



## 4.2 Objectifs du projet

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

#### 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).

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

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_" Lat. \_\_\_° \_\_\_' \_\_\_"

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), 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 ?

<sup>1</sup> 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 en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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 ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des effluents ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

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

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

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

Oui  Non  Si oui, décrivez 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) :**

**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.

**8. Annexes**

**8.1 Annexes obligatoires**

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

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

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

Objet

## 9. Engagement et signature

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

Fait à

le,

Signature

# Projet d'extension du site industriel SEBIA à Lisses (91)

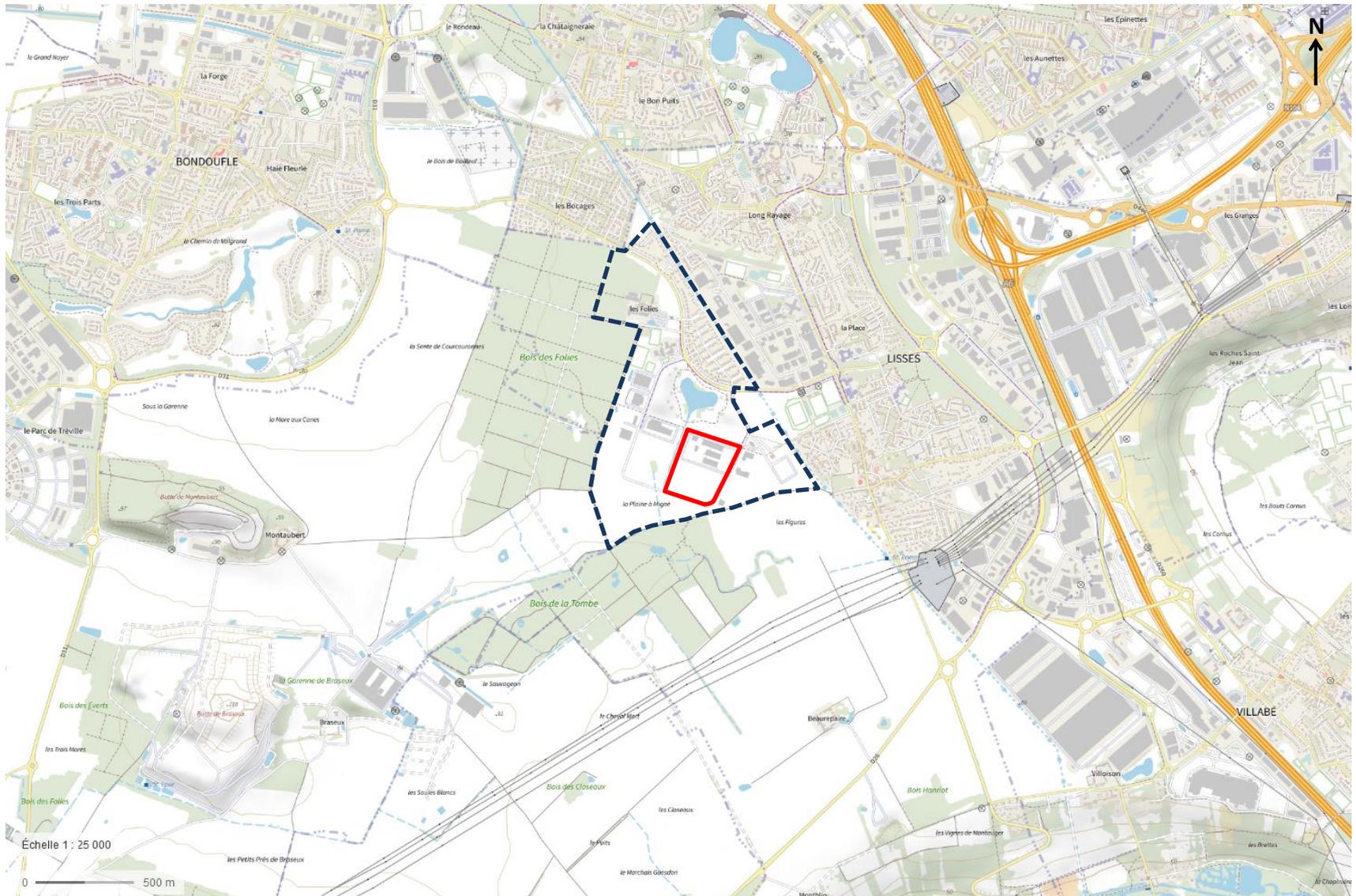
**Demande d'instruction au cas par cas**  
Annexes cartographiques

# Sommaire :

Annexe 2a : Plan de situation au 1/25 000	3
Annexe 2b : Plan de situation rapproché au 1/5 000	4
Annexe 3a : Photo aérienne	5
Annexe 3b : Reportage photographique	6
Annexe 3c : Situation du projet	8
Annexe 4a : Schéma d'implantation des nouveaux aménagements	9
Annexe 4b : Schéma de gestion des déchets	10
Annexe 5 : Plan des abords du projet	11
Annexe 6 : Situation du projet par rapport aux zones naturelles protégées	12
Annexe 7 : Accessibilité du site	14
Annexe 8 : Les risques naturels	15
Annexe 9 : Enveloppe d'alerte Zone Humide	16
Annexe 10 : Cartes d'exposition au bruit	17

# Annexe 2a : Plan de situation au 1/25 000

Source : Géoportail



— Site du projet

- - - ZAC des folies

# Annexe 2b : Plan de situation rapproché au 1/5 000

Source : Géoportail



— Site du projet

# Annexe 3a : Photo aérienne

Source : Google Maps – 2021



— Site du projet

# Annexe 3b : Reportage photographique

Source : Géoportail



— Site du projet

# Annexe 3b : Reportage photographique

Source : Google Maps – Août 2020 et Mars 2017



#1



#2



#3



#4

# Annexe 3c : Situation du projet

Source : Géoportail



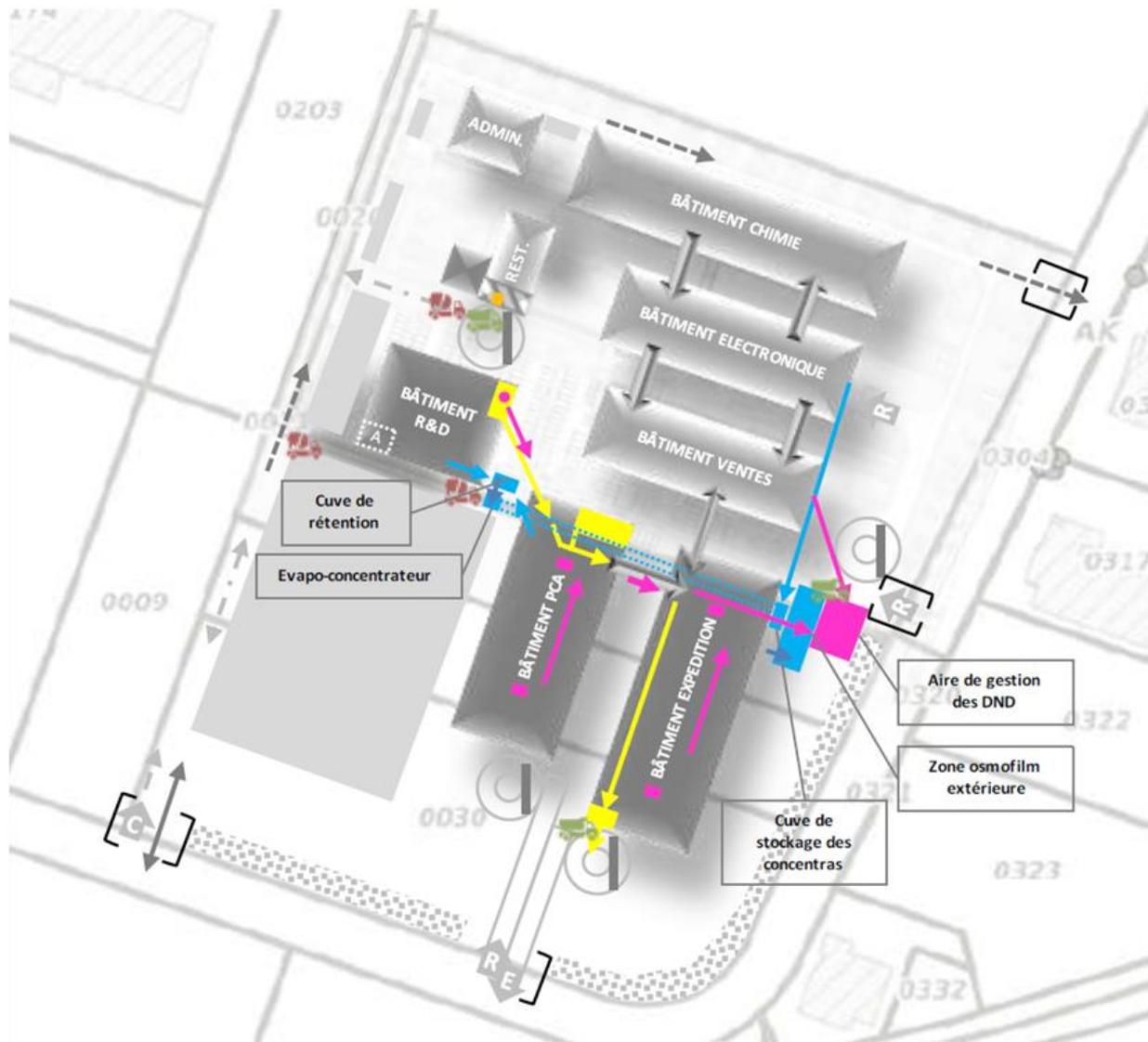
# Annexe 4a : Schéma d'implantation des nouveaux aménagements

Source : Programme fonctionnel et technique – Algoé Octobre 2021



# Annexe 4b : Schéma de gestion des déchets

Source : Programme fonctionnel et technique – Algoé Octobre 2021



# Annexe 5 : Plan des abords du projet

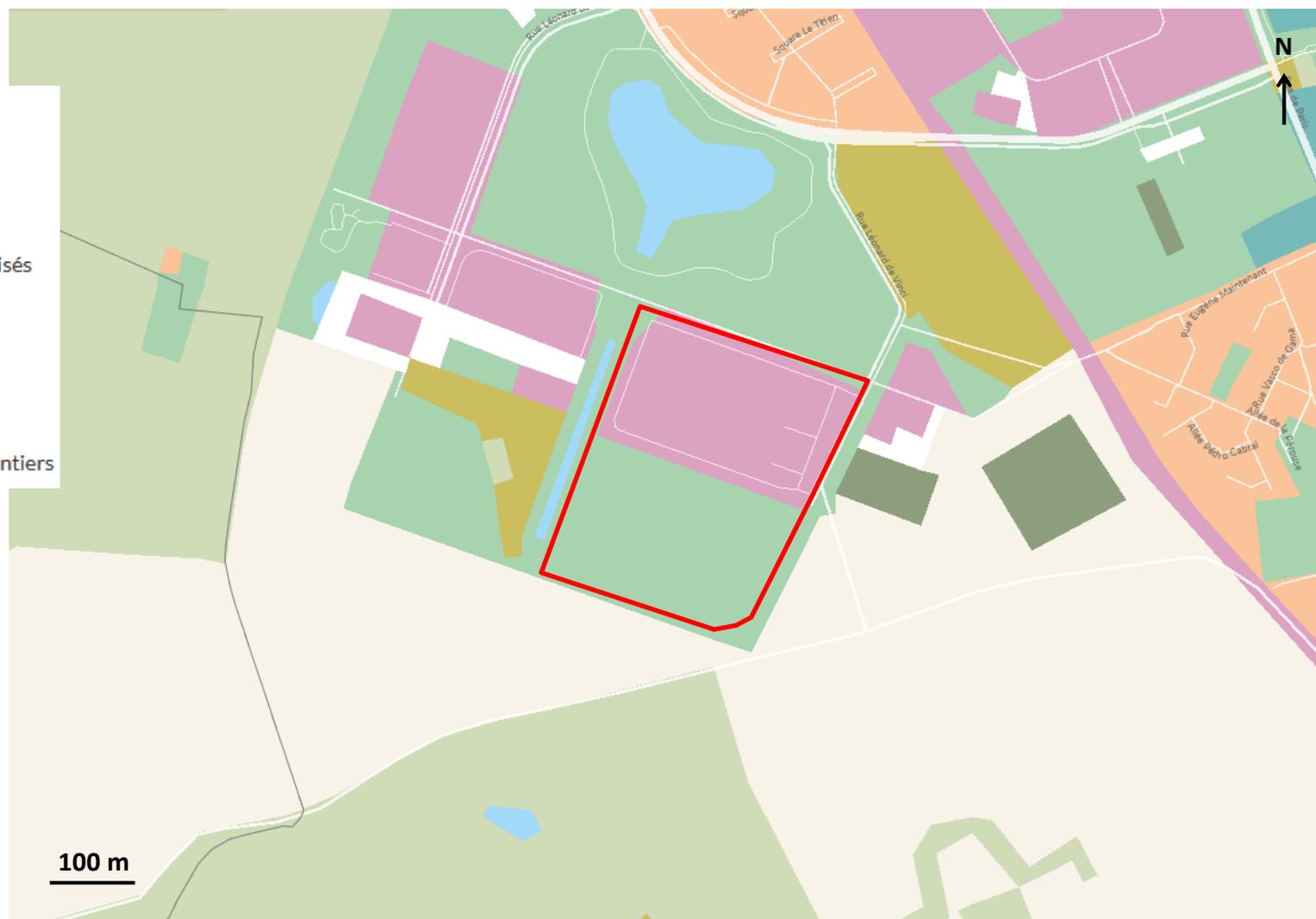
Source : Institut Paris Région - 2017

## Occupation du sol simplifiée

- Bois ou forêt
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges, chantiers

— Site du projet

100 m



# Annexe 6 : Situation du projet par rapport aux zones naturelles protégées

Source : Géoportail



## Les Zones NATURA 2000

 Site du projet  Zone NATURA 2000 Directive Oiseaux  Zone NATURA 2000 Directive Habitats

# Annexe 6 : Situation du projet par rapport aux zones naturelles protégées

Source : Géoportail



## Les ZNIEFF



Site du projet



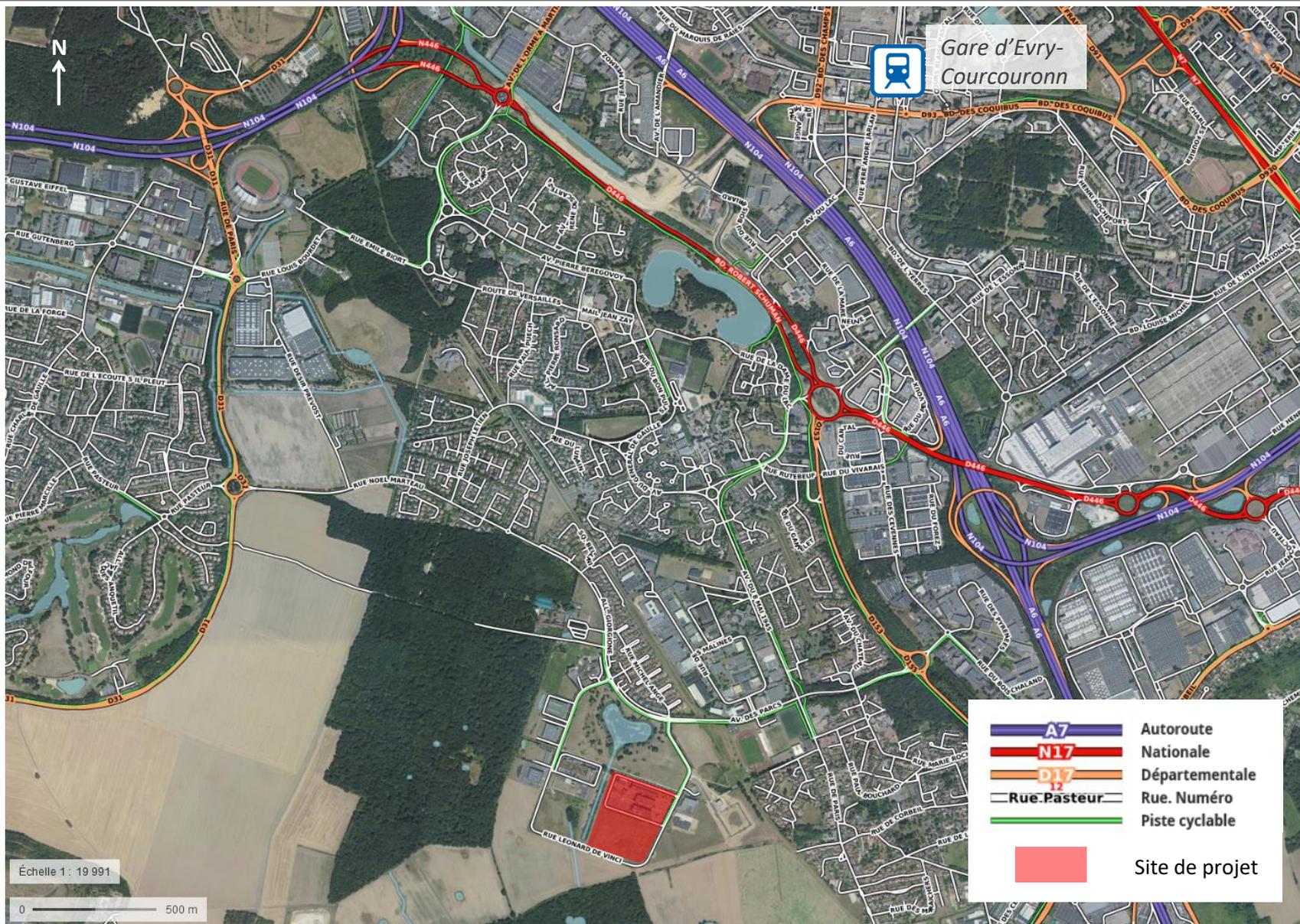
ZNIEFF de type 1



ZNIEFF de type 2

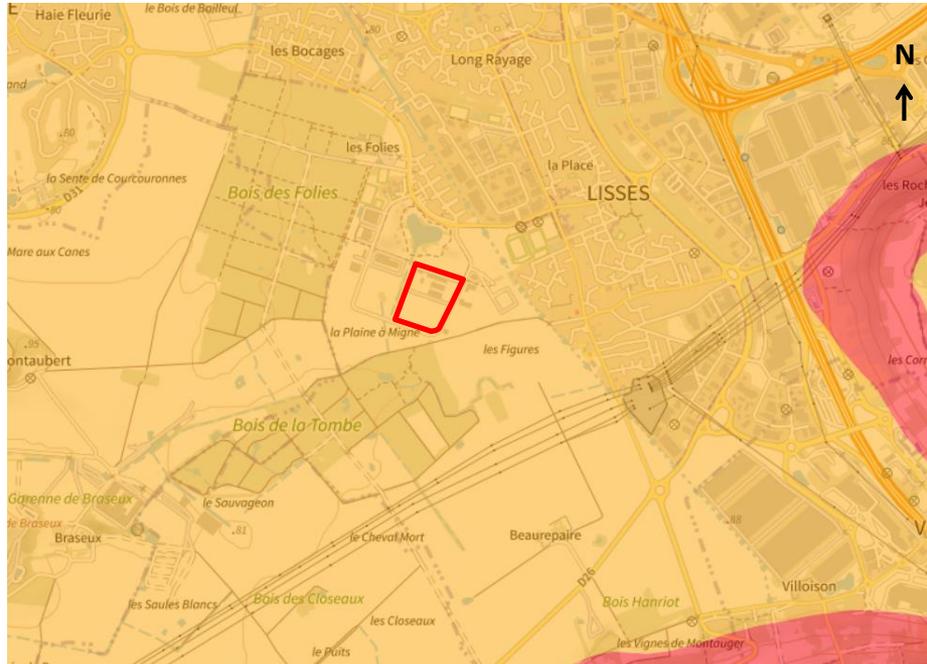
# Annexe 7 : Accessibilité du site

Source : Géoportail



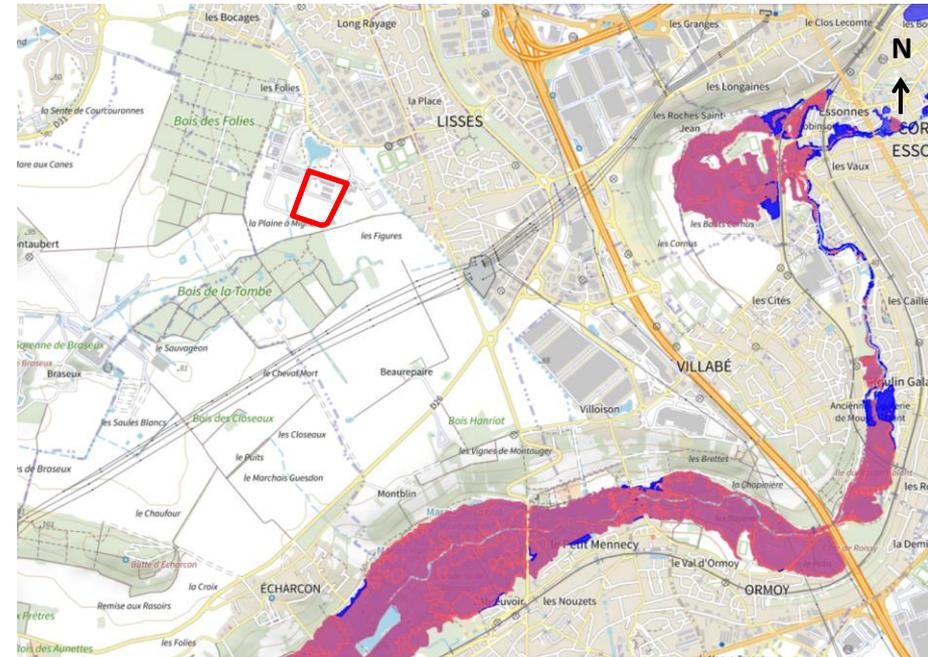
# Annexe 8 : Les risques naturels

Source : Géorisques



## Risques Argiles

- Site du projet
- Exposition moyenne
- Exposition forte



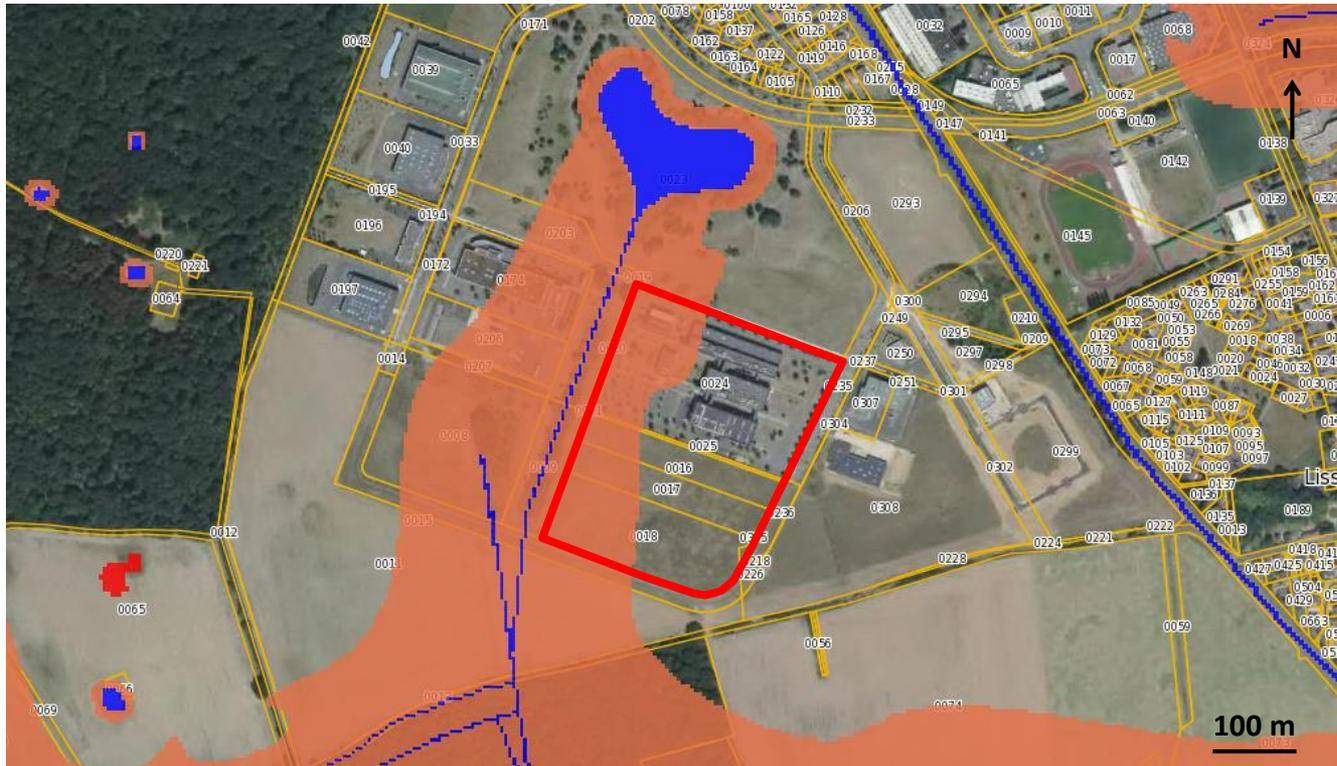
## Risques Inondations – Zonage réglementaire

(PPRI de la vallée de l'Essonne)

- Prescription hors zone d'aléa
- Prescriptions
- Interdiction
- Interdiction stricte

# Annexe 9 : Enveloppe d'alerte Zone Humide

Source : DRIEAT Ile de France



- Site du projet
- Classe A | Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B | Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C | Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D | Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

# Annexe 10 : Carte d'exposition au bruit

Source : Bruitparif



**Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète.**

— Site du projet



**LISSES**

**Extension du site industriel SEBIA**

**Demande d'instruction au cas par cas**

Note explicative

## Sommaire

<b>I. Contexte</b> .....	3
<b>II. Le site du projet</b> .....	4
<b>III. Le projet</b> .....	8
<b>III. 1 Les bâtiments</b> .....	8
<b>III. 2 Les espaces extérieurs aménagés</b> .....	9
<b>III. 3 Les démolitions</b> .....	12
<b>III. 4 Calendrier de l’opération</b> .....	12
<b>IV. Appréciation des enjeux et réponses apportées par le projet</b> .....	13
<b>IV. 1 Les espaces naturels et les enjeux écologiques</b> .....	13
<b>IV. 2 Patrimoine architectural et insertion urbaine paysagère</b> .....	14
<b>IV. 3 Ressource en eau et milieux aquatiques</b> .....	15
<b>IV. 4 Sous-sol / Sol en tant que ressource</b> .....	17
<b>IV. 5 Pollution des sols</b> .....	18
<b>IV. 6 Climat / Énergie</b> .....	19
<b>IV. 7 Mobilités / Stationnement</b> .....	21
<b>IV. 8 Risques naturels</b> .....	23
<b>IV. 9 Risques technologiques</b> .....	24
<b>IV. 10 Nuisances sonores</b> .....	25
<b>IV. 11 Nuisances lumineuses</b> .....	26
<b>IV. 12 Déchets / Matériaux</b> .....	27

Date	Indice	Objet de la modification	Référence
12/11/2021	A	Sortie du document	24215
30/11/2021	B	Ajustements suite à la réunion de présentation du dossier	
08/03/2022	C	Ajout de l’étude Zone Humide	
15/03/2022	D	Ajouts d’éléments de projet	
24/03/2022	E	Ajustements sur le volet ICPE après échange DRIEAT	

---

Cette note, jointe à la demande d'examen au cas par cas destinée à statuer sur la nécessité d'une évaluation environnementale pour le projet d'extension du site industriel Sebia à Lisses, a pour objectif de présenter le projet, d'évaluer la vulnérabilité du milieu dans lequel il s'insère, et de montrer les moyens mis en œuvre par le maître d'ouvrage pour éviter, réduire, voire compenser les impacts négatifs pressentis.

## I. Contexte

La société SEBIA, leader mondial de son secteur, conçoit et produit des équipements et réactifs médicaux utilisant des technologies d'électrophorèse capillaire pour le diagnostic du myélome, d'hémoglobinopathies, de diabète et autres maladies chroniques.

Le site de Lisses, situé au sein du parc d'activités Léonard de Vinci, héberge le siège social de SEBIA autour d'activités administratives, de recherche & développement et de production pour l'ensemble de son marché international. En fort développement, l'entreprise souhaite mener un projet d'extension immobilière sur ce site dont les capacités d'accueil deviennent saturées.

En effet, les bâtiments actuels, construits en 2004 ne sont plus adaptés à la croissance de l'entreprise, l'un des bâtiments ayant déjà fait l'objet d'une surélévation en 2016. L'organisation actuelle des locaux est également peu modulable et les performances techniques des bâtiments deviennent obsolètes.

Le projet d'extension a pour objectif de permettre l'augmentation des capacités d'accueil et de production du site qui, de 280 personnes aujourd'hui, accueillera 484 personnes à l'horizon 2040. Les travaux d'extension comprennent :

- Le développement des surfaces pour assurer le Plan de Continuité d'Activité ;
- L'augmentation de la capacité de stockage ambiant et froid ;
- Une augmentation du nombre de places de stationnement ;
- L'agrandissement du restaurant d'entreprise.

A cette fin, l'entreprise est en cours d'acquisition du terrain mitoyen, portant ainsi à 8.2 ha la surface totale de son unité foncière

Au regard de ses caractéristiques, **le projet est soumis à examen au cas par cas** au titre de la rubrique suivante de la nomenclature annexée à l'article R.122-2 du code de l'environnement :

- *Rubrique 39a : Travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol comprise entre 10 000 et 40 000 m<sup>2</sup>:*  
La surface de plancher développée par le projet sera comprise entre de 10 500 m<sup>2</sup> et 12 000 m<sup>2</sup> environ.

## II. Le site du projet

Source : Algoé

### Situation

La commune de Lisses est située à trente kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne (91) en région Île-de-France.

Le siège social et le site de production international de SEBIA sont actuellement situés au cœur du parc d'activité Léonard de Vinci à Lisses.

Le projet d'extension, objet du présent dossier, prendra place sur le terrain actuel du site SEBIA ainsi que sur un terrain adjacent.

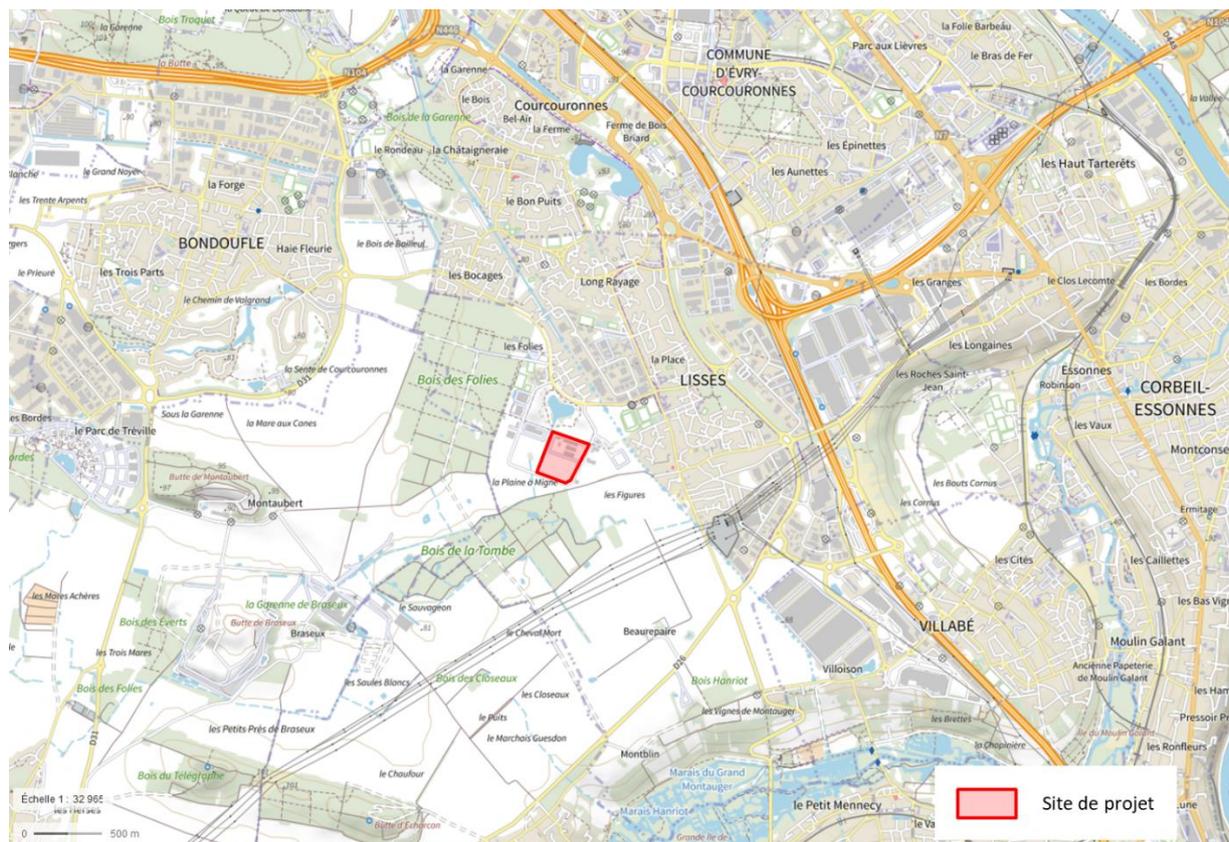


Figure 1 - Localisation de l'usine SEBIA et du site de projet - Source : Géoportail

Le parc d'activité Léonard de Vinci, qui accueille le projet, est dédié à l'accueil de sièges sociaux, activités scientifiques et technologiques, des centres de formation et des services au sein du bassin d'emploi du Sud Francilien. Il est intégré à la ZAC des folies, créée en 1998.

La ZAC, initialement dédiée aux seules activités économiques, accueille aujourd'hui une mixité programmatique avec la création de logements (maisons individuelles et petit collectif) au nord-est de celle-ci.

A notre connaissance la ZAC n'a pas fait l'objet d'une étude d'impact.

A proximité du site se trouvent notamment :

- Le parc d'activité « Les Malines » ;
- Plusieurs entreprises industrielles (Fanuc, ATI, etc.) ;
- Le centre de formation national du groupe Truffaut.

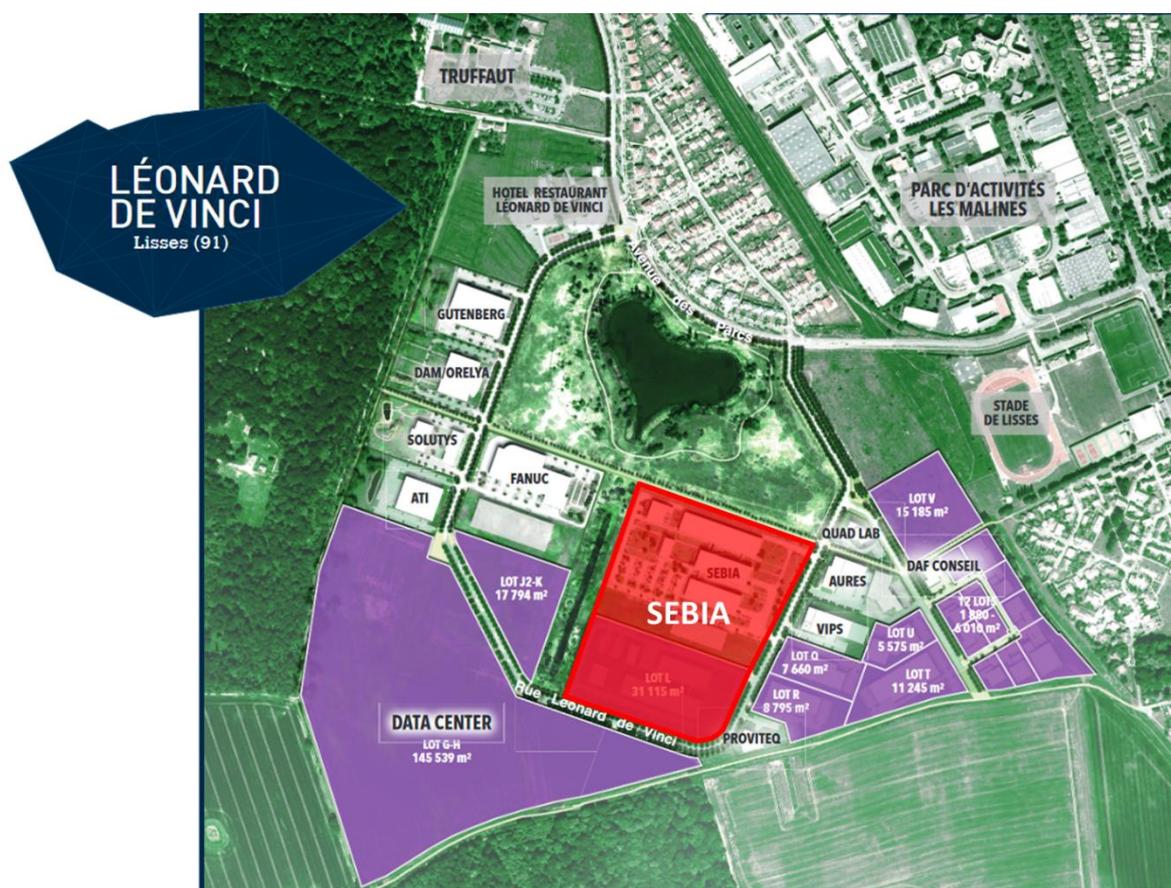


Figure 2 - Situation de l'usine SEBIA et du site de projet au sein du parc d'activité Léonard de Vinci  
Source : Grand Paris Sud Aménagement

L'aménagement de la ZAC est soumis aux principes énoncés par le Cahier des Prescriptions d'Urbanisme, d'Architecture et de Paysage (CPAUP). Ce dernier réglemente notamment l'implantation des constructions sur les parcelles ou l'aménagement des espaces verts.

Le CPAUP identifie le secteur Sud de la ZAC, zone d'implantation du projet, comme un secteur dédié aux technologies de pointe.

### Foncier et occupation actuelle du site

Les nouvelles constructions du groupe SEBIA seront réparties sur la parcelle actuelle (BB 24) et les parcelles en cours d'acquisition (BC 16, BC 28 et BC 30). Ces dernières sont adjacentes à la parcelle actuelle (voir plan cadastral ci-dessous).

L'assiette foncière du site actuel est 41 844 m<sup>2</sup>, les nouvelles parcelles totalisent une surface de 40 310 m<sup>2</sup>.



Figure 3 - Plan cadastral du site SEBIA existant et du projet d'extension - Source : Algoé

La parcelle actuelle accueille l'activité de l'entreprise répartie dans 5 bâtiments pour une surface de plancher totale de 16 600 m<sup>2</sup> (voir figure ci-dessous) :

- Un bâtiment Chimie (1) accueillant des espaces de production, de conditionnement et recherche et développement ;
- Un bâtiment Electronique (2) accueillant des espaces de stockage, de recherche et développement et de bureaux ;
- Un bâtiment Vente (3) accueillant des espaces de production et de stockage ;
- Un bâtiment réservé à l'administration (4) ;
- Un bâtiment accueillant le restaurant d'entreprise (5).

Cette parcelle comporte également :

- Des espaces de circulation et de stationnement en enrobé ;
- Des espaces verts enherbés et plantés (haies, arbustes et arbres).

Les parcelles en cours d'acquisition sont actuellement des friches herbacées. Il s'agit d'anciens terrains agricoles, qui ont été acquis par l'aménageur et viabilisés dans le cadre de la ZAC



Figure 4 – Plan d'occupation du site - Source : Géoportail

### Relief et paysage

Le Parc d'activité qui accueille le site SEBIA se trouve sur un plateau surplombant la vallée de l'Essonne. Le site et ses abords constituent un espace de transition entre le paysage urbain de la commune de Lisses à l'ouest et un paysage à dominante plus naturelle (terres agricoles, bois des Folies et bois de la Tombe) à l'est.

Le terrain du projet est à dominante plane, et présente une légère pente avec une déclivité qui oscille entre 84 NGF côté amont (zone Nord-Est) et environ 82 NGF côté aval (zone Sud-Est).

### III. Le projet

Les éléments de présentation du projet exposés dans cette partie sont issus du programme fonctionnel et technique, établi dans le cadre d'une consultation de promotion immobilière pour l'extension du site de Lisses. Le projet sera ainsi précisé et complété dans les phases de maîtrise d'œuvre à venir.

Le projet prévoit la construction des bâtiments neufs permettant d'assurer le plan de continuité de l'activité et d'absorber la croissance d'activité du groupe. Les nouvelles constructions accueilleront des activités de production, stockage, recherche et développement et de restauration, ce qui permettra au groupe d'absorber la croissance de son activité et de développer son attractivité.

Par cette opération, SEBIA souhaite :

- Disposer d'une solution immobilière pour le déploiement de son Plan de Continuité d'Activité ;
- Remédier aux problématiques fonctionnelles et techniques du site actuel ;
- Anticiper la croissance d'activité ;
- Favoriser l'optimisation et l'évolutivité des espaces.

Le projet permettra en outre :

- De disposer d'un outil immobilier moderne, flexible et attractif ;
- De développer et d'optimiser le processus de production et d'expédition.

Ces aménagements doit permettre l'augmentation projetée suivante des effectifs du site :

	Actuel	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
<b>Effectif supplémentaire</b>		120	28	30	26
<b>Effectif total</b>	280	400	428	458	484

#### III. 1 Les bâtiments

Il est prévu la réalisation de trois bâtiments neufs et d'une extension selon les besoins suivants (programme fonctionnel et technique) :

		SU <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> )	SDO <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )
<b>Bâtiments neufs</b>	Bâtiment PCA	2 975	3 570
	Bâtiment expédition	3 105	3 726
	Bâtiment R&D	2 818	3 663
<b>Extension</b>	Restaurant	428	492
<b>Autre</b>	Passages couverts		160
	Provision pour locaux techniques		500

<sup>1</sup> Surface Utile : Surface intérieure de plancher nécessaire au fonctionnement d'une activité donnée. Elle ne comprend ni les circulations, l'encombrement des ouvrages construits (voiles, poteaux, cloisons etc.), les trémies aménagées dans les planchers pour les circulations verticales et les gaines techniques.

<sup>2</sup> Surface Dans Œuvre : Somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction calculée à partir du nu intérieur des façades et des structures porteuses et excluant les trémies. Elle comprend également les galeries de liaison reliant des bâtiments entre eux.

La conception des bâtiments favorisera une **bonne compacité du projet** afin d'optimiser les proximités fonctionnelles et d'offrir de meilleures performances environnementales. Ainsi, à ce stade des études, le travail réalisé avec les différentes équipes de maîtrise d'œuvre envisagées a permis de diminuer la surface de plancher nécessaire pour l'extension du site (passage d'une estimation des besoins de 12 700 m<sup>2</sup>, à une surface proposée comprise entre 10 500 m<sup>2</sup> et 12 000 m<sup>2</sup>).

L'ensemble des locaux bénéficieront de **lumière naturelle** afin d'être suffisamment éclairé tout en évitant la surchauffe estivale.

Une attention particulière est également portée à **l'acoustique des bâtiments**, en particulier celle des zones de production, de recherche et développement et des espaces tertiaires.

Ainsi le bâtiment PCA sera :

- « Bâtiment industriel du futur », moderne, attractif et **évolutif**,
- Lumineux, avec des espaces traversants et ouverts,
- Offrant de belles perspectives et des volumes accueillants, évitant les angles vifs,
- Dont la fonctionnalité, la qualité des espaces et des matériaux et le confort favorisent la productivité.

Le bâtiment Expédition :

- Bâtiment de stockage moderne et évolutif,
- Dont la fonctionnalité favorise le débit des marchandises à expédier.

Le bâtiment R&D, vitrine de l'entreprise et de son savoir-faire aura les caractéristiques suivantes :

- Lumineux, avec des espaces traversants et ouverts,
- Offrant de belles perspectives et des volumes accueillants, évitant les angles vifs,
- Dont la fonctionnalité, la qualité des espaces et des matériaux et le confort favorisent la collaboration des équipes de recherche.

En l'extension du restaurant aura les caractéristiques suivantes :

- Moderne et fonctionnelle,
- Suffisamment dimensionnée pour assurer le nombre de couverts requis.

Notons par ailleurs que 30% des toitures créées seront végétalisées.

### III. 2 Les espaces extérieurs aménagés

Le projet comprend la réalisation de voiries internes au site et de 2 nouveaux accès depuis la rue Léonard de Vinci afin de permettre l'accueil des employés et la réception des véhicules de livraisons liés à l'activité du site. Il s'agira notamment :

- De voiries d'accès incluant la réalisation de voiries lourdes pour le passage de poids lourds,
- D'aires de livraisons et de chargement pour les bâtiments PCA et Expédition,
- D'une aire de livraison pour le restaurant.

Des aires de stationnement seront également réalisées. Il a été établi pour l'opération un besoin de 400 places de stationnement de véhicules légers dont 49 places existantes seront conservées et 351 seront à construire. L'ensemble de l'offre en stationnement se répartira comme suit :

- Pour le personnel sur la nouvelle parcelle : 341 places dont 80 places seront pré-équipées pour l'accueil de bornes de recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables et 20 places en seront équipées,

- Pour les visiteurs : 10 places,
- Pour le personnel sur la parcelle déjà occupée par SEBIA: 45 places pour les véhicules personnels et 4 places pour les véhicules de service,
- Des espaces abrités pour les deux-roues motorisées et non motorisées.

Les espaces de stationnement seront plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des cheminements piétons seront aménagés notamment :

- Depuis les espaces de stationnement et l'entrée du site vers les différents bâtiments,
- Entre les différents bâtiments neufs et existants,
- Entre le bâtiment R&D et le bâtiment Vente. Ce cheminement devra être couvert en raison des flux de petits équipements.

Des espaces dédiés seront créés pour la gestion des déchets (points de collecte, aires de gestion et d'évacuation, ...).

Le projet prévoit finalement l'aménagement d'espaces verts pour une surface comprise entre 24 000 m<sup>2</sup> et 26 000 m<sup>2</sup>. Comme imposé par le PLU, ceux-ci seront plantés avec de deux arbres de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> (hors aires de stationnement, de circulation, de manœuvre et de stockage) et avec, sur l'ensemble du site, 20% de la surface de ces espaces verts couverts de plantations arbustives dont la moitié d'essences persistantes. Ces plantations diverses auront vocation à apporter au site une lecture de type parc afin d'assurer l'intégration du projet, de préserver le grand paysage, de participer au maintien et au développement de la biodiversité du site et ainsi d'offrir un cadre de travail qualitatif.

Une attention particulière sera portée sur les limites en rive du « canal » (limite ouest du projet) par la plantation d'arbres tiges en alignement le long de cette limite. Ces plantations permettront la mise en perspective du « canal » et de ses abords très naturels.

Le schéma ci-après présente l'implantation projetée des futurs aménagements.

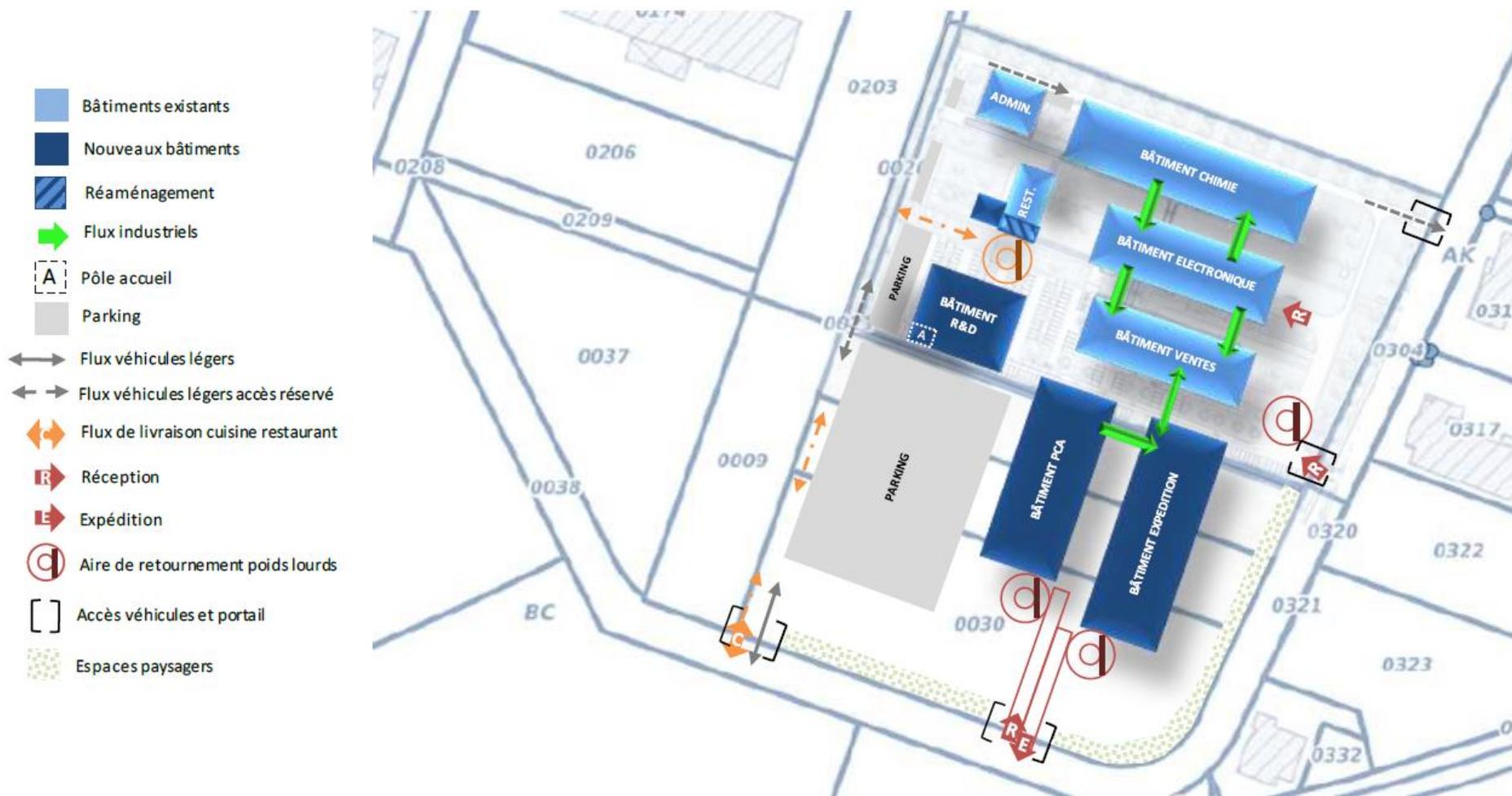
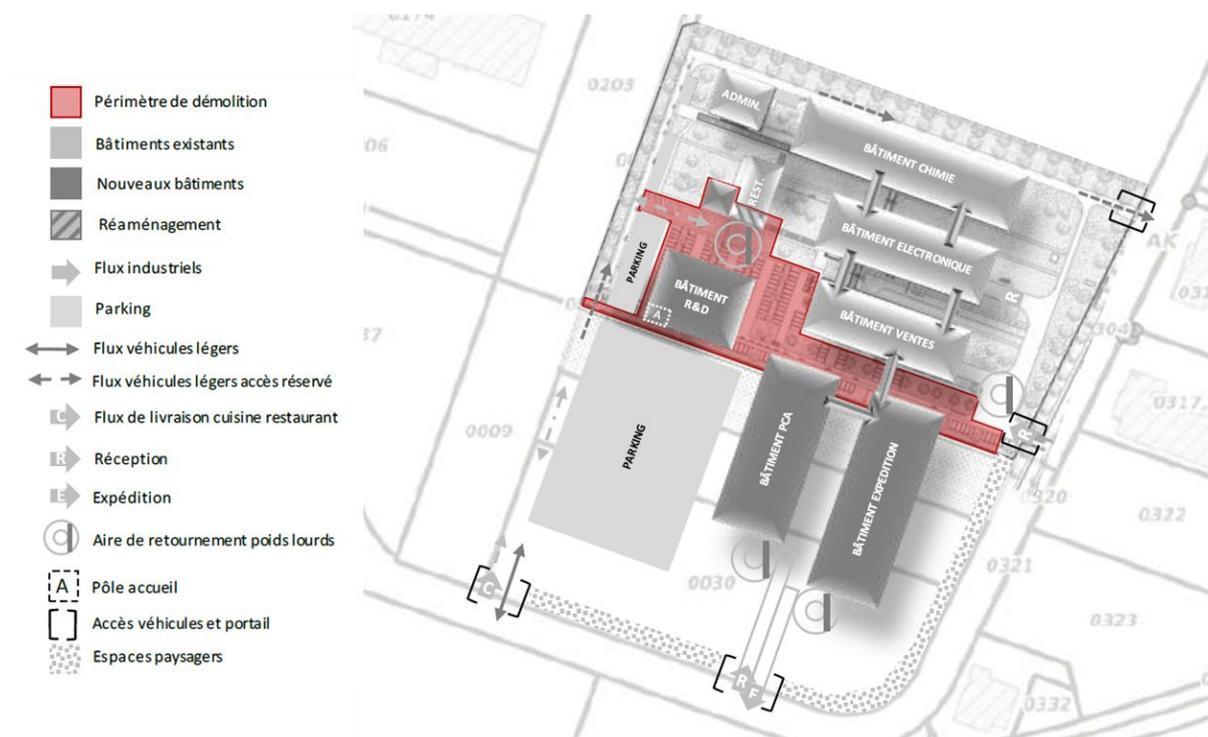


Figure 5 – Schéma d’implantation des nouveaux bâtiments sur le site - Source : Programme fonctionnel et technique (Algoé)

### III. 3 Les démolitions

La réalisation des nouveaux aménagements nécessitera la démolition d'une partie des installations en place, à savoir notamment :

- Le quai de livraison actuel du restaurant ;
- Certaines places de stationnement ;
- L'aire actuelle de gestion et d'évacuation des déchets ;
- Certains petits bâtiments, structures légères, équipements ou aménagements au pourtour des ouvrages à démolir (clôtures, barrières, haies, cheminements, voiries, réseaux, etc).



### III. 4 Calendrier de l'opération

Le permis de construire de l'opération doit être déposé à la fin du premier semestre 2022. Les travaux d'extension sont actuellement prévus jusqu'en Avril 2024, un phasage des opérations ayant été étudié dans le but de limiter au maximum l'impact du chantier sur le fonctionnement du site.

## IV. Appréciation des enjeux et réponses apportées par le projet

### IV. 1 Les espaces naturels et les enjeux écologiques

Aucune zone à enjeu écologique répertoriée ne se trouve à proximité, ou en lien avec le site (cf annexe cartographique).

Les ZNIEFF les plus proches sont situées à plus de 2 km de distance. Il s'agit :

- Des coteaux et zones agricoles du Cirque de l'Essonne (type 2, n° régional : 91174021) et de la Zone humide du Cirque de l'Essonne (type 1, n° régional : 91174001) ;
- De la vallée de l'Essonne de Buthiers a la Seine (type 2, n° régional : 91000010) ;
- De la zone humide d'Echarcon, du Bouchet a Mennecy (type 1, n° régional : 91244001) ;
- De la zone humide du petit Mennecy a Moulin Galant (type 1, n° régional : 91468001) ;
- Du bois de Saint-Eutrope (type 1, n° régional : 91235001) ;

La zone couverte par un arrêté de protection biotope la plus proche est situé à 3,4 km plus au sud. Il s'agit des Marais de Fontenay-le-Vicomte (ID : FR3800417).

Les sites Natura 2000 le plus proche sont situés à 2.4 km au sud :

- FR1100805 – Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (Directive Habitats)
- FR1110102 – Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (Directive Oiseaux)

Le site du projet (plateau agricole avec petits boisements) ne comporte pas de milieu similaire à ceux présents sur ces sites (marais).

De plus, il n'existe aucun lien fonctionnel ni de corridor écologique entre ces zones et le projet.

A notre connaissance, il n'a pas été réalisé de diagnostic faune flore habitat sur le site, qui est composé d'une friche herbacée ceinte de constructions et d'infrastructures.

**Niveau d'enjeu lié au milieu naturel : Faible**

Mesures de réduction :

- *Création d'espaces verts sur une surface comprise entre 24 000 m<sup>2</sup> et 26 000 m<sup>2</sup> et végétalisation de 30% des surfaces de toiture créées,*
- *Implantation de strates végétales diversifiées qui favoriseront la biodiversité (arbres à moyen et grand développement, haies et arbustes, prairies pérenne, ...)*
- *Des précisions sur l'aménagement des espaces verts seront apportées par la maîtrise d'œuvre lors des phases de conception ultérieures*

## IV. 2 Patrimoine architectural et insertion urbaine paysagère

La ZAC des Folies, dans laquelle prend place le site de projet, se situe en limite Ouest de la commune de Lisses, adossé des espaces boisés à l'ouest et au nord (bois des folies et bois de la Tombe). A l'est, elle se trouve à l'interface avec le centre bourg de Lisses, son complexe sportif et le parc d'activité des Malines.

Le PLU de la commune de Lisses identifie 4 bâtiments remarquables au sein de son centre ancien. Cependant, aucun de ces bâtiments ne se trouve sur le site du projet ou à proximité immédiate.

La commune de Lisses recense un bâtiment classé Monument Historique depuis 1950. Il s'agit de l'église Saints-Pierre-et-Paul d'Evry. Le site du projet se trouve à 700 m environ à l'ouest de cette église et il n'est donc pas concerné par sa zone de servitude. La commune adjacente de Vert-le-Grand ne recense pas de bâtiment classé à proximité du site de projet.

L'insertion urbaine du projet sera permise par le choix des matériaux et des modes constructifs utilisés qui seront conformes aux exigences du CPAUP de la ZAC. Il s'agira notamment de respecter les règles d'implantation, de hauteur, de distance entre les constructions, de couleurs, ...

L'extension sera également conçue dans une cohérence d'aspect et de forme avec les bâtiments SEBIA existants.

De plus, le choix des espèces végétales à planter sera réalisé selon les prescriptions de CPAUP afin d'assurer l'insertion paysagère du projet dans la ZAC. Il s'agira par exemple d'assurer :

- L'organisation des végétaux dans la bande des dix mètres sur voie d'accès afin d'apporter une lecture type parc avec des arbres tiges et des plantations basses d'arbustes et couvre sol à majorité persistants,
- Une haie en limite de propriété libre mixte avec 60% de caduques et 40% de persistants avec des arbustes à moyen développement.

**Niveau d'enjeu lié au patrimoine architectural et à l'insertion paysagère : Faible**

Mesures d'évitement et de réduction :

- *Le projet architectural sera cohérent avec les bâtiments existants sur le site et dans la ZAC.*
- *Implantation de végétation conforme aux exigences du CPAUP afin d'assurer l'insertion paysagère du projet au sein de la ZAC*

### IV. 3 Ressource en eau et milieux aquatiques

La préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques est un enjeu fort à l'échelle nationale.

#### ✓ **Eaux superficielles**

La limite sud du territoire communal est marquée par le cours l'Essonne et ses marais. Cette rivière de 101 km se jette dans la Seine à environ 2km à l'est de Lisses.

Le site du projet se situe ainsi dans le bassin versant de l'Essonne et il n'existe pas de cours d'eau sur le site ou à proximité, le plus proche étant l'Essonne situé à environ 2,5 km plus au Sud. Toutefois la carte IGN du secteur expose que des fossés et petits plans d'eau sont présents à proximité du projet (notamment autour du bois de la Tombe).

La commune de Lisses est soumise au SAGE de la nappe de Beauce approuvé en juin 2013. Selon le contrat de bassin Essonne Aval établi en février 2015, l'Essonne est un cours d'eau dont l'état global s'améliore mais reste insuffisant pour l'atteinte du « bon état » écologique et chimique. Le débit annuel moyen observé dans la commune Ballancourt-sur-Essonne (amont de Lisses) est d'environ 8.17 m<sup>3</sup>/s.

Notons également que la commune de Lisse est traversée par l'aqueduc de la Vanne, acheminant de l'eau potable vers Paris. Le site de projet, situé à plus de 200m de l'installation, n'est pas concerné par sa zone de protection.

Aux abords immédiats du site SEBIA se trouvent un plan d'eau intégré au parc Léonard de Vinci au sud et un fossé planté en limite ouest du périmètre de projet. Ces espaces en eau artificiels ont été aménagés lors de la création du parc d'activité en 1991.

#### ✓ **Eaux souterraines**

La commune se situe au droit de plusieurs masses d'eau souterraines que sont « Calcaires tertiaires libres de Beauce » et « Albien-néocomien captif ».

La nappe de Beauce fait l'objet d'un classement en Zone de répartition des Eaux (ZRE) depuis 1994 en raison des fortes pressions subies du fait notamment de l'agriculture céréalière intensive. Néanmoins, dans le département de l'Essonne, les ressources en eau sont globalement suffisantes (source : SIACRE).

L'étude géotechnique réalisée dans le cadre du projet a réalisé des relevés piézométriques au droit du site compris révélant une profondeur de nappe entre 3,66 et 3,80 m du TN.

A ce jour, le choix de l'exutoire des eaux pluviales n'est pas encore défini. Il sera conforme aux règles de la ZAC et du PLU, et fonction de la perméabilité des sols qui doit faire l'objet d'investigations prochaines. Si la perméabilité au droit du site le permet, le projet privilégiera l'infiltration des eaux pluviales avec, si nécessaire, un rejet du trop-plein à 1 l/s/ha vers la noue adjacente à l'opération.

De plus, les eaux de voiries seront récoltées et séparées de leurs hydrocarbures par des ouvrages de décantation en amont du stockage.

En outre, le projet limitera l'imperméabilisation des sols par la création d'espaces verts de pleine terre sur les espaces libres pour une surface comprise entre 24 000 m<sup>2</sup> et 26 000 m<sup>2</sup>. De plus, le programme fonctionnel impose la réalisation des places de stationnement dans un matériau perméable.

Ces dispositions favoriseront la gestion des premières pluies par infiltration / évaporation / évapotranspiration.

#### ✓ **Alimentation en eau potable**

Le réseau de distribution d'eau potable de Lisses est géré par la communauté d'Agglomération Grand Paris Sud (Source : Eau France). Il est principalement alimenté à partir de pompages des eaux de surface (Seine, Essonne) et dans une moindre mesure des nappes souterraines.

Les bâtiments seront alimentés en eau à partir du réseau d'eau potable, pour les usages classiques des salariés (sanitaires, alimentation...), ainsi que pour les besoins spécifiques de l'activité avec notamment la création d'un réseau d'eau purifiée (consommation estimée de 21 500 L/semaine).

Les eaux résiduaires du site (ne comprenant pas les effluents du processus industriel qui sont traités sur place) sont rejetées au réseau d'assainissement public.

Des dispositifs permettant d'économiser l'eau potable seront mis en place (chasses d'eau à double commande, dispositifs de réduction de pression, ...).

✓ **Les zones humides**

Le projet n'est concerné par aucune zone humide d'importance internationale (Site Ramstar). Selon la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides, à l'échelle de l'Ile-de-France réalisée par la DRIEAT, le site se trouve partiellement en zone de classe B : « Zone humide probable, dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser ». Cette zone correspond aux abords des aménagements hydrauliques réalisés dans le cadre de la création du parc d'activité.

(cf. carte d'alerte Zone Humide en annexe)

Le site d'étude a fait l'objet d'une étude de caractérisation de zone humide par l'entreprise Artemia Eau. Les investigations ont été menées en Janvier 2022 et ont consisté en la réalisation de 9 points de sondage et d'inventaire floristique. L'étude conclue à l'absence de zone humide au droit du site sur les critères pédologique et floristique.

Le rapport de caractérisation de zone humide complet est joint en annexe du présent dossier.

✓ **Protection des captages**

La commune de Lisses n'est pas située dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau.

**Niveau d'enjeu lié à la ressource en eau et aux milieux aquatiques : Faible**

Mesures de réduction :

- Aménagement d'espaces vert de pleine terre réduisant le coefficient de ruissellement du site sur une surface comprise entre 24 000 m<sup>2</sup> et 26 000 m<sup>2</sup>, et végétalisation de 30% des toitures créées.
- Mise en place de revêtements perméables sur le stationnement afin de limiter le coefficient de ruissellement
- Des dispositifs permettant d'économiser l'eau potable seront mis en place (chasses d'eau à double commande, dispositifs de réduction de pression, ...).

---

## IV. 4 Sous-sol / Sol en tant que ressource

### Composition des sous-sols

Une étude géotechnique G1 PGC a été menée sur les parcelles supports de l'extension. Le projet prendra en compte les caractéristiques du sous-sol pour la conception des bâtiments et des espaces extérieurs.

### Artificialisation des sols

La préservation des sols naturels est aujourd'hui reconnue comme un enjeu majeur, pointé par la récente loi Climat & Résilience. En effet, ces sols sont susceptibles de remplir de nombreuses fonctions (biologiques, hydriques et climatiques,...) qui représentent autant de services écosystémiques.

L'aménagement du site aura pour effet de modifier la nature des sols, actuellement à l'état de friche herbacée. Cette artificialisation a toutefois été prévue dans le cadre de la ZAC et prendra place sur un espace viabilisé à cet effet.

Le PLU impose de la limitation de l'emprise au sol des bâtiments à 60%. La conception du projet favorisera également une bonne compacité des bâtiments afin d'optimiser les proximités fonctionnelles (optimisation des flux) et d'offrir de meilleures performances environnementales. Ainsi, à ce stade des études, le travail réalisé avec les différentes équipes de maîtrise d'œuvre envisagées a permis de diminuer la surface de plancher nécessaire pour l'extension du site (passage d'une estimation des besoins de 12 700 m<sup>2</sup>, à une surface proposée comprise entre 10 500 m<sup>2</sup> et 12 000 m<sup>2</sup>).

De plus, l'imperméabilisation sera contenue par l'aménagement d'espaces verts de pleine terre sur les espaces libres (emprise des espaces vert créés comprise entre 24 000 m<sup>2</sup> et 26 000 m<sup>2</sup>). Il s'agira d'espaces paysagers composés d'espèces végétales diversifiées (arbres de moyen et grand développement, haies et arbustes, prairies pérennes, ...).

### Niveau d'enjeu lié au sol et au sous-sol : **Moyen**

#### Mesures de réduction:

- *Emprise au sol des bâtiments optimisée et limitée à 60%,*
- *Conservation d'espaces au sol en pleine terre sur une surface comprise entre 24 000 m<sup>2</sup> et 26 000 m<sup>2</sup>, ces espaces seront composés d'espèces végétales diversifiées (arbres de moyen et grand développement, haies et arbustes, prairies pérennes, ...).*

## IV. 5 Pollution des sols

Selon Géorisque, le secteur de projet n'est concerné aucun ancien site industriel ou activité de service (BASIAS) ni par aucun sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL) ou Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

Les sites BASIAS les plus proches sont situés à 400 m environ au nord-est de l'emprise du projet, dans le parc d'activité des Malines. Il s'agit notamment de :

- ROTO FRANCE'ILIENNE, ex Imprimerie de l'Edition, ex Compagnie Européenne de Publication (IDF9102090), à 400 m au nord-est du site ;
- Ancien site SEBIA (IDF9102098), à 400 m au nord-est du site ;
- TECHNIQUES SURFACES, atelier de traitement des métaux (IDF9102097), à 500 m au nord du site ;
- MAX MEYER France, ex SOGEMAX (IDF9102095), à 500 m au nord-est du site ;
- RCI (RAPIDE CIRCUITS IMPRIMES) (IDF9102092), à 500 m au nord du site ;
- AMGP (IDF9102100), à 550 m au nord du site ;
- EVERSTYL, ex SARL d'Exploitation EVERLAX (IDF9102091), à 550 m au nord-est du site ;

Le site BASOL le plus proche est situé à plus de 800 m au nord l'emprise du projet, il s'agit de :

- FB Logistique (SSP0003336).

De plus, d'après les photos aériennes historiques du site de projet, le secteur est un ancien site d'exploitation agricole (date des première photos aériennes sur le secteur : 1966).

Une étude de pollution des sols sera menée afin de s'assurer de l'absence de contamination au droit du site de projet.

Le promoteur prendra toutes dispositions adaptées pour éviter la pollution des eaux et des sols, tant en phase de fonctionnement qu'en phase chantier.

Pour la phase chantier, sont ainsi prévus :

- Etiquetage réglementaire des cuves, des fûts, des bidons et des pots
- Stockage des produits potentiellement polluants qui doivent être identifiés
- Pour tout produit faisant l'objet d'une fiche de données sécurité, respecter les prescriptions indiquées sur la fiche
- L'interdiction d'enfouir les déchets sur place
- L'interdiction des dépôts sauvages
- La présence de protections adaptées pour les zones de stockage des produits
- L'interdiction des rejets polluants dans les réseaux d'assainissement
- ...

Pour ce qui concerne la phase de fonctionnement, des mesures sont précisées dans le cadre de la déclaration ICPE du site SEBIA existant.

Le traitement des déchets potentiellement polluants générés par l'activité du site est traité dans le dernier chapitre du présent document.

### Niveau d'enjeu lié à la pollution des sols : **Faible**

#### Mesures d'évitement et de réduction :

- Dispositifs de gestion des pollutions potentielles en phase chantier
- Mesures liées au classement ICPE et au traitement des déchets (cf. paragraphe Risques technologiques et paragraphe Déchets/Matériaux)

---

## IV. 6 Climat / Énergie

La problématique du changement climatique est un enjeu fort à l'échelle planétaire. L'urbanisation implique de fait une augmentation des gaz à effets de serre responsables du changement climatique, liées à la fois aux phases de chantiers (*consommation de matériaux, mise en œuvre, transport, ...*) et de fonctionnement (*chauffage, déplacements motorisés, consommation d'énergie, ...*).

Cependant, les caractéristiques du projet d'extension du site SEBIA, du fait de son mode conceptif et de sa localisation (accessibilité des transports en communs et des modes doux, voir paragraphe suivant) permettront de limiter ces émissions.

### **Efficacité énergétique des bâtiments**

Le maître d'ouvrage souhaite adopter une démarche volontaire en faveur de la Qualité Environnementale du Bâtiment.

Ainsi les potentialités énergétiques des aménagements seront valorisées en réfléchissant notamment au choix des matériaux : de préférence locaux, recyclés ou recyclables, sains et naturels.

De plus, si le site SEBIA actuel est raccordé au réseau de gaz, Une étude d'approvisionnement menée par le groupement de maîtrise d'œuvre permettra de déterminer la source d'énergie la plus adéquate afin de limiter l'impact carbone et le coût de fonctionnement des bâtiments tout en répondant aux besoins spécifiques de l'activité.

Les solutions passives pour la plupart des exigences de confort (confort visuel, confort thermique d'été et d'hiver, confort acoustique et qualité de l'air) et de réduction des besoins énergétiques (couverture de l'éclairage par de l'éclairage naturel, du chauffage par des apports solaires) seront privilégiées en :

- Favorisant l'éclairage naturel,
- Contrôlant l'isolation,
- Favorisant des espaces à double orientation.
- Prévoyant des occultations amovibles,
- Limitant l'usage de la climatisation,
- Recourant aux énergies renouvelables,
- Employant des matériaux de construction et des techniques de mise en œuvre performants et nécessitant peu d'énergie grise (quantité d'énergie nécessaire à la production d'un matériau : extraction, récolte, transformation, transport),
- Optimisant la composition des bâtiments afin de limiter les dépenses énergétiques nécessaires au fonctionnement des équipements.

En ce sens la priorité sera donnée aux systèmes (chauffage, ventilation, climatisation) passifs, les systèmes actifs éventuels seront utilisés uniquement comme des compléments.

La nouvelle Réglementation Environnementale (RE 2020) aura pour effet d'élever les exigences en termes de sobriété et d'efficacité énergétiques des bâtiments neufs mais également de diminuer l'impact carbone sur l'ensemble de leur cycle de vie.

Les travaux d'extension du site sont prévus jusqu'en Avril 2024, aussi les nouveaux bâtiments devront pour partie respecter la RE 2020 (selon la date de dépôt des permis de construire) limitant ainsi leur impact sur le changement climatique.

### **Adaptation au changement climatique :**

Dans le secteur, les effets potentiels du changement climatique sont principalement les suivants: augmentation moyenne des températures, avec plus ponctuellement des vagues de chaleur intenses

---

(canicules) ; adoucissement des hivers ; changement de régime pluviométrique avec une alternance de périodes sèches et de pluies importantes provoquant des inondations ; tempêtes plus fréquentes;... Le site n'est pas soumis aux phénomènes d'inondation, ni à autre effet pouvant mettre en danger la vie des personnes qui l'utiliseront

La création d'un grand volume bâti, et de surfaces minérales, pourra participer à une amplification du phénomène d'îlots de chaleurs urbains.

Il sera relativisé grâce à la végétalisation des espaces verts (plantation de différentes strates et d'un mixte persistant / caduc) et à la végétalisation d'une partie des toitures créées. En effet, la végétalisation est un moyen pour créer des espaces de rafraichissements locaux grâce à l'ombrage et au processus d'évapotranspiration (principe de la bioclimatisation).

**Niveau d'enjeu lié au climat et à l'énergie : Moyen**

Mesures d'évitement et de réduction :

- Mesures prises pour limiter la part modale de la voiture thermique (cf. paragraphe suivant)
- Application des principes bioclimatiques permettant de limiter les déperditions d'énergie
- Modes constructifs qui favoriseront un éclairage et une ventilation naturelle
- Matériaux de construction mis en œuvre performants et nécessitant peu d'énergie grise
- Aménagement de surfaces d'espaces verts pour lutter contre l'effet îlot de chaleur

## IV. 7 Mobilités / Stationnement

Le projet est situé dans une zone urbaine à dominante d'activité économique à l'interface avec des zones agricoles et forestières, un complexe sportif et une zone d'habitat.

Le parc d'activité des Malines ainsi que le centre-bourg de Lisses sont également situés dans les environs du quartier. On y trouve notamment quelques commerces et services (boulangerie, restaurants, banque, pharmacie, ...) pouvant permettre de limiter les déplacements.

✓ **Accessibilité par les modes doux :**

Un réseau cyclable discontinu est présent sur la commune, il est principalement composé de sentiers et de cheminements. On note également la présence de pistes et bande cyclables.

La rue Léonard de Vinci desservant le site est équipée de trottoirs et d'une piste cyclable, celle-ci s'interrompant toutefois sur l'avenue des parcs.

Les cheminements piétons créés aux abords du site dans le cadre de l'aménagement de la ZAC (Allée Florence) permettent de rejoindre le centre-bourg de Lisses en 10 minutes environ de façon sécurisée et confortable (cheminement paysager en partie dissocié des voies circulées).

✓ **Desserte par les transports en commun :**

La ligne de bus TICE 416 relie le parc d'activités au centre urbain d'Evry et à la gare RER D d'Evry-Courcouronnes. Elle fonctionne en semaine, de 6h30 à 9h et de 16h à 19h avec une fréquence de 45 minutes entre chaque bus. Pendant la journée les usagers bénéficient d'un service à la demande mis en place par l'agglomération.

L'arrêt Mona Lisa est situé face à l'entrée du site SEBIA.

✓ **Accessibilité routière :**

Au sud-ouest de l'agglomération Grand Paris Sud, Lisses se trouve à 15 minutes d'Orly et 30 minutes de Paris. La ZAC des Folies dispose ainsi d'une bonne accessibilité routière avec la proximité de l'autoroute A6 qui traverse la commune et de la Francilienne qui ceinture l'agglomération parisienne.

Le site de production de SEBIA est quant à lui raccordé au réseau routier par la rue Léonard de Vinci qui dessert le parc d'activité depuis l'avenue des Parcs, avenue qui traverse l'ouest de la commune de Lisse.

### Impacts du projet :

Le projet d'extension du site SEBIA engendrera une augmentation de la fréquentation du site par les employés (perspectives d'évolution de 280 à 484 salariés en 2040) ainsi que par les transporteurs à destination des espaces de production industriel et du restaurant d'entreprise.

L'estimation des flux de poids lourds générés par l'extension du site industriel (hors restaurant) est présentée ci-après :

Véhicules	Nombre de poids lourds par semaine		Moyenne annuelle sur 48 semaines		Total
	Réception	Expédition	Réception	Expédition	
< 3,5 T.	10	10	385	480	865
< 12 T.	5	5	190	50	240
> 12 T.	5	5	100	50	150

A termes, les projections des flux totaux de camions à destination du restaurant sont les suivants :

- 19 T. : 4 fois par semaine,
- 3,5 T. : 1 à 2 fois par jour,
- Camion poubelle : 2 fois par semaine,

- Camionnette : 1 fois par jour.

Le flux de livraison est organisé dans un objectif d'optimisation du remplissage des véhicules afin de limiter le coût financier et environnemental lié au transport de marchandise.

Concernant la fréquentation du site par les employés et les visiteurs, les flux générés seront répartis selon les différents modes de déplacements. Si la dominance de la part modale de la voiture est prévisible, celle-ci sera limitée par la desserte du site en transports en commun ainsi que par les aménagements dédiés aux modes doux au sein du site (stationnements vélo couverts, cheminements piétons, ...) et ceux déjà présents aux abords de celui-ci.

Notons que l'entreprise a émis le souhait auprès de la commune de Lisses d'une augmentation de la desserte en transport en commun de la ZAC dans le cadre des besoins liés à son développement futur.

Les besoins en stationnement pour le site sont évalués à terme à 400 places. 49 places existantes seront conservées, le projet d'extension prévoit la création de 351 places de stationnement comprenant :

- Le pré-équipement d'au moins 80 places de stationnement pour l'accueil de bornes électriques,
- Au moins 20 emplacements de stationnement équipés pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables.

De plus, des places de stationnement couvertes pour les deux roues motorisés et non motorisés seront créées.

Le projet est également susceptible de générer des nuisances sur le trafic du secteur en phase chantier. Aussi, le promoteur de l'opération prendra toutes dispositions adaptées pour limiter les nuisances générées par le trafic en phase chantier, par exemple :

- Gérer les apports de matériel et les enlèvements de déchets
- Réflexions sur les horaires : planifier les rotations des camions
- Réflexions sur la signalétique des accès au chantier (livraison notamment)
- Prendre des dispositions sur les accès au chantier de manière à optimiser le stationnement des véhicules du personnel : rechercher des places de parking aux abords du site ou dans l'emprise dédiée au chantier si possible
- Organisation de la circulation sur la voie publique

#### **Niveau d'enjeu lié à la mobilité et au stationnement : **Moyen****

##### Mesures d'évitement et de réduction :

- *La situation du projet à proximité de commerces (centre de Lisses), pouvant favoriser les déplacements en mode doux*
- *Desserte en transports en commun jusqu'au site SEBIA*
- *La création de stationnement vélo couverts au sein du site*
- *Création de stationnement équipé pour la recharge des véhicules électriques*
- *Dispositions spécifiques pour limiter les nuisances sur le trafic en phase chantier*

---

## IV. 8 Risques naturels

D'après le site gouvernemental « Géorisques », la commune de Lisses est concernée par les risques suivants :

- L'inondation par débordement de l'Essonne : un PPRI a été approuvé le 18 juin 2012, le site d'étude n'est pas concerné par cet aléa.
- Zone de sismicité 1 : risque très faible.
- Potentiel radon catégorie 1 : niveau faible.
- Retrait gonflement des argiles : le site du projet est soumis à une exposition moyenne.
- Sensibilité au phénomène de remontées de nappes : le site est situé en zone potentiellement sujette aux inondations de cave avec une fiabilité faible.

**Niveau d'enjeu lié aux risques naturels : Faible**

Mesures de réduction :

- *Les constructions, ainsi que, le cas échéant, les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales, prendront en compte le risque retrait / gonflement des argiles.*

## IV. 9 Risques technologiques

La commune de Lisses est concernée par :

- Le risque de transports de matières dangereuses : une canalisation de transport de gaz est située à approximativement 300 m plus à l'est, une canalisation de transport d'hydrocarbure est également présente à environ 1,5 km au nord.
- Des sites classés Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) se trouve sur le territoire communal. L'installation la plus proche se situe à 500 m environ, il s'agit du site de traitement des métaux TECHNIQUES SURFACES.

Par ailleurs l'activité du site SEBIA de Lisses a été soumise à déclaration au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous la rubrique n°1185-2a (cf. courrier préfectorale du 3 mars 2014 en annexe) :

### **1185-2a**

*Gaz à effet de serre fluorés visés par le règlement (CE) n° 842/2006 ou substances qui appauvrissent la couche d'ozone visées par le règlement (CE) n° 1005/2009 (fabrication, emploi, stockage)*

#### *2. Emploi dans des équipements clos en exploitation*

*a) Equipement frigorifiques ou climatiques (y compris pompe à chaleur) de capacité unitaire supérieure à 2 kg, la quantité cumulée de fluide susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 300 kg.*

Les nouveaux équipements frigorifiques nécessaires à l'extension du site n'utiliseront pas de gaz à effet de serre fluorés.

L'état d'avancement des études ne permet pas de statuer sur nécessité de réaliser un nouveau dossier ICPE, toutefois il s'agirait le cas échéant d'un porté à connaissance ou à maxima d'une nouvelle déclaration concernant les rubriques suivantes :

**1510** - *Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts*  
**2910-A** – *Activité de combustion, à l'exclusion des installations visées par les rubriques 2770, 2771, 2971 ou 2931*

Un cabinet de conseil spécialiste sera missionné dans le but d'accompagner l'entreprise dans le traitement des sujets techniques et réglementaires des ICPE.

L'ensemble des aménagements réalisés seront conformes aux normes en vigueur concernant le stockage et l'utilisation des substances dangereuses (création de locaux dédiés au stockage et à la manipulation de certaines substances,...).

**Niveau d'enjeu lié aux risques technologiques : Moyen**

#### Mesures de réduction et d'accompagnement :

- *Respect des normes en vigueur concernant le stockage et l'utilisation des substances dangereuses en accord avec la réglementation ICPE*
- *Accompagnement de l'entreprise par un cabinet spécialiste des ICPE*

## IV. 10 Nuisances sonores

Selon les cartographies du bruit éditées par la Bruitparif (*cf. annexe*), le site du projet se trouve dans une zone de un bruit modérée à faible.

Dans la journée, le niveau de la rue Léonard de Vinci aux abords du site est de l'ordre de 55 à 60 dB(A). La nuit, le niveau sonore global du secteur n'excède pas 55 dB(A).

En dehors de la phase chantier, les nuisances sonores générées par le projet seront principalement liées au trafic routier engendré par l'activité du site.

Les activités du site ne sont pas de nature à générer des nuisances sonores dans l'environnement proche du site. Au sein des bâtiments, les niveaux sonores atteints demeureront sous les seuils réglementaires du code du travail.

Lors de la phase travaux, les engins de chantiers et les travaux de terrassement seront une source de bruit pour les riverains. L'exposition des populations au bruit ne sera que temporaire, et concernera essentiellement les riverains directs.

Les dispositions prises pour limiter les nuisances acoustiques seront de nature organisationnelle et/ou sur le matériel et les engins, par exemple :

- Planification des tâches pour minimiser leur impact sur le voisinage
- Limitation du nombre de camions de livraison et organisation des flux
- Réflexions sur les horaires du trafic des véhicules sur le chantier
- Réflexion sur le positionnement des postes fixes ou bruyants pour éviter la réverbération des bruits
- Remplacement des engins et matériels pneumatiques par leur équivalent électrique ou hydraulique
- Établir un plan de circulation des engins réduisant les marches arrière d'engins
- ...

**Niveau d'enjeu lié aux nuisances sonores : Faible**

Mesures de réduction :

- *Les mesures prises pour diminuer la part modale de la voiture (voir paragraphe sur les mobilités)*
- *Traitement acoustique spécifique des locaux accueillant des activités bruyantes*
- *Mesures de réduction des nuisances acoustiques en phase chantier*

---

## IV. 11 Nuisances lumineuses

La pollution lumineuse est un enjeu majeur dans la région Ile-de-France, avec des impacts potentiels importants sur la biodiversité mais aussi sur la santé des riverains.

Dans ce secteur des éclairages extérieurs sont présents pour assurer la sécurité et la sûreté des personnes.

L'activité du site se déroule uniquement en journée. Au sein du site actuel, l'éclairage des espaces extérieurs est activé au moyen d'un détecteur de présence, limitant les nuisances lumineuses générées. Le site fait également l'objet d'une modification du système d'éclairage extérieur par des solutions LED moins énergivores.

Ces différents principes seront mis en œuvre au sein de l'extension projetée. De plus, l'éclairage déployé au sein du projet sera conforme à la législation (code du travail et réglementation des ERP) concernant les niveaux d'éclairement. Celui-ci sera conçu de manière à concentrer les flux lumineux vers le sol, et vers les zones minérales. Dans la mesure du possible, les zones végétales, et spécialement les arbres, ne seront pas éclairés.

**Niveau d'enjeu lié aux nuisances lumineuses : Faible**

Mesures de réduction :

- Activation des éclairages extérieurs par détection de présence
- Concentration des flux lumineux vers le sol et les zones minérales

## IV. 12 Déchets / Matériaux

La problématique de la gestion des déchets est une question environnementale éminemment transversale. En effet, les déchets, qu'ils proviennent des ménages ou des activités économiques, sont des sources potentielles de pollution pour les milieux et les ressources naturelles (*eau, air, sols*), et de risques sanitaires pour la population.

Les déchets générés par le projet sont : d'une part ceux du chantier de réalisation, qui feront l'objet d'un tri et d'une évacuation vers les filières de valorisation appropriées; et d'autre part les déchets liés à l'activité du site en phase de fonctionnement.

Les déchets issus de l'activité de l'entreprise peuvent être listés de la manière suivante :

- Les déchets non dangereux (DND) : cartons, palettes en bois, etc ;
- Les déchets dangereux (DD) : effluents, emballages divers, etc.
- Les déchets d'activité de soins à risques infectieux (DASRI) ;
- Les déchets d'équipement électrique et électronique (DEEE) ;
- Les consommables d'impressions ;
- Les déchets issus de l'activité de restauration (huiles usagées, déchets putrescibles, etc.) ;
- Les déchets issus du pompage (bac à graisse du restaurant, débourbeur – déshuileur) ;
- Les lampes

Actuellement les déchets non pollués sont traités selon leur nature ; les déchets pollués ainsi que les solutions de coloration usagées sont collectés et stockés dans le local prévu à cet effet puis évacués et traités par une société spécialisée et agréée.

L'extension du site SEBIA comprend la création d'espaces et d'infrastructures dédiés au stockage et au traitement des déchets générés, qui seront conçus et réalisés selon les normes en vigueur : aire de gestion et d'évacuation, cuve de rétention des effluents, evapo-concentrateur, cuve de stockage des concentras, ...

(Cf. schéma de gestion des déchets en annexe)

De plus, la réalisation du projet nécessitera d'évacuer des matériaux liés aux démolitions ainsi qu'à la réalisation des fondations. Toutefois, le projet cherchera dans la mesure du possible à respecter l'équilibre déblai/remblai afin de limiter les volumes de matériaux à évacuer.

Notons que le phasage des travaux (réalisation des nouveaux bâtiments et aménagements avant les démolitions), nécessaire à la continuité de l'activité du site, limite les possibilités de réutilisation des matériaux au sein de l'opération.

### Niveau d'enjeu lié aux déchets et aux matériaux : **Moyen**

#### Mesures de réduction :

- *Création d'infrastructures dédiées au traitement des déchets sur le site en phase de fonctionnement*
- *Zone temporaire de collecte le temps du chantier*
- *Recherche de l'équilibre déblai/remblai de l'opération*