir**  
14 rue Le Corbusier  
94 000 Créteil

- Elise MATHIEU, Directrice Adjointe, Direction Aménagement et Mobilités
- Jordan HUBERT, Responsable d'opérations aménagement, Direction Aménagement et Mobilités

6.7.2 REDACTION ET ASSEMBLAGE DES ETUDES

→ *Etude d'impact*

La présente étude d'impact a été réalisée par le groupe Environnement de la société SEGIC Ingénierie :



**SEGIC INGENIERIE**  
Agence Méditerranée  
528 Boulevard du Mercantour  
06 200 Nice

- Benjamin BONDIL, Chef de projet Environnement
- Lucas SAISSI, Ingénieur d'études

→ *Volet milieu naturel*

Les inventaires de la faune, de la flore et des milieux naturels ont été réalisés par le bureau d'étude SYSTRA.



- 72 rue Henry Farman  
75 315 Paris
- Clara CAZENAVE, Chargée d'études écologue

Les impacts et mesures du volet milieu naturel ont été réalisés par SEGIC Ingénierie :



**SEGIC INGENIERIE**  
Agence Méditerranée  
528 Boulevard du Mercantour  
06 200 Nice

- Séverine TROUILLET, Cheffe de projet Ecologue

→ **Étude du potentiel des énergies renouvelables**

L'étude de potentiel des énergies renouvelables a été réalisée le bureau d'études Le BE :



**LE B.E – ETUDES TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENT**

136 Boulevard des Jardiniers – Espace Riviera

06 200 Nice

- Léa FREY, Responsable d'Affaires

→ **Étude de trafic**

L'étude de trafic a été réalisée le bureau d'études CDVia :



2 Rue Suchet,

94700 Maisons-Alfort

- Guillaume COSQUER, chef de projets

→ **Étude Air Santé**

L'étude Air Santé a été réalisée le bureau d'études CIA Air :



99 rue de Charenton

75012 Paris

- Lydia RICOLLEAU, ingénieure conseil en qualité de l'air, experte Air, Santé et Odeurs

**Étude acoustique**

L'étude acoustique a été réalisée le bureau d'études CIA Acoustique :



99 rue de Charenton

75012 Paris

- Gaëtan WARTELLE, ingénieur conseil en acoustique, Responsable agence de Paris

→ **Note hydraulique sur la gestion des eaux pluviales**

Le volet hydraulique a été réalisé par le bureau d'étude INGETEC :



135 Allée Paul Langevin,

76 233 Bois-Guillaume

- Thomas BENIER, directeur de projet