Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de l'environnement

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

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

cerfa
N° 14734*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :
22/10/2019	22/10/2019	F01119P0234

1. Intitulé du projet

Projet BUSINESS PARK à MEUDON (92)

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

2.1 Personne physique

Nom : Prénom :

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : HERTEL INVESTISSEMENT

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : MARCOVICI David - Directeur général délégué

RCS / SIRET : 3 2 3 8 1 4 8 7 1 0 0 0 1 4 — Forme juridique : Société Anonyme

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

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

N° de catégorie et sous catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie *(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)*
Catégorie n°39	Création d'une Surface de Planchers (SdP) de 20 992 m² (cf. annexe 4) sur une emprise foncière globale de 29 487 m² (cf. annexe 7)

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Situé dans la partie Sud du territoire de MEUDON (92), non loin de la N118 et du Centre Commercial Vélizy 2, le terrain du projet objet de la présente demande est localisé le long de l'avenue du Maréchal Juin et en limite communale de la ville voisine de VELIZY-VILLACOUBLAY (78), au cœur d'une zone d'activités économiques. Ce terrain est désormais entièrement nu de toute construction, suite à la récente opération de démolition des bâtiments qui totalisaient une Surface de Planchers (SdP) de 28 150 m² (travaux réalisés dans le cadre d'un permis de démolir délivré en Mars 2017 au bénéfice de Foncière des Régions (devenue, depuis 2018, COVIVIO)).

Présenté en détail dans l'annexe 4, le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments (constitués eux-mêmes de l'assemblage de plots R+1 à R+4). La SdP totale prévue est de 20 992 m² dont 9 566 m² de SdP à destination d'activités et environ 11 426 m² de SdP à destination de bureaux.
L'ensemble immobilier disposera d'une offre de stationnement automobile aménagée en extérieur (165 places) à laquelle viendra s'ajouter celle aménagée dans le niveau de sous-sol prévu sous les deux bâtiments implantés dans la partie sud-ouest du site (205 places).

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

4.2 Objectifs du projet

Le projet entend relavoriser un site, abandonné depuis la cessation des activités de son dernier exploitant en 2014, la société THALES Avionics, et aujourd'hui entièrement nu suite aux récentes démolitions des constructions qui l'occupaient jusqu'alors datant principalement du début des années 1970.

Ce projet s'inscrit dans la poursuite du mouvement de redynamisation du tissu urbain de cette vaste zone économique qui s'étend également sur la commune voisine de VELIZY-VILLACOUBLAY (78) à l'œuvre depuis plusieurs années et dans lequel se sont développés en particulier d'importants programmes tertiaires dans le secteur de la recherche et de la technologie tels que le Technopole de BOUYGUES TELECOM (achevé en 2009), les locaux du siège social de DASSAULT Systèmes (livrés en 2008) ou bien encore les locaux occupés par THALES Global Services en bordure de l'avenue Morane Saulnier (livrés en 2014) (cf. annexe 5).
De nouveaux programmes d'envergure sont également envisagés sur des terrains à l'état de friches dans ce secteur, à l'image de ceux également situés en bordure de l'avenue du Maréchal Juin sur une partie de l'ancien site de PSA (cf. annexe 16).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

A ce stade d'avancement des études en matière de définition et d'organisation du chantier, le délai prévisionnel de réalisation des travaux nécessaires à la construction du projet est estimé à 18 mois environ.

Ces travaux devraient débuter au cours du 2nd trimestre 2020 et donc s'achever fin 2021.

Comme l'illustrent les diverses prises de vues jointes notamment dans les annexes 3 et 5, le site ne comprend plus aucun bâtiment, leur démolition ayant déjà été réalisée (celle-ci étant intervenue dans le cadre d'un permis de démolir obtenu en Mars 2017 au bénéfice de la Foncière des Régions (devenue, depuis 2018, COVIVIO)) .

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

L'ensemble du site sera sécurisé par une clôture et des portails automatiques aux entrées permettront l'accès aux piétons et véhicules.

Le site sera accessible pour les piétons, les deux-roues et les véhicules motorisés :
- depuis l'avenue du Maréchal Juin, à l'ouest du Campus DUCASSE en cours de construction sur un terrain voisin,
- depuis l'avenue Morane Saulnier (D57) sur laquelle se raccordera la voie nouvelle à créer en bordure Sud-Est du site (objet d'un emplacement réservé au P.L.U.).

Les utilisateurs de véhicules automobiles pourront stationner sur les emplacements aménagés en extérieur (165 places) et en sous-sol des deux bâtiments implantés dans la partie sud-ouest du site (205 places).

L'assainissement du projet sera assuré , dans l'emprise du site, par un système séparatif eaux usées-eaux pluviales. Après régulation dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur en matière d'assainissement dans le département des Hauts-de-Seine , les eaux pluviales seront évacuées à destination du réseau d'assainissement situé sous l'avenue du Maréchal Juin. Des séparateurs d'hydrocarbures permettront d'assurer le traitement avant rejet des eaux de ruissellement en provenance des surfaces de voiries et de parkings (cf. annexe 14).

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Dossier de demande de Permis de Construire

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Superficie globale du terrain d'assiette :	29 487 m²
Surface de Planchers (SdP) totale construite :	20 992 m²
- Dont SdP Bureau :	11 426 m²
- Dont SdP Activité :	9 566 m²
Gabarit maximum du bâti projeté en superstructure :	R+4
Nombre de niveaux en infrastructure :	1
Nombre de places de stationnement automobile :	370

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

18-20 avenue du Maréchal JUIN
92360 MEUDON

Coordonnées géographiques[1] **Long.** 4 8 ° 4 7 ' 1 4 " N **Lat.** 0 2 ° 1 2 ' 5 8 " E

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

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

Point d'arrivée : **Long.** __ ° __ ' __ " __ **Lat.** __ ° __ ' __ " __

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? **Oui** ☐ **Non** ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? **Oui** ☐ **Non** ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

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

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.
Le site Internet du ministère de l'environnement vous propose un regroupement de ces données environnementales par région, à l'adresse suivante : http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-donnees-environnementales-.html.
Cette plateforme vous indiquera la définition de chacune des zones citées dans le formulaire.
Vous pouvez également retrouver la cartographie d'une partie de ces informations sur le site de l'inventaire national du patrimoine naturel (http://inpn.mnhn.fr/zone/sinp/espaces/viewer/).

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	Le site n'est pas localisé dans un secteur faisant l'objet d'une Z.N.I.E.F.F. La zone la plus proche du site, de type 1, est localisée à environ 150 m (à vol d'oiseau) au nord et à l'ouest du site. Il s'agit de la zone dénommée « Forêt de MEUDON et Bois de Clamart » (ZNIEFF 110001693) (cf. annexe 8).
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Le département des Hauts-de-Seine, dans lequel se trouve la commune de MEUDON, ne comprend sur son territoire aucune zone délimitée par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (cf. annexe 8).
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	Des précisions concernant la situation du projet par rapport à ces éléments sont fournies dans l'annexe 8.
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Le territoire de MEUDON est concerné par plusieurs Plans de Prévention du Bruit sur l'Environnement (PPBE) lesquels sont présentés en détail en annexe 9. Le site n'est pas localisé à l'intérieur des zones de dépassement des valeurs limites de bruit définies par ces plans aux abords de certaines infrastructures routières.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☐	☒	Le site n'est localisé ni à l'intérieur d'un bien inscrit au patrimoine mondial (ou sa zone tampon), d'un monument historique (ou ses abords) ou d'un Site Patrimonial Remarquable. Des précisions sont présentées dans l'annexe 10.

Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le site ne fait partie d'aucune zone humide délimitée reconnue. Il est par ailleurs localisé en dehors des enveloppes d'alertes potentiellement humides de classes 1, 2, 3 et 5 identifiées en région Ile-de-France.
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Comme le montrent en détail l'annexe 14, certaines parties du territoire de MEUDON sont concernées par le PPR Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine approuvé initialement par arrêté préfectoral le 9 janvier 2004 et par le périmètre de zones de risques liés d'anciennes carrières délimité par arrêté préfectoral en date du 25 novembre 1985, pris en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme et valant juridiquement PPRN. Le site n'est concerné ni par le PPRI, ni par le périmètre énoncés précédemment. Un PPR Mouvements de terrain étendu aux glissements de terrain a été prescrit sur MEUDON par arrêté préfectoral le 15 avril 2003 mais n'a toujours pas été approuvé. Enfin, la commune n'est pas concernée par un PPR Technologiques.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Comme le montrent en détail les éléments contenus dans l'annexe 12 : - l'emprise foncière du site ne comprend aucun des sites recensés dans les bases de données BASOL et BASIAS, et ne figure pas parmi les SIS recensés ; - les installations potentiellement sources de pollution ont été démantelées et traitées avant la démolition récentes des bâtiments ; - des travaux de dépollution ont déjà été réalisés (de nouvelles investigations seront réalisées pour examiner la nécessité d'exécuter des travaux complémentaires).
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le site est localisé dans une des Zones de Répartition des Eaux (Z.R.E.) du bassin Seine-Normandie listées à l'article R.211-71 du Code de l'Environnement, à savoir la Z.R.E. dite des « parties captives des nappes de l'Albien et du Néocomien » concernant notamment la totalité de la région Ile-de-France (cf. annexe 12). Le projet ne prévoit aucun prélèvement dans ces nappes.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle?	☐	☒	Le site du projet n'est pas localisé à proximité d'un point de captage pour l'alimentation en eau potable (souterrain ou superficiel) et n'est pas non plus inscrit dans un périmètre de protection de captage. Des précisions sont fournies dans l'annexe 13.
Dans un site inscrit ?	☐	☒	Le site n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Inscrit. Les illustrations figurant dans l'annexe 10 reprenant les différents outils de protection du patrimoine en vigueur dans un large secteur autour du site montrent que le Site Inscrit le plus proche est localisé, à vol d'oiseau, à environ 150 m au Nord. Il s'agit du Site Inscrit dénommé « Bois de Meudon et Viroflay et leurs abords ».
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le projet objet du présent dossier n'est pas localisé dans un des sites du réseau NATURA 2000. Localisé à environ 10,8 km au Sud-Ouest (à vol d'oiseau), la Zone de Protection Spéciale (ZPS) «Massif de Rambouillet et zones humides proches» (FR1112011) est le site NATURA 2000 le plus proche (cf. annexe 6).
D'un site classé ?	☐	☒	Le projet n'est pas localisé, même partiellement, à l'intérieur d'un Site Classé. L'entité la plus proche concernée par cette protection est localisée à plus de 2 300 m au Nord-Est du site : il s'agit du "Jardin de la maison d'Armande Béjart" (protégé par arrêté du 6 mai 1966) lequel s'étend sur environ 1,1 ha proximité de la rue de la République à MEUDON .

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

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? *Appréciez sommairement l'impact potentiel*
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	Le projet ne prévoit, en phase chantier et en phase d'exploitation, aucun prélèvement d'eau (ni dans un cours d'eau, ni dans les nappes souterraines). Selon les informations disponibles (cf. annexe 13), la première nappe potentiellement présente au droit du site est celle des Sables de Fontainebleau dont la profondeur par rapport au sol au niveau du site est estimée à environ 50 m.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Le projet n'implique pas de modification des eaux souterraines.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Les analyses des échantillons des sols prélevés montrent que les terres présentes sont dans leur quasi-totalité inertes et donc admissibles en ISDI. Les terres présentant des dépassements des valeurs limites d'acceptation en ISDI fixées par l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014 seront évacuées en filière spécifique. Si, en marge de la démolition récente des constructions, le site a déjà fait l'objet de travaux de terrassement ayant entraîné d'importants déblais, des excavations supplémentaires pourraient s'avérer nécessaires pour la création du niveau de sous-sol prévu sous une partie des constructions projetées.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Le projet est consommateur de matériaux de construction. Toutefois, il n'est pas consommateur de ressources naturelles du sol ou du sous-sol.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Les extraits du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France figurant en annexe 15 montrent que le site n'est pas concerné par les différentes composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) et ne fait pas partie des corridors et autres éléments pour lesquels le SRCE a défini des objectifs de préservation ou de restauration. Le site est dominé par une zone rudérale (terres à nu) résultant des travaux récemment réalisés de démolition des bâtiments qui existaient auparavant. La végétation qui s'est développée après la fin de ces travaux ne présente aucun intérêt particulier (cf. annexe 5).
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Comme illustré dans l'annexe 6, le site du projet est localisé à environ 10,8 km (à vol d'oiseau) du site NATURA 2000 le plus proche, à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) «Massif de Rambouillet et zones humides proches» (FR1112011). Les aménagements prévus dans le projet, au coeur d'une zone largement urbanisée et occupée exclusivement de constructions tertiaires ou industrielles, sont insuffisants pour avoir une incidence sur un habitat ou sur une espèce inscrite au Formulaire Standard de données pour ce site localisé à une distance relativement importante.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Comme l'illustrent en particulier les prises de vue historiques jointes dans l'annexe 5, le site a été occupé dès les années 1970 par des constructions de type bureau, dans le prolongement de la zone d'activité économique de Vélizy-Villacoublay alors en développement. Le site n'a été mis à nu qu'aux termes de récents travaux de démolition des bâtiments tertiaires alors présentes (dont certains depuis les années 1970). Le projet n'engendrera donc aucune consommation des différents types d'espaces cités.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	Les différents risques technologiques auxquels est exposé le secteur dans lequel est prévu le projet sont présentés en détail dans l'annexe 14 (plus précisément dans son §. 14-2). Les éléments contenus dans cette même annexe montrent que le site n'est actuellement pas concerné par ces risques. Il convient de noter le développement à terme, à environ 100 m au nord du site, d'un DATA CENTER (ICPE soumise au régime de l' "Autorisation"), séparé du site par le projet d'un programme immobilier de bureau R+8 (cf. détails dans l'annexe 16).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	Les différents risques naturels auxquels est exposé le projet sont indiqués en détail dans l'annexe 14 (plus précisément dans son §. 14-1).
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☐	☒ ☒	Les problématiques liées à la présence éventuelle de matériaux dangereux pour la santé (amiante, plomb) ont été traitées préalablement aux récentes opérations de démolition des constructions présentes jusqu'alors sur le site. Le projet ne prévoit pas l'implantation d'installations techniques dont l'exploitation serait susceptible d'entraîner des risques sanitaires pour ses occupants et ceux de son environnement. Les terres présentant des dépassements des valeurs limites d'acceptation en ISDI fixées par l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014 seront évacuées en filière spécifique.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Aisément accessible en voiture grâce à la proximité de voies routières du réseau national (N118 à environ 350 m, A86 à environ 1,3 km), le projet intègre également des places de stationnement en souterrain et en extérieur. Le personnel pourra bénéficier de la desserte en TC assurée à la station «Vélizy 2» du tramway T6 à environ 200 m à vol d'oiseau (cf. annexe 5)), juste à côté de la gare routière pour bus. L'accès piéton à ces transports sera facilité au terme de la réalisation de la voie nouvelle en limite Est du site.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☐ ☐	☒ ☒	Le projet ne prévoit pas l'exploitation d'installations techniques bruyantes (à l'exception de celles nécessaires au traitement hygiénique de l'air intérieur). Le site n'est concerné ni par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en vigueur, ni par les zones de dépassement des valeurs limites réglementaires de bruit définies par les différents PPBE approuvés (cf. annexe 9). Il n'est localisé que très partiellement dans le secteur de bruit défini aux abords de la N118 (classée voie de catégorie 1 par arrêté préfectoral du 01/12/2000).

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☐ ☐	☒ ☒	Le projet ne prévoit pas d'exploiter d'installations techniques bruyantes (à l'exception de celles nécessaires au traitement hygiénique de l'air intérieur). Toutefois, comme pour tout projet immobilier de cette envergure réalisé en milieu urbain, les travaux nécessaires à sa réalisation sont susceptibles de générer des nuisances acoustiques et vibratoires sur son environnement. Il convient de rappeler que l'environnement du site est une zone d'activité dépourvue notamment d'habitation. Enfin, le chantier sera organisé de manière à respecter les dispositions réglementaires en vigueur.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☒ ☒	☐ ☐	Le projet s'inscrit en milieu urbain dans lequel les émissions lumineuses, dominées par l'éclairage public, sont souvent importantes. Le projet engendrera les émissions lumineuses classiques dans ce type de milieu à savoir essentiellement l'éclairage des espaces extérieurs et l'éclairage des différents locaux du projet (lesquels doivent tenir compte, à ce jour, des prescriptions définies par arrêté ministériel du 27/12/2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses modifié par arrêté du 29/05/2019).
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☒	Le projet ne prévoit pas l'implantation d'installation technique susceptible notamment de rejeter dans l'atmosphère d'émissions de polluants. En phase chantier, des mesures seront prises pour limiter les sources de pollution atmosphérique (interdiction de brûler des matériaux, arrosage des pistes de circulation pour limiter la dispersion des poussières, etc).
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Les eaux usées et les eaux pluviales seront rejetées dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur dans le réseau d'assainissement existant avoisinant (cf. annexe 14 concernant les eaux pluviales).
	Engendre-t-il des effluents ?	☒	☐	Le projet engendre nécessairement des rejets d'eaux usées liés à l'exploitation des divers locaux aménagés au sein des bâtiments le composant.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	En phase d'exploitation, les déchets produits seront stockés dans des locaux adaptés dans le volume des bâtiments. En phase chantier, les déchets produits seront également triés et envoyés dans des filières de traitement adaptées. Les terres présentant des dépassements des valeurs limites d'acceptation en ISDI fixées par l'arrêté ministériel du 12 décembre 2014 seront évacuées en filière spécifique.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Les éléments d'information concernant le positionnement du site du projet par rapport aux différents éléments constitutifs du patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager dans ce secteur de MEUDON sont fournis dans l'annexe 10.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol?	☐	☒	

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

Oui [X] **Non** [ ] Si oui, décrivez lesquelles :

L'étude des rubriques des sites Internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (D.R.I.E.E.) Ile-de-France, de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (M.R.A.E.) d'Ile-de-France et du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (C.G.E.D.D.) consacrées aux dossiers de demandes d'examen au cas par cas et aux études d'impacts portant sur des projets sur lesquels elles ont eu, en tant qu'autorité environnementale, à rendre un avis dans l'environnement du site (cf. annexe 16) a permis d'identifier plusieurs projets au sein d'un large secteur autour du site (défini par un cercle de 500 m de rayon). Dans leur grande majorité, ces projets s'inscrivent dans la continuité du renouvellement urbain et de la redynamisation, opérés depuis le milieu des années 2000, d'une vaste zone d'activité d'économique créée au début des années 1970 à cheval sur MEUDON (92) et VELIZY-VILLACOUBLAY (78). Des sociétés de dimension internationale ont ainsi pu développer leur présence dans ce secteur dédié à la recherche et à la technologie (BOUYGUES, THALES, DASSAULT) et entendent, à travers de nouveaux projets, y accroître leur présence. Il convient de souligner que ces projets, dont les incidences ont déjà fait l'objet d'examens approfondis de la part des différentes autorités environnementales compétentes (dans le cadre de d'études d'impact et de diverses demandes d'examen au cas par cas, toutes d'ailleurs dispensées de la réalisation d'une étude d'impact) concernent des opérations à vocation exclusivement tertiaire et dont les programmes (généralement compris entre 35 000 et 40 000 m² de SdP) conduisent systématiquement à une densification de leur site d'implantation. Objet de la présente demande, le projet BUSINESS Park développe lui un programme mixte activités-bureaux d'environ 20 200 m² de SdP synonyme de dé-densification (y compris avec le projet voisin en cours de construction "CAMPUS DUCASSE Education Paris" d'environ 5 000 m² de SdP, les bâtiments démolis sur l'emprise globale de ces deux projets représentant alors un total de 28 150 m² de SdP) .

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

Oui [ ] **Non** [X] Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet permet de maîtriser les effets du ruissellement rencontré en milieu urbain par la mise en place d'un dispositif de régulation du débit des eaux pluviales avant rejet au réseau conformément au règlement d'assainissement en vigueur fondé sur la mise en oeuvre de deux volumes de rétention. Le positionnement et l'estimation réalisée à ce stade de définition du projet de chacun de ces volumes par la maîtrise d'oeuvre sont fournis dans l'annexe 14.

Les résultats des différentes investigations sur la qualité environnementale des sols réalisées sur le site en marge du précédent projet envisagé sur le site (cf. annexe 12) serviront, en tenant compte des caractéristiques spécifiques du projet BUSINESS PARK, à la définition précise des mesures à mettre en œuvre pour garantir une dépollution du site à même d'assurer de la compatibilité, sur le plan sanitaire, de la qualité des sols avec les usages prévus dans ce projet.

7. Auto-évaluation (facultatif)

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

Le projet est prévu sur un site qui ne fait l'objet d'aucune protection au titre des espaces naturels (cf. annexes 6 et 8), ne présente pas d'intérêt écologique particulier (cf. annexe 15) ni d'enjeu patrimonial (cf. annexe 10). Le site est désormais nu de toute construction, à l'état de friche, suite aux récentes opérations de démolition intervenues après démantèlement des installations techniques potentiellement polluantes. Les résultats des différentes investigations réalisées sur les sols ne remettent pas en cause le redéveloppement du site (de nouvelles investigations permettront d'apprécier plus finement le volume de terres destiné à être évacué en filière spécifique, des dépassements ponctuels de critères d'admissibilité en ISDI ayant seulement été observés). Le projet n'intègre pas d'installation technique (ICPE par exemple) susceptible d'engendrer de nouvelles nuisances ou pollutions. Pour ces différentes raisons, notamment, une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié** ;	☒
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☒
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	☒
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories *5° a), 6° b) et c), 7°, 9°,10°,11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement* un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux *5° a), 6° b) et c), 7°, 9°,10°,11°, 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement* : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

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

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

Objet
Annexe 7 : Emprise foncière et topographie du site
Annexe 8 : Z.N.I.E.F.F. et espaces naturels protégés divers
Annexe 9 : Acoustique
Annexe 10 : Patrimoine
Annexe 11 : Zones humides
Annexe 12 : Qualité environnementale des sols
Annexe 13 : Eau
Annexe 14 : Risques
Annexe 15 : Biodiversité
Annexe 16 : Projets identifiés dans l'environnement du site

9. Engagement et signature

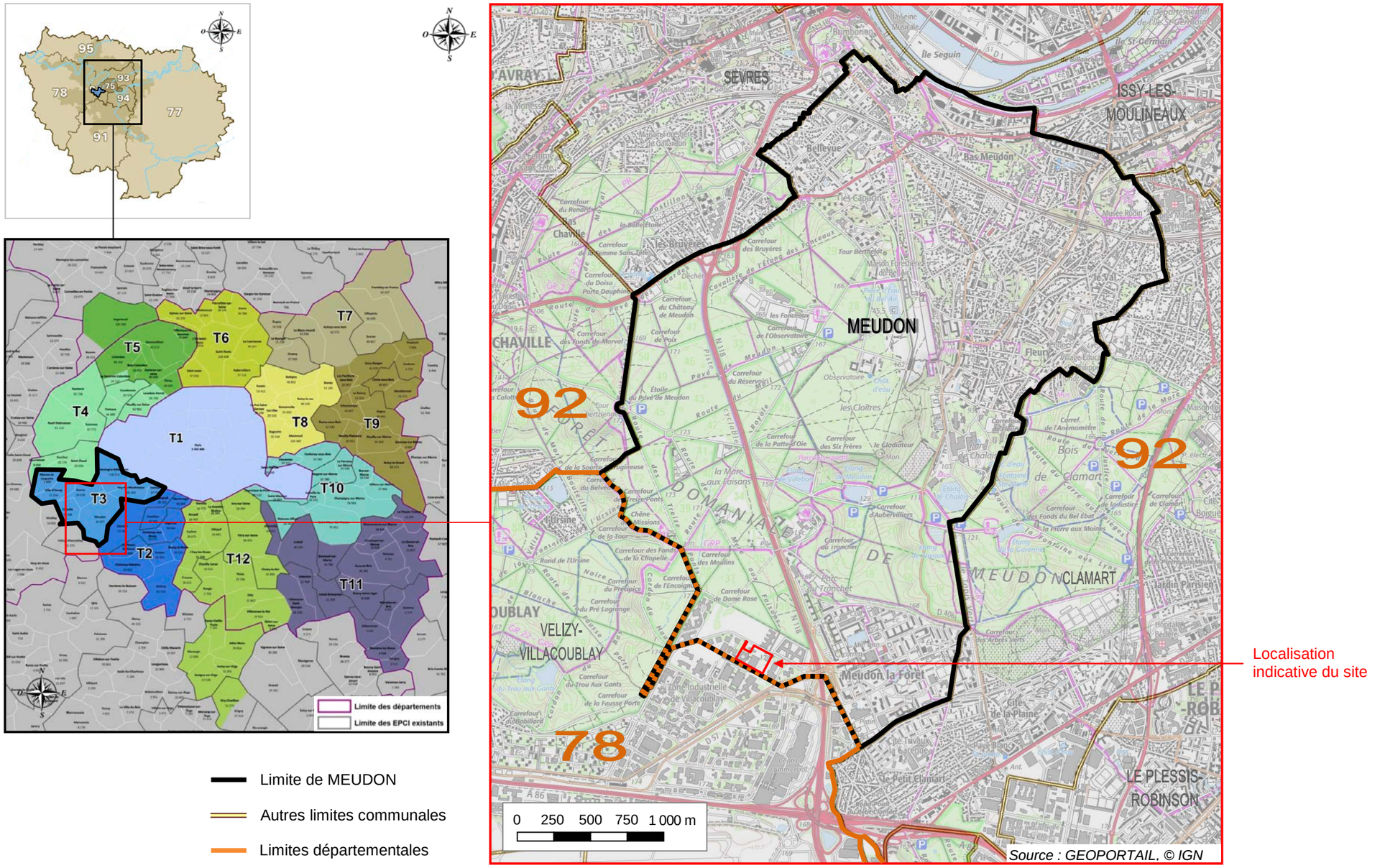
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus [X]

Fait à PARIS le, 21/10/2019

Signature

Insérez votre signature en cliquant sur le cadre ci-dessus

Annexe 2 - Plan de situation



Le site du projet objet du présent dossier est localisé sur le territoire de MEUDON, commune du département des Hauts-de-Seine (92) intégrée depuis le 1er janvier 2016 dans le Territoire « Grand Paris Seine Ouest » (GPSO)[1]
En 2016, la population municipale de MEUDON était de 45 328 habitants, soit environ 14,23 % de la population du Territoire GPSO (318 535 habitants, source : INSEE[2]).

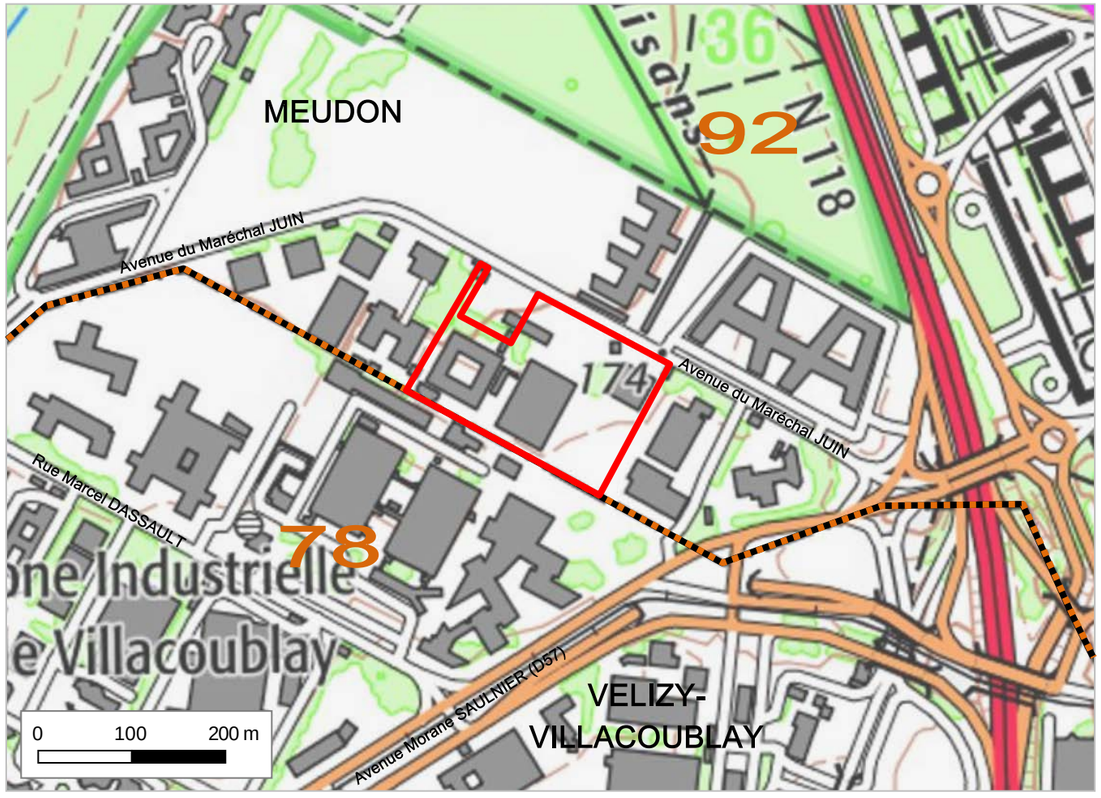
[1] *Etablissement Public Territorial (E.P.T.) créé dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris et au sein duquel la commune de MEUDON est regroupée avec sept autres communes du département des Hauts-de-Seine, à savoir : BOULOGNE-BILLANCOURT, CHAVILLE, ISSY-LES-MOULINEAUX, MARNES-LA-COQUETTE, SEVRES, VANVES et VILLE D'AVRAY. L'étendue globale de ce Territoire, dénommé initialement T3 (comme l'indique ci-avant l'illustration représentant les différents Territoires de la métropole du Grand Paris) est d'environ 32,4 km².*

[2] *Données issues des populations légales municipales millésimées 2016 entrant en vigueur au 1er janvier 2019*

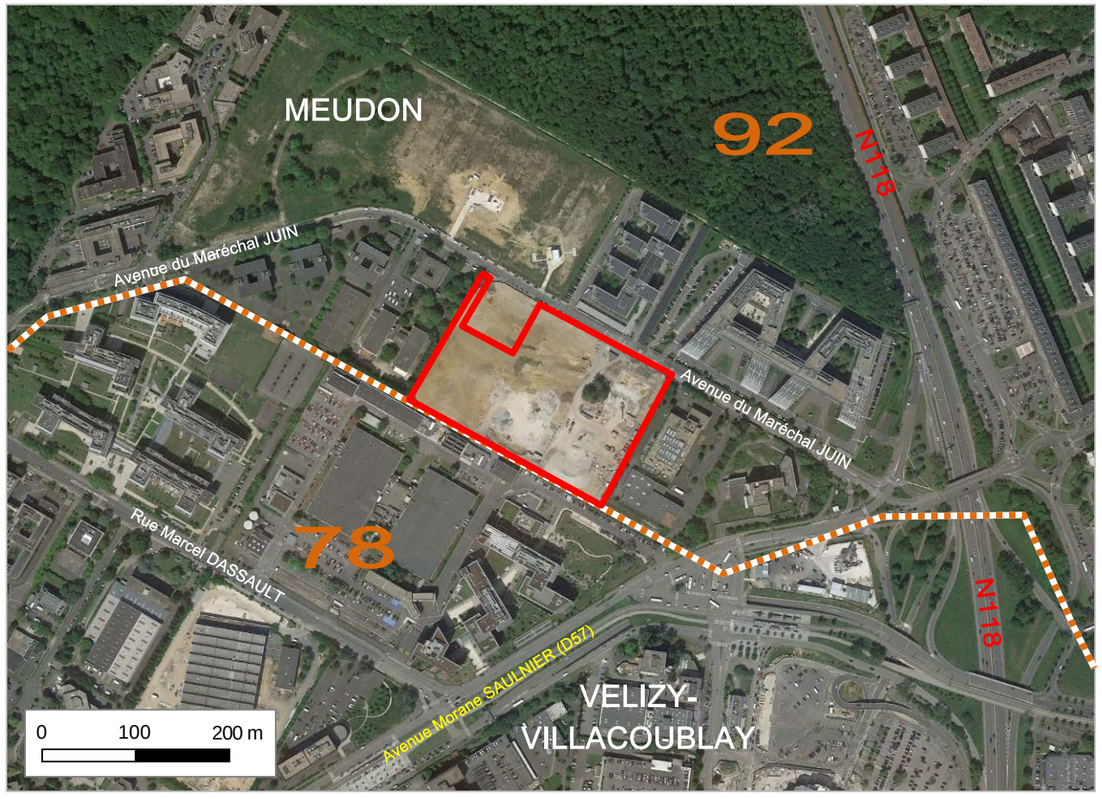
Annexe 3 - Localisation du site du projet dans l'environnement

3-1 - Vues aériennes sur le site et ses abords

Vue en plan[1]



Vue orthophotographique[2]



[1] *Plan prenant en considération l'emprise des anciens bâtiments présents sur le site aujourd'hui démolis*

Source : GEOPORTAIL, © IGN

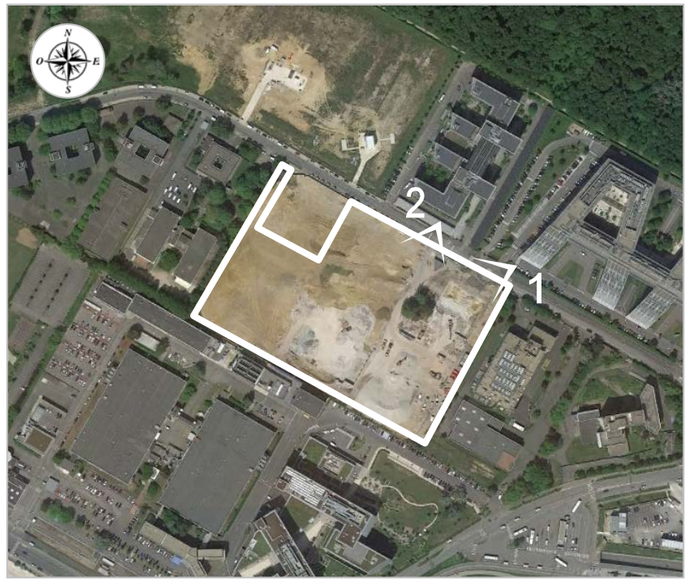
[2] *Prise de vue aérienne prise en Mai 2018*

Source : Google Earth

Le site est localisé le long de l'avenue du Maréchal Juin, dans la partie Sud du territoire de MEUDON (92), non loin de la N118 et du Centre Commercial Vélizy 2. Sa limite Sud-Ouest se confond avec la limite communale de la ville voisine de VELIZY-VILLACOUBLAY située dans le département des Yvelines (78).

3-2 - Prises de vue du site depuis ses abords *(prises de vues GOOGLE STREET VIEW datant de Juin 2018)*

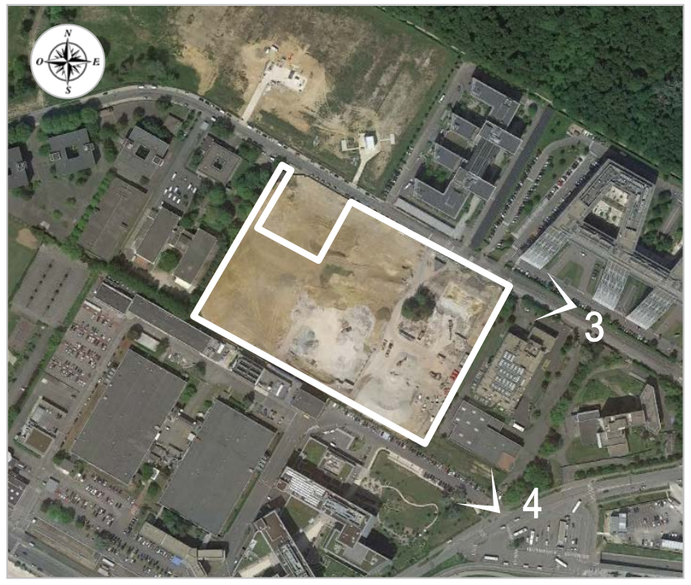
Vue depuis l'avenue du Maréchal Juin



Plan de repérage des prises de vues figurant sur cette page
Source : Google Earth (image satellite de Mai 2018)

Vue depuis l'avenue du Maréchal Juin

Vue depuis l'avenue du Maréchal Juin



Plan de repérage des prises de vues figurant sur cette page
Source : Google Earth (image satellite de Mai 2018)

Vue depuis l'entrée du site THALES
au niveau de l'avenue Morane Saulnier (D57)

Annexe 4 - Présentation du projet

✓ Programmation

Le programme prévisionnel de ce projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier constitué de 3 bâtiments et développant au total **20 992 m² de Surface de Planchers** (SdP) dont :

- 9 566 m² de SdP à destination d'activités,
- 11 426 m² de SdP à destination de bureaux.

✓ Implantation des constructions

Le terrain sera aplani avec un niveau d'accès à Rez-de-Chaussée à la cote de + 172,50 NGF sur l'ensemble de la parcelle.

Les 3 bâtiments du projet sont implantés sur le pourtour du site, permettant ainsi de créer à la fois un cœur d'îlot ouvert et paysager, dédié à la circulation des véhicules et une façade dialoguant avec les bâtiments voisins et plus particulièrement avec l'école de cuisine en construction actuellement sur une emprise foncière contiguë au site.

Un premier bâtiment en retrait de l'avenue du Maréchal Juin est constitué de plots en R+3 et R+4. Cette alternance de volumes rythme le paysage et marque l'entrée du site pour les piétons avec à un hall d'accueil vitré et traversant. Une large bande végétalisée et plantée d'arbres habille la façade sur rue.
Deux autres bâtiments alternant des plots en R+1 et R+2 viennent refermer la cour sur ces deux angles opposés. Les deux bâtiments sont séparés par un vide de l'épaisseur d'une trame de 16 m.

Coté avenue du Maréchal Juin, le bâtiment est implanté en recul de 12 m minimum. Le long de la future voie à créer (objet d'un emplacement réservé au P.L.U.), en bordure Est du site, le projet s'implante en respectant la distance minimale. En limite séparative, les bâtiments sont implantés en recul de 6 m minimum afin de pouvoir offrir des vues sur la ville.

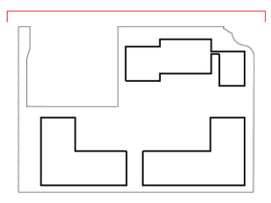
Le projet est implanté en recul de l'ensemble des limites séparatives avec un minimum de 6 m et un maximum de 21 m. Cette disposition permet de planter un écran de végétation en premier plan et de traiter les pieds de façades de manière qualitative et paysagère. Cette bande végétalisée sera plantée de nombreux arbres disposés de manière aléatoire afin de diminuer la présence et l'alignement de la voirie.

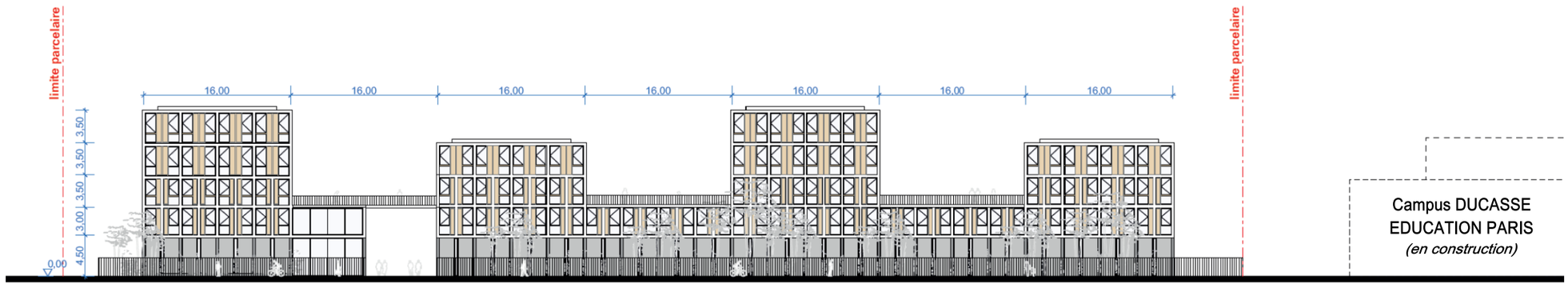
Source : HARDEL LE BIHAN Architectes

Perspective générale en direction du Sud-Ouest

Limite finale du projet BUSINESS PARK 1 - Campus DUCASSE Education 2 - Voie nouvelle future

Elévation sur l'avenue du Maréchal Juin





Source :
HARDEL LE BIHAN Architectes

✓ **Traitement des espaces libres et stationnement**

Les espaces libres représentent environ 60 % de la surface du terrain.

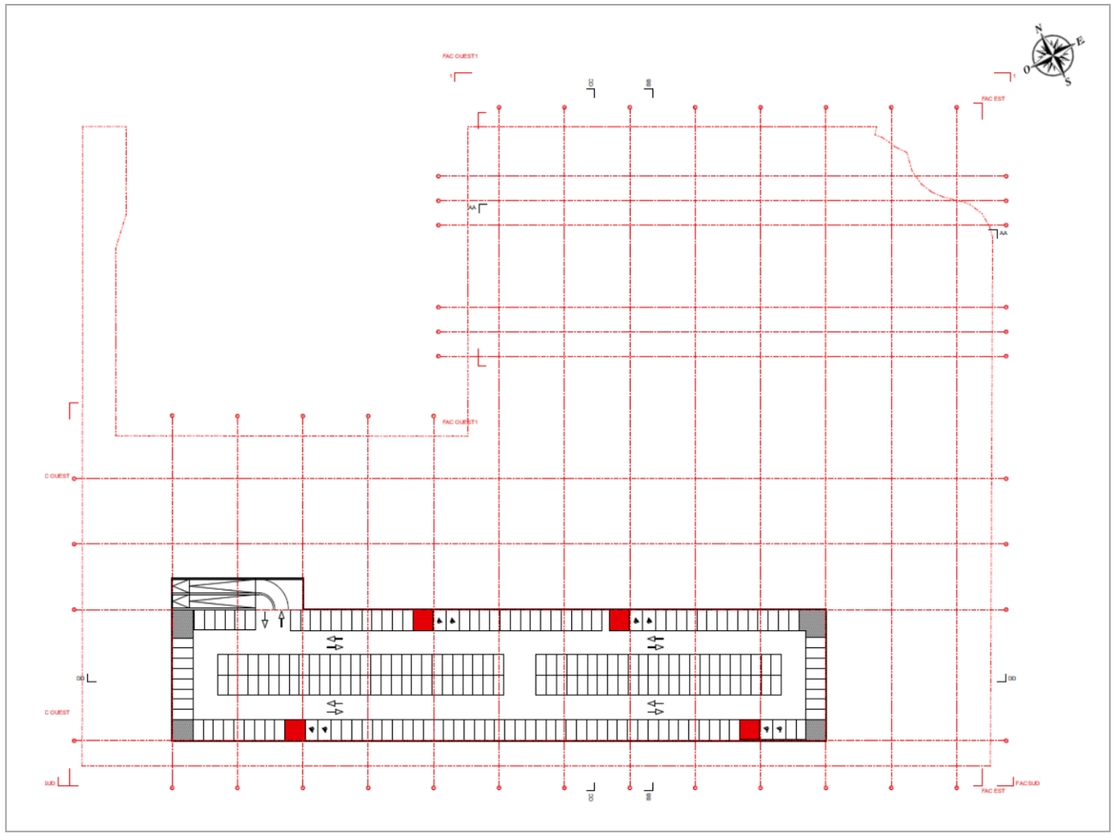
Le centre du site est avant tout dédié à la circulation et au stationnement des véhicules (l'aménagement de 165 emplacements de stationnement automobiles y étant prévu, complétant l'offre de stationnement de 205 emplacements assurée en sous-sol, sous les deux bâtiments implantés dans la partie sud-ouest du site).

De nombreux aménagements paysagers viendront animer cette zone technique.

Plan de masse

Source : HARDEL LE BIHAN Architectes

Plan du niveau de sous-sol



Source : HARDEL LE BIHAN Architectes

✓ **Accès et clôtures**

L'accès au site s'organisera :

- depuis l'avenue du Maréchal Juin, à l'ouest de l'école DUCASSE en cours de construction.
- depuis l'avenue Morane Saulnier (D57) sur laquelle se raccordera la voie nouvelle à créer en bordure Sud-Est du site (objet d'un emplacement réservé au P.L.U.).

L'ensemble du site sera sécurisé par une clôture et des portails automatiques aux entrées permettront l'accès aux piétons et véhicules.

✓ **Structure des constructions**

Le projet combine différentes contraintes programmatiques impactant directement la structure du bâtiment. Le socle recevant de l'activité doit être libre de toute redescente de charge sur la largeur de trame (16,20 m). Il sera donc privilégié une structure porteuse en béton armé préfabriqué à double T permettant de porter sur de grande surface.

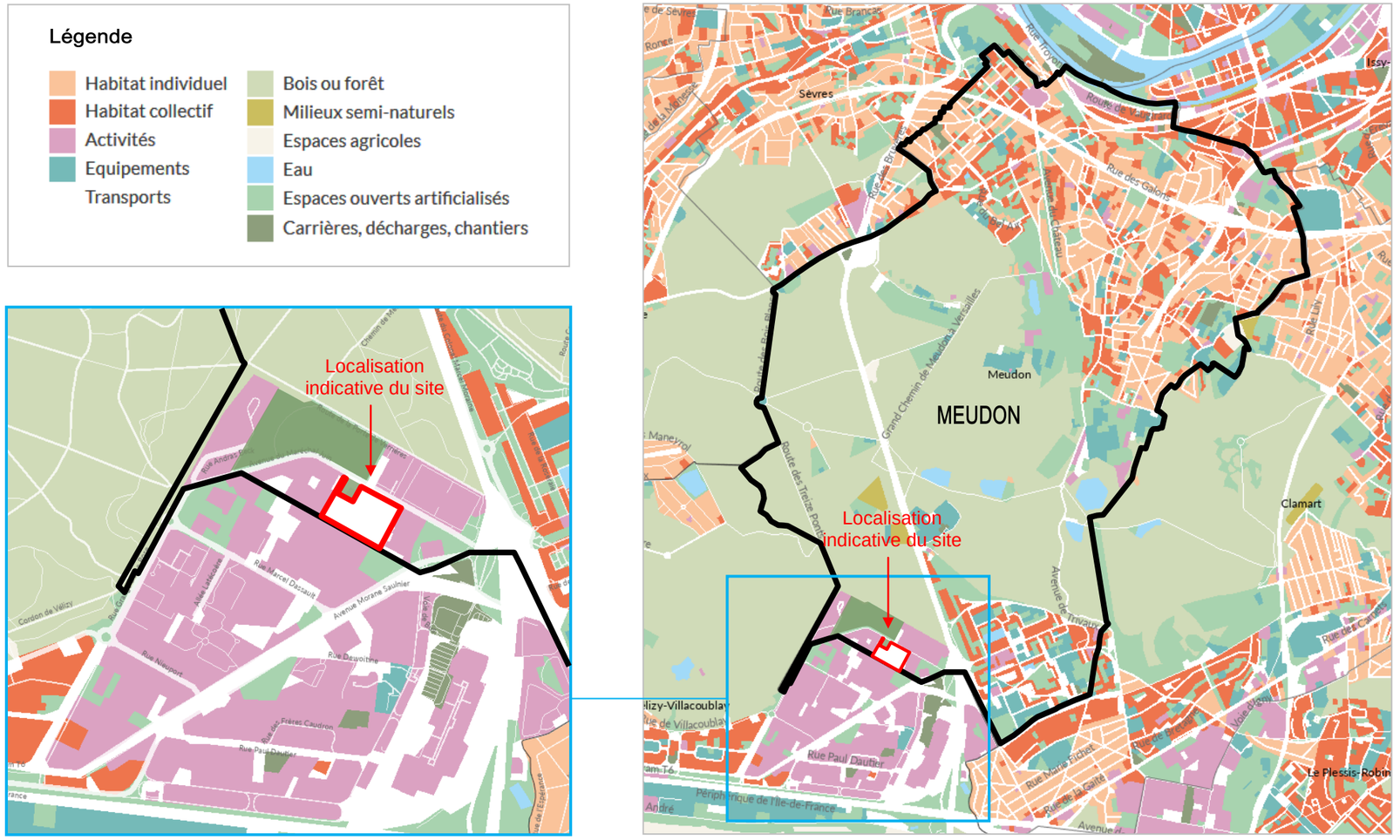
En façade, la trame structurelle en béton blanc rythme l'ensemble du bâtiment.

Les bureaux suivent une trame de 135 cm avec une alternance de châssis vitrés et remplissage opaque.

Source : HARDEL LE BIHAN Architectes

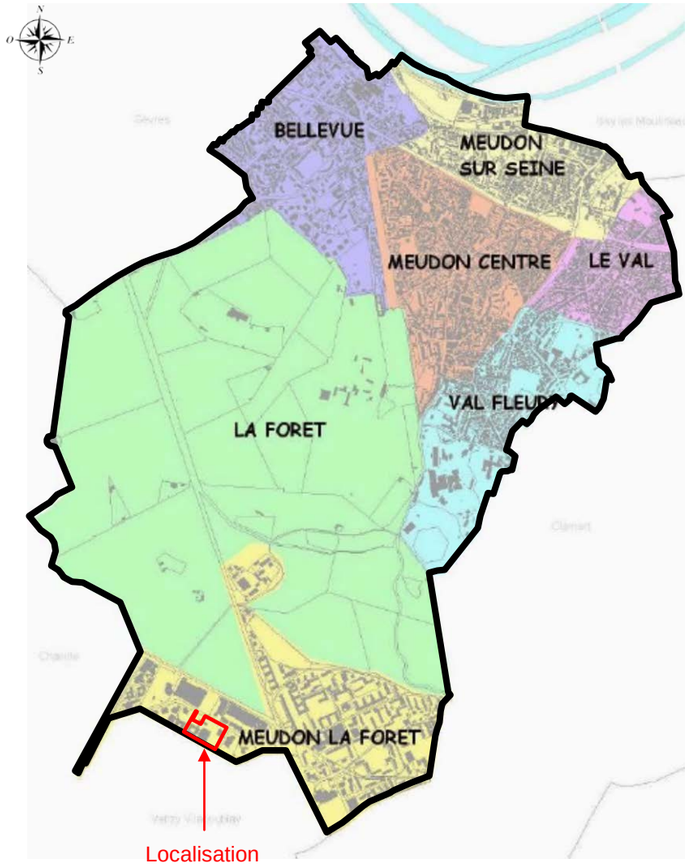
Annexe 5 - Occupation du site et de ses abords

Modes d'occupation du sol sur le site et ses environs



Source : IAU Ile-de-France, CARTOVIZ, Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) simplifié 2017 (11 postes)

Les différents quartiers de MEUDON



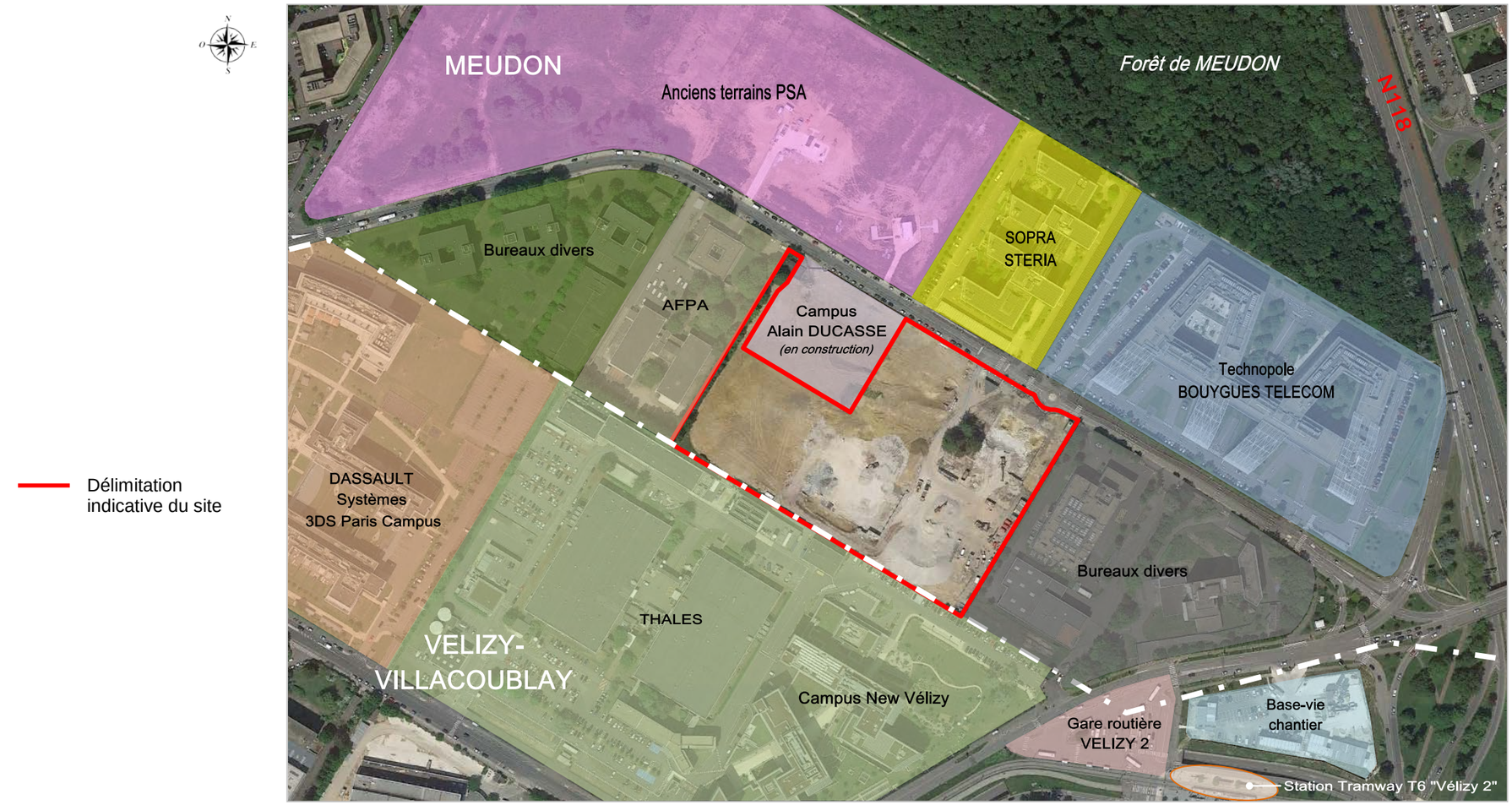
Source : P.L.U. de MEUDON

L'image ci-avant, au centre, est extraite de l'illustration du Mode d'Occupation du Sol (M.O.S.) 2017, dernière version « à jour » de l'inventaire numérique réalisée et mise à disposition par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (I.A.U.) d'Ile-de-France sur son site Internet.

Les différentes illustrations ci-avant montrent que le site s'inscrit dans la partie située à l'ouest de la N118 du quartier dénommé « MEUDON LA FORET ». Comme avec la partie du territoire communal de VELIZY-VILLACOUBLAY (78) avec lequel elle est au contact, ce secteur est affecté essentiellement aux activités. Il constitue d'ailleurs le principal pôle économique de MEUDON, même si d'autres secteurs dans la partie Nord de la commune se sont développés notamment dans le quartier de MEUDON-SUR-SEINE.

A partir de la fin des années 2000, d'importantes opérations de bureaux telles que le Technopole de BOUYGUES TELECOM (55 000 m²) et le Green Office de SOPRA STERIA (23 000 m²) ont permis à ce secteur de MEUDON LA FORET d'opérer une profonde mutation vers les activités tertiaires de grande ampleur.

L'occupation dans l'environnement du site



Source : GOOGLE Earth, prise de vue aérienne datant de Mai 2018

Comme l'illustre l'image ci-avant, le site est localisé en limite de la commune de VELIZY-VILLACOUBLAY, dans un secteur privilégié dédié à la recherche et à la technologie avec des entreprises de renom (BOUYGUES TELECOM, THALES, DASSAULT Systèmes…).

La plupart des bâtiments environnants sont des constructions relativement récentes, ainsi le Technopole de BOUYGUES TELECOM a été achevé à la fin de l'année 2009, les locaux loués par DASSAULT Systèmes pour son siège social ont été livrés courant 2008, les locaux d'un nouveau campus (« New Vélizy ») occupés par THALES Global Services en bordure de l'avenue Morane Saulnier ont été livrés en 2014.

Les constructions à usage d'habitation les plus proches du site se situent à un peu moins de 600 m au Nord-Est du site, de l'autre côté de la N 118, également dans le quartier de MEUDON-LA-FORET.

Annexe 6 - Plan de situation par rapport aux sites du réseau du NATURA 2000

Des milieux d'intérêt communautaires forment le Réseau NATURA 2000 constitué de sites désignés ou en cours de désignation à la Commission Européenne au titre des Directives Européennes « Habitats » et « Oiseaux », sur lesquels s'applique une réglementation particulière. Ce sont :

- pour la directive « Habitat » : les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) qui deviennent des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) dans leur forme définitive ;
- pour la directive « Oiseaux » : les Zones de Protection Spéciale (ZPS).

Légende

Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

1 - ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR1112011)

2 - ZPS « Etang de Saint Quentin » (FR1110025)

3 - ZSC « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline » (FR1100803)

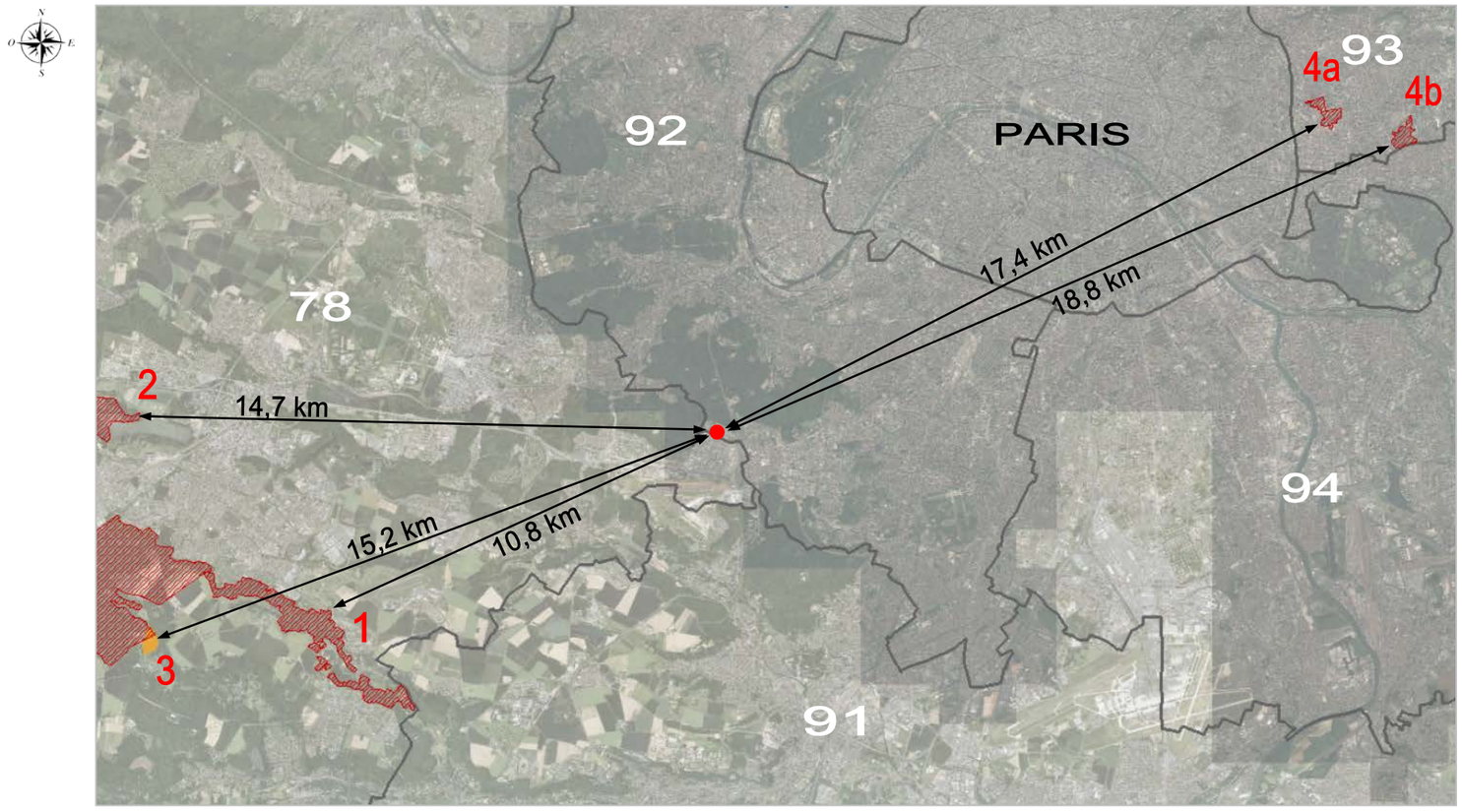
4 - ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis » (FR 1112013), dont :

4a - Parc départemental Jean Moulin - Les Guilands

4b - Parc des Beaumonts

Localisation indicative du site

Source : D.R.I.E.E. Ile-de-France



Le site objet de la présente étude est très éloigné des différents sites du réseau NATURA 2000 existants dans l'environnement. Comme le montre l'illustration ci-avant, la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Massif de Rambouillet et zones humides proches » (FR1112011) localisée à environ 10,8 km (estimée à vol d'oiseau) au Sud-Ouest est le site NATURA 2000 le plus proche.

Cette même illustration montre que d'autres Z.P.S. sont également présentes à plus de 15 km du site. La Z.S.C. la plus proche est celle dénommée « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline » (FR1100803) localisée à environ 15,2 km (estimée à vol d'oiseau) également au Sud-Ouest.