MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

CERFA
cerfa
N° 14734*04

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

Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas.
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Ce document est émis par le ministère en charge de l'écologie.
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien

Cadre réservé à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas

Date de réception : 28/02/2023
Dossier complet le : 28/02/2023
N° d'enregistrement : F01123P0050

1 Intitulé du projet

Projet de construction mixte (logements, bureaux, activités) "Issy Technopolis"
155, rue Jean Jacques Rousseau à ISSY-LES-MOULINEAUX (92)

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

2.1 Personne physique

Nom

Prénom(s)

2.2 Personne morale

Dénomination
OGIC

Raison sociale

N° SIRET
3 8 2 6 2 1 1 3 4 0 0 0 5 7

Type de société (SA, SCI...)
SA

Représentant de la personne morale : ☐ Madame ☑ Monsieur

Nom
DARGIER

Prénom(s)
Emmanuel

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

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

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)
39° a)	Projet de démolition de 15.000m² de SDP et de construction d'environ 29 966 m² de SDP (> 10 000 m²) sur un terrain de 12 500 m².

3.1 Le projet fait-il l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code de l'environnement ? (clause-filet) ?

☐ Oui ☑ Non

3.2 Le projet fait-il l'objet d'une soumission volontaire à examen au cas par cas au titre du III de l'article R.122-2-1 ?

☐ Oui ☑ Non

4 Caractéristiques générales du projet

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

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

Le projet "Issy Technopolis" prévoit la démolition des 3 bâtiments existants (soit environ 15 000 m² de SDP, cf. plan des démolitions en Annexe Obligatoire n°5) et la construction de 5 bâtiments avec une surface totale d'environ 29.966 000 m² de SDP.
Le programme du projet se répartit comme suit :
• Des logements (environ 20 000 m² de SDP pour 290 logements, dont environ 215 logements en accession et 75 logements sociaux), répartis en 4 bâtiments en R+8,
• Des bureaux (environ 10 000 m² de SDP), au sein d'un immeuble en R+6,
• Des commerces/activités en RDC sur la rue Jean Jacques Rousseau.
Le projet prévoit de créer un parc urbain en cœur de l'opération offrant une grande variété d'espaces paysagers et favorisant la biodiversité. Le projet prévoit, conformément au PLU, la création d'environ 4 400 m² d'espaces verts (hors toitures-terrasses).
Le site dispose actuellement de 414 places de parking. Le projet prévoit un nombre de places de stationnement équivalent (soit 428 places, dont environ 328 places dédiées aux logements et environ 100 places dédiées aux bureaux) ainsi que des locaux vélos (environ 1 000 m²). Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Obligatoire n°5.

4.2 Objectifs du projet

Le projet a pour objectif de démolir les bâtiments de bureaux existants situés dans la ZAC Léon Blum et de reconstruire un ensemble mêlant mixité fonctionnelle et sociale. Il poursuit les objectifs de l'OAP du PLU de la ville d'Issy-les-Moulineaux ainsi que de la ZAC Léon Blum, à savoir :
- Renouveler le tissu urbain avec le développement d'une mixité fonctionnelle : la réalisation de logements mêlant accession et social, la création d'un immeuble de bureaux et également le projet d'animer les pieds d'immeuble,
- Encourager les déplacements cyclables avec la création de nombreux stationnements vélos,
- Densifier un site doté d'une bonne accessibilité en transports en commun (RER, tramway, et future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express).
L'ensemble mixte de logements (R+8) et bureaux (R+6) sera accompagné de la création d'espaces verts contribuant à son intégration paysagère, au renforcement de la présence de la nature en ville, et à l'objectif d'intégrer les principes de bioclimatisme de l'OAP.
Le site accueillera des immeubles neufs et davantage performants du point de vue énergétique et environnemental par rapport aux constructions actuelles, le Maître d'Ouvrage s'étant engagé dans l'obtention de nombreux labels et certifications (cf. Annexe Obligatoire n°5).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 Dans sa phase travaux

Le chantier consistera en :
• La démolition des bâtiments actuels et l'évacuation des matériaux vers les filières appropriées (en fonction des résultats des diagnostics amiante, plomb, déchets, ...),
• La réalisation des opérations de dépollution du terrain en fonction des investigations qui seront réalisées,
• La réalisation des terrassements, excavations, nivellements pour permettre l'implantation de nouveaux bâtiments,
• La construction de nouveaux bâtiments (gros œuvre et finitions) dont infrastructures,
• La réalisation des abords et des aménagements paysagers.

La phase travaux s'articule en 3 tranches de démolition / construction :
- 1ère tranche : démolition d'un immeuble de 9 060 m² de SDP et construction d'un bâtiment de bureaux et de 2 bâtiments d'environ 150 logements, la durée de travaux est d'environ 30 mois (livraison prévue pour 4T 2026),
- 2ème tranche : démolition d'un immeuble de 2 821 m² de SDP et construction d'un bâtiment d'environ 70 logements, la durée de travaux est d'environ 24 mois (livraison prévue pour 3T 2027),
- 3ème tranche : démolition d'un immeuble de 3 101 m² de SDP et construction d'un bâtiment d'environ 70 logements, la durée de travaux est d'environ 24 mois (livraison prévue pour le 2T 2028).

Une Charte Chantier à Faible Impact Environnemental sera mise en œuvre.

Il est à noter que deux autres phases, dont le Maître d'Ouvrage n'a pas la maitrise foncière et dont le projet n'est pas défini à ce stade, sont potentiellement envisagées et pourraient développer environ 10 000 m² de bureaux et 10 000 m² de logements à terme (cf. Figure 4 de l'Annexe Obligatoire n°5).

4.3.2 Dans sa phase d'exploitation et de démantèlement

Le projet est destiné à accueillir principalement des logements (environ 290, dont 215 logements en accession et 75 logements sociaux) et des bureaux, ainsi que des activités / commerces en RDC le long de la rue Jean Jacques Rousseau. Grâce à cette mixité programmatique, l'animation du site sera assurée en journée (bureaux, commerces, ...) mais également en soirée et le week-end (logements, activités, commerces). Le projet s'articulera autour d'un parc urbain accessible à tous et ouvert sur les différents programmes.

En matière de stationnement, environ 428 emplacements seront prévus, dont environ 328 pour les bâtiments résidentiels et environ 100 pour l'immeuble de bureaux. Dans ce cadre, les emplacements déjà présents au niveau du sous-sol existant seront conservés soit 333 places.

L'opération sera raccordée aux différents réseaux (eau potable, assainissement des eaux usées, réseau électrique, réseau fibre/télécom, ...) qui desservent déjà ce quartier d'Issy-les-Moulineaux.
La gestion des eaux pluviales sera faite en accord avec les prescriptions du PLU et de la ZAC. Les espaces verts et les toitures végétalisées prévues pourront contribuer à la gestion des eaux pluviales.

Le site sera accessible en voiture depuis la rue Jean Jacques Rousseau. Il dispose par ailleurs d'une très bonne accessibilité en transports en commun (tramway T2, RER C, bus, ...) et profitera à terme de l'ouverture de la gare de la ligne 15 du réseau Grand Paris Express. Les circulations douces seront favorisées grâce à la création de locaux de stationnement dédiés aux vélos (1.000 m²).

Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Obligatoire n°5.

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

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

Le projet fera l'objet des autorisations suivantes :
- d'un ou plusieurs permis de démolir
- d'un ou plusieurs permis de construire (5 P.C. seront déposés),
- dossier de Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (rubrique 2.1.5.0 a minima).

Le projet est par ailleurs intégré dans le périmètre de la ZAC Léon Blum. L'étude d'impact du dossier de ZAC a fait l'objet d'avis de l'autorité environnementale en date du 10 juin 2015, 20 octobre 2017 et 14 mai 2019.

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

Grandeurs caractéristiques du projet	Valeurs
Emprise du site	1,25 ha environ
SDP totale	29 966 m²
Espaces verts	4 400 m² environ
Nombre de niveaux	R+6 à R+8
Nombre de niveaux de sous-sol	-1

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune d'implantation

Numéro : 155 Voie : Rue Jean Jacques Rousseau

Lieu-dit :

Localité : ISSY-LES-MOULINEAUX

Code postal : 9 2 1 3 0 BP : Cedex :

Coordonnées géographiques[1]

Long. : 0 2 ° 1 5 ' 3 5 " E Lat. : 4 8 ° 4 9 ' 2 1 " N

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

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

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

Communes traversées :

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

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

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

☐ Oui ☑ Non

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

☐ Oui ☐ Non

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

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

5 Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

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

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

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☑	Les ZNIEFF les plus proches du site sont la ZNIEFF de type 1 "Forêt de Meudon et Bois de Clamart" àt la ZNIEFF de type 2 « Forêts Domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes et Parc de Saint - Cloud » situées à 2km de distance du site. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Volontaire n°1.
En zone de montagne ?	☐	☑	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☑	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☑	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☑	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☑	☐	Le Département des Hauts-de-Seine dispose d'un PPBE approuvé le 12 décembre 2016. Le site du projet est en partie concerné par le secteur affecté par le bruit lié à l'infrastructure du RER C (classée en catégorie 3 vis-à-vis des nuisances acoustiques). Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Volontaire n°1.
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 compris dans aucun périmètre de protection du patrimoine. Les Monuments Historiques les plus proches sont "La Tour aux Figures" de Jean Dubuffet et le "Palais des Arts et des Congrès d'Issy" (situés à environ 650 m de distance du site). Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Volontaire n°1.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☑	D'après la carte des enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT, le site ne se situe pas dans une zone potentiellement humide. De par son occupation actuelle (site déjà urbanisé et largement construit / artificialisé) l'emprise du projet n'est pas susceptible d'accueillir des zones humides. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Volontaire n°1.
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 ?	☑	☐	La commune de Issy-les-Moulineaux est concernée par le PPRI de la Seine (le site n'est pas concerné par le zonage réglementaire) ainsi que par le PPRN lié aux carrières (le site n'est pas concerné). Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Volontaire n°1.
	☑	☐	Le plan de prévention du risque d'inondation de la Seine a été approuvé le 09/01/2004, puis révisé le 07/07/2017. Le plan de prévention des risques liées à la présence d'anciennes carrières a été approuvé le 07/08/1985.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☑	☐	Aucun site BASIAS ni BASOL n'est recensé au droit de la zone d'étude. Toutefois, 2 sites BASIAS sont présents à proximité immédiate. Des études sont en cours afin d'identifier les éventuelles pollutions du sol. Elles permettront de définir, le cas échéant, les filières d'évacuation des terres polluées (Plan de gestion) ainsi que les éventuelles mesures à mettre en œuvre afin d'assurer l'absence de risques sanitaires pour les futurs habitants et usagers (ARR, EQRS).
Dans une zone de répartition des eaux ?	☑	☐	Le site est localisé dans la zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe de l'Albien.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☑	
Dans un site inscrit ?	☐	☑	Le site inscrit le plus proche est le "Bois de Meudon et Viroflay et leurs abords", situé à environ 1,1 km de distance. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Volontaire n°1.

Le projet se situe-t-il dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	☐	☑	Le site Natura 2000 le plus proche du projet est une entité de la ZPS des "Sites de Seine-Saint-Denis" (FRFR1112013), située à environ 12 km nord est du site du projet. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Obligatoire n°7.
D'un site classé ?	☐	☑	Le site classé le plus proche est la "Propriété de Monsieur Rodin", situé à environ 800 m de distance du site du projet. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Volontaire n°1.

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

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

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☑	Le projet ne comporte aucun prélèvement direct dans les eaux superficielles ou souterraines au droit du site. Il sera desservi en eau potable par le réseau de la ville. Il s'agit du réseau du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France dont l'exploitation est confiée à la Compagnie Générale des Eaux.
	Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☑	☐	La nappe superficielle d'accompagnement de la Seine est sub-affleurante au droit du secteur. Le sous-sol existant sera conservé et réaménagé afin de répondre aux besoins du projet. Les études géotechniques et hydrogéologiques qui seront menées permettront de définir les dispositions à mettre en œuvre afin d'éviter tout impact sur les futures constructions, en phase chantier et définitive, en cas de risque de contact avec la nappe lors des travaux de réaménagement et éventuelles extensions du sous-sol.
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☑	☐	Le projet comporte la démolition des bâtiments existants. Les déchets de démolition seront évacués vers des filières adaptées. Des diagnostics Produits, Équipements, Matériaux et Déchets seront réalisés avant démolition, ainsi que les diagnostics techniques (amiante, plomb, ...). Un bureau d'étude spécialisé en réemploi est en cours de désignation par la Maitrise d'Ouvrage. Le projet sera excédentaire en déblais en cas de nécessité d'extension des sous-sols.
	Est-il déficitaire en matériaux ?	☑	☐	Le projet aura besoin de matériaux de construction.
	Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☐	☑	Les matériaux de construction utilisés ne seront pas prélevés sur le sol et sous-sol de la parcelle.

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	☑	☐	Le projet comportera des besoins supplémentaires en eau potable et en assainissement d'eaux usées principalement liés à la création de 290 nouveaux logements (soit environ 600 nouveaux habitants). L'adduction en eau potable est gérée par le Syndicat des Eaux d'IDF (exploitation confiée à la Compagnie Générale des Eaux). Les eaux usées de la commune sont dirigées vers la STEP d'Achères, gérée par le SIAAP, d'une capacité de 1 700 000 m3/j.
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☑	Localisé en milieu urbain, le site est déjà artificialisé et largement construit. Les potentialités d'accueil de la biodiversité sont faibles (cf. Annexes Volontaires n°1 et 2). Dans le cadre du label Biodivercity, la réalisation d'inventaires complémentaires est prévue afin de confirmer l'absence d'enjeux ou bien de mettre en place des mesures d'évitement / réduction adaptées. Le projet aura par ailleurs un effet positif en augmentant les surfaces d'espaces verts et le nombre d'arbres au droit du site.
	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 ?	☐	☑	Les "Sites de Seine-Saint-Denis" constituent la zone NATURA 2000 la plus proche du projet (12 km). Le site du projet n'est pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par la directive. Il n'existe aucune connexion écologique fonctionnelle entre le site Natura 2000 et le projet, compte tenu du milieu urbanisé dans lequel le projet s'insère et de la distance importante par rapport au site le plus proche (cf. Annexe Obligatoire n°7).
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☑	Aucune consommation d'espace n'est prévue, le site étant déjà urbanisé.
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☑	La commune d'Issy-les-Moulineaux n'est concernée par aucun PPRT, aucune ICPE ne se trouve à proximité du site d'étude. Une canalisation de transport de gaz naturel est située au niveau du quai Stalingrad, à plus de 250 m de distance du site d'étude. Par conséquent, le projet n'est pas concerné par les servitudes relatives à cette canalisation (cf. Annexe Volontaire n°1).
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☑	☐	Le site n'est pas concerné par le zonage réglementaire du PPRI de la Seine ni par les zones de risques carrières. Il est exposé à une aléa moyen à fort vis-à-vis du risque de retrait gonflement des argiles. Les études géotechniques qui seront réalisées dans le cadre du projet permettront de définir les dispositions constructives adaptées aux contraintes géologiques du sous-sol. Pour plus de détails, se référer à l'Annexe Volontaire n°1.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☑	De par sa nature (logements, bureaux, ...) le projet ne sera pas à l'origine de risques sanitaires ni de pollutions.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☑	☐	Les études de pollution prévues permettront de définir les mesures à mettre en place afin d'éviter tout risque sanitaire pour les futurs usagers (cf. Annexes Volontaires n°1 et 4).

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	☑	☐	L'étude trafic (cf. Annexes Volontaires n°1 et 3) montre que le flux supplémentaire lié au projet (1 500 véh/j et 150 véh aux heures de pointe) est modéré et ne devrait pas avoir d'impact notable sur les réseaux routiers dans le secteur. Le projet vise par ailleurs une mixité fonctionnelle dans l'objectif de réduire les besoins en déplacements, se situe dans un secteur bien desservi par les transports en communs (RER C, T2, plusieurs lignes de bus, future gare du Grand Paris Express ...), et prévoit environ 1 400 m² de locaux vélos.
	Est-il source de bruit ?	☐	☑	En raison de sa vocation, le projet ne générera pas de gêne sonore particulière. En phase chantier, des dispositions seront prises pour limiter les nuisances sonores et respecter les lois en vigueur.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☑	☐	Le site est en partie concerné par le secteur affecté par le bruit lié à l'infrastructure du RER C (catégorie 3). Des isolements acoustiques des façades seront prévus pour les bâtiments dans cette zone.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☑	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des vibrations ?	☐	☑	
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☑	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☐	☑	Les bâtiments et espaces publics projetés ne vont que très peu modifier le contexte lumineux local (secteur urbain déjà concerné par une ambiance lumineuse importante, site déjà construit).
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☑	Le projet s'inscrit dans un contexte urbain concerné par une ambiance lumineuse importante.
Émissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☐	☑	Le projet, de par sa nature, ne sera pas à l'origine de rejets atmosphériques, sauf ceux liés au fonctionnement des bâtiments (chauffage, ...) et ceux, indirects, liés au trafic routier supplémentaire (estimé à environ 1 500 véhicules par jour). Dans le cadre des certifications visées (cf. Annexe Volontaire n°5), les consommations énergétiques et les émissions seront maîtrisées.
	Engendre-t-il des rejets liquides ?	☐	☑	Les surfaces végétalisées des espaces verts et des toitures terrasses permettront de réduire, en partie, les apports d'eaux pluviales au réseau.
	Si oui, dans quel milieu ?	☐	☐	

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Émissions	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☑	Le projet ne générera aucun effluent direct. Les eaux usées seront collectées et rejetées dans le réseau d'assainissement qui dessert la ville. En phase chantier, les base vie seront également raccordé aux réseaux de la ville. Aucun autre effluent ne sera engendré par le chantier. Compte tenu de la conservation du sous-sol existant, le risque de devoir recourir à des pompages en phase chantier est très faible.
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☑	☐	Le chantier générera des déchets divers, qui seront collectés et évacués selon les filières appropriées. En particulier, les déchets des démolitions feront l'objet d'un diagnostic définissant les volumes à gérer et les filières d'évacuation appropriées. En fonctionnement, le projet sera source de quelques déchets ménagers et assimilés, qui seront collectés et gérés par la Ville via le SYCTOM.
Patrimoine/Cadre de vie/Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☑	Aucune covisibilité n'est identifiée entre le projet et les monuments historiques les plus proches. Les hauteurs et gabarits prévus dans le cadre du projet sont cohérents avec les immeubles alentours. Par ailleurs le projet permettra d'améliorer l'image du site (actuellement déjà occupé par des bâtiments de bureaux n'ayant pas d'intérêt architectural particulier) via une augmentation des espaces verts et des plantations, et un parti architectural et paysager qualitatif.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☐	☑	Le site continuera à accueillir un espace urbanisé. L'usage passera d'un ensemble d'immeubles de bureaux à un ensemble multifonctionnel (logements, bureaux, commerces ...).

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 :

Le projet se situe au sein du périmètre de la ZAC Léon Blum, dont le développement est prévu jusqu'en 2028. Les projets les plus proches pourraient avoir des incidences cumulées avec le projet, notamment en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants et activités dans le secteur (augmentation du trafic et des nuisances associées, augmentation des besoins en ressources naturelles et énergie). Par ailleurs les projets diversifieront ce quartier idéalement situé, près des transports en commun et équipements. Quant aux nuisances en phase chantier (circulation d'engins, pollutions), ces derniers ont été identifiés par le Maître d'Ouvrage, qui mettra en œuvre une charte chantier faibles nuisances pour les limiter. D'autres projets connexes, tels que la gare Issy de la ligne 15, vont avoir à terme un effet cumulé positif en réduisant les déplacements en voiture grâce à l'amélioration de l'offre en transports en commun dans le secteur.

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

☐ Oui ☑ Non

Si oui, décrivez lesquelles :

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

Le Maître d'Ouvrage a fait réaliser une note d'expertise écologique (Annexe Volontaire n°2), cette dernière met en valeur le potentiel d'accueil de la biodiversité au droit du site (faible). La réalisation de passages complémentaires par un écologue est prévue dans le cadre du Label Biodivercity permettra d'évaluer plus en détail les enjeux écologiques du secteur.

Le Maître d'Ouvrage a également fait réaliser une note d'étude de trafic (Annexe Volontaire n°3) afin d'évaluer l'impact des flux générés par le projet (environ 1 500 véhicules par jour et 150 véhicules aux heures de pointe du matin et du soir). Les analyses de génération du trafic routier montrent que le flux supplémentaire généré par le projet est modéré et n'aura pas d'impact notable sur la charge des réseaux routiers dans le secteur.

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

Étude trafic : site accessible en transports en commun (tramway T2, RER C, Grand Paris Express en 2025, ...), réalisation de locaux dédiés au stationnement des vélos, amélioration du réseau cyclable dans le secteur afin de favoriser un report modal du trafic routier vers les mobilités douces et les transports en commun.

Étude acoustique : le choix a été fait de localiser les bureaux dans le secteur le plus impacté par le bruit (proche du RER C) et les logements dans le secteur le plus calme. Le Maître d'Ouvrage fera réaliser les études nécessaires afin d'adapter les façades de ses bâtiments et permettre le confort des utilisateurs (bureaux et logements).

Étude biodiversité : dans le cadre du label Biodivercity, le Maître d'Ouvrage fera intervenir un écologue afin de réaliser des inventaires sur deux saisons, ces visites permettront également d'évaluer les enjeux écologiques. Une note de principe paysager explique notamment que le projet améliore considérablement le potentiel d'accueil de la faune et de la flore au sein du site (augmentation des espaces verts et des plantations, ...).

Études pollutions : les études en cours permettront de définir, le cas échéant, les filières d'évacuation des terres polluées (Plan de gestion) ainsi que les éventuelles mesures à mettre en œuvre afin d'assurer l'absence de risques sanitaires pour les futurs habitants et usagers (ARR, EQRS).

Consommation : de nombreux labels et certifications sont visés dans le cadre du projet (cf. Annexe Obligatoire n° 5), ce qui permettra d'aboutir à des constructions exemplaires en termes d'efficacité énergétique. Les émissions de GES seront ainsi maîtrisées.

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 a pour objectif la construction d'un ensemble mixte qui s'inscrit dans la continuité du développement de la ZAC Léon Blum. Le projet s'intègre dans une démarche d'exemplarité en termes de mixité fonctionnelle et sociale et poursuit ainsi les objectifs de l'OAP du PLU. Il répond aux besoins en logement de la ville et favorise la mixité fonctionnelle du secteur. Le projet propose de créer un parc urbain « véritable îlot de fraicheur » qui offrira une grande variété d'espaces paysagers à parcourir et à habiter : un parti paysager valorisant le quartier et favorisant la biodiversité. Les possibles impacts du projet sont identifiés par le Maître d'Ouvrage, qui mène les études nécessaires (géotechnique, pollution, mobilité, faune flore) afin de mieux caractériser les enjeux du site et de prévoir si besoin des mesures adaptées afin de les éviter ou réduire.
Pour ces raisons, le projet ne nous parait pas nécessiter la réalisation d'une évaluation environnementale.

8 Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié**.	☑
2	Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas.	☐
3	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe).	☑
4	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.	☑
5	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a),10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé	☑
6	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau	☑
7	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☑

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

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

	Objet	
1	Synthèse des enjeux environnementaux du site - GINGER BURGEAP - 24/02/2023	☑
2	Note écologique - ETAMINE - 13/02/2023	☑
3	Note trafic - CDVIA - 21/02/2023	☑
4	Note pollution - LETOURNEUR Conseil - 22/02/2023	☑
5	Note paysagère - SYNTHESE ARCHITECTURE - 02/20236	☑

9 Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur avoir pris en compte les principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables ☑

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

Nom DARGIER

Prénom Emmanuel

Qualité du signataire Directeur Général Immobilier d'Entreprise

À ISSY LES MOULINEAUX

Fait le 28/02/2023

Signature du (des) demandeur(s)

OGIC

une nouvelle nature de ville

Projet ISSY TECHNOPOLIS
155 rue Jean-Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux (92)

Demande d'examen au cas par cas

Rapport

Réf : CV_IF0000793

HIHA / ISZ

24/02/2023

GINGER BURGEAP

ISSY TECHNOPOLIS

Projet ISSY TECHNOPOLIS
155 rue Jean-Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux (92)

Demande d'examen au cas par cas

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction		Vérification		Validation	
			Nom	Signature	Nom	Signature	Nom	Signature
Rapport	24/02/2023	01	H. Hassan		I. ZETTI		I. ZETTI	

Numéro de contrat / de rapport :	Réf : CV_IF0000793
Numéro d'affaire :	A46385
Domaine technique :	DR01

GINGER BURGEAP Agence Ile-de-France • 143 avenue de Verdun – 92442 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél : 01.46.10.25.70 • burgeap.paris@groupeginger.com

SOMMAIRE

1. Introduction 5
1.1 Le contexte réglementaire 5
1.2 Présentation du projet 6
1.3 Présentation du document 7
2. Annexes obligatoires 8
2.1 Annexe Obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage 8
2.2 Annexe Obligatoire n°2 : Décision administrative soumettant le projet au cas par cas 8
2.3 Annexe Obligatoire n°3 : Plan de situation du projet 8
2.4 Annexe Obligatoire n°4 : Prises de vues du site et de ses abords 9
2.5 Annexe Obligatoire n°5 : Présentation du projet 13
2.5.1 Contexte 13
2.5.2 Programme du projet 15
2.5.3 Parti paysager 17
2.5.4 Parti architectural 17
2.5.5 Démarche environnementale 17
2.5.6 Travaux en phase chantier 18
2.6 Annexe Obligatoire n°6 : Présentation des abords du site 20
2.7 Annexe Obligatoire n°7 : Situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 » 22
3. Annexes volontaires 24
Annexe Volontaire n°1 : Synthèse des enjeux 24
Annexe Volontaire n°2 : Note Ecologique 35
Annexe Volontaire n°3 : Note Trafic 54
Annexe Volontaire n°4 : Note Pollution 71
Annexe Volontaire n°5 : Note paysagère 94

TABLEAUX

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement 6
Tableau 2 : Flux générés par le projet 28

FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000 8
Figure 2 : Localisation des prises de vue du quartier 9
Figure 3 : Plan masse du projet 13
Figure 4 : Présentation des phases du projet 14
Figure 5 : Localisation du projet au sein du périmètre de la ZAC Léon Blum 15
Figure 6 : Plan masse du projet 16
Figure 7 : Périmètre du projet et bâtiments à démolir dans le cadre du projet 19
Figure 8 : Plan des abords du site du projet 21
Figure 9 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000 23
Figure 10 : Cartographie des principaux espaces verts 24
Figure 11 : ZNIEFF de type I aux abords du site 26

Figure 12 : ZNIEFF de type II aux abords du site 26
Figure 13 : Zones potentiellement humides aux alentours du projet 27
Figure 14 : Localisation des ICPE et des sites recensés BASIAS et BASOL dans un rayon de 200 m autour de la zone d'étude 29
Figure 15 : Localisation d'implantation des sondages de sols et des piézomètres prévisionnels 30
Figure 16 : Localisation du projet et des voies classées vis-à-vis du bruit..... 32
Figure 17 : Extrait de la carte de zonage réglementaire du PPRi 92 33
Figure 18 : Périmètres de protection des monuments historiques 33
Figure 19 : Exposition vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles 34

PHOTOGRAPHIES

Photographies 1 et 2 : Vues des rues Jean-Jacques Rousseau (à gauche) et René Jacques (à droite)..... 10
Photographies 3 et 4 : Vues du site et ses abords de l'autre le long de la Rue Jean-Jacques Rousseau..... 10
Photographies 5 et 6 : Vues des bureaux occupant le site depuis la Rue Jean-Jacques Rousseau 11
Photographies 7 et 8 : Autres vues de l'intérieur du site 11
Photographies 9 et 10 : Autres vues des chantiers en cours aux abords du site 12
Photographies 11 et 12 : Vues de la rues Jean-Jacques Rousseau (à gauche) et du chantier de la future gare du GPE (à droite) 12

1. Introduction

1.1 Le contexte réglementaire

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

La législation Européenne demande alors que ces projets fassent l'objet d'une Évaluation Environnementale.

En France, cette directive européenne a été retranscrite dans les articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement selon la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») et de son décret d'application n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

Deux textes y ont apporté des réformes :

- L'Ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0181 du 5 août 2016).
- Le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (JORF n°0189 du 14 août 2016).

Ces textes, auxquels il faut ajouter la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, créent une réforme importante de l'évaluation environnementale des projets.

D'une manière générale, cette réforme a eu pour but principal d'achever la transposition de la directive (modifiée en 2014) 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements peuvent être soumis de façon systématique à étude d'impact ou après examen au cas par cas.

Dans ce dernier cas, seuls les projets identifiés par l'autorité environnementale comme étant susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement doivent faire l'objet d'une étude d'impact.

Suivant le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 applicable au 1er janvier 2017 pour la procédure de demande d'examen au cas par cas et au 16 mai 2017 pour la réalisation des évaluations environnementales, les projets donnant lieu à un permis de construire peuvent être soumis à évaluation environnementale systématique ou à un examen préalable au cas par cas selon les critères définis dans le Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement).

L'entrée de procédure est définie, en fonction de la nature et des dimensions du projet, par le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

1.2 Présentation du projet

La présente demande d'examen au cas par cas, préalable à l'éventuelle réalisation d'une étude d'impact, concerne le projet de construction d'un ensemble mixte comprenant des logements et des bureaux, ainsi que quelques commerces en pied d'immeuble, le long de la rue jean Jacques Rousseau à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130).

La société OGIC projette le dépôt de 5 permis de construire pour ce projet de **création de 4 bâtiments résidentiels en R+8 et d'un immeuble de bureaux en R+6**.

Le projet emportera la démolition du bâtiment existant mais la conservation du niveau de sous-sol, qui accueillera environ **428 places** de stationnement au total.

L'opération concerne un terrain d'environ 1,25 ha situé au sein de la parcelle cadastrale Q048 (environ 2,93 ha). Le site se trouve dans une zone de bureaux, à quelques centaines de mètres de l'arrêt « Jacques-Henri Lartigue » de la ligne T2 au nord-est et de la future gare Issy RER du Grand Paris Express au sud.

La surface de plancher (SDP) totale projetée est de 29 966 m².

Au regard de la catégorie n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement présenté ci-dessous, le projet, en raison de ses caractéristiques, est soumis à la procédure d'examen au cas par cas.

Tableau 1 : Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol (…) supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que : • les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; • les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; • les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher (…) ou une emprise au sol (…) supérieure ou égale à 10 000 m². **Le projet prévoit la création d'un programme supérieur à 10 000m² de SDP (= 29 966 m²)**
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol (…) supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que : • les zones mentionnées à l'art. R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; • les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'art. L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; • les parties urbanisées de la commune au sens de l'art. L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher (…) ou l'emprise au sol (…) est supérieure ou égale à 10 000 m².

La demande d'examen au cas par cas fait l'objet d'une instruction par les services du Préfet de Région (DRIEAT-if), donnant lieu à une décision d'autorisation ou d'exemption d'étude d'impact pour le projet en question. Le délai d'instruction est de 35 jours calendaires.

1.3 Présentation du document

Le présent document met à disposition des services de l'Autorité Environnementale les annexes obligatoires mentionnées précédemment, et les éléments permettant une meilleure appréhension de la demande, et des enjeux associés au projet et à son contexte.

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

L'annexe obligatoire n°2 n'est pas nécessaire car le projet ne fait pas l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet).

L'ensemble des pièces annexes obligatoires n°3 à 7 et les pièces volontairement transmises constituent le présent document. Celui-ci se compose de :

- Annexes Obligatoires :
  - Un plan de situation du projet (annexe obligatoire n°3),
  - Un reportage photographique du site (annexe obligatoire n°4),
  - Une présentation du projet (annexe obligatoire n°5),
  - Une présentation des abords du site (annexe obligatoire n°6),
  - Une carte de situation du site vis-à-vis des zones NATURA 2000 les plus proches (annexe obligatoire n°7).
- Annexes Volontaires jointes pour une meilleure compréhension du projet :
  - Synthèse des enjeux (annexe volontaire n°1),
  - Note écologique (annexe volontaire n°2),
  - Note trafic (annexe volontaire n°3),
  - Note pollution (annexe volontaire n°4),
  - Note paysagère (annexe volontaire n°5).

2. Annexes obligatoires

2.1 Annexe Obligatoire n°1 : Renseignements concernant le maître d'ouvrage

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

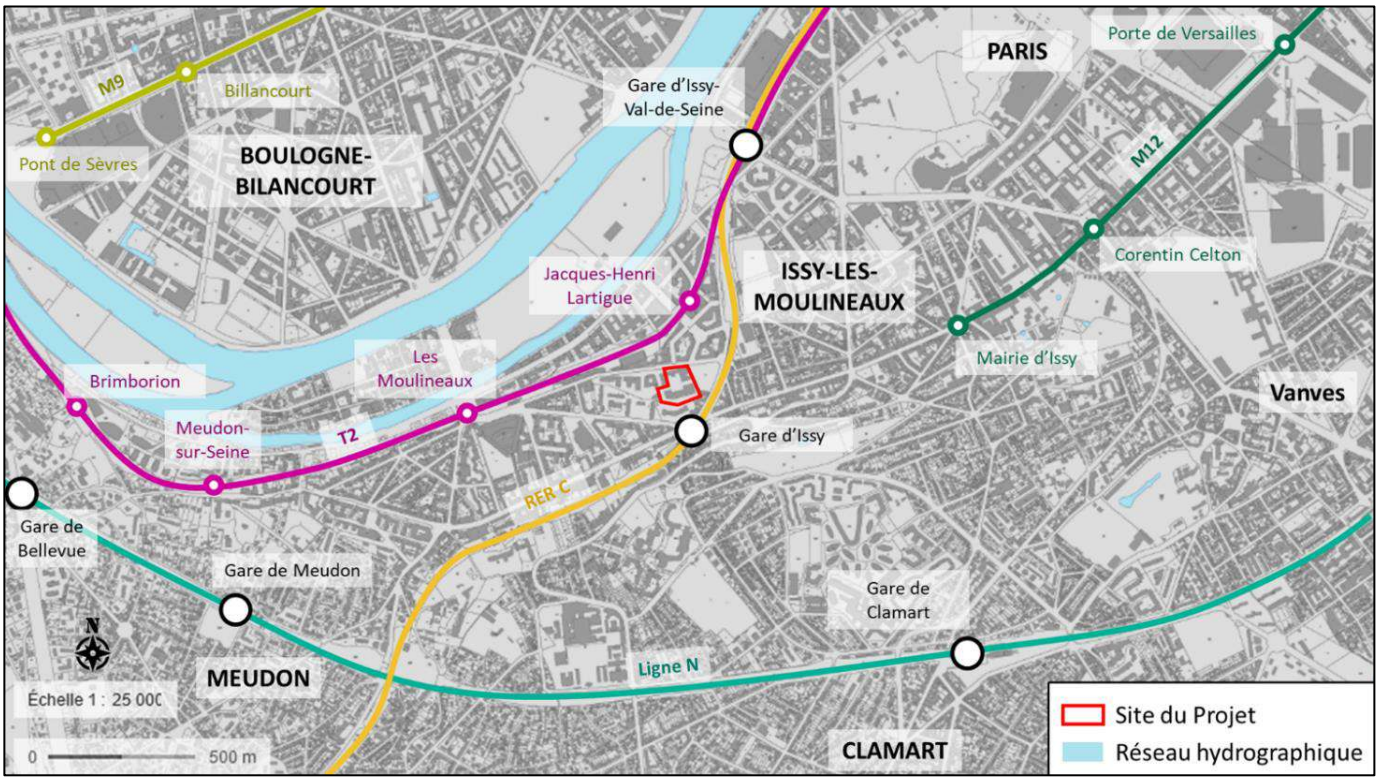
2.2 Annexe Obligatoire n°2 : Décision administrative soumettant le projet au cas par cas

Sans objet (le projet ne fait pas l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement).

2.3 Annexe Obligatoire n°3 : Plan de situation du projet

La localisation du projet est indiquée au 1/25 000e sur la carte ci-dessous.

Figure 1 : Localisation du projet au 1/25 000



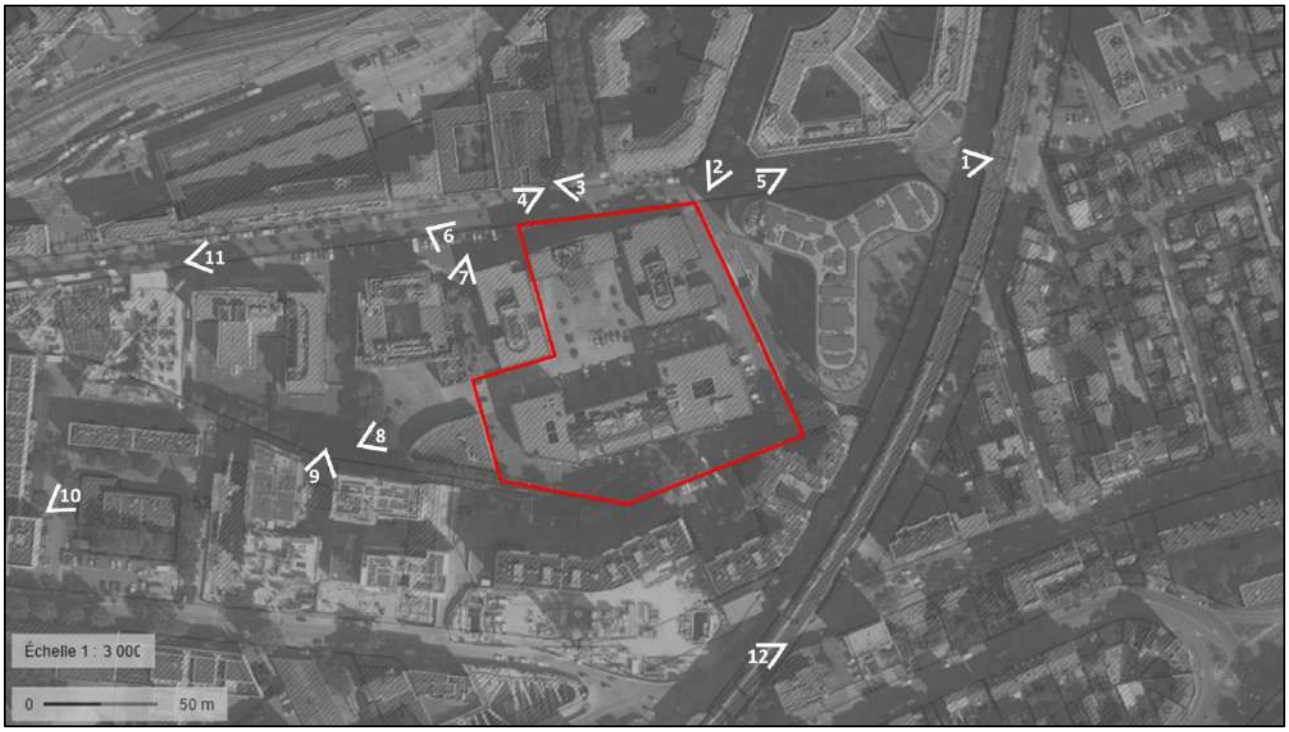
Source : Fond de plan Géoportail, annotations Ginger BURGEAP

2.4 Annexe Obligatoire n°4 : Prises de vues du site et de ses abords

Un repérage a été effectué sur place le **21 février 2023**.

La figure ci-après localise les prises de vue du quartier dans lequel le site est intégré, présentées au fil des pages suivantes.

Figure 2 : Localisation des prises de vue du quartier



Source : Geoportail, annotations Ginger BURGEAP

Photographies 1 et 2 : Vues des rues Jean-Jacques Rousseau (à gauche) et René Jacques (à droite)

Photographies 3 et 4 : Vues du site et ses abords de l'autre le long de la Rue Jean-Jacques Rousseau

Photographies 5 et 6 : Vues des bureaux occupant le site depuis la Rue Jean-Jacques Rousseau

Photographies 7 et 8 : Autres vues de l'intérieur du site

Photographies 9 et 10 : Autres vues des chantiers en cours aux abords du site

Photographies 11 et 12 : Vues de la rues Jean-Jacques Rousseau (à gauche) et du chantier de la future gare du GPE (à droite)

2.5 Annexe Obligatoire n°5 : Présentation du projet

2.5.1 Contexte

2.5.1.1 Contexte du projet

D'une superficie d'environ 1,25 ha, le site d'étude est situé au sein de la parcelle Q048 au 155 Rue Jean-Jacques Rousseau dans la commune d'Issy-Les-Moulineaux.

Elle est entourée par la rue Jean-Jacques Rousseau au nord. Elle est délimitée au Sud par des immeubles résidentiels, et à l'est et l'ouest par des bâtiments de bureaux.

Sur le périmètre dont le Maitre d'Ouvrage a la maîtrise foncière, il procèdera à la démolition de 15 000 m² de surfaces de bureaux existantes (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** en page 19) et reconstruira un ensemble immobilier de 10 000 m² de bureaux et environ 20 000 m² de logements (cf. plan masse ci-dessous).

Figure 3 : Plan masse du projet

Source : OGIC

Il est à noter que deux autres phases, dont le maitre d'ouvrage n'a pas la maitrise foncière et dont le projet n'est pas défini à ce stade, sont potentiellement envisagées et pourraient développer environ 10 000 m² de bureaux et 10 000 m² de logements à terme (cf. figure ci-dessous).

Figure 4 : Présentation des phases du projet

Source : OGIC

2.5.1.2 Contexte de la ZAC Léon Blum

Le projet se situe dans le périmètre de la **ZAC « Léon Blum »** qui, créée en 2015 en lien avec la future arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express, poursuit jusqu'à aujourd'hui sa politique de développement urbain.

Au total, sur les 17,4 ha de la ZAC Léon Blum, il est prévu :

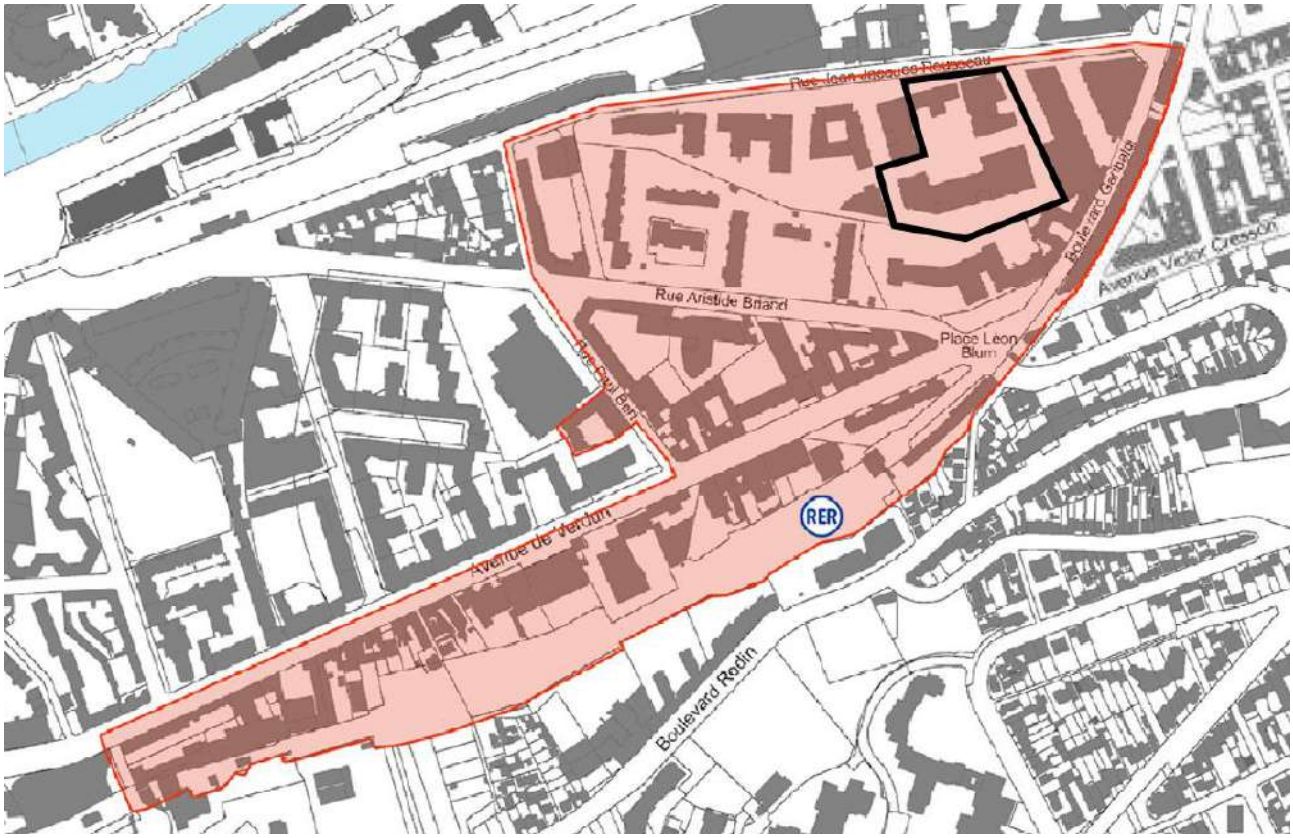
- La création de 119 000 m² de surface de plancher (SDP) de logements, dont au moins 25% sociaux.
- La construction de 4 500 m² de SDP pour des commerces et de 26 000 m² de SDP pour des bureaux,
- L'aménagement d'une crèche et d'une école maternelle de 12 classes (ainsi que des travaux de rénovation de l'école élémentaire du quartier).

L'ensemble des aménagements représente près de 150 000 m² de surface de plancher.

Pour rappel, la ZAC Léon Blum a fait l'objet :

- En 2015, d'une première étude d'impact (avis de la MRAe en date du 10 juin 2015),
- En 2017, d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), suite à laquelle la MRAe a formulé un avis sur le dossier (avis de la MRAe du 20 octobre 2017),
- En 2018, d'une actualisation de l'étude d'impact (avis de la MRAe du 14 mai 2019).

Figure 5 : Localisation du projet au sein du périmètre de la ZAC Léon Blum



Source : Etude d'impact actualisée de la ZAC Léon Blum, SPL SOA, 2018

2.5.2 Programme du projet

Le projet "Issy Technopolis" prévoit la démolition des 3 bâtiments existants (soit 15 000 m² de SDP) et la construction de 5 bâtiments avec une surface totale d'environ 30 000 m² de SDP.

Le programme du projet se répartit comme suit :

- Des logements (environ 20 000 m² de SDP pour 290 logements, soit 215 logements en accession et 75 logements sociaux), répartis en 4 bâtiments en R+8,
- Des bureaux (environ 10 000 m² de SDP), au sein d'un immeuble en R+6,
- Des commerces/activités en RDC sur la rue Jean Jacques Rousseau.

Le projet prévoit également, conformément aux dispositions du PLU, la création d'environ 4 400 m² d'espaces verts.

Le site dispose actuellement d'environ 414 places de parking. Le projet prévoit de maintenir à la marge le même nombre total de places de stationnement (soit 428 places, dont environ 328 places dédiées aux logements et environ 100 places dédiées aux bureaux), qui seront réparties sur 1 niveau de sous-sol. Le niveau de sous-sol existant sera conservé et réaménagé, notamment pour des raisons structurelles. Une extension de ceux-ci sera potentiellement à prévoir.

Des locaux vélo (environ 1 000 m²) sont également prévus.

Figure 6 : Plan masse du projet

Source : OGIC, février 2023

2.5.3 Parti paysager

Aujourd'hui, la parcelle est située dans un contexte très minéral. En effet, il n'y a pas d'espaces de pleine terre du fait de l'existence d'un niveau de sous-sol, seules quelques petites plates-bandes herbacées et quelques arbres agrémentent le cœur d'îlot actuel.

Un des objectifs du projet est de renforcer l'environnement végétal et de désenclaver le site. Dans ce cadre, l'intérieur végétalisé de l'îlot sera dédié uniquement à la circulation piétonne, dans un espace urbain d'une « grande porosité » qui offre une large traversée de l'îlot, permettant de relier aisément la gare du tramway au nord à la future gare du métro au sud.

Les espaces végétalisés occuperont les différents niveaux, soit au RDC (accès publique), ou au niveau des toitures et terrasses (accès privé collectif/individuel).

Le projet vise à créer des espaces paysagers en adéquation avec les usages quotidiens, dans l'objectif de développer la biodiversité urbaine, désimperméabiliser les sols, et privilégier la mobilité douce "décarbonée". L'organisation des bâtiments permettra la création d'un cœur d'ilot végétalisé permettant de casser la minéralité des espaces publics et intérieurs et d'offrir divers espaces ouverts et aérés aux nouveaux résidents et actifs.

Les ambitions du projet répondent par ailleurs aux enjeux du SRCE traduits au sein des enjeux écologiques du schéma de la trame verte et bleue à l'échelle de GPSO, dont :

- Favoriser la multifonctionnalité des espaces verts (loisirs, préservation de la biodiversité) et assurer une gestion de ces espaces respectueuse de la nature,
- Développer des actions liées au « plan nature en ville » et notamment dans les projets d'aménagement (végétalisation des espaces urbains et du bâti).

Le projet s'inscrit parfaitement dans les objectifs de composition paysagère de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme qui précisent que le projet doit s'attacher à :

- Renforcer la trame de jardins et de cœurs d'îlots végétalisés,
- Développer des espaces verts supports de liaisons douces participant à la trame verte et bleue du quartier,
- Concevoir des aménagements qui respectent les principes de conception bioclimatique soit en optimisant l'orientation des bâtiments pour favoriser l'éclairage naturel, ou en minimisant les ombres portées sur les bâtiments et espaces publics.

2.5.4 Parti architectural

Le projet a pour intention de créer des logements de qualité, majoritairement à double orientation et/ou traversant, accompagné d'espaces extérieurs.

Les orientations nord sont évitées ou sont doublées d'une seconde orientation plus favorable. Les toiture-terrasses seront plantées et arborées de sorte à offrir des espaces verts généreux à tous les niveaux.

Des épaisseurs d'usages seront développées afin d'apporter des espaces supplémentaires aux logements. Il pourra s'agir de coursives plantées, de pièces en plus (cellier, buanderie, etc..) ou autres.

Une attention particulière sera apportée aux larges surfaces vitrées, supérieures aux surfaces conventionnelles, qui seront complétées par des jeux de filtres, brises-vues et occultations propices à la création d'intimité et à la protection solaire.

2.5.5 Démarche environnementale

L'obtention de plusieurs certifications environnementales est visée par ce projet, notamment :

- Pour les logements :

- Les immeubles devront atteindre des performances énergétiques permettant de répondre à la RE2020 à minima seuil 2025 et potentiellement 2028 si les études PC permettent d'atteindre ce seuil ;
- L'immeuble de logements sociaux aura une démarche environnementale NF HABITAT HQE ;
- Dans la lignée de l'immeuble de bureaux, les 4 bâtiments de logements viseront le label BiodiverCity construction et Biodivercity life ;
- D'autres labels pourront être amenés à être étudiés pendant la phase de réalisation des permis de construire ;

- L'immeuble de bureaux :
  - Devra atteindre des performances énergétiques permettant de répondre à la RE2020 a minima seuil 2028 ;
  - Aura une démarche environnementale HQE BD construction ;
  - Visera le label BiodiverCity construction et Biodivercity life ;
  - Visera les labels liés à la connectivité et l'intelligence du bâtiment type R2S, wiredscore ;
  - Visera le label Ready to OsmoZ.

2.5.6 Travaux en phase chantier

Le chantier consistera en :

- La démolition des bâtiments actuels et l'évacuation des matériaux vers les filières appropriées (en fonction des résultats des diagnostics amiante, plomb, déchets, ...),
- La réalisation des opérations de dépollution du terrain en fonction des investigations qui seront réalisées,
- La réalisation des terrassements, excavations, nivellements pour permettre l'implantation de nouveaux bâtiments
- La construction de 5 nouveaux bâtiments (gros œuvre et finitions) et le réaménagement du niveau de sous-sol qui sera conservé (pour tout ou partie),
- La réalisation des abords et des aménagements paysagers.

Le planning prévisionnel du projet est le suivant :

*Cf. Figure 6 – Page 16

Tranche 1 (bâtiments B1 L3 L4)

- Dépôt du PC : 14 avril 2023
- Démarrage des travaux : 3T 2024
- Livraison : 3T 2026

Tranche 2 (bâtiment L1) :

- Dépôt du PC : 14 avril 2023
- Démarrage des travaux : 3T 2025
- Livraison : 3T 2027

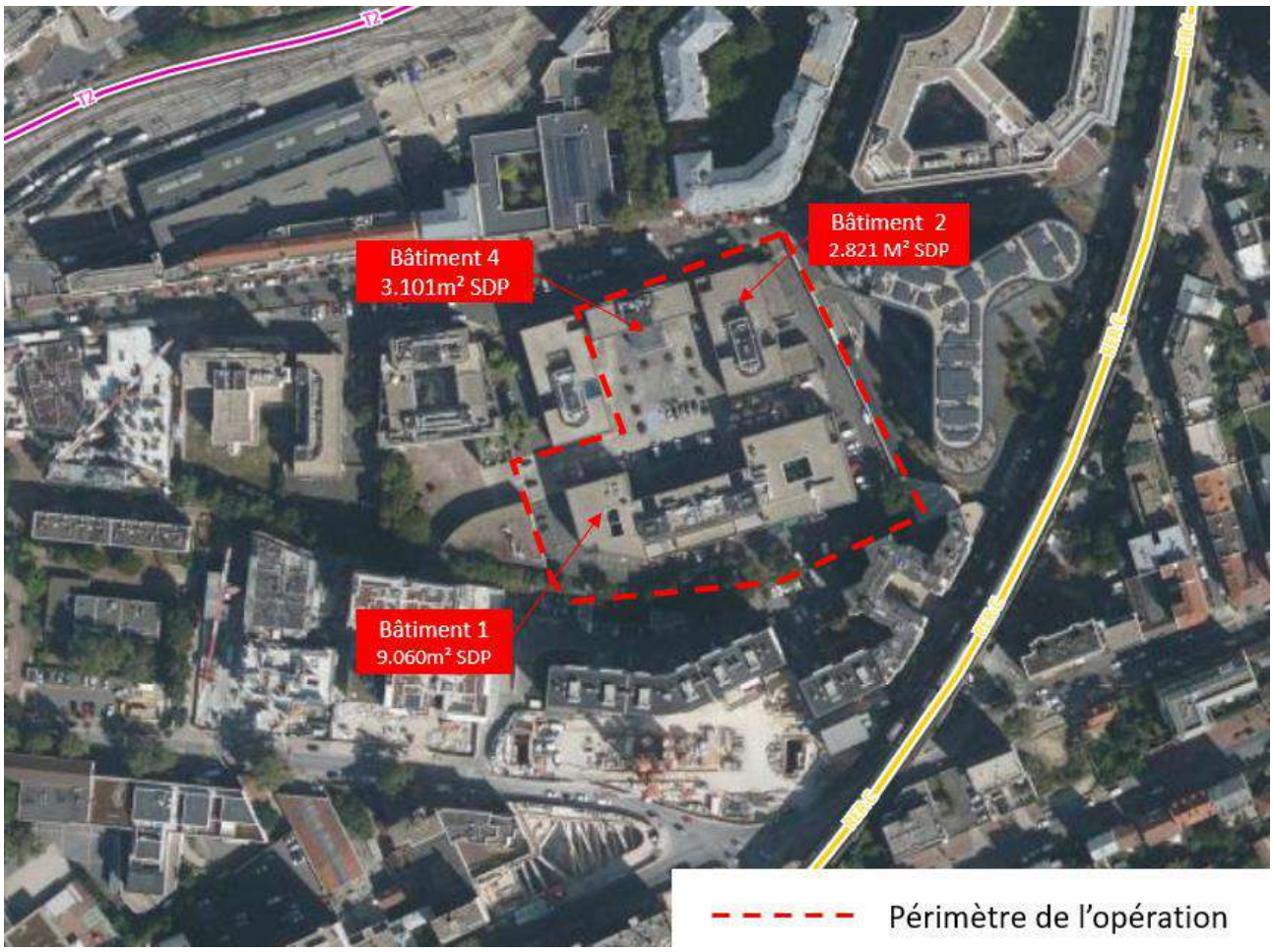
Tranche 3 (bâtiment L2):

- Dépôt du PC : 14 avril 2023
- Démarrage des travaux : 3T 2026
- Livraison : 3T 2028

L'opération faisant l'objet de procédures de certifications environnementales, une **charte « Chantier à Faibles Nuisances »** sera établie et mise en œuvre.

La charte engage les opérateurs des travaux à respecter un ensemble de mesures, visant notamment à éviter tout rejet polluant dans les milieux, à limiter et à garantir une bonne gestion des déchets de chantier, à limiter les consommations en énergie et eau potable, à réduire les nuisances acoustiques et visuelles, à limiter la pollution de l'air, à gérer la circulation et le stationnement des véhicules du chantier, à assurer la sécurité des travailleurs, …

Figure 7 : Périmètre du projet et bâtiments à démolir dans le cadre du projet



Source : OGIC

2.6 Annexe Obligatoire n°6 : Présentation des abords du site

Le site du projet est actuellement occupé par des **bâtiments de bureaux**.

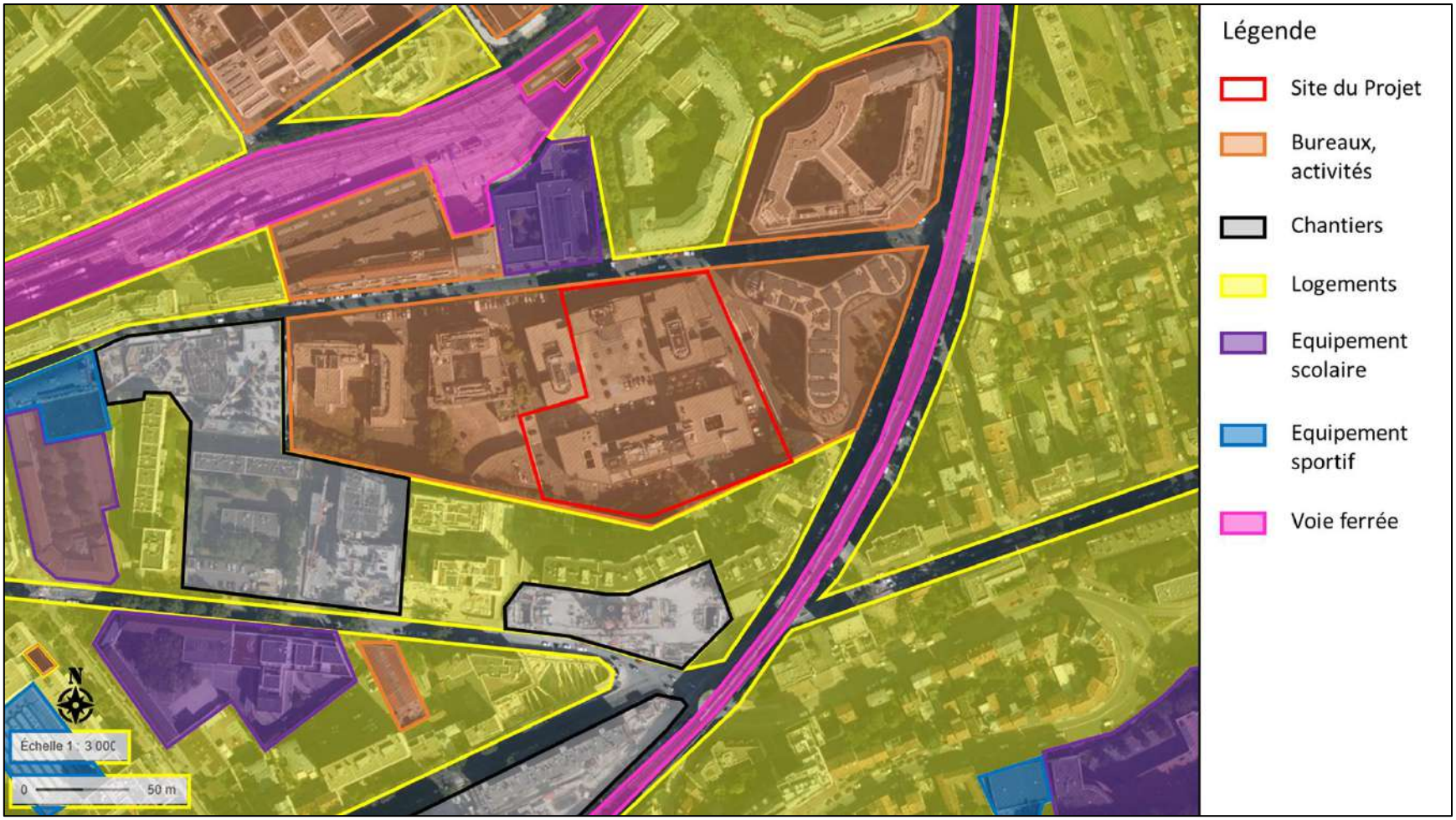
Il se situe dans un **quartier mixte** (bureaux et logements) localisé entre les infrastructures du RER C (à l'est) et du tramway T2 (à l'ouest).

Il s'implante au sein du périmètre de la ZAC Léon Blum, dans lequel d'autres projets sont en cours de développement. Dans ce cadre, plusieurs chantiers se situent aux abords du site, en plus des travaux sur la future gare Issy RER au sud de l'îlot.

En outre, des zones principalement résidentielles sont implantées à l'est et au sud-ouest du site, de l'autre côté de la voie du RER C. Plusieurs équipements publics se trouvent à proximité, dont une école primaire en face du site d'étude, de l'autre côté de la rue Jean-Jacques Rousseau, et un gymnase situé à une centaine de mètres à l'ouest du site sur la même rue.

Ces différents éléments sont localisés sur la figure ci-après.

Figure 8 : Plan des abords du site du projet



Source : Geoportail annotations Ginger BURGEAP

2.7 Annexe Obligatoire n°7 : Situation du projet par rapport aux sites « NATURA 2000 »

Le réseau NATURA 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau mis en place en application de la Directive « Oiseaux » datant de 1979 et de la Directive « Habitats » datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifié pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciale (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

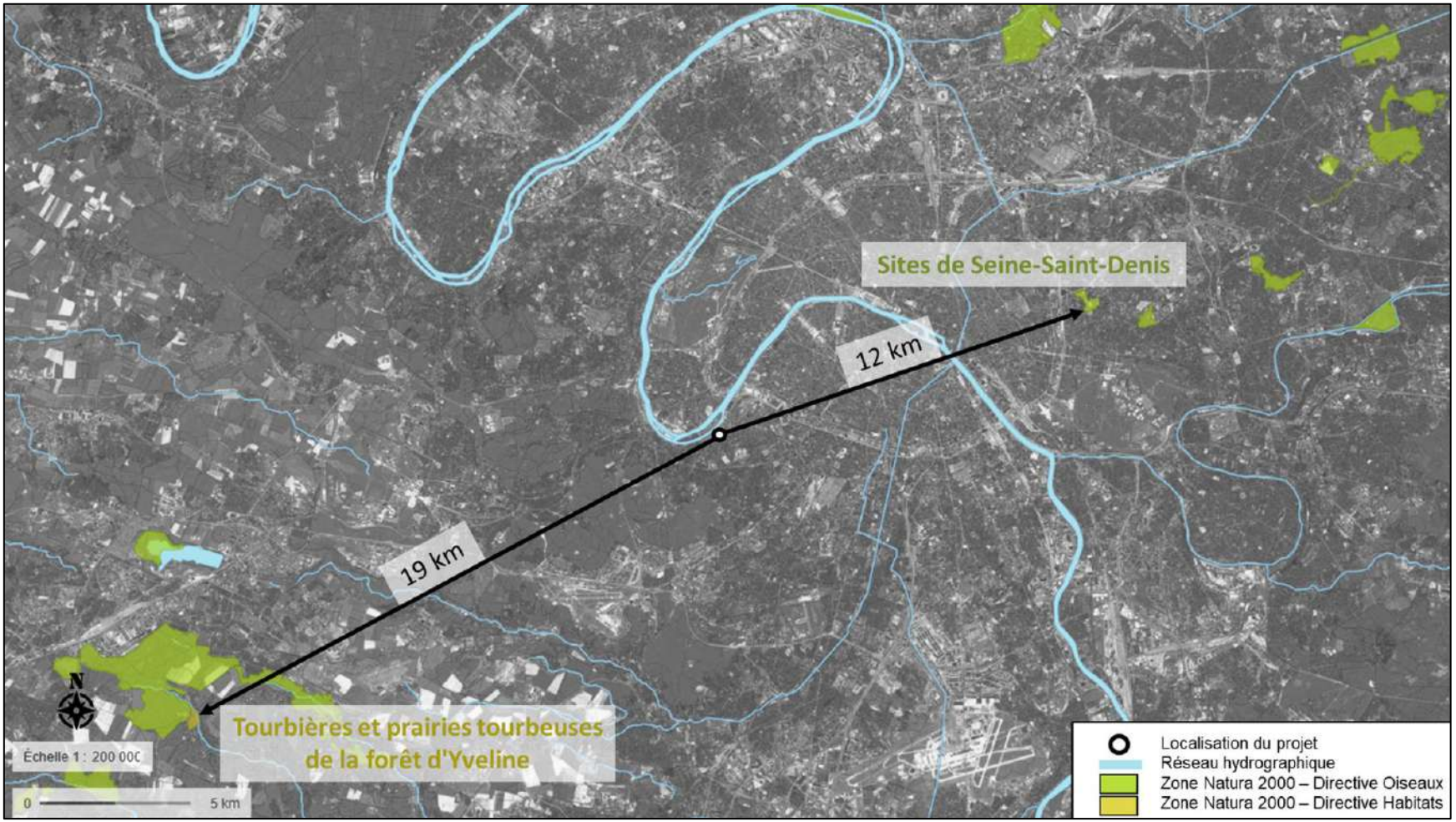
La carte en page suivante présente le réseau NATURA 2000 le plus proche du site (à environ 12 km de distance). Il s'agit des entités de la **ZPS des Sites de Seine-Saint-Denis** (arrêté du 26/04/2006).

Le site du projet n'est pas en mesure d'accueillir d'espèces visées par la directive, sa modification n'induit **aucune incidence** sur les intérêts visés par celle-ci.

D'un point de vue fonctionnel, aucune connexion hydraulique entre ce site Natura 2000 et le site du projet n'est pressentie, en raison du fait que :

- Le projet se situe à l'aval hydraulique par rapport au site naturel protégé,
- La distance entre les deux sites (environ 12 km) est telle que les possibles interactions en termes de fonctionnalité avifaunistique sont négligeables.

Figure 9 : Positionnement du projet par rapport au réseau Natura 2000



Source : Geoportail

3. Annexes volontaires

Annexe Volontaire n°1 : Synthèse des enjeux

◗ Faune et Flore

Une **note écologique** a été réalisée par Etamine en février 2023 (cf. **Annexe Volontaire n°2**).

Il est à noter que le contexte du secteur de la ZAC Léon Blum est très urbanisé. Les éléments de la trame verte sont des espaces enherbés aménagés par l'homme (herbe rase) et le talus du RER C. Ce dernier représente le principale espace vert support d'une biodiversité animale et végétale sur site.

Compte tenu du morcellement et de la faible superficie des entités naturelles, il ne semble pas nécessaire de mener ces investigations sur une année de vie biologique.

Une visite de site, qui s'est tenue le 8 février 2023, a permis d'avoir une approche de la qualité écologique du site. La visite a permis l'identification de plusieurs zones permettant d'abriter de la faune et de la flore : les bâtiments (façades et toitures) et espaces imperméabilisés attenants, ainsi que les espaces végétalisés (arbres isolés, jardinières, arbres alignés, espaces verts).

Figure 10 : Cartographie des principaux espaces verts

Source : Note écologique, ETAMINE, 23/02/2023

Toutefois, dans sa note, l'écologue estime que les potentialités d'accueil de biodiversité dans le site sont faibles, pour les raisons suivantes :

- Peu d'espaces végétalisés,
- Trame arborée discontinue,
- Peu de relations fonctionnelles dans le territoire,
- Pas de potentialité d'accueil pour la faune anthropophile dans le bâti,
- Nuisances générées sur l'emprise.

Les hypothèses de fonctions remplies par les groupes d'espèces sont les suivants :

- **Oiseaux nicheurs** : voie de passage évidente, alimentation certaine, nidification arborée possible ;
- **Petits mammifères non volants** : voie de passage évidente, alimentation certaine, gîte possible ;
- **Reptiles** : voie de passage peu probable, alimentation peu probable, gîte peu probable ;
- **Flore** : floraison évidente ;
- **Invertébrés** : voie de passage évidente, alimentation certaine, site de reproduction certain ;
- **Amphibiens** : voie de passage peu probable, alimentation peu probable, gîte peu probable ;
- **Chauve-souris** : voie de passage possible, gîtes de mise bas peu probable, gîte d'hibernation peu probable.

Ainsi, la réalisation d'un diagnostic sur 4 saisons ne semble pas nécessaire dans le cadre de ce projet au vu de la faible potentialité de présence des espèces sur le site.

Par ailleurs, des inventaires complémentaires seront réalisés par le Maitre d'Ouvrage dans le cadre du label Biodivercity. En application de ce label, des mesures en faveur de la biodiversité seront mises en place.

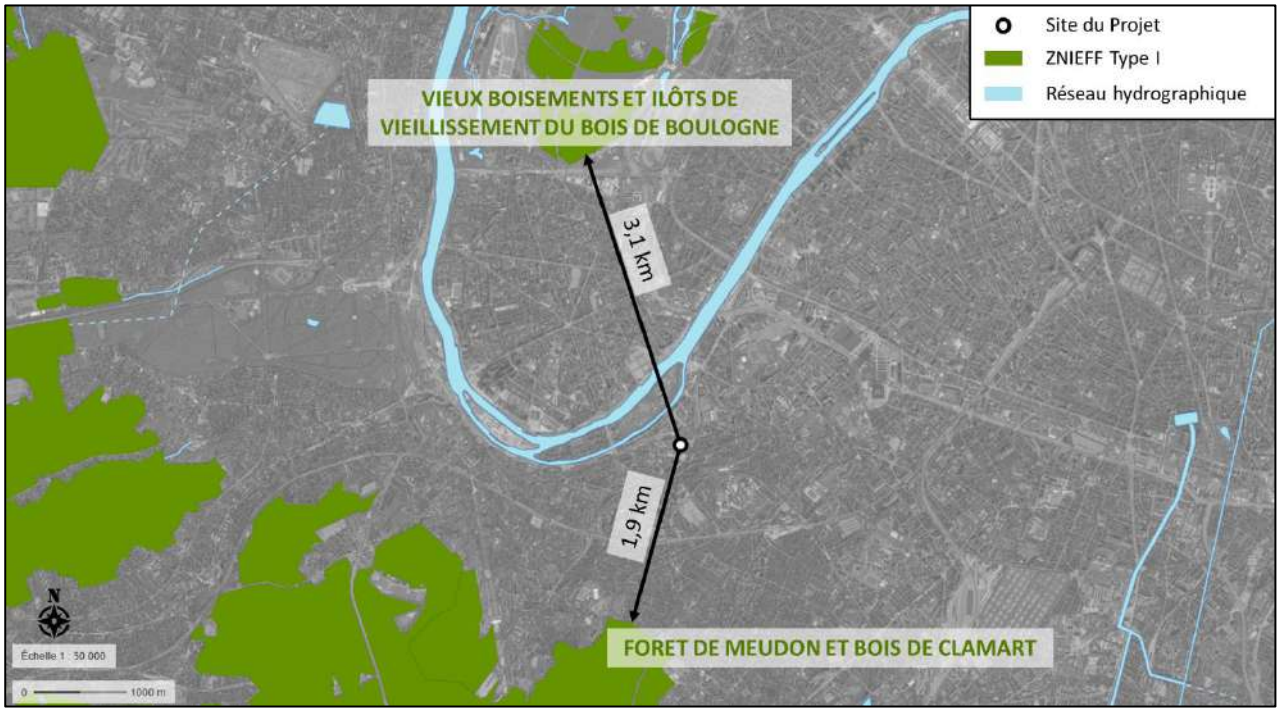
Il est également à noter que le projet améliore nettement la qualité écologique du site en augmentant les espaces verts (au sol, sur les toitures terrasses) et les plantations.

Pour plus de détails, se référer à l'**Annexe Volontaire n°2**.

En tant qu'espaces protégés, le site n'est pas situé à proximité d'une entité du réseau Natura 2000 (cf. Annexe Obligatoire n°7).

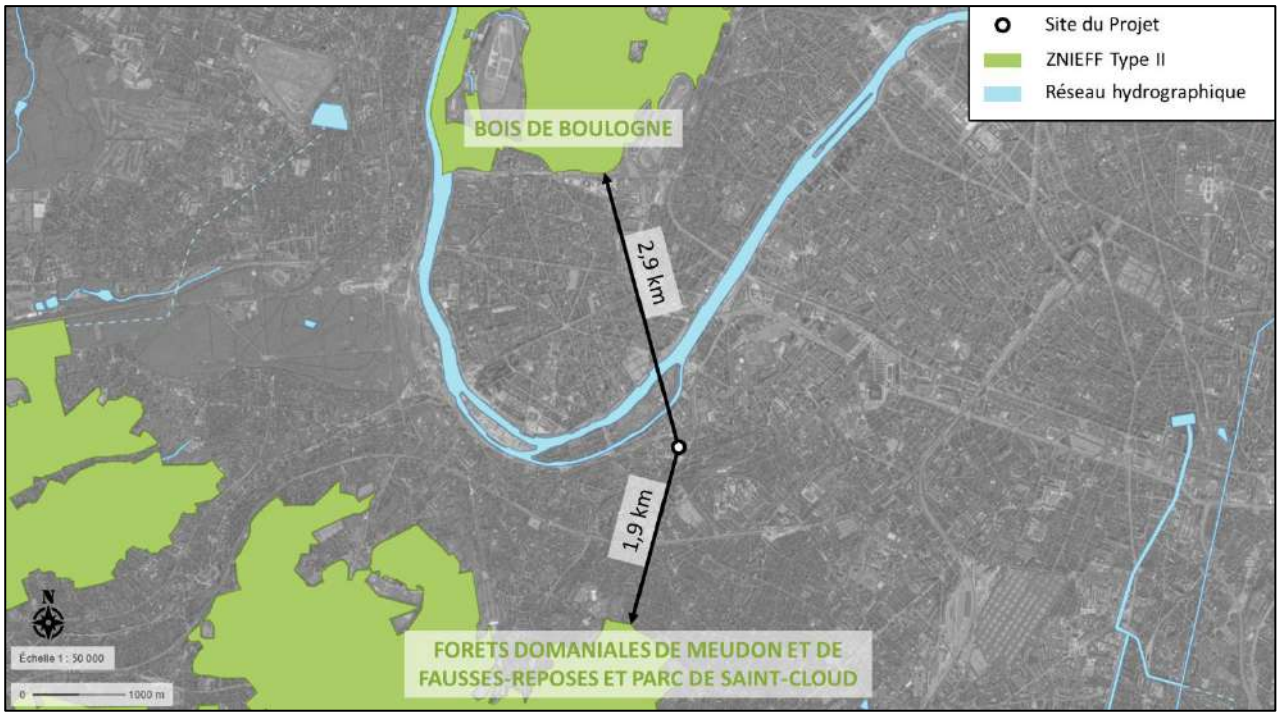
D'autre part, les ZNIEFF les plus proches du site sont la ZNIEFF de type 1 « Forêt de Meudon et bois de Clamart » et la ZNIEFF de type 2 « Forêts Domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes et Parc De Saint-Cloud », situés à environ 2 km de distance:

Figure 11 : ZNIEFF de type I aux abords du site



Source : élaboration à partir de fond de plan Géoportail.

Figure 12 : ZNIEFF de type II aux abords du site



Source : élaboration à partir de fond de plan Géoportail.

◗ Zones humides

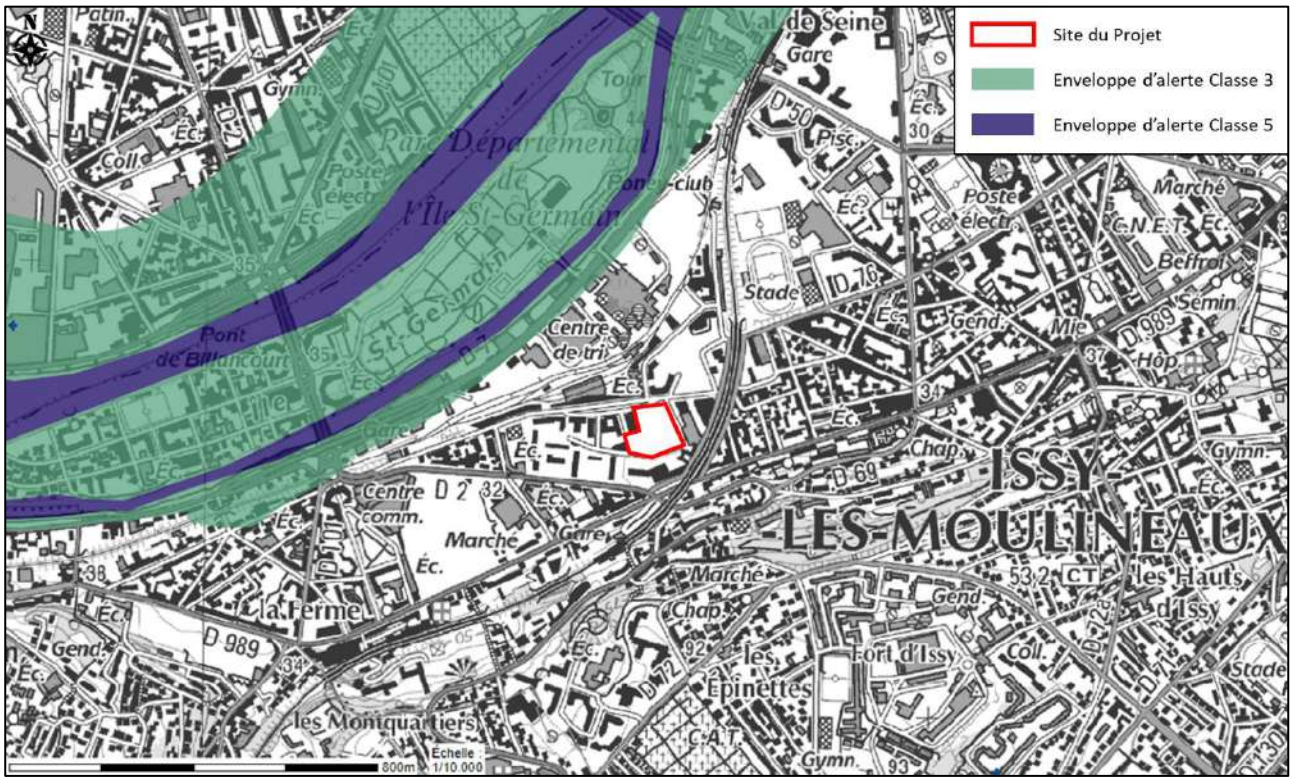
Le site n'est pas localisé dans une zone d'alerte pour les zones humides, la plus proche est une enveloppe d'alerte de classe 3 associée à la vallée de la Seine, d'après les données en ligne de la DRIEAT. Elle est située à quelques centaines de mètres au nord du projet.

Le sol du site étant **en totalité remanié et artificialisé** par les activités humaines puisqu'il est bâti ou revêtu, il n'est donc plus représentatif d'un fonctionnement naturel. Du point de vue du référentiel pédologique, ce sont des « anthroposols ».

D'autre part, la **végétation ne présente aucun caractère de végétation de zone humide**.

Ces éléments permettent de conclure à **l'absence de zone humide sur le site**.

Figure 13 : Zones potentiellement humides aux alentours du projet



Source : carmen.application.developpement-durable.gouv.fr

◗ Déplacements

Une **note trafic** a été réalisée par CDVIA en février 2023 (cf. **Annexe Volontaire n°3**).

Le site est actuellement desservi par la rue Jean-Jacques Rousseau au nord et la rue Aristide Briand RD2 au sud ; la RD76 complète la desserte à l'est du secteur.

Aux heures de pointe, la zone connait des difficultés de circulation qui sont en partie dues aux travaux de la ligne 15. A l'horizon de la fin des travaux, les restrictions de circulation ne s'appliqueront plus, et la nouvelle ligne 15 entrainera l'apaisement du trafic routier grâce au report modal vers les transports en commun.

Le site est déjà bien desservi par le réseau de transport commun, en se situant **à proximité de la gare RER C « Issy » et de l'arrêt T2 « Jacques-Henri Lartigue »** ; et en présence d'un arrêt du bus « Tuvim » à proximité immédiate du site sur la rue Jean-Jacques Rousseau.

Le site bénéficie de la proximité de l'hypercentre et d'aménagements cyclables nombreux avec des itinéraires structurants comme la RD7 qui permettent de rejoindre le centre de Paris. Les développements des aménagements en faveur des mobilités douces viendront compléter l'offre existante.

D'après la Note trafic de CDVIA, les flux générés par les bâtiments de bureaux actuellement présents correspondent à plus de 1 400 véhicules par jour et de l'ordre de 150 véhicules aux heures de pointe du matin et du soir.

Le projet prévoit un mélange entre logements et emplois contre l'usage existant uniquement bureaux. Cette transformation permettra d'éviter la concentration des flux automobiles en arrivée ou en départ. **En totalité, on estime à 1000 emplois et près de 300 logements (soit un peu plus de 600 habitants) l'apport du projet**. Sur cette base, et en tenant compte des ratios de génération de flux actuels, on considère que les flux générés par les bâtiments correspondent à plus de 1 500 véhicules par jour et de l'ordre de 150 véhicules aux heures de pointe du matin et du soir.

Tableau 2 : Flux générés par le projet

Nombre de véhicules générés							
	Données		HPM		HPS		TMJ
	SDP	Emplois/ Logements	Emis	Reçus	Emis	Reçus	
Bureaux	*10000*	*1000*	*20*	*92*	*82*	*20*	*964*
Logements 1	*4900*	*70*	*9*	*2*	*2*	*8*	*129*
Logements 2	*4900*	*75*	*10*	*2*	*3*	*9*	*138*
Logements 3	*4900*	*75*	*10*	*2*	*3*	*9*	*138*
Logements 4	*5266*	*70*	*9*	*2*	*2*	*8*	*129*
Total flux générés			**58**	**99**	**92**	**55**	**1498**
Evolution par rapport à l'actuel			**27**	**-39**	**-30**	**24**	**54**

Le site comporte actuellement 414 places stationnement. Le projet prévoit **428 places** de stationnement ainsi que des locaux vélo d'une superficie totale de 1000 m².

Conformément à l'étude de trafic, le flux supplémentaire généré par le projet ne devrait pas modifier de manière importante les circulations dans le secteur. En effet, les analyses des flux générés par le projet en comparaison avec les flux estimés en situation actuelle montrent que les flux en plus seront quasiment équivalents par rapport aux flux actuels générés par le site.

La mixité du programme permettra de rendre plus équilibrée les arrivées-départs des flux par rapport à la situation actuelle dans laquelle le flux routier est concentré en arrivée le matin et en départ le soir (flux liés aux emplois).

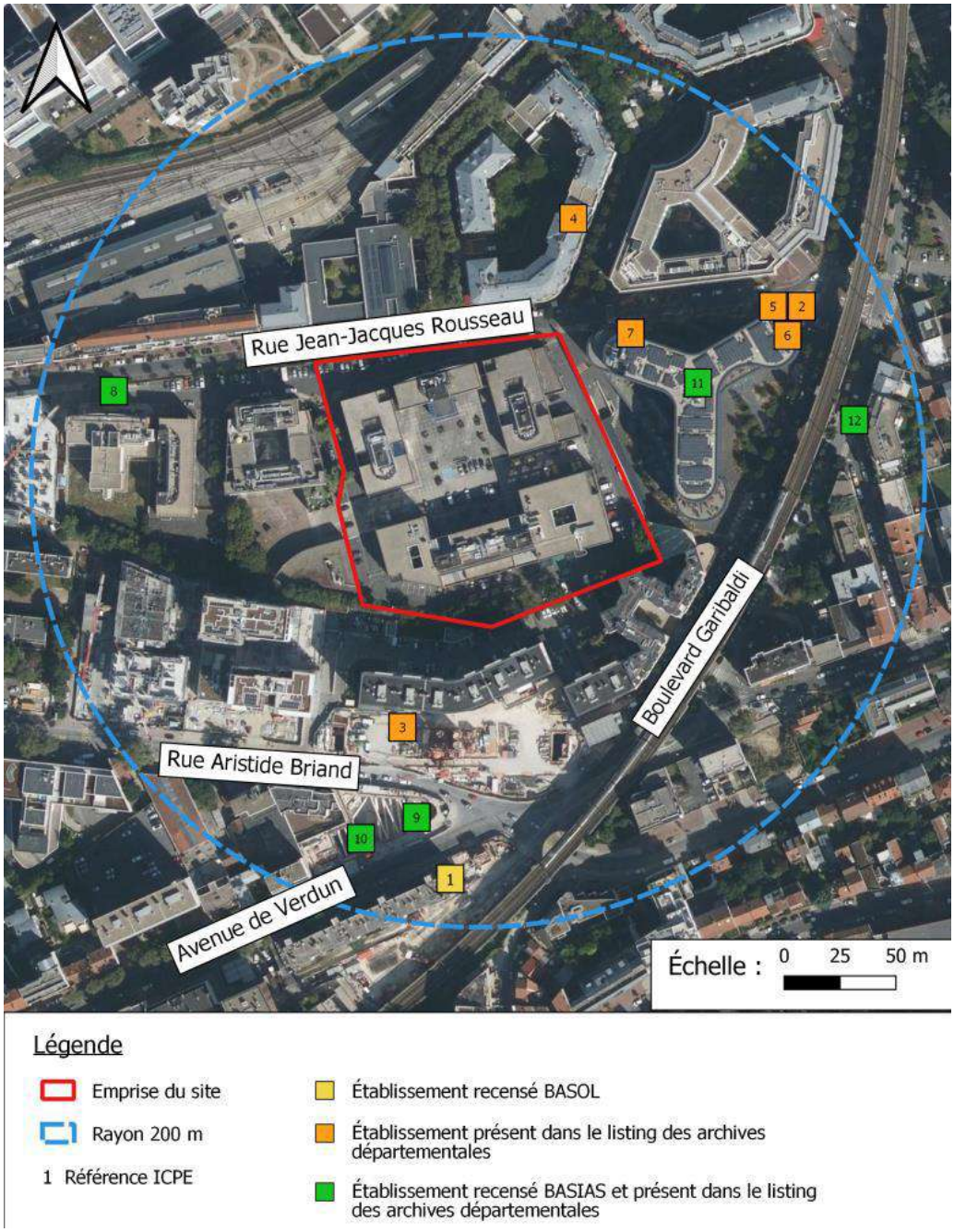
On estime une légère augmentation de 55 véhicules à la journée sur la zone, et un flux total légèrement moins important aux heures de pointe du matin et du soir. En finalité, le projet devrait entrainer un surplus de trafic routier avec des évolutions de quelques dixièmes de % qui ne seront pas de nature à impacter de manière significative les charges des réseaux routiers autour du site.

◗ Pollution

La **base de données BASOL** recense les sites potentiellement pollués appelant à une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif. Un seul site BASOL est présent à proximité du site d'étude ; il s'agit d'un site qui a été exploité par BP France (N° de dossier SSP000322601).

La **base de données BASIAS** est l'inventaire des anciens sites industriels et activités de service. Cette base de données publique a pour but de recenser tous les sites industriels abandonnés ou non susceptibles d'engendrer ou d'avoir pu engendrer une pollution de l'environnement. Dans un périmètre de 200 m environ autour du site, 5 sites sont recensés dans la base de données BASIAS.

Figure 14 : Localisation des ICPE et des sites recensés BASIAS et BASOL dans un rayon de 200 m autour de la zone d'étude



Source : Note pollution, Letourneur Conseil

Une **note de pollution** a été réalisée par Letourneur Conseil en février 2023 (cf. **Annexe Volontaire n°4**).

Dans le cadre de l'étude pollution en cours actuellement, une visite du site a été effectuée les 13 janvier et 14 février 2022.

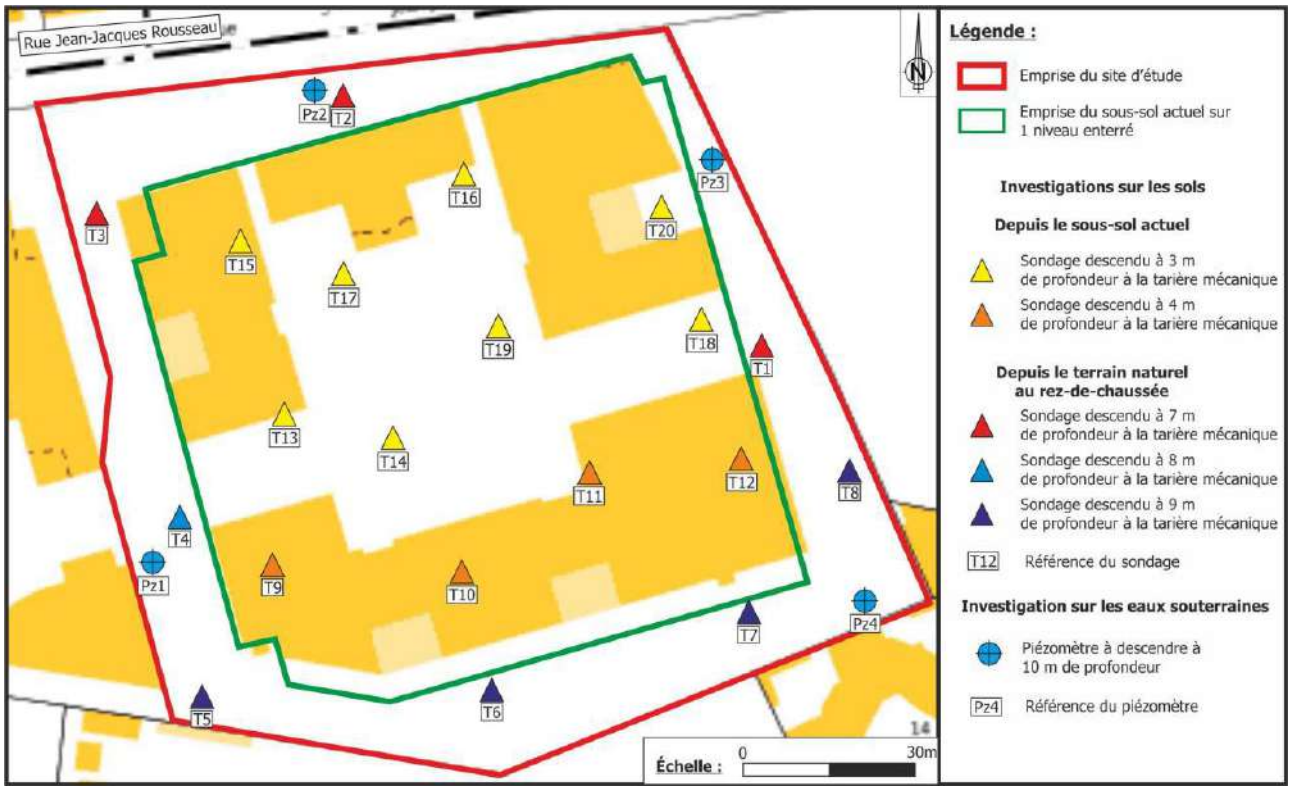
L'analyse bibliographique a mis en évidence l'historique d'occupation du site. Dans les années 1920, le site d'étude est occupé par de nombreux pavillons. À partir des années 1930, les pavillons disparaissent sauf ceux en bordure de la rue Jean Jacques Rousseau qui perdureront jusqu'aux années 1975. Pour autant dans la partie occidentale l'occupation des sols est difficile à déterminer (clichés flous).

Des hangars ou des zones de stockage à l'est sont présents jusque dans les années 1950. Par la suite, un parking pour véhicules légers occupe la majorité du site avec un bâtiment de forme industrielle au Nord-ouest et un second bâtiment droit au nord.

Dans les années 1990, l'ensemble est détruit et remplacé par la construction des bâtiments actuels (bureaux).

Une campagne d'investigation de terrain a été réalisée afin d'évaluer la qualité des sols du site (cf ; plan d'implantation ci-dessous).

Figure 15 : Localisation d'implantation des sondages de sols et des piézomètres prévisionnels



Source : Note Pollution, Letourneur Conseil, février 2023

Entre le 14 et le 16 février, 20 sondages ont été effectués, dont :

- 8 sondages descendus à 3,0 m de profondeur ;
- 4 sondages descendus à 4,0 m de profondeur ;
- 3 sondages descendus à 7,0 m de profondeur ;
- 1 sondage descendu à 8,0 m de profondeur ;
- 4 sondages descendus à 9,0 m de profondeur.

Parmi les 75 échantillons de sols prélevés, 59 ont été soumis, après sélection, à analyse par un laboratoire extérieur certifié COFRAC et accrédité pour les analyses par le Ministère en charge de l'Environnement.

L'étude en cours prévoit également l'installation de quatre piézomètres afin d'évaluer la qualité des eaux souterraines.

Les analyses étant en cours actuellement, les résultats ne sont pas encore disponibles. De plus, les résultats d'analyse des eaux souterraines seront reçus après l'installation de piézomètres sur le site et le prélèvement d'échantillons d'eau.

En conclusion, il apparait que le site a été le siège d'activités industrielles dans la première moitié du vingtième siècle, probablement liées à la fabrication de voiture (usine Renault et usine Citroën à proximité). Le site a principalement été le siège de stockage de voitures. Il n'est pas référencé dans les bases de données en tant qu'ICPE, ni dans les bases de données BASIAS ou BASOL. Les activités exercées sur les sites référencés dans les bases de données à proximité immédiate ne sont pas connues en l'absence de retour pour l'instant des services de l'Etat.

Les observations de terrain ne laissent pas supposer de grosse pollution d'origine industrielle mais plutôt des pollutions sporadiques liées à la qualité des remblais. Les résultats d'analyse permettront d'affiner ces propos.

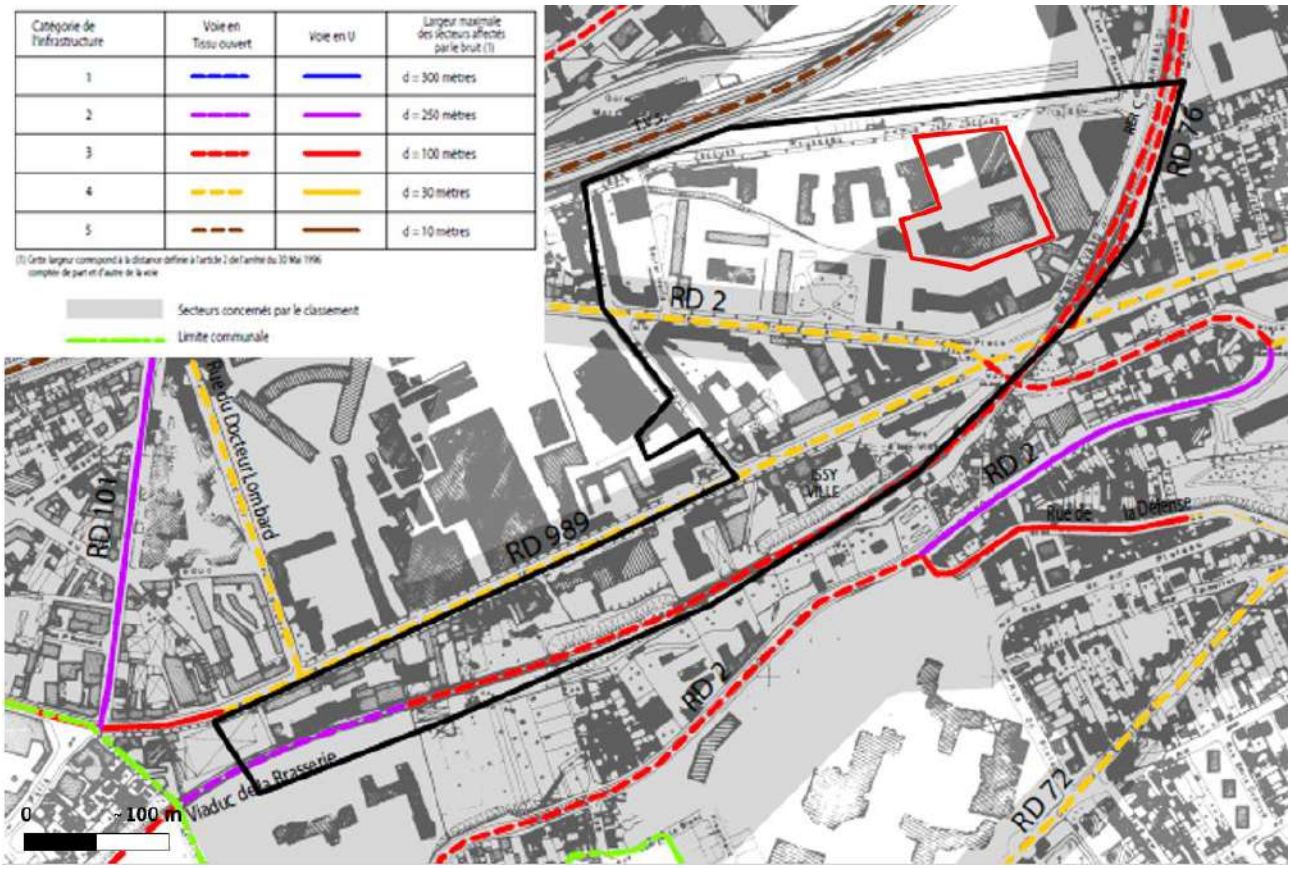
La compatibilité sanitaire à un usage tertiaire ou résidentiel devrait être relativement facile à obtenir par pose de terres saines au droit des espaces verts.

La gestion des terres excavées devrait se faire suivant un schéma classique en Ile de France de réemploi, de traitement ou de stockage.

◗ Nuisances acoustiques

Le site est en partie affecté par le bruit lité à l'infrastructure du RER C (catégorie 3). Si nécessaire, des isolements acoustiques des façades seront prévus pour les logement situés dans cette zone.

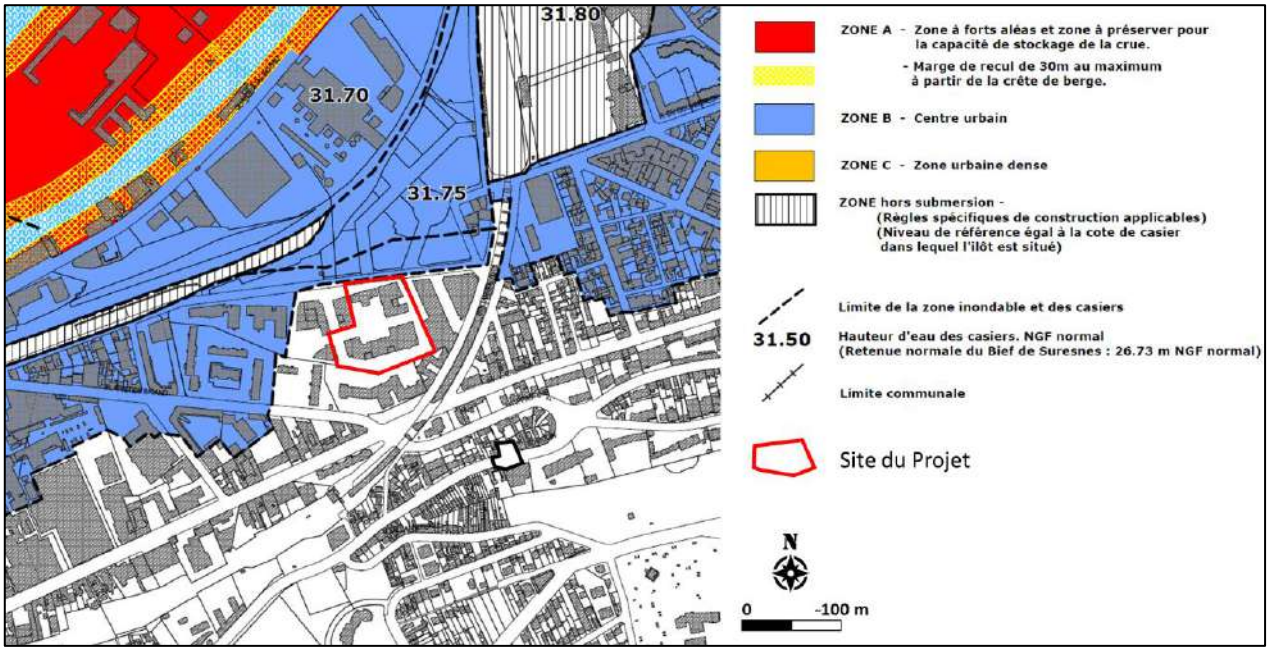
Figure 16 : Localisation du projet et des voies classées vis-à-vis du bruit



Source : www.hauts-de-seine.gouv.fr

◗ Risque d'inondation et PPRI

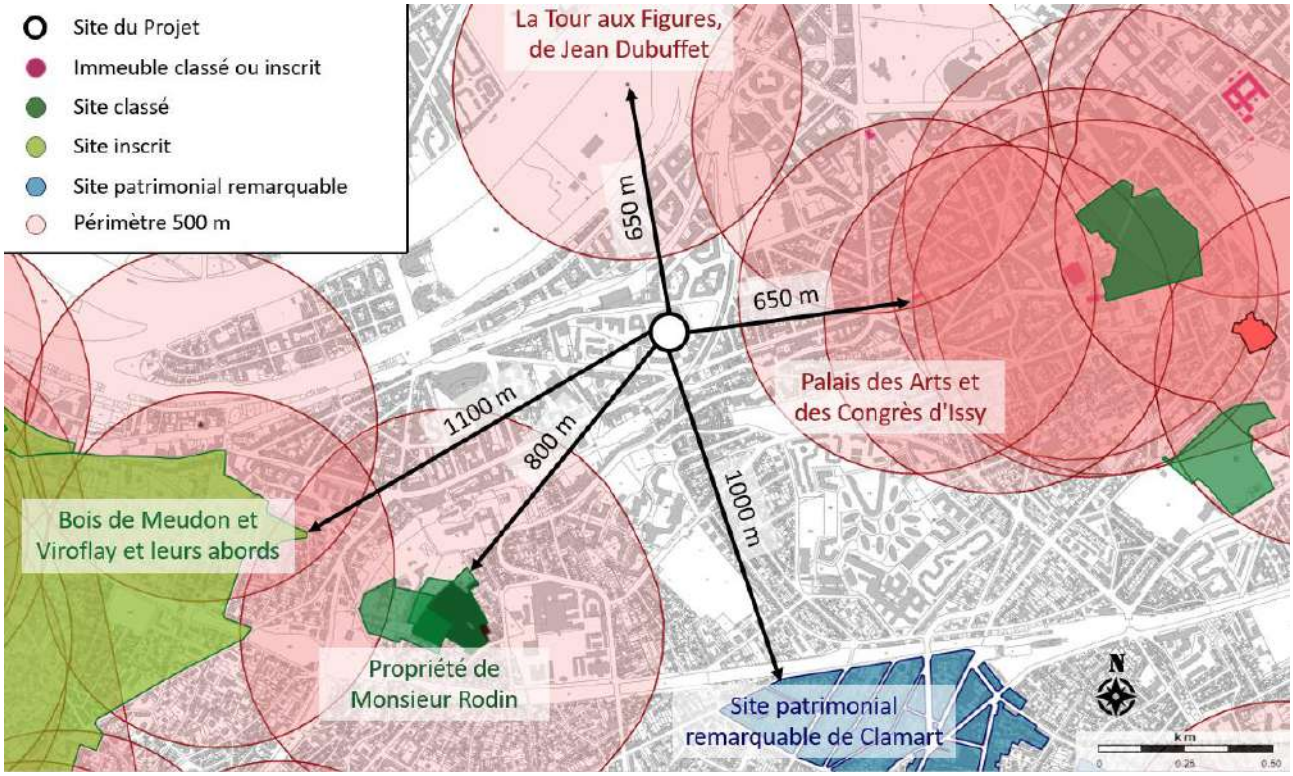
Figure 17 : Extrait de la carte de zonage réglementaire du PPRi 92



Source : Préfecture des Hauts-de-Seine

◗ Patrimoine

Figure 18 : Périmètres de protection des monuments historiques

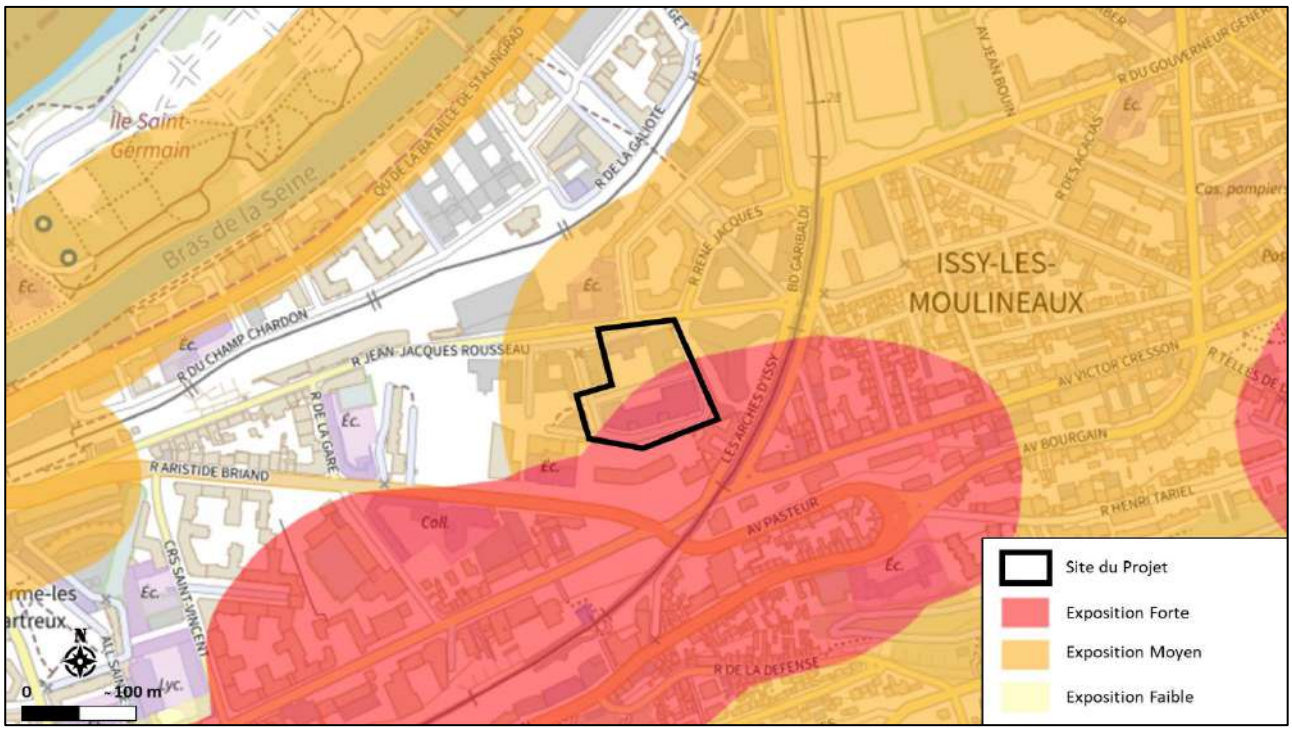


Source : http://atlas.patrimoines.culture.fr

◗ Risques liés aux mouvements des argiles

Le site est exposé à un aléa moyen à fort vis-à-vis du risque de retrait gonflement des argiles.

Figure 19 : Exposition vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles



Source : www.georisques.gouv.fr

Annexe Volontaire n°2 : Note Ecologique

CR de visite écologique

Etamine, 22/02/2023

Cette annexe comprend 18 pages

CR de visite

22/02/2023

TECHNOPOLIS (92)

OGIC
155 rue Jean Jacques Rousseau
92130 Issy-les-Moulineaux

info@etamine.coop
www.etamine.coop
SA SCOP à capital variable
RCS Lyon 424 731 248 00060 – APE 7112B

Rédaction : MTg
Référence : **230202-2**
Commentaire version : initiale

Suivi des versions

Révision	Rédacteur	Principales modifications / version précédente	Date MAJ
1	MTg	Version initiale	13/02/2023
2	**MTg**	**Version mise à jour**	**22/02/2023**

Table des matières

1. Contexte de l'étude 4

2. Synthèse de la visite et avis 4

3. Méthodologie 4

4. Synthèse de l'évaluation environnementale 6

5. Résultats des prospections 10

6. Conclusion de l'étude 17

1. Contexte de l'étude

OGIC, maitre d'Ouvrage sur l'opération TECHNOPOLIS à Issy les Moulineaux (92) a sollicité Etamine afin de fournir un avis quant à la nécessité de réaliser un diagnostic écologique 4 saisons sur le projet potentiellement soumis à évaluation environnementale.

Etamine a donc réalisé une visite qui s'est tenue le **8 février 2023** en ciblant les potentialités de présence des groupes susceptibles de fréquenter le site à toutes les saisons.

2. Synthèse de la visite et avis

Au vu des données issues de l'évaluation environnementale de la ZAC Léon Blum et des conditions suivantes observées sur la parcelle, nous considérons que les potentialités d'accueil de biodiversité sont faibles.

- Peu d'espaces végétalisées
- Trame arborée discontinue
- Peu de relations fonctionnelles dans le territoire
- Pas de potentialités d'accueil pour la faune anthropophile dans le bâti
- Nuisances générées sur l'emprise

Les hypothèses de fonctions remplies par les groupes d'espèces sont les suivants :

- **Oiseaux nicheurs** : voie de passage évidente, alimentation certaine, Nidification arborée possible
- **Petits mammifères non volants** : voie de passage évidente, alimentation certaine, gîte possible
- **Reptiles** : voie de passage peu probable, alimentation peu probable, gîte peu probable
- **Flore** : floraison évidente
- **Invertébrés** : voie de passage évidente, alimentation certaine, site de reproduction certain
- **Amphibiens** : voie de passage peu probable, alimentation peu probable, gîte peu probable
- **Chauve-souris** : voie de passage possible, gîtes de mise bas peu probable, gîte d'hibernation peu probable

Aussi, pour la suite du diagnostic et des inventaires complémentaires à réaliser, nous recommandons la mise en œuvre des prospections sur 2 saisons :

- Au printemps/été : de mars à juin
- A l'été/automne : de juin à octobre

Avec 1 passage à réaliser idéalement pendant les phases optimales d'identification des groupes d'espèces fréquentant potentiellement le site :

- En avril/mai : oiseaux nicheurs en nidification, petits mammifères non volants, flore, invertébrés (émergence de différents taxons), chauve-souris en déplacement printanier ou en chasse
- En septembre/octobre : oiseaux nicheurs en élevage, petits mammifères non volants, flore tardive, invertébrés (émergence de différents taxons), chauve-souris en déplacement automnal ou en chasse

La réalisation d'un diagnostic à réaliser sur un cycle entier, aux 4 saisons, ne nous semble dans ces conditions pas nécessaire dans le cadre de ce projet.

3. Méthodologie

La méthodologie utilisée pour cibler les potentialités de présence des groupes d'espèces fréquentant le site s'est traduite par :

- Des conditions optimales ensoleillées

- Des prospections auditives et visuelles réalisées sur l'ensemble du projet avec une attention particulière sur les zones à plus forts enjeux (toitures, espaces verts)
- Des recherches de toute traces d'indices de présence et de fréquentation du site
- L'analyse des données bibliographiques existantes dont notamment l'évaluation environnementale de la ZAC Léon Blum réalisée en 2018

Figure 1 : Périmètre de la ZAC Léon Blum

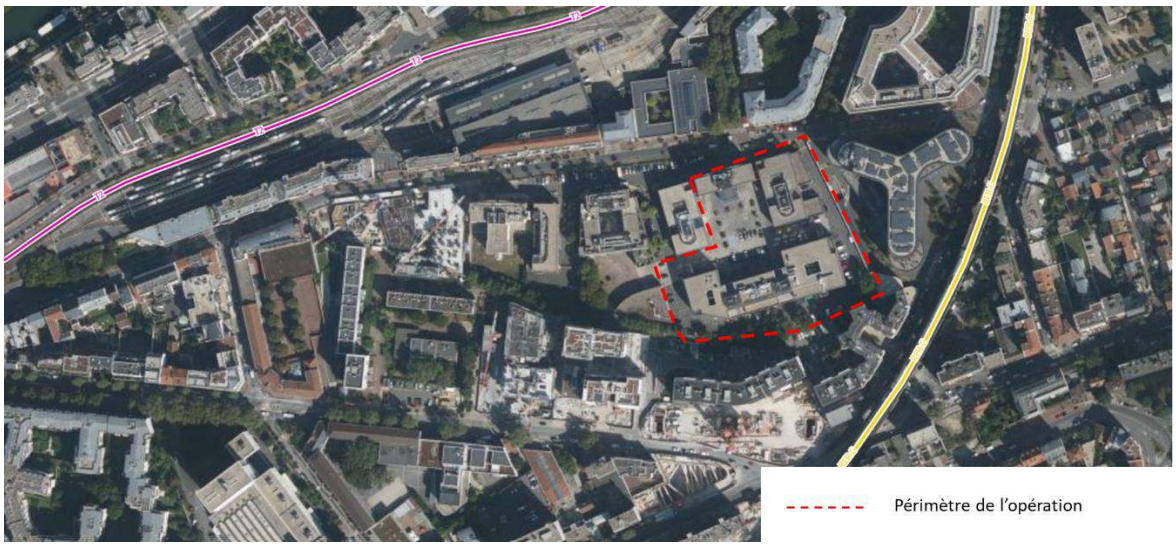


Figure 2 : Périmètre de l'opération TECHNOPOLIS

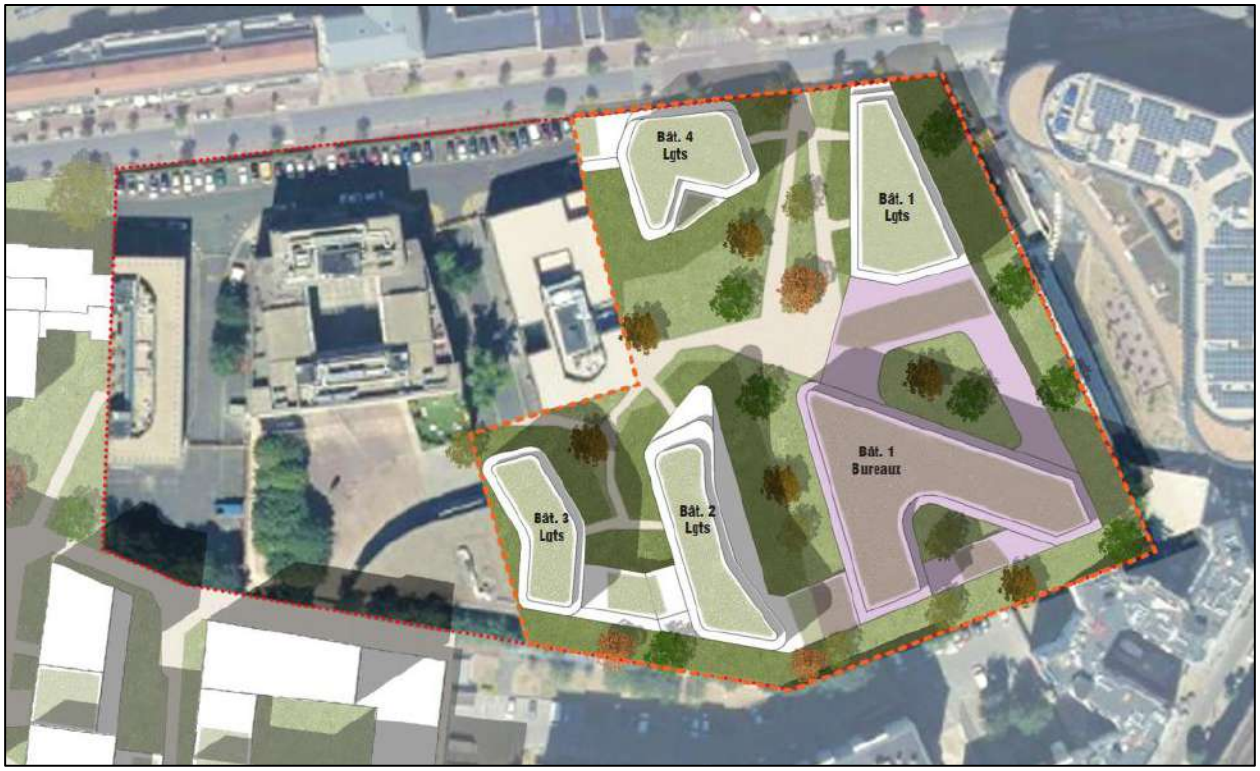


Figure 3 : Plan de masse provisoire

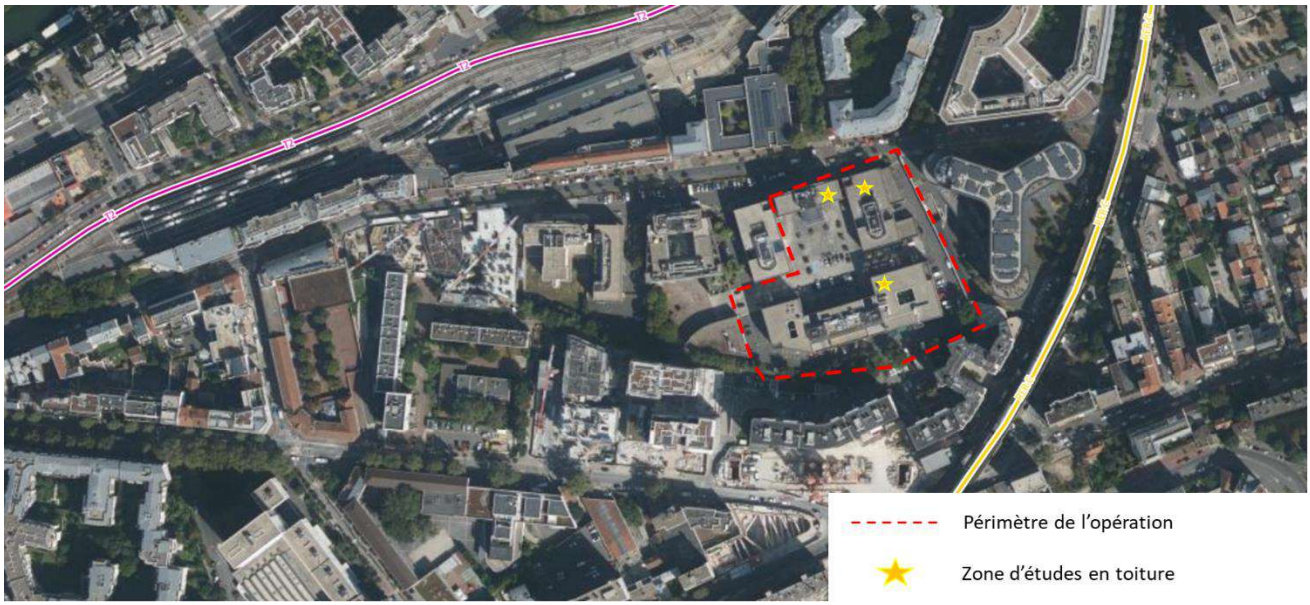


Figure 4 : Prospection des toitures

4. Synthèse de l'évaluation environnementale

- **Espaces protégés aux alentours du site**
  - ✓ Aucune zone NATURA 2000 n'est répertoriée au droit et à proximité de la zone d'étude.
  - ✓ Aucune relation écologique spécifique ne semble entretenue (au vu des espèces vues sur site) entre le périmètre d'étude et les ZNIEFF
  - ✓ Aucune ZICO n'est répertoriée au droit et à proximité de la zone d'étude
  - ✓ Aucune zone concernée par la Convention RAMSAR n'est répertoriée au droit ou à proximité de la zone d'étude

- ✓ Aucune réserve naturelle régionale ou nationale n'est répertoriée au droit ou à proximité de la zone d'étude

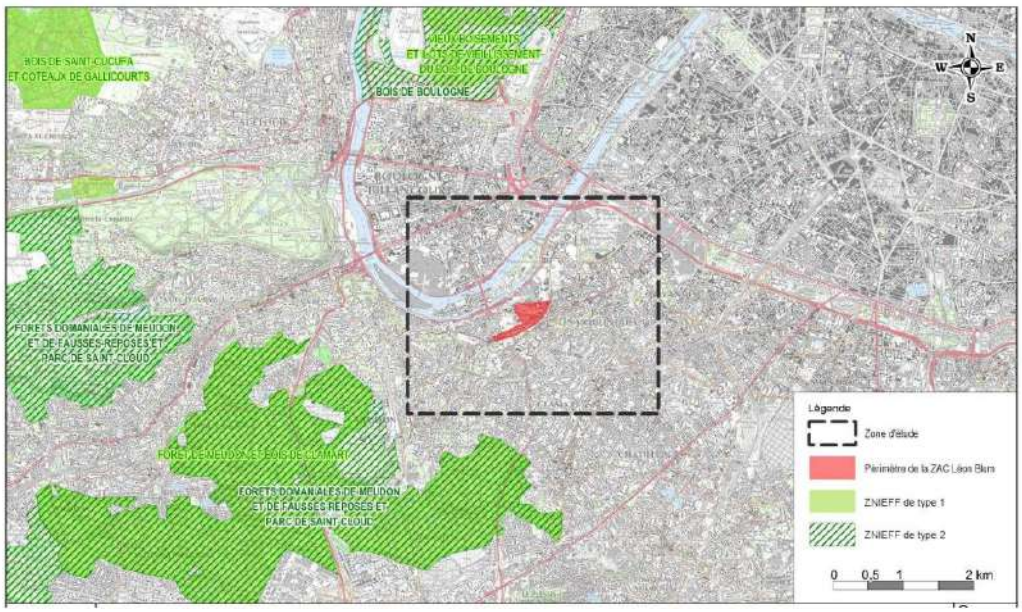


Figure 5 : Localisation des ZNIEFF autour de la ZAC

- ➢ **SRCE Ile de France**

La ZAC Léon Blum est située dans un secteur qui accueille une continuité écologique, aussi bien d'importance régionale que locale. Tout d'abord, elle jouxte la vallée de la Seine qui est un corridor alluvial d'ampleur nationale et régionale. A ce titre, le SRCE vise la restauration de ses berges et de sa végétation rivulaire.
D'autre part, la ZAC est bordée au sud par le talus et la bande boisée de la ligne de RER C qui constituent également un corridor principal à restaurer. Ce corridor d'intérêt écologique est connecté avec la forêt de Meudon, réservoir de biodiversité de la ceinture verte.

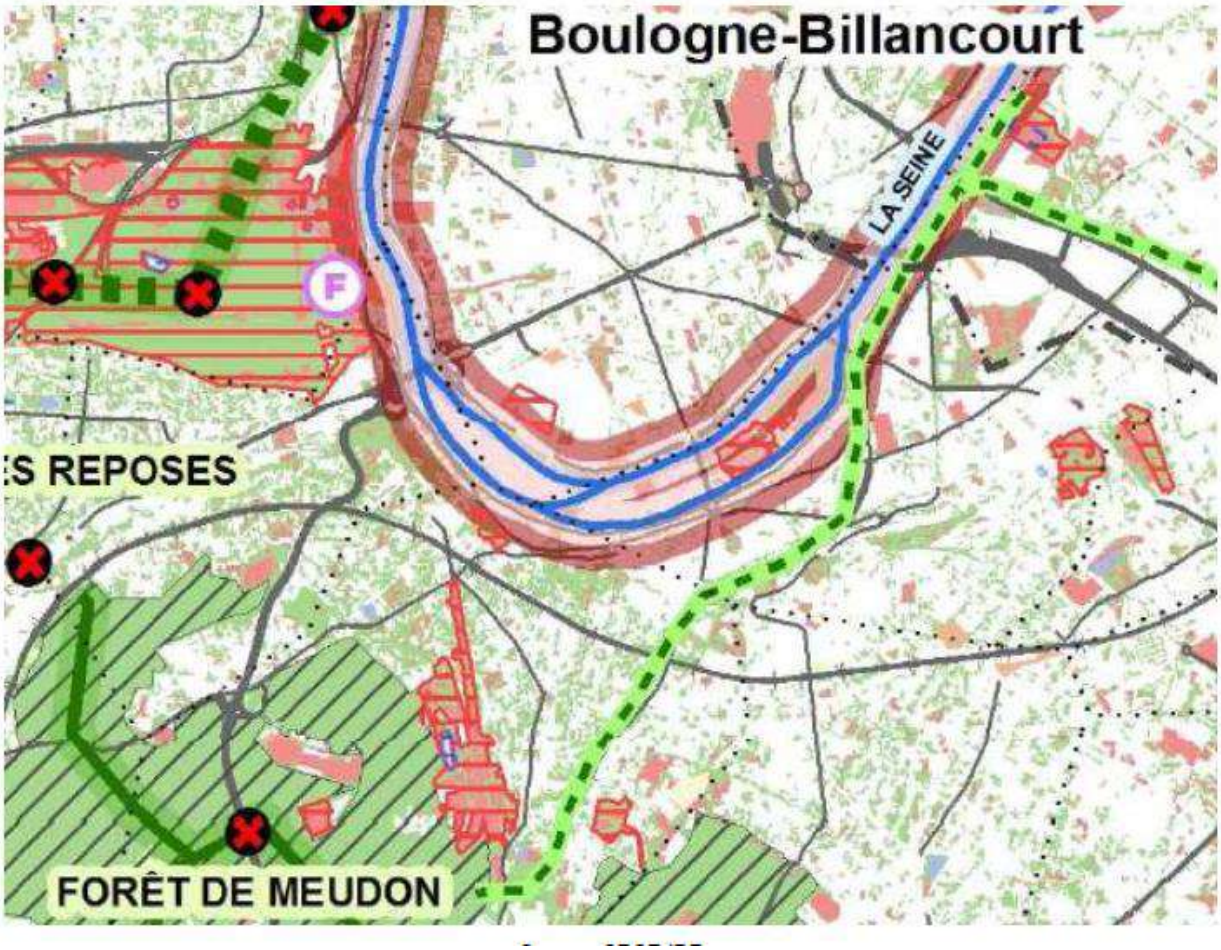


Figure 6 : Cartographie des enjeux écologiques

- **Le schéma de la trame verte et bleue à l'échelle de GPSO**

Le périmètre de la ZAC Léon Blum s'inscrit au niveau d'une zone de discontinuité écologique.

La discontinuité est principalement résultante de la forte densité urbaine dans le secteur de la place Blum, ainsi que le long des arches du RER C. Cette discontinuité s'entend principalement par le manque d'habitats disponibles.

La continuité aujourd'hui observable dans la zone d'étude correspond :

- ✓ A la présence du ballast de la voie ferrée, qui peut être une continuité pour les petits mammifères type rongeurs ou reptiles (comme le lézard).
- ✓ A la présence de plantations d'alignement de charmes de part et d'autre de la voie ferrée, qui de par leur haute stature, sont susceptibles d'abriter certains passereaux.

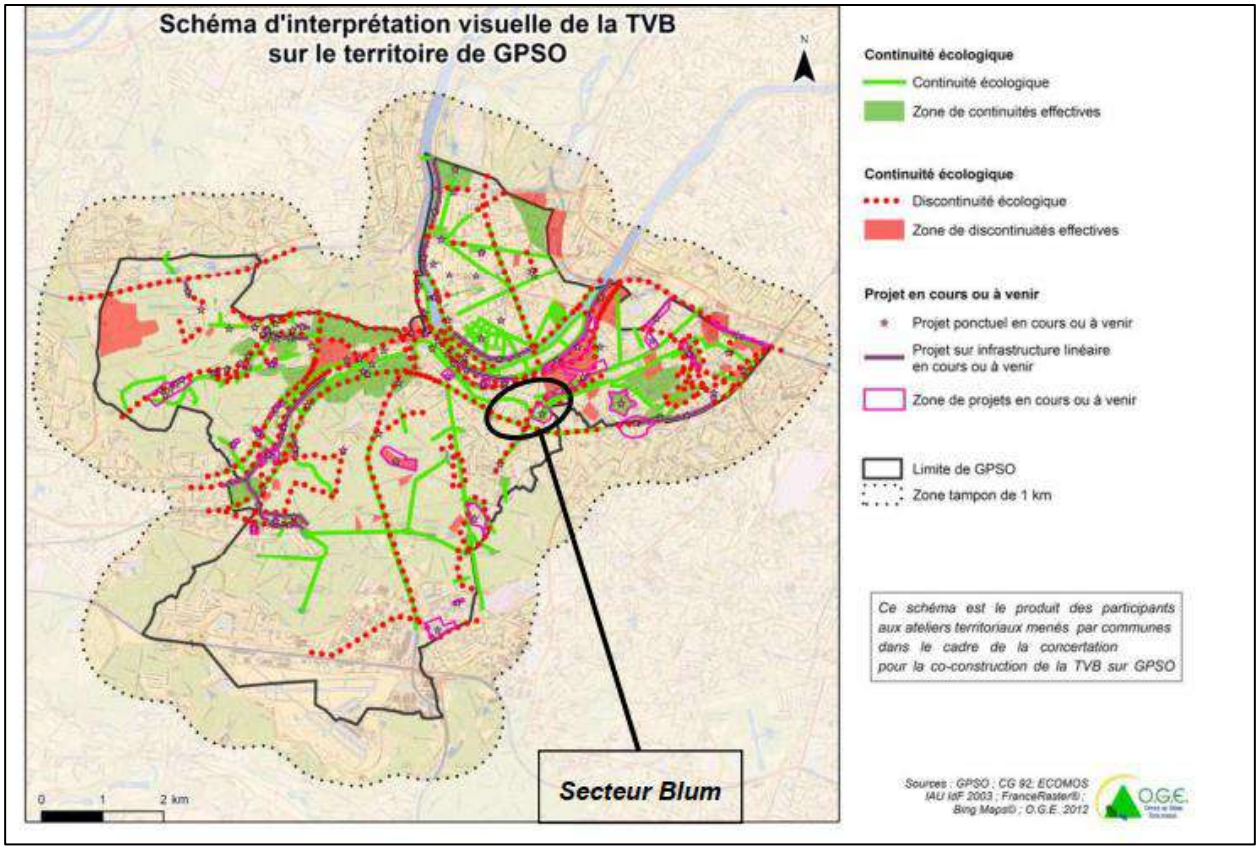


Figure 7 : Schéma d'interprétation visuelle de la TVB sur le territoire GPSO

- **Biodiversité**

Le contexte de la ZAC est très urbanisé. Les éléments de la trame verte sont des espaces enherbés aménagés par l'homme (herbe rase) et le talus du RER C. Ce dernier représente le principale espace vert support d'une biodiversité animale et végétale sur site.

Seul un relevé faunistique et floristique permettrait une évaluation précise de sa biodiversité.

Ceci étant compte tenu du morcellement et de la faible superficie des entités naturelles, il ne semble pas nécessaire de mener ces investigations sur une année de vie biologique.

Une visite a permis d'avoir une approche de la qualité écologique du site.

- **Flore**

D'une manière générale, deux grands types de milieux peuvent être distingués :

- Les milieux où l'Homme exerce une pression forte par des actions d'entretien de type tonte de pelouse, culture de potager, gestion de massif fleuris : dans ces milieux, la flore n'est en général pas naturelle pour la très grande majorité des espèces et le développement de la végétation est contrôlé. La biodiversité de ces espaces existe, mais elle est composée de cultivars ou d'espèces exotiques.
- Les milieux qui se développent sans intervention de l'homme : ils sont en quasi-totalité des boisements, à l'exception des prairies entretenues par les moutons.
    - Sans l'action des moutons, ces prairies deviendraient des boisements. Elles sont pauvres floristiquement, car composées d'espèces, soit pionnières poussant sur les décombres et gravats, soit très tolérantes en termes de conditions de milieu. Ces espèces sont peu nombreuses et forment des peuplements monospécifiques denses. Le gestionnaire a toutefois observé une évolution de la flore, vraisemblablement en rapport avec celle du sol, vers des espèces prairiales.
    - Les boisements sont des boisements rudéraux comportant quelques espèces provenant de

jardins riverains (Sumac de Virginie, Peuplier, Marronnier d'inde) et présentant les espèces principales suivantes :

- En sols profonds : Frêne principalement, Hêtre en faible quantité, Erable sycomore dans les lieux les plus lumineux, Aubépine, Noisetier. Ces zones sont rares et sont liées à des cuvettes artificielles.

- En sols peu épais à très mince : Erable sycomore en grande quantité, plus rarement Chêne pédonculé, Aubépine, Sureau noir, Prunelier, Noisetier. Ces sols sont les plus fréquents dans les lieux en pente forte qui sont très présents.

La ligne de RER C est bordée au nord d'une simple bande enherbée et au sud d'un talus boisé. Ce dernier est probablement non entretenu. Il constitué d'une strate arbustive éparse avec la présence d'éléments indésirables comme des déchets ménagers. La Ronce, le Liseron, le Lierre et la Clématite sont présent en plus ou moins grande quantité sur l'ensemble du linéaire. Ces végétaux peuvent former des tapis mono spécifiques empêchant l'installation d'autres espèces. Conformément au SRCE, la restauration du corridor écologique formé par le talus boisé est fondamentale à la continuité écologique. Pour favoriser la biodiversité, il conviendrait de procéder à un dégagement des végétaux tapissant et d'enrichir les espèces végétales présentes

- **Faune**

La faune rencontrée est typique des espaces jardinés urbains et des espaces confinés peu étendus. Elle est constituée principalement d'oiseaux et d'insectes. En ce qui concerne les oiseaux, ces zones sont suffisamment étendues pour quelques couples des espèces suivantes s'y reproduisent : Merle noir, Troglodyte mignon, Pinson des arbres, Mésanges charbonnière et bleue, Accenteur mouchet, Grive musicienne.
Le Pigeon ramier peut nicher dans les plus grandes zones, de même que la Corneille noire. Le Moineau domestique, comme le Rougequeue noir, peuvent y trouver des emplacements favorables sous certaines conditions.
En ce qui concerne les insectes, ils sont surtout représentés par les papillons présents dans les espaces jardinés. Si quelques Buddleia de David ont pu se développer, ils leurs serviront de zone d'alimentation, malgré leur caractère invasif.

Les espaces boisés peuvent également abriter d'autres espèces d'insectes, c'est pourquoi un soin est à apporter à la restauration du talus boisé du RER C. Notons cependant que le passage inévitable des trains à proximité immédiate est source d'une nuisance sonore contraignante pour le développement de la faune.

5. Résultats des prospections

La visite organisée le 8 février a permis l'identification de plusieurs zones permettant d'abriter de la faune et de la flore :

- **Les bâtiments (façades et toitures) et espaces imperméabilisés attenants,** majoritaires sur l'emprise de la parcelle
- **Les espaces végétalisés dont :**
  - **Les arbres isolés**
  - **Les jardinières**
  - **Les arbres alignés**
  - **Les espaces verts**

Figure 8 : Cartographie des principaux espaces verts

- **Les bâtiments**
  - **Les façades**

Les façades actuelles sont en majorité constituées de briques.

Ce type de façades peut en général abriter des espèces anthropophiles d'oiseaux (rouge-queue, martinets, hirondelles) et de chauve-souris, quand des cavités y sont présentes.

Au vu des conditions actuelles, aucune cavité ou ouvertures dans les façades n'y a été recensée.

Figure 9 : Photographies des façades

Par ailleurs, les éclairages extérieurs sont impactants, pouvant générer plusieurs nuisances pour ces espèces sensibles.

- **Les toitures**

Les toitures des bâtiments, objets du programme ont été prospectées.

Aucune d'entre elles ne comportent d'espaces végétalisés. Seules sont présentes quelques plantes pionnières muscinales, tels que des sedums, des géraniums et autres plantes de friches minces.

Hormis un pigeon ramier observé au moment de la visite, aucune autre espèce ni aucune autre potentialité de présence d'espèces n'a été constatée dans ces milieux.

Par ailleurs, les surfaces de toitures sont majoritairement occupées par des installations techniques type édicules, gaines volumineuses.

Figure 10 : Photographie d'une toiture

Figure 11 : Photographie des vues sur toiture

- **Les espaces végétalisés dont :**
  - **Les arbres isolés**

Quelques arbres isolés sont présents en périphérie de la parcelle.

Figure 12 : Photographies des arbres isolés

Ils sont localisés dans des espaces assez contraints, dans des fosses de plantation discontinues.

Non reliés aux éléments écologiques existants, ces arbres ne semblent pas être des éléments qui à ce stade représentent un atout dans la fonctionnalité écologique du site. Ils peuvent toutefois assurer quelques rôles simples comme nourrissage, refuge et nidification arboricole des oiseaux.

- **Les jardinières**

Présentes sur les cheminements, quelques jardinières d'arbustes persistants et d'arbres de basse tige caducs agrémentent les espaces extérieurs.

Elles sont peu nombreuses, non reliées entre elles et non reliées aux autres espaces végétalisés extérieurs.

Elles ne représentent que très peu d'intérêt dans la fonctionnalité écologique du site. Elles peuvent toutefois assurer quelques rôles simples comme nourrissage.

Figure 13 : Photographies des jardinières

- **Les arbres alignés**

En périphérie de la parcelle, au Sud, une trame arborée est bien présente sur quelques centaines de mètres de linéaires mais ne se prolonge pas au-delà de l'emprise du projet Technopolis.

Cette trame peut donc servir ponctuellement de voie de déplacement pour les espèces volantes, voire de zones de nidification pour des espèces cavernicoles car plusieurs cavités résultant de bourrelets de cicatrisation d'élagage y ont été aperçus. Ils peuvent également assurer quelques rôles simples comme nourrissage et refuge pour tous groupes d'espèces.

Toutefois, il est très peu probable que cette trame ainsi que les sujets arboricoles présents servent de gîtes d'hivernage pour des chauve-souris arboricoles compte tenu de l'aspect fragmenté de la trame et des nuisances majoritairement visuelles.

Figure 14 : Photographies de la trame arborée au sud de la parcelle

- **Les espaces verts arborés**

Un seul espace vert est présent au sud Est de la zone prospectée mais hors emprise du projet.

Il correspond à une petite place végétalisée récréative avec une œuvre d'art.

Quelques arbres de haute tige entourent l'espace, et le reste est occupée par des gravillons et une zone de pelouse.

L'espace semble entretenu de manière soignée.

Figure 15 : Photographie de l'espace vert

Au vu des conditions assez peu stratifiées de cet espace et de son positionnement enclavé dans les structures bâties, son potentiel en termes d'accueil pour la faune hivernante est peu probable.

6. Conclusion de l'étude

Au vu des conditions suivantes observées sur la parcelle, nous considérons que les potentialités d'accueil de biodiversité sont faibles.

- Peu d'espaces végétalisées
- Trame arborée discontinue
- Peu de relations fonctionnelles dans le territoire
- Pas de potentialités d'accueil pour la faune anthropophile dans le bâti
- Nuisances générées sur l'emprise

Les hypothèses de fonctions remplies par les groupes d'espèces sont les suivants :

- Oiseaux nicheurs : voie de passage évidente, alimentation certaine, Nidification arborée possible
- Petits mammifères non volants : voie de passage évidente, alimentation certaine, gîte possible
- Reptiles : voie de passage peu probable, alimentation peu probable, gîte peu probable
- Flore : floraison évidente
- Invertébrés : voie de passage évidente, alimentation certaine, site de reproduction certain
- Amphibiens : voie de passage peu probable, alimentation peu probable, gîte peu probable
- Chauve-souris : voie de passage possible, gîtes de mise bas peu probable, gîte d'hibernation peu probable

La réalisation d'un diagnostic à réaliser sur un cycle entier, aux 4 saisons, ne nous semble dans ces conditions pas nécessaire dans le cadre de ce projet au vu de la faible potentialité de présence des espèces sur le site.

Annexe Volontaire n°3 : Note Trafic

Note Trafic

CDVIA, 24/02/2023

Cette annexe comprend 16 pages.

OGIC une nouvelle nature de ville

RAPPORT D'ETUDE
8936
24 février 2023

EFFETS INDUITS PAR LE PROJET TECHNOPOLIS A ISSY-LES-MOULINEAUX (92)

NOTE D'EXPERTISE

CDVia

Rédacteur	N° version	Date version	Vérifié par	Assistant/Technicien	Modifications
J.Maisondieu j.maisondieu@cdvia.fr +33(0)7.69.64.18.95	1.0	24/02/2023			Rapport initial

Certification OPQIBI

Pour la recherche ou la sélection de prestataires d'ingénierie compétents, le maître d'ouvrage ou le donneur d'ordres reste maître des procédures qu'il entend utiliser et du contenu des documents qu'il entend demander. Il peut néanmoins faire référence aux qualifications OPQIBI qui constituent un outil d'aide à la décision, un véritable instrument de confiance. Les qualifications OPQIBI informent qu'un prestataire possède les capacités de réaliser et a déjà réalisé, à la satisfaction de clients, les prestations dans les domaines de l'ingénierie où il est qualifié.

CDVIA s'est vu attribuer le certificat de qualification n° 11 08 2324.

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 5

2. ANALYSE DE DESSERTE DU SITE 6

2.1. DESSERTE ROUTIERE 6

2.2. DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN 7

2.3. MODES ACTIFS 8

3. EVALUATION DES FLUX SUPPLEMENTAIRES LIES AU PROJET 9

3.1. RAPPEL DES DONNEES DE PROGRAMMATION 9

3.2. EVALUATION DES FLUX SUPPLEMENTAIRES PAR MODE 10

3.3. DIMENSIONNEMENT DES PARKINGS 14

3.4. PRE-ANALYSE D'IMPACT DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT 15

4. SYNTHESE 16

1. PREAMBULE

La société OGIC souhaite réaliser une note sur le volet mobilités afin de mieux appréhender les impacts et enjeux du projet.

Pour cela, nous réalisons une évaluation des flux générés actuellement par le site et une évaluation des flux générés par le projet. Ceci a pour objectif de calculer de manière précise l'impact réel du projet sur son environnement.

L'analyse du stationnement est également réalisée, ainsi que les conditions de desserte du site (à l'heure actuelle et avec les évolutions des réseaux de transports).

Plan de masse provisoire du projet (source : OGIC)

2. ANALYSE DE DESSERTE DU SITE

2.1. DESSERTE ROUTIERE

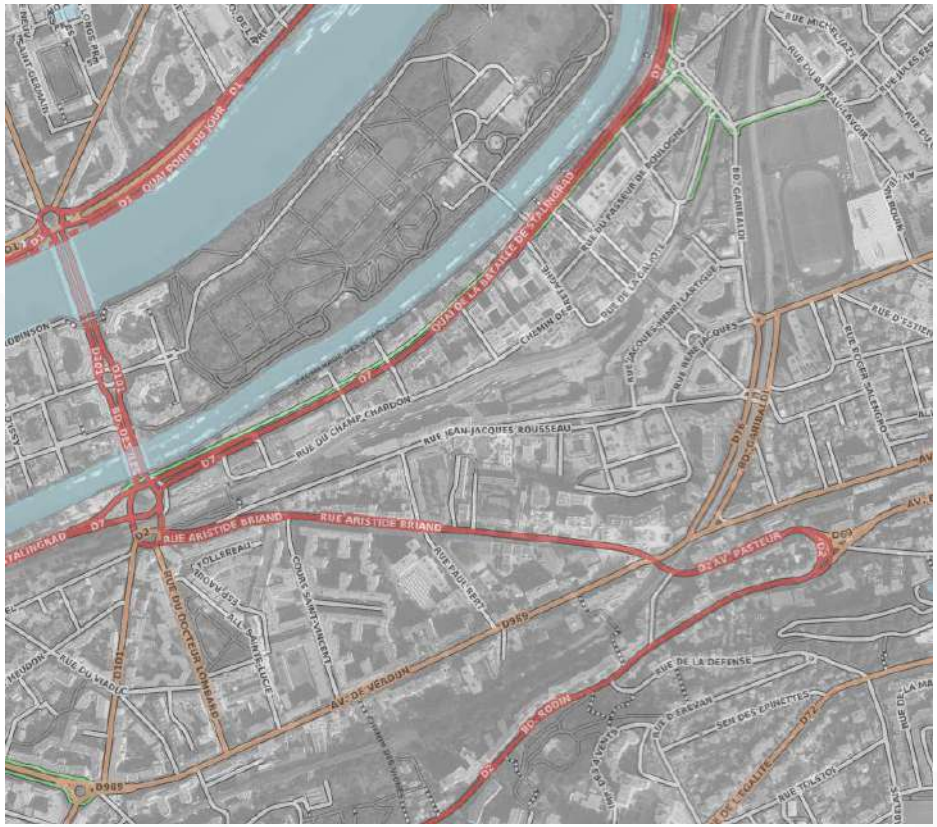
Le site est actuellement desservi par la rue Jean Jacques Rousseau au Nord et la rue Aristide Briand RD2 au Sud ; la RD76 complète la desserte à l'Est du secteur.

Le site est proche de la Place de la Resistance à l'Ouest qui permet de rejoindre la RD7 (vers le Pont de Sèvres ou vers le Bd Périphérique et Paris) et la rive droite de la Seine (Boulogne-Billancourt).

Aux heures de pointe, la zone connait des difficultés de circulation qui sont en partie dues aux travaux de la ligne 15 qui réduisent de manière notable les capacités routières au droit de la RD2 et la RD76.

A l'horizon de la fin des travaux de la ligne 15, la situation devrait s'améliorer pour 3 raisons :

- Fin des restrictions liées aux travaux
- Allègement des flux suite à la fin du chantier (ce dernier générant des flux de poids lourds
- Offre en transports en commun supplémentaire (ligne 15) qui entrainera un basculement modal d'une partie des flux automobiles vers le métro.



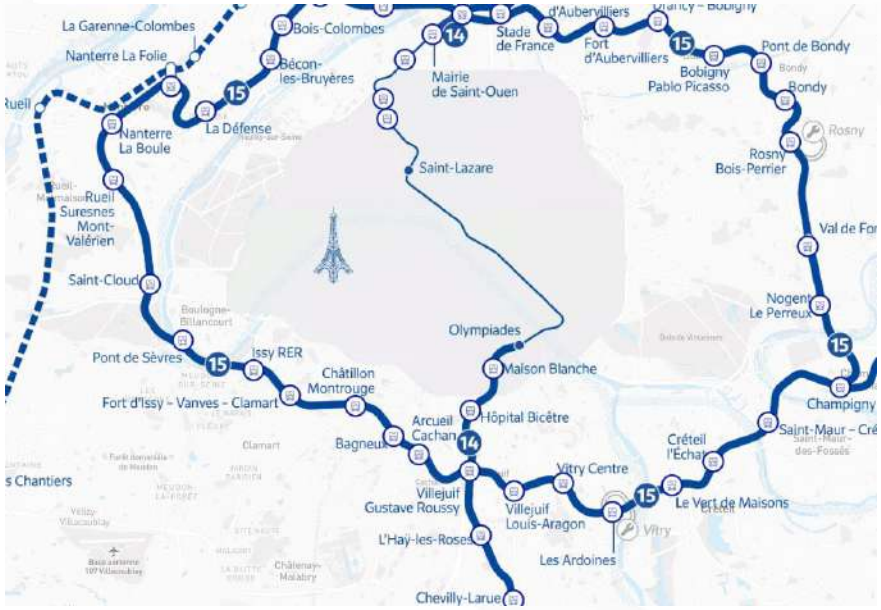
Réseau routier de desserte du site

2.2. DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

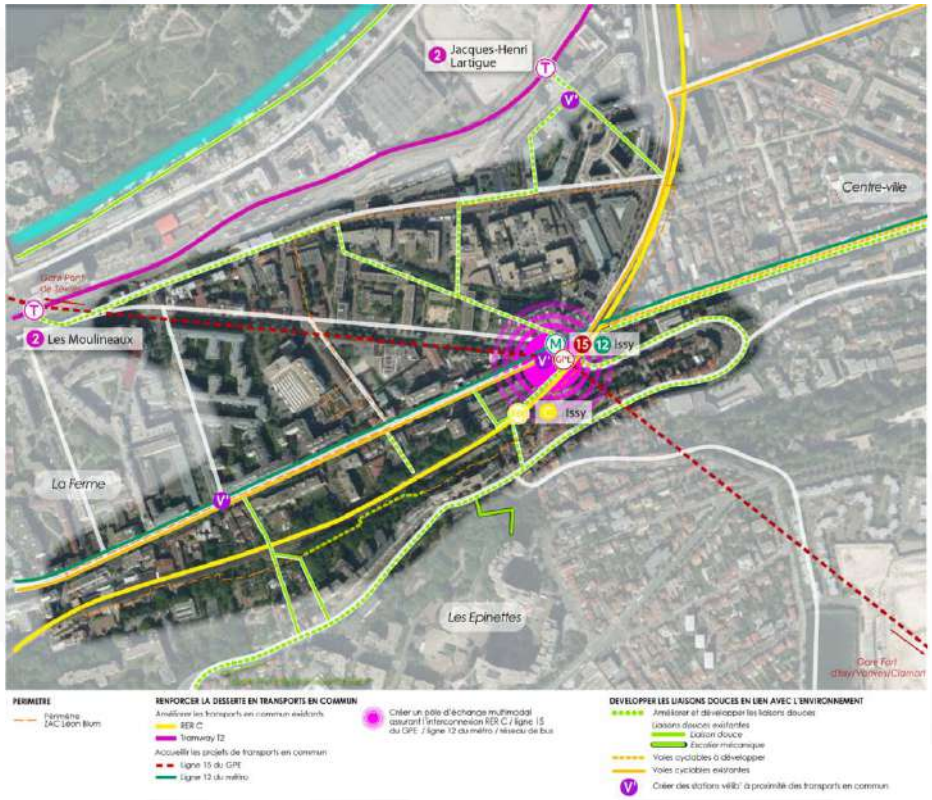
Le site bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun à l'heure actuelle avec une distance de 5mn de marche de la gare d'Issy RER C, 6 à 7mn de marche du tramway T2 et plusieurs lignes de bus sur le site.

De plus, le secteur va bénéficier d'ici quelques années de l'arrivée de la ligne 15 du métro qui permettra de compléter l'offre Est-Ouest et de réduire mécaniquement la part de véhicules notamment pour les flux domicile-travail.

Le premier tronçon de la ligne 15 permettra la liaison avec le Pont de Sèvres et le Sud des Hauts de Seine et Val de Marne dans un premier temps. A plus long terme, la ligne 15 sera prolongée au Nord vers la Défense et Saint-Denis.



Tracé de la ligne 15 (source : SGP)



Plan développement urbain source PLU - OAP ZAC Léon Blum

2.3. MODES ACTIFS

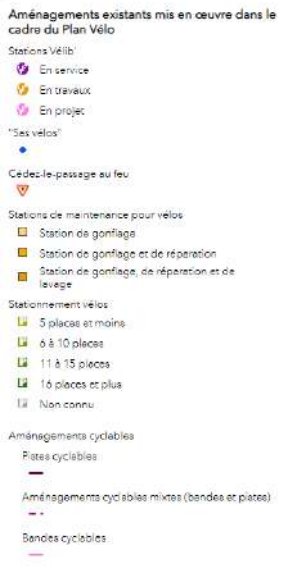
Le site bénéficie de la proximité de l'hypercentre et d'aménagements cyclables nombreux avec des itinéraires structurants comme la RD7 qui permet de rejoindre le centre de Paris.

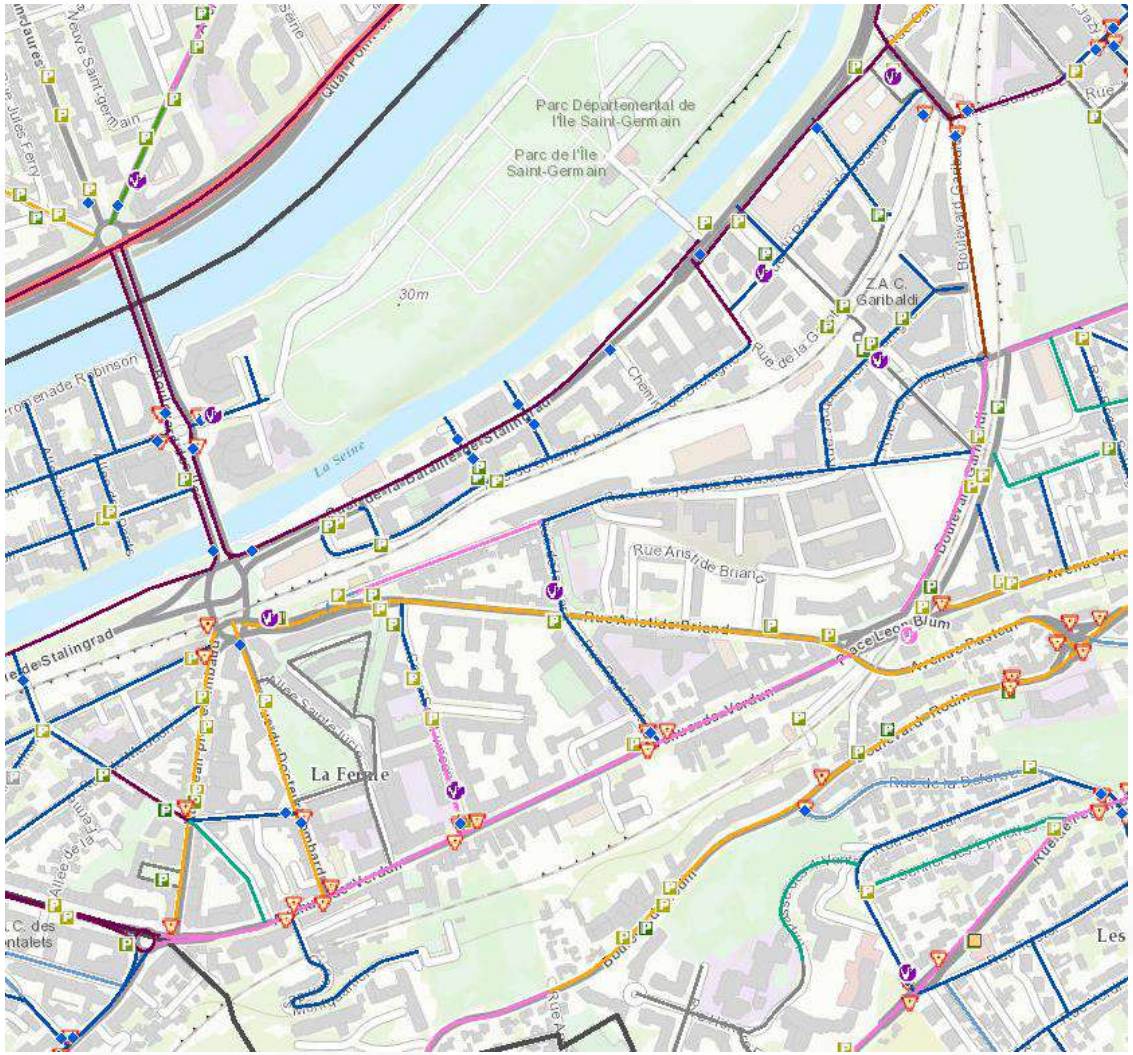
Les développements des aménagements en faveur des mobilités douces viendront compléter l'offre existante.

Le plan vélo porté par la Communauté d'agglomération a pour objectifs de renforcer l'utilisation de ce mode via des aménagements mais également une amélioration de l'offre en stationnement et du service vélo.

Sur le département des Hauts-de-Seine, la fréquentation des pistes cyclable a augmenté de plus de 50% entre Mars 2020 et Septembre 2021 ce qui exprime une tendance à l'accroissement progressif de ce mode de déplacements.

Concernant les déplacements à pied, le secteur se situe à toute proximité de la future gare de la ligne 15 et de la gare du RER C Issy. Les cheminements piétons, aujourd'hui dégradés par les travaux de la gare seront nettement plus capacitaires une fois la gare de la ligne 15 mise en service.





Carte du réseau actuel et en projet (source : GPSO)

3. EVALUATION DES FLUX SUPPLEMENTAIRES LIES AU PROJET

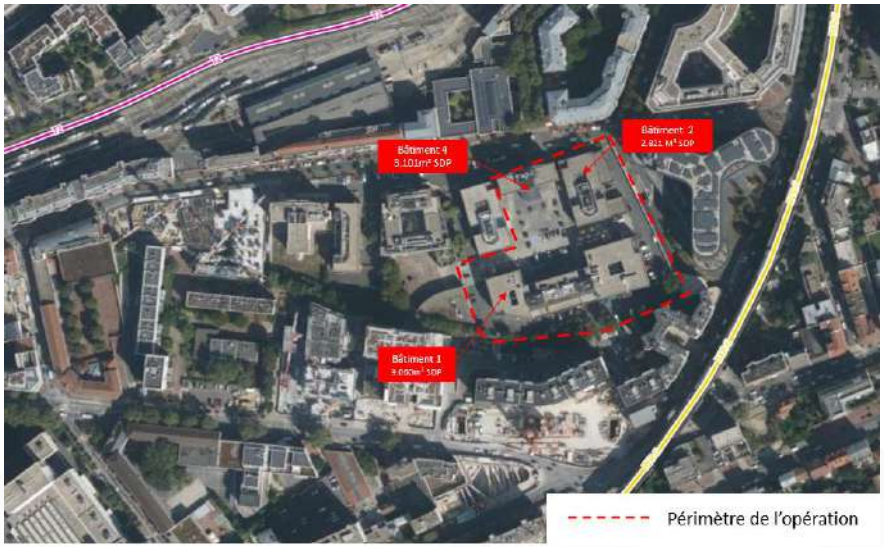
3.1. RAPPEL DES DONNEES DE PROGRAMMATION

Le projet prévoit un programme mixte de logements et bureaux mais également des espaces verts ouverts permettant d'améliorer les cheminements piétons entre la rue Jean-Jacques Rousseau et la Rue Aristide Briand. Cette configuration offrira une meilleure attractivité des ilots situés au Nord de la rue Jean-Jacques Rousseau à la gare de la ligne 15.

L'existant est composé de 3 bâtiments :

- Bâtiment 1 : 9 060 m²
- Bâtiment 2 : 2 821 m²
- Bâtiment 4 : 3 101 m²

Ci-contre le plan masse du projet développant 4 bâtiments de logements et un bâtiment de bureaux.



Plan de l'existant (source : OGIC)

Plan de masse provisoire du projet (source : OGIC)

3.2. EVALUATION DES FLUX SUPPLEMENTAIRES PAR MODE

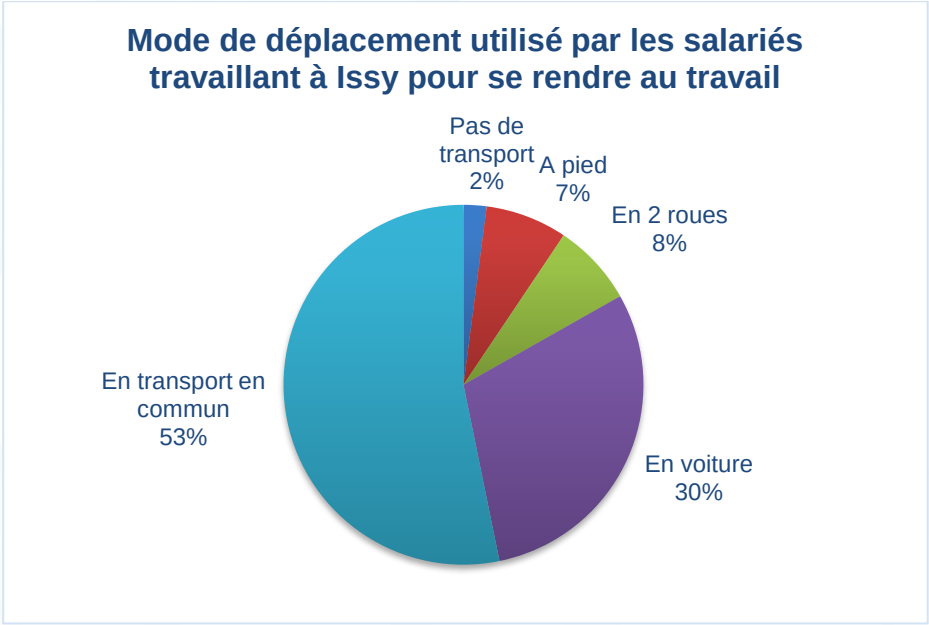
3.2.1. Données générales de mobilité sur la commune et le secteur d'étude

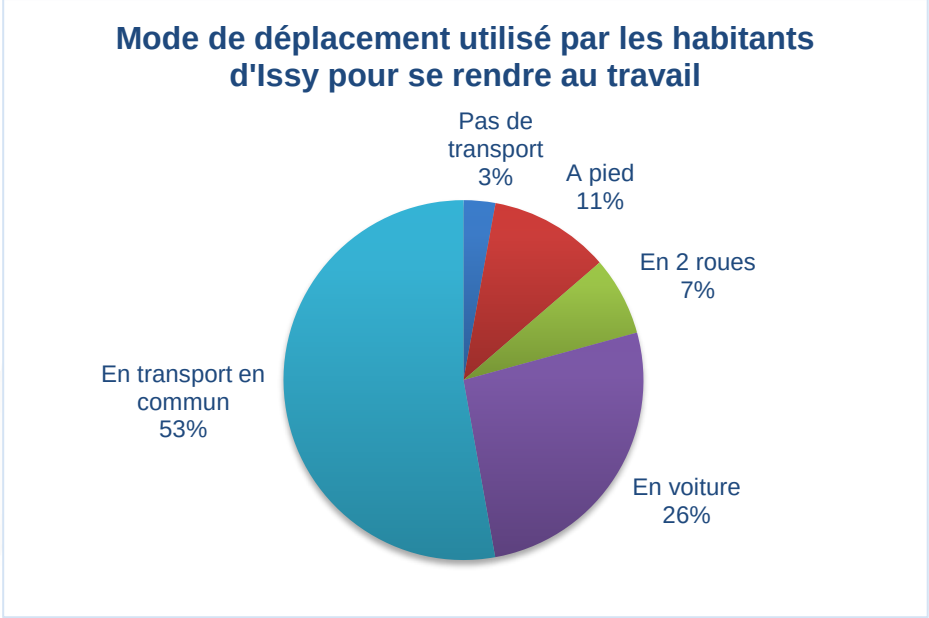
Les données de mobilités INSEE datent d'avant la crise sanitaire. Elles mettent en évidence sur la commune d'Issy-les-Moulineaux une utilisation importante des transports en commun pour se déplacer et une part modale d'utilisation de la voiture de l'ordre de 25% des déplacements.

Cette valeur a très certainement légèrement diminué depuis la crise sanitaire du fait notamment de l'accroissement des déplacements à vélo.

Sur le quartier à l'étude, le taux de motorisation est de 55% (en 2016) contre 62% sur l'ensemble de la commune). On peut donc présupposer que la part modale d'utilisation du véhicule sur le quartier à l'étude est légèrement inférieure aux pratiques moyennes sur l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, le nombre de personnes par logements sur la commune est de 2.1 en moyenne en 2019 (INSEE). La part de la population active dans la population totale de la commune est de 56% de la population totale.





3.2.2. Ratio d'évaluation de génération de flux

Les ratios d'évaluation des flux supplémentaires s'appuient sur :

- Les parts modales actuelles de déplacements
- Le nombre d'occupant par logement
- Le taux de population active pour les logements
- L'étalement horaire des arrivées-départs
- Un ratio moyen de 1.1 personnes par véhicules
- Un taux de présence au travail estimé à 85% (il était de 90% avant la crise sanitaire et s'est accru suite à l'augmentation de la pratique du télétravail)

Sur cette base de travail, nous avons considéré une part modale véhicules abaissée :

- De 7% par rapport à la moyenne de la commune (compte tenu de la proximité immédiate des transports en commun et des données relatives au taux de motorisation sur la zone en question)
- De 5% supplémentaires liés à la mise en service de la ligne 15 et au développement de la pratique du vélo.

Ces estimations nous conduisent à estimer le flux de circulation supplémentaires aux heures de pointe.

Logements	
Nb m²/lgt	65
Nb Pers/Lgt	2.1
Choix modal VP	23%
Nombre de personnes/véh.	1.1
Taux Actifs	56%
Départ HPM	50%
Arrivée HPM	10%
Départ HPS	15%
Arrivée HPS	45%

Bureaux	
Emploi/m²	10
Choix modal VP	26%
Nombre de personnes/véh.	1.1
Taux de Présence	85%
Départ HPM	10%
Arrivée HPM	45%
Départ HPS	40%
Arrivée HPS	10%

3.2.3. Flux actuels estimés

Les surfaces exploitées actuellement correspondent à des surfaces de bureaux. Il est à noter qu'à surface équivalente, les flux routiers générés par les bureaux par rapport aux flux générés par les logements sont plus générateurs de flux (1 emploi pour 10m² contre 1 habitant pour 30 à 35m²).

Les surfaces actuelles correspondent à des surfaces de bureaux de 15 000 m² de surface de plancher. On considère un emploi pour 10m² ce qui correspond à 1 500 emplois.

Sur cette base et les ratios de génération de flux actuels, on considère que les flux générés par les bâtiments correspondent à plus de 1 400 véhicules générés par jour et de l'ordre de 150 véhicules aux heures de pointe du matin et du soir.

Nombre de véhicules générés							
	Données		***HPM***		***HPS***		***TMJ***
	SDP	Emplois/ Logements	Emis	Reçus	Emis	Reçus	
Bâtiment 1	*9060*	*906*	*18*	*83*	*74*	*18*	*873*
Bâtiment 2	*2821*	*282*	*6*	*26*	*23*	*6*	*272*
Bâtiment 4	3101	310	*6*	*28*	*25*	*6*	*299*
Total flux générés			**31**	**138**	**122**	**31**	**1444**

3.2.4. Flux générés par le projet

Le projet prévoit un mélange entre logements et bureaux ce qui permet de ne pas concentrer les flux en arrivée ou en départ.

En totalité, on estime à 1000 emplois et près de 300 logements (soit un peu plus de 600 habitants).

Sur cette base et les ratios de génération de flux actuels, on considère que les flux générés par les bâtiments correspondent à près de 1 500 véhicules générés par jour et de l'ordre de 150 véhicules aux heures de pointe du matin et du soir.

Par rapport à la situation actuelle, le flux généré par le projet représente des volumes de flux véhicules quasiment équivalents. Le matin, on note un flux plus important en émission et plus faible en réception.

En effet, la réduction du nombre d'emplois sur la zone entraine une diminution des pics d'arrivées le matin et de départs le soir. Même si les logements génèrent des déplacements sur d'autres périodes de la journée et le week-end, leurs volumétries est relativement faible et permet de contenir le flux supplémentaire.

Nombre de véhicules générés

	Données		***HPM***		***HPS***		***TMJ***
	SDP	Emplois/ Logements	Emis	Reçus	Emis	Reçus	
Bureaux	*10000*	*1000*	*20*	*92*	*82*	*20*	*964*
Logements 1	*4900*	*70*	*9*	*2*	*2*	*8*	*129*
Logements 2	*4900*	*75*	*10*	*2*	*3*	*9*	*138*
Logements 3	*4900*	*75*	*10*	*2*	*3*	*9*	*138*
Logements 4	*5266*	*70*	*9*	*2*	*2*	*8*	*129*
Total flux générés			**58**	**99**	**92**	**55**	**1498**
Evolution par rapport à l'actuel			**27**	**-39**	**-30**	**24**	**54**

3.3. DIMENSIONNEMENT DES PARKINGS

Le programme prévoit une légère diminution de l'offre de stationnement. Le parking comporte actuellement près de 430 places (sous-sol + extérieur)

Le PLU exige en termes de stationnement :

- 1 place pour 100m² de bureaux
- 1 place par logement (hors logement social)
- 0.5 place par logement (social)

Le dimensionnement prévu répond donc aux exigences du PLU.

De plus, la réduction globale de l'offre de stationnement véhicule permettra de réduire l'utilisation de la voiture dans la mesure où le stationnement est un critère de variation important du choix modal. Si l'offre en stationnement est trop confortable, ceci entraine un appel de trafic routier ; le dimensionnement juste au besoin permettra donc de contenir les trafics automobiles.

De plus, le projet prévoit l'aménagement de nombreuses places dédiées aux vélos, ce qui permettra de fait d'accroitre ce mode de déplacements pour les trajets courts.

Base logements PLU

	SDP	Emplois/ Logements	Nb de places PLU	Projet
Bureaux	*10000*	*1000*	*100*	*100*
Logements 1 (accession)	*4900*	*70*	*70*	*95*
Logements 2 (logements sociaux)	*4900*	*75*	*37*	*37*
Logements 3 (accession)	*4900*	*75*	*75*	*101*
Logements 4 (accession)	*5266*	*70*	*70*	*95*
Total			***352***	***428***
Delta			***76***	

Analyse de l'adéquation entre l'offre de stationnement et les exigences du PLU

3.4. PRE-ANALYSE D'IMPACT DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT

Dans le cadre de la réalisation du projet, le flux supplémentaire généré par le projet ne devrait pas modifier de manière importante les circulations dans le secteur.

En effet, les analyses des flux générés par le projet en comparaison avec les flux estimés en situation actuelle montrent que les flux en plus seront quasiment nuls par rapport aux flux actuels générés par le site.

La mixité du programme permettra de rendre plus équilibrée les arrivées-départs des flux par rapport à la situation actuelle dans laquelle le flux routier est concentré en arrivée le matin et en départ le soir (flux liés aux emplois).

On estime à la journée à un surplus de 55 véhicules à la journée sur la zone, et un flux total légèrement moins important aux heures de pointe du matin et du soir.

En finalité, le projet devrait entrainer un surplus de trafic routier sur des évolutions de quelques dixièmes de % qui ne seront pas de nature à impacter de manière significative les charges de réseaux routiers autour du site.

4. SYNTHESE

Le projet envisage une augmentation des surfaces (15 000 à 30 000m²) en réaménageant la parcelle avec 4 bâtiments de logements et un bâtiment de bureaux.

Aujourd'hui, le site est occupé par des activités de bureaux ; le projet prévoit de réduire légèrement les surfaces de bureaux et créer des logements (environ 20 000m²).

Les analyses de génération du trafic routier montrent que le flux supplémentaire généré par le projet est modéré et n'aura pas d'impact notable sur la charge des réseaux routiers dans le secteur.

De plus, la réduction du nombre de places de stationnement sur le site sera un facteur complémentaire pour contenir l'évolution des flux routiers générés par le projet.

Par ailleurs, le site va bénéficier de plusieurs améliorations de la desserte sur des modes alternatifs :

- Mise en service de la ligne 15 qui va permettre de réduire la part modale de l'utilisation de la voiture.
- Amélioration du réseau cyclable qui contribuera à favoriser les mobilités alternatives.
- Incitation de l'utilisation du vélo via l'accroissement notable du nombre de places vélos au sein de l'ilot.

Plan de masse provisoire du projet (source : OGIC)

Annexe Volontaire n°4 : Note Pollution

Etude de Pollution

LETOURNEUR Conseil, 22/02/2023

Cette annexe comprend 22 pages.

103 avenue Félix Faure
75015 PARIS
Tel : 01.78.16.45.10
Fax : 01.78.16.45.19
Email : contact@letourneur-conseil.com
Site : www.letourneur-conseil.com

www.lne.fr

OGIC
155 rue Jean Jacques Rousseau
92 130 ISSY-LES-MOULINEAUX

Paris, le 22 février 2023

À l'attention de Monsieur Romain HACQUART

N.Réf. : 1345-92-INFOS&DIAG-2036 – ISSY-LES-MOULINEUAX – TECHNOPOLIS
Objet : Note préliminaire

I. CONTEXTE DE L'ÉTUDE

Dans le cadre de la construction d'un ensemble immobilier sis rue Jean Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux (92), OGIC nous a missionnés pour réaliser une évaluation environnementale afin de définir la qualité des milieux sol et eau souterraine vis-à-vis des éventuels risques sanitaires pour les futurs usagers et d'obtenir une première approche des filières de prise en charge des terres excavées.

Le présent document est une note de synthèse des principaux éléments permettant de juger des éventuels risques sanitaires et de gestion des terres excavées.

Le terrain correspond à une partie de la parcelle Q 48.

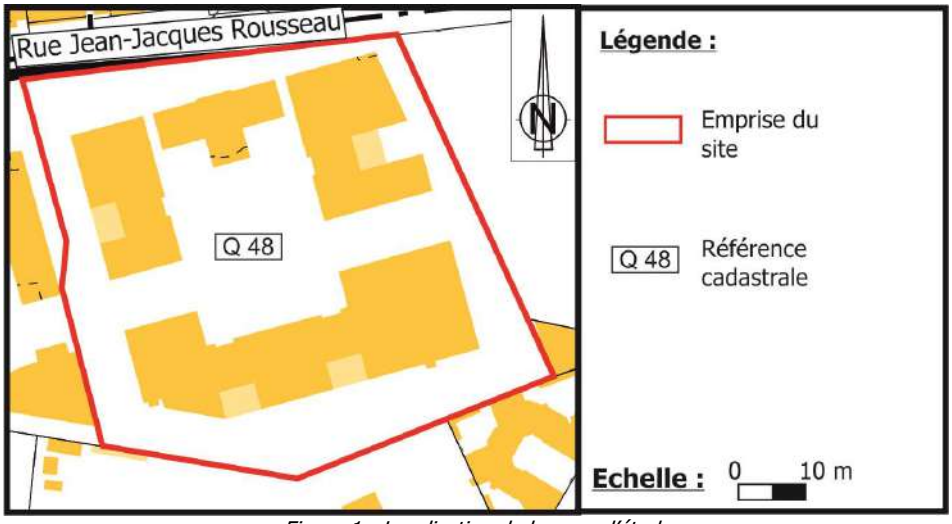


Figure 1 : Localisation de la zone d'étude
Source fond de carte : www.cadastre.gouv.fr

II. VISITE DE SITE

La visite du site vise à examiner l'état actuel du site et de ses environs immédiats. Elle a été effectuée les 13 janvier et 14 février 2022.

L'emprise correspond à une partie d'environ 14 797 m² de la parcelle cadastrale Q 48. Cette partie présente les installations suivantes :

- Au rez-de-chaussée :
  - Des immeubles de bureaux appartenant à différentes sociétés (OGIC, centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT), studio école de France, vidéo digital multimedia (VDM), Idnomic, etc.) ;
  - Des bâtiments de dépôt et livraison de produits (eau micro filtrée pour la société Castalie, plantes et fleurs pour le groupe EMOVA) ;
  - Une voie privée longeant la rue Jean-Jacques Rousseau à usage de parking pour véhicules et de circulation permettant l'accès aux bureaux ;
  - Un compacteur pour cartons.
- En sous-sol : un parking pour véhicules légers réservé aux employés des différentes sociétés utilisant les bureaux.

Les immeubles de bureaux étant occupés et le restaurant inter-entreprises étant fermé à clé lors de la visite, ils n'ont pas pu être visités.

Les sols sont recouverts :

- Soit de terre végétale ;
- Soit d'enrobé routier ;
- Soit de pavés ;
- Soit de béton (au sous-sol).

Les figures ci-après présentent :

- Les types de revêtements de sol visibles au droit du site ;
- La localisation des prises de vue.

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

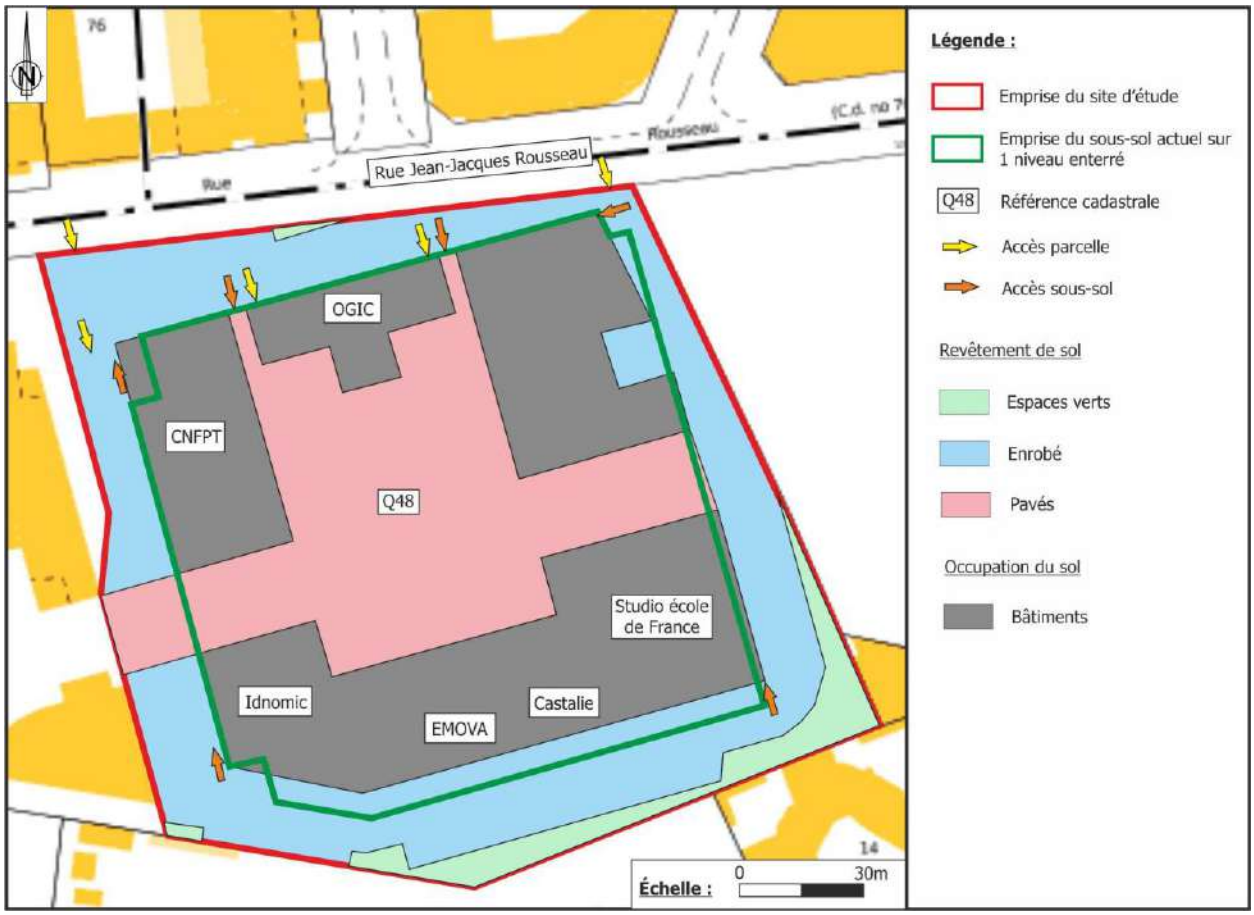


Figure 2 : Occupation du sol
Source fond de carte : site internet Géoportail

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

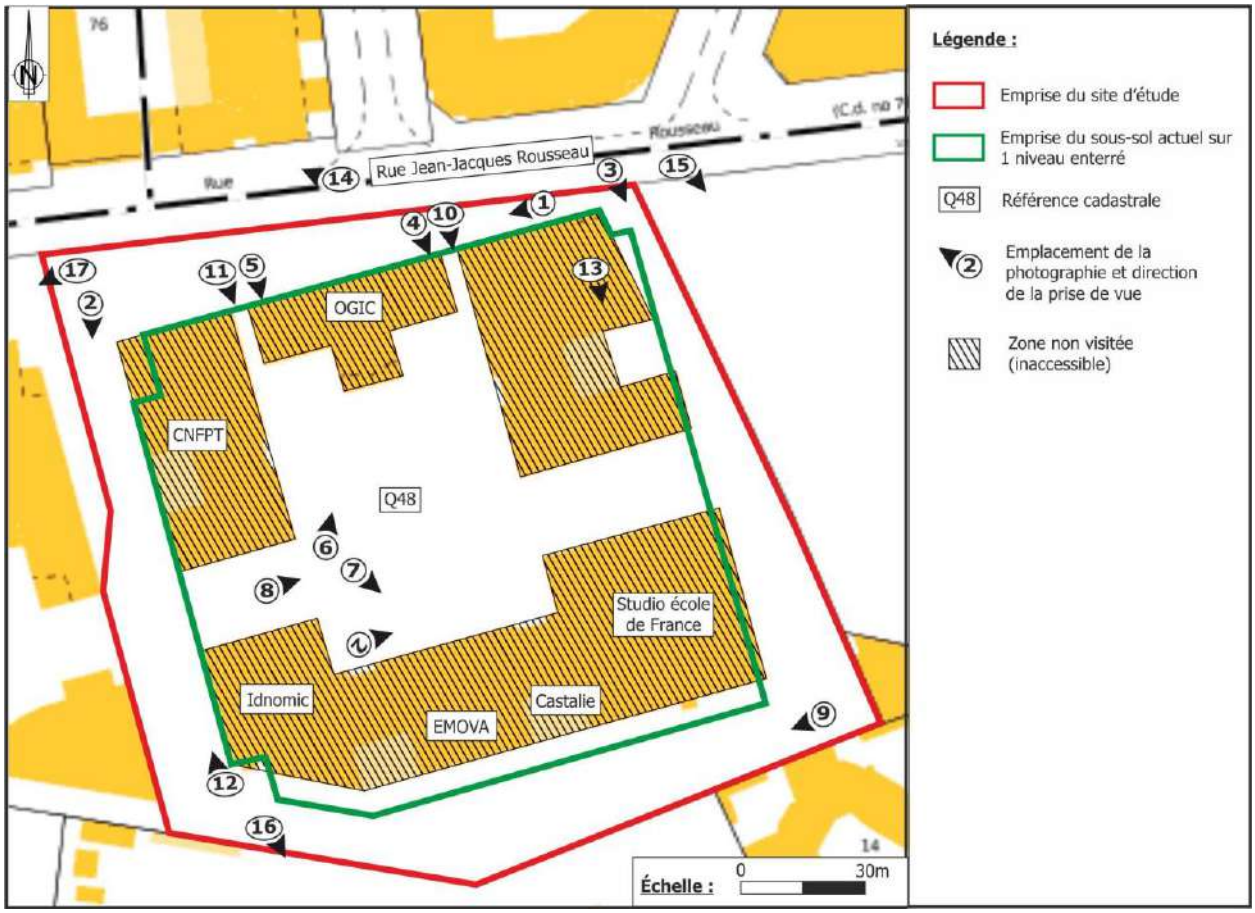


Figure 3 : Localisation des photographies
Source fond de carte : site internet cadastre.gouv.fr

1. EMPRISE DU SITE

Le site est accessible depuis la rue Jean-Jacques Rousseau via une voie privée sur la bordure nord du site. Cette partie est accessible par l'abaissement de plots fonctionnant avec un digicode.

Photographie 1 : Vue sur le décroché de la rue Jean-Jacques Rousseau

Deux entrées pour véhicules sont situées à l'ouest et à l'est fermées chacune par un portail à digicode.

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

Photographie 2 : Vue sur la première entrée extérieure pour véhicules

Photographie 3 : Vue sur la seconde entrée extérieure pour véhicules

Deux entrées piétonnes fermées par un portail à digicode sont également situées de part et d'autre de l'emprise du site et permettent l'accès à une cour intérieure constituée de pavés en bon état.

Photographie 4 : Vue sur une des entrées piétonnes

Photographie 5 : Vue sur une seconde entrée piétonne

Le site accueille quatre bâtiments à usage de bureaux occupés par différentes sociétés (OGIC, CNFPT, EMOVA, etc.) entourant une cour intérieure. Des zones de dépôts et livraisons sont également visibles sur les bordures sud et est du site. Une voie de circulation enserre les bâtiments en limite de propriété afin de permettre aux véhicules de livraison d'accéder à ces zones. Cette voie est constituée d'enrobé en bon état.

Aucune installation potentiellement polluante n'a été observée dans les parties extérieures.

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

Photographie 6 : Vue sur l'immeuble de bureaux occupés par la société OGIC

Photographie 7 : Vue sur l'immeuble de bureaux occupés par les sociétés EMOVA, Castalie et le Studio école de France

Photographie 8 : Vue sur la cour intérieure

Photographie 9 : Vue sur les zones de dépôts et livraisons au sud

L'ensemble des bâtiments ainsi que la cour intérieure reposent sur un niveau de sous-sol, dont l'entrée et la sortie de véhicules sont situées au niveau sur la voie privée bordant la rue Jean-Jacques Rousseau. Quatre accès piétons sont situés aux quatre extrémités de l'emprise du sous-sol.

Le sous-sol est constitué d'une dalle béton en bon état. Aucune installation potentiellement polluante n'a été observée au sous-sol.

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

Photographie 10 : Vue sur l'entrée du sous-sol pour véhicules

Photographie 11 : Vue sur la sortie du sous-sol pour véhicules

Photographie 12 : Vue sur un des accès piétons au sous-sol

Photographie 13 : Vue sur une partie du sous-sol

2. ABORDS IMMÉDIATS DU SITE

Les alentours du site sont composés de :

- Au nord, la rue Jean-Jacques Rousseau puis des immeubles de logements et une école primaire.

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

Photographie 14 : Vue sur les immeubles de logements et sur l'école primaire

- A l'est, un immeuble de bureaux.

Photographie 15 : Vue sur les immeubles de bureaux

- Au sud, des immeubles de logements.

Photographie 16 : Vue sur les immeubles de logements

- A l'ouest, des immeubles de bureaux et un hôtel.

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

Photographie 17 : Vue sur les immeubles de bureaux et sur l'hôtel

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

III. ÉTUDE HISTORIQUE

1. RECENSEMENT DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. Localisation des Installations Classées recensées aux abords du site

À ce stade de l'étude et après consultation de l'inventaire des sites et sols pollués du Ministère de l'Environnement (BASIAS, BASOL et SIS) sur le site Internet InfoTerre du BRGM et de la liste des archives départementales des Hauts-de-Seine (92), il ressort que :

- Le site d'étude n'est pas répertorié en tant qu'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et n'est pas recensé dans les bases de données BASIAS, BASOL et SIS ;
- 11 ICPE sont recensées dans un rayon de 200 m autour du site. Parmi ces ICPE, cinq sont également recensées dans la base de données BASIAS.
- Un site BASOL est présent à proximité du site d'étude.

Cette liste est néanmoins susceptible d'être modifiée suite à la consultation des archives départementales des Hauts-de-Seine, de la préfecture des Hauts-de-Seine et de la mairie d'Issy-les-Moulineaux.

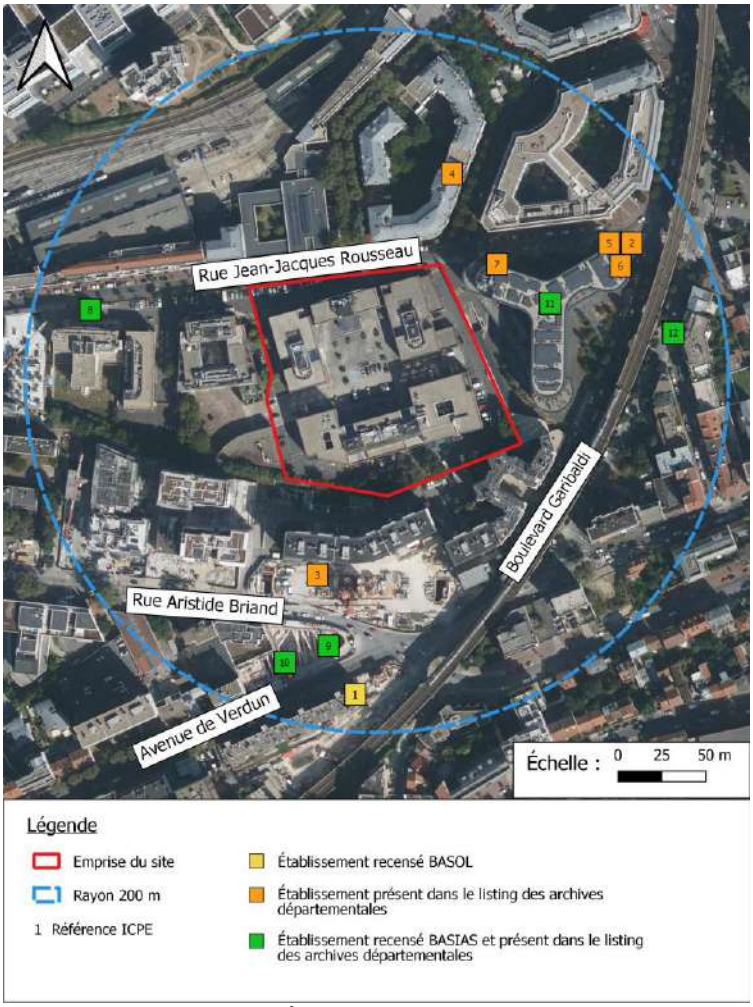


Figure 4 : Localisation des ICPE et des sites recensés BASIAS et BASOL dans un rayon de 200 m autour de la zone d'étude
Source fond de carte : site Internet InfoTerre

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

1.2. Informations générales concernant les installations classées recensés à ce stade de l'étude, situées dans un rayon de 100 m autour du site

Le tableau ci-après se lit au regard de la photographie ci-dessus. Il présente de façon synthétique :

- La localisation du site ;
- La référence du dossier ICPE ;
- Le régime au titre de la réglementation des ICPE ;
- Le nom de l'exploitant ;
- Le libellé des activités exercées ;
- La période d'activité ;
- Les sources d'informations.

N°	Numéro de dossier	Adresse	Exploitant	Classement au titre des ICPE	Libellé d'activités	Date de début	Date de fin	Incidents	Source
1	N° SSP000322601	83-91 avenue de Verdun, ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BP France	En attente de consultation					BASOL
2	N° 1527W93	113 rue Jean-Jacques Rousseau, ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	Société SANOSSIAN						Archives départementales des Hauts-de-Seine
3	N° 1616W125	rue Aristide Briand, ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	Caf'Casino						
4	N° 1616W134	rue René Jacques, ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	Immobilière Vivaldi						
5	N° 1639W475	113 rue Jean-Jacques Rousseau, ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	Société CHAVIREL						
6	N° 1639W492	105 rue Jean-Jacques Rousseau, ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	MECATOL						
7	N° 1639W502	127-139 rue Jean-Jacques Rousseau, ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	SEMARI						
8	N° 1207W8 N° BASIAS : IDF9200061	102 rue Jean-Jacques Rousseau, ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	Stiva	En attente de consultation	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	En attente de consultation			Archives départementales des Hauts-de-Seine et InfoTerre (BASIAS)
9	N° 1207W111 N° BASIAS : IDF9204170	116 avenue de Verdun, ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	Sté Urbaine de Pétrole		Dépôt de liquides inflammables (D.L.I)				
10	N° 1207W168 N° BASIAS : IDF9204569	120 avenue de Verdun, ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	Sté Girofla, EX-Ets Laurence		Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons Fabrication de vêtements en textile				
11	N° 1114W18 N° BASIAS : IDF9202302	14 boulevard Garibaldi, ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	Sté pour l'équipement de véhicules (SEV), EX-SOLOR, EX-Sté Nationale Aéronautique du Nord (SNCAN)		Commerce de gros, forge, décolletage, fabrication de caoutchouc, dépôt de liquides inflammables…				
12	N° 1207W146 N° BASIAS : IDF9204896	16 boulevard Garibaldi, ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	Chaudronnerie ROUX		Chaudronnerie, tonnellerie				

Tableau 1 : Informations générales concernant les ICPE et sites BASIAS recensés à ce stade de l'étude, localisées dans un rayon de 200 m autour du site

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

2. ANALYSE DES PHOTOGRAPHIES AÉRIENNES

Une étude succincte des photographies historiques du site, via le site de l'IGN et de Google Earth a permis d'appréhender de manière globale l'évolution de l'occupation du site et des alentours au cours du temps.

Cette étude se base sur la comparaison avec la photographie satellite du site internet Géoportail daté du 07 septembre 2021, considérée comme photographie de référence.

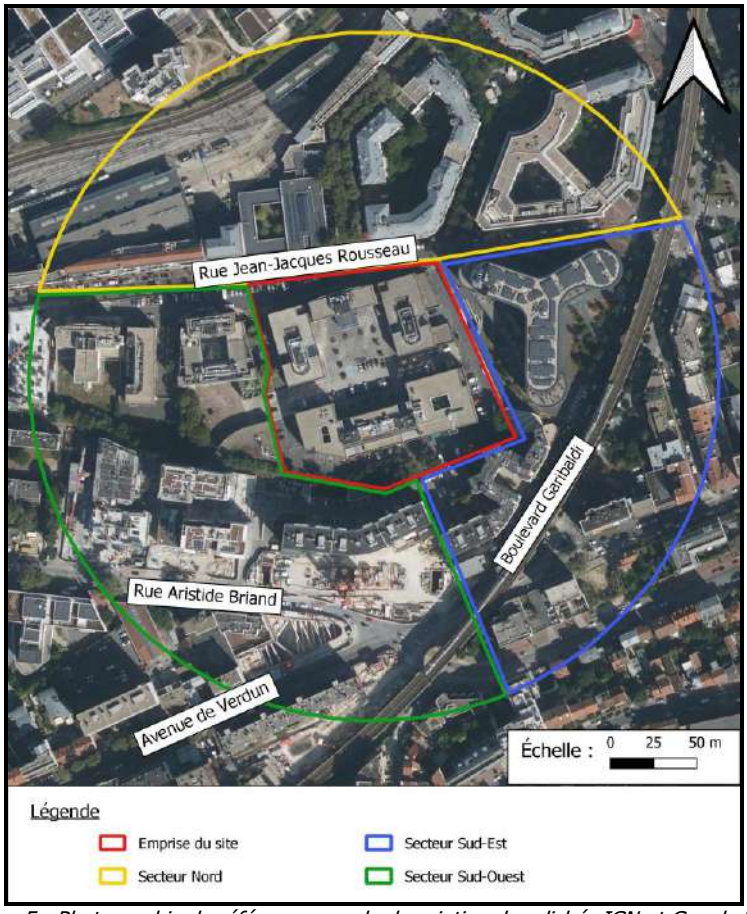


Figure 5 : Photographie de référence pour la description des clichés IGN et Google Earth
Source fond de carte : site Internet Géoportail – photographie du 07 septembre 2021

De manière générale, cette étude a mis en évidence que :

Au droit de la zone d'étude :

Dans les années 1920, le site d'étude est occupé par de nombreux pavillons. À partir des années 1930, les pavillons disparaissent sauf ceux en bordure de la rue Jean Jacques Rousseau qui perdureront jusqu'aux années 1975. Pour autant dans la partie occidentale l'occupation des sols est difficile à déterminer (clichés flous). Des hangars ou des zones de stockage à l'est sont présents jusque dans les années 1950. Par la suite, un parking pour véhicules légers occupe la majorité du site avec un bâtiment de forme industrielle au Nord-ouest et un second bâtiment droit au nord. Dans les années 1990, le l'ensemble détruit et remplacé par la construction des bâtiments actuels.

Aux alentours du site :

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

En 1926 (date de la première photographie IGN consultable du site), les alentours du site semblent accueillir des hangars séparés par des friches plus ou moins importantes et des pavillons. Les photos suivantes sont relativement floues et l'occupation des sols est difficile à déterminer. En 1956, dans la partie nord des véhicules légers sont stockés, à l'est des bâtiments industriels bordent le site, le sud est occupé par des pavillons et des bâtiments industriels et la partie ouest est pour partie en friche et pour partie le siège de construction d'immeuble de grands gabarits (barre). En 1975, l'ensemble de la bordure méridionale est occupée par des immeubles d'habitation, la partie orientale reste industrielle, les partie occidentale et septentrionale sont à usage de stockage de voitures. En 1994, la partie occidentale est le siège de l'immeuble existant actuellement. Les quartier atteint globalement sa configuration actuelle.

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

IV. ÉTUDE DE VULNÉRABILITÉ

1. CONTEXTE GÉOLOGIQUE

Les bases de données du sous-sol du BRGM (site Internet Infoterre) ont été consultées ainsi que la carte géologique au 1/50000 de Paris (feuille n°183).

D'après l'analyse des cartes géologiques de Paris, aucun accident tectonique majeur n'est déterminé.

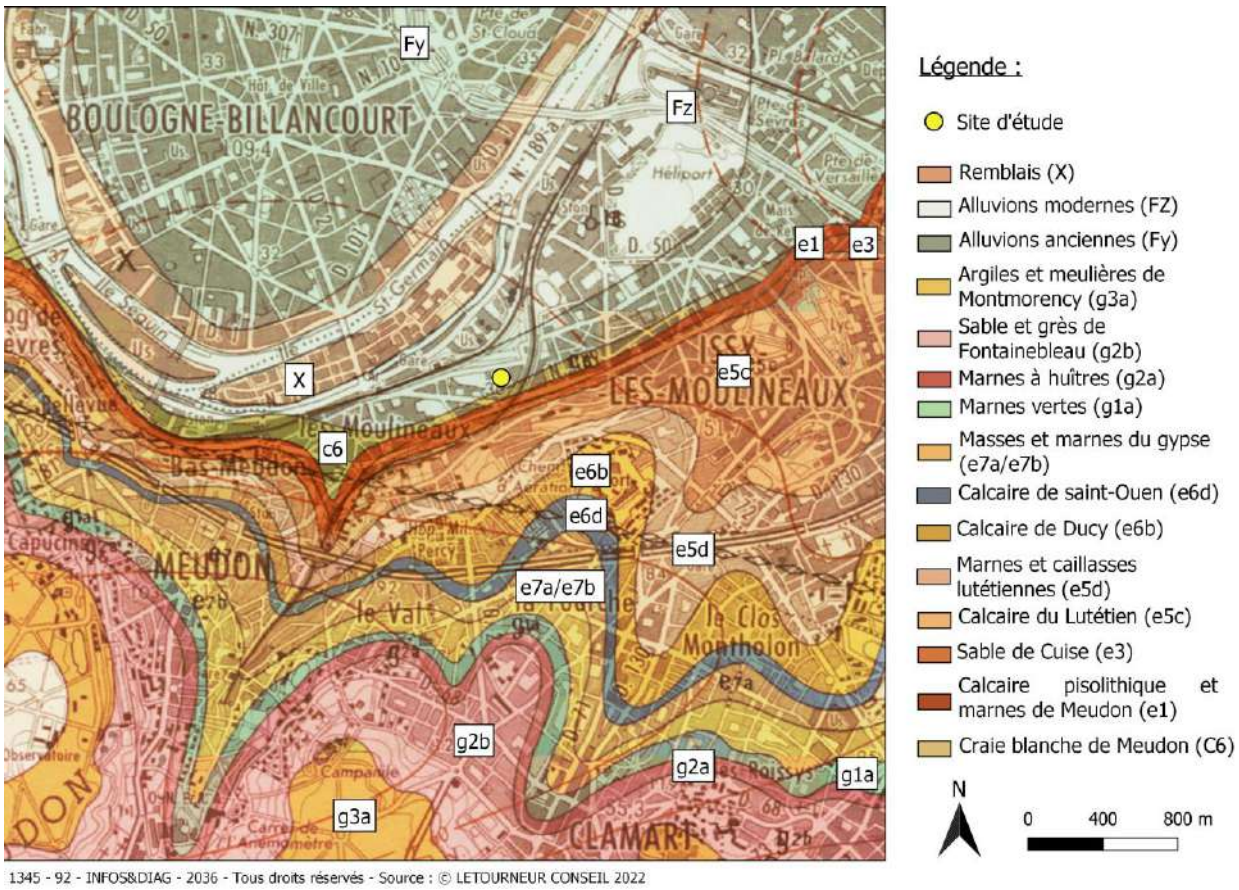


Figure 6 : Extrait de la carte géologique au 1/50 000ème de Paris

Source fond de carte : site internet Infoterre

L'emprise du site se situe au droit d'alluvions anciennes, elles-mêmes déposées sur la formation de la craie blanche de Meudon, les forages effectués lors de prélèvements sur site ont permis de mesurer entre 2 et 5 m de remblais.

2. HYDROGÉOLOGIE

Le contexte hydrogéologique local peut être étudié à partir de la carte hydrogéologique du bassin parisien.

Le contexte hydrogéologique local peut être étudié notamment à partir des cartes piézométriques fournies par le SIGES Seine-Normandie. Le SIGES fournit les cartes piézométriques de la nappe phréatique générale incluant les alluvions..

Le site est localisé à 380 m au Sud de la Seine à une altitude d'environ 33 m NGF.

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

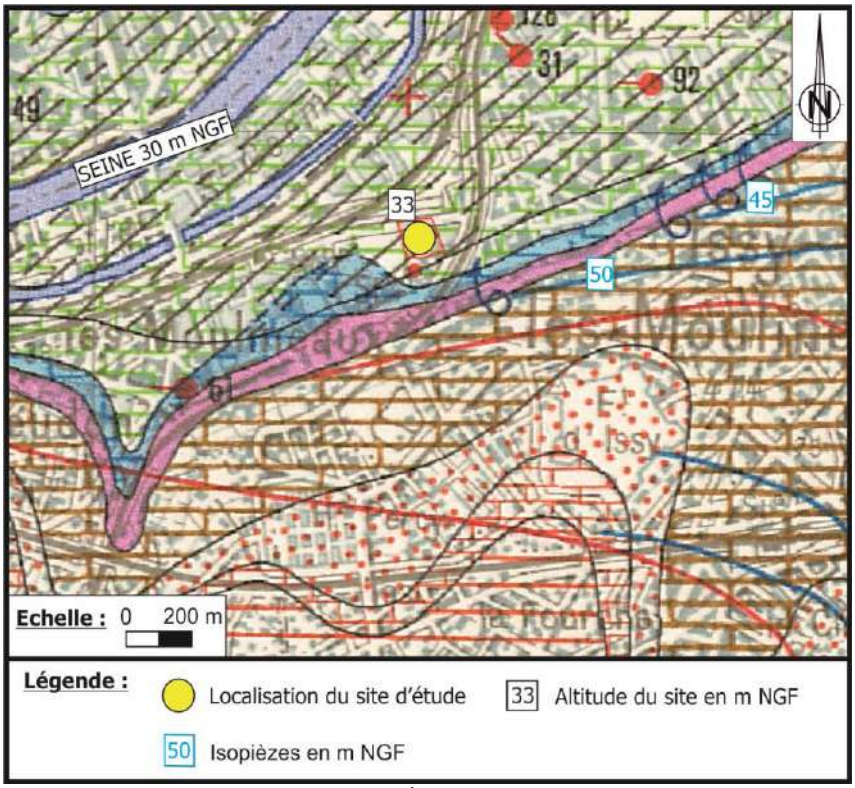


Figure 7 : Extrait de cartes hydrogéologiques de la France (scans 1/50000)

Source fond de carte : site Internet sigessn.brgm.fr

Les isopièzes 45 et 50 m NGF sont observables à l'est du site. Cependant, aucune information concernant ces isopièzes n'est fournie au droit du site.

D'après la géologie du site, la première nappe rencontrée devrait être la nappe alluviale. De plus, la formation de la craie n'étant séparée des alluvions par aucune couche imperméable, la nappe contenue dans la craie et la nappe alluviale pourraient être en relation hydraulique.

Aucune information concernant la profondeur de ces nappes ni leur sens d'écoulement n'a pu être déterminée bibliographiquement. Cependant, les forages de sols effectués lors des interventions du 14 au 16 février ont permis d'observer des arrivées d'eau entre 8 et 9 m de profondeur.

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

3. CARRIÈRES

Dès 1953, les carrières sont recensées en tant qu'Installation Classée pour la Protection de l'environnement (rubrique n°2510). Cependant, c'est avec la loi n°93-4 du 4 janvier 1993 relative aux carrières, que les problématiques environnementales sont prises en compte. Les conditions d'exploitation des carrières sont définies dans le code de l'environnement. Avant cette date, il est probable que les ressources en matériaux des sols aient été exploitées en carrière sans répondre aux exigences environnementales actuelles. Ces carrières peuvent avoir été remblayées avec des matériaux de mauvaise qualité ou même utilisée en fin d'exploitation comme décharge de produits indésirables pour l'environnement. Il est probable que les terres au droit d'une ancienne carrière ne soient pas inertes au sens de l'arrêté du 12 décembre 2014.

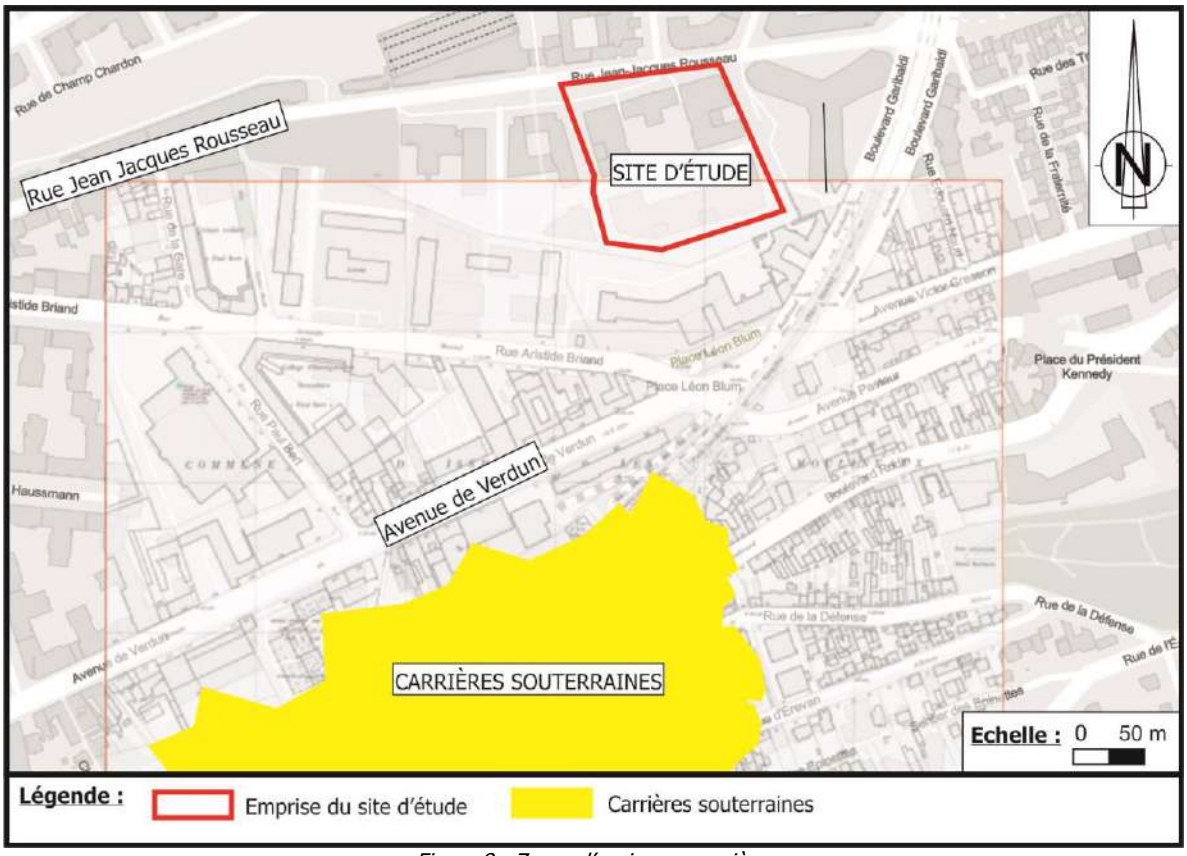


Figure 8 : Zones d'anciennes carrières
Source fond de carte : site Internet capgeo.maps.arcgis.com

D'après l'atlas des carrières souterraines feuille 16-54, il n'existe aucune carrière répertoriée au droit du site. La carrière la plus proche est située à environ 230 m au sud du site.

4. ZONES PROTÉGÉES

La faune et la flore peuvent représenter des récepteurs possibles à préserver, dans le cas où le site se trouve dans ou à proximité d'une zone naturelle.
Il n'existe pas de zone naturelle située au droit du site, on peut cependant noter la présence de 3 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II dans un rayon de 5 km autour du site, répertoriées dans le tableau suivant :

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

Type de zone protégée	Présence dans un rayon de 5 km	Descriptif de la zone concernée et distance par rapport au site	Référence sur la figure
ZNIEFF type I	OUI	110020422 – Vieux boisements et ilots de vieillissement du bois de Boulogne, située à 3,22 km au Nord.	1
		110001691 – Forêt domaniale de Fausses-Reposes, située à 4,86 km à l'Ouest.	2
		110030014 – Boisements et prairies de l'observatoire de Meudon, située à 1,96 km au Sud.	3
ZNIEFF type II	OUI	110001696 – Bois de Boulogne, située à 3,02 km au Nord.	4
		110030022 - Forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes et parc de Saint-Cloud, située à 1,96 km au Sud.	5

Tableau 2 : Zones protégées remarquables à proximité du site d'étude

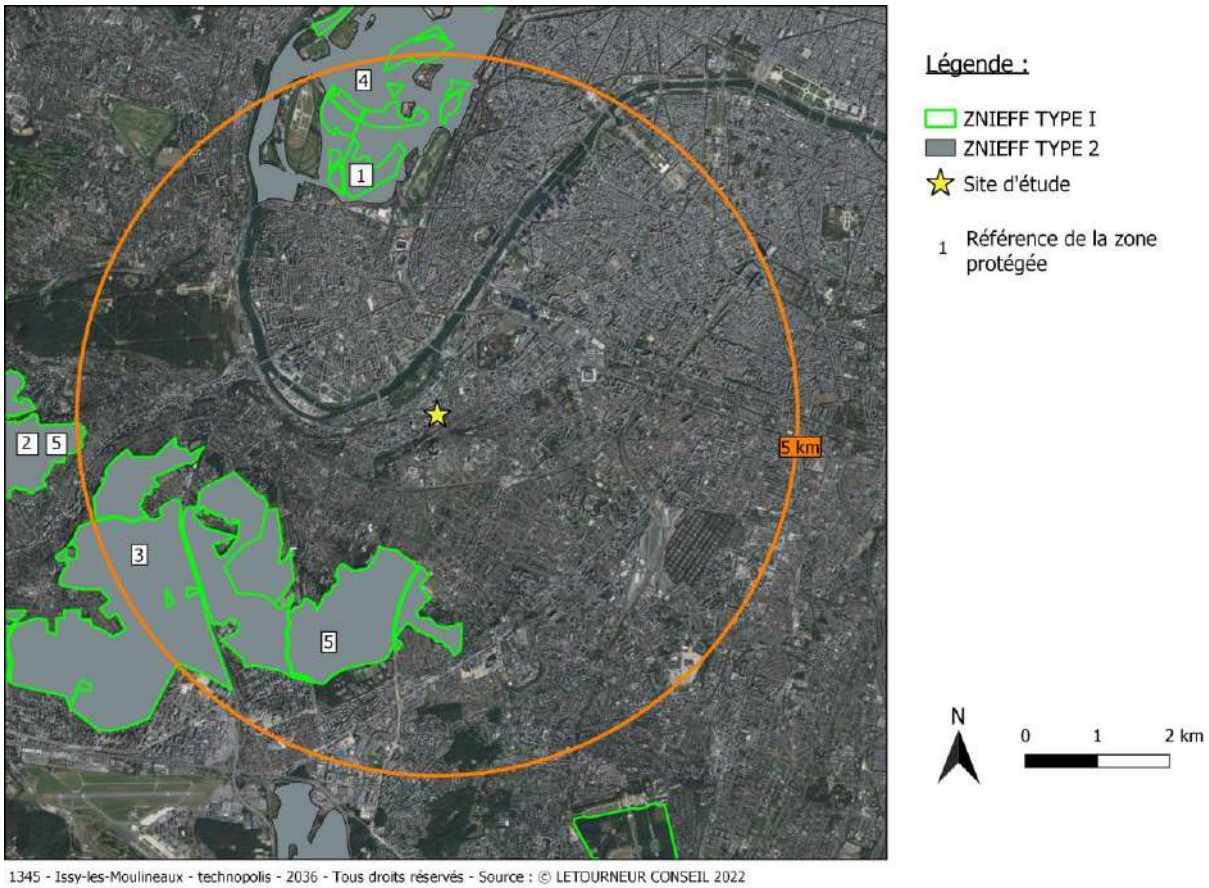


Figure 9 : Zones naturelles remarquables à proximité du site d'étude
Source fond de carte : site internet Géoportail

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

V. INVESTIGATIONS DE TERRAIN

1. DESCRIPTION DES TRAVAUX RÉALISÉS

Au cours de la campagne sur les sols, nous avons pu :
- Observer les caractéristiques géologiques et organoleptiques du sous-sol ;
- Prélever des échantillons de sols pour évaluer leur qualité au travers d'analyses réalisées par un laboratoire extérieur certifié COFRAC et accrédité pour les analyses par le Ministère en charge de l'Environnement.

Les prestations ont été exécutées selon :
- Les prescriptions de la norme NF X31-620 de décembre 2021 ;
- Les prescriptions de la norme NF ISO 18400-102 de décembre 2017 ;
- Les recommandations du guide de « Méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués » d'avril 2017, édité par le Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer.

La sécurité a été assurée sur le chantier par le respect des consignes de sécurité par LETOURNEUR CONSEIL. Pour vérifier la présence éventuelle de réseaux souterrains autres que ceux du site, des déclarations d'intention de commencement de travaux (DICT) ont été réalisées conformément à la réglementation en vigueur auprès de tous les concessionnaires de réseaux identifiés sur le site internet DICT.fr. Face aux éventuels réseaux souterrains, une sécurisation des points de sondage a été réalisée à l'aide d'un radio détecteur CAT+.

Vingt sondages ont été réalisés entre le 14 et le 16 février 2022 à l'aide d'une foreuse mécanique EMCI SILEA 4.50 équipée de tarières de 100 mm de diamètre. Ils ont été effectués par l'entreprise ROC SOL sous la gouverne d'un ingénieur en environnement de LETOURNEUR CONSEIL, lequel a réalisé l'implantation des sondages, le levé des coupes lithologiques et les prélèvements.

Il a donc été réalisé :
- 8 sondages descendus à 3,0 m de profondeur ;
- 4 sondages descendus à 4,0 m de profondeur ;
- 3 sondages descendus à 7,0 m de profondeur ;
- 1 sondage descendu à 8,0 m de profondeur ;
- 4 sondages descendus à 9,0 m de profondeur.

Toutes les précautions ont été prises pour éviter les contaminations croisées entre chaque échantillonnage.

Les cuttings de forage ont été utilisés pour reboucher les sondages ou pris en charge par l'entreprise de forage pour être éliminés en filière adaptée.

La réfection des sondages a été réalisée avec de l'enrobé à froid ou du béton.

Quatre piézomètres seront prochainement installés sur site par l'entreprise ROC SOL. Des investigations sur les eaux souterraines sont prévues et seront réalisées au droit de ces piézomètres lorsqu'ils auront été installés.

2. LOCALISATION DES INVESTIGATIONS

L'implantation des sondages a été pensée afin de limiter au maximum les zones d'ombre tout en s'adaptant aux exigences du site (réseaux, zones inaccessibles à la machine de forage, …).

LETOURNEUR CONSEIL a opté pour un maillage dit « systématique aléatoire ».

La figure de localisation ci-après correspond à l'implantation des sondages ainsi qu'à l'implantation prévisionnelle des piézomètres au regard de l'occupation actuelle du site.

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

Cette figure est donnée à titre indicatif, les implantations n'ayant pas été relevées par un géomètre. En revanche certains sondages ont fait l'objet d'un référencement par GPS, les coordonnées sont données dans les fiches d'investigations de terrain présentées en annexe.

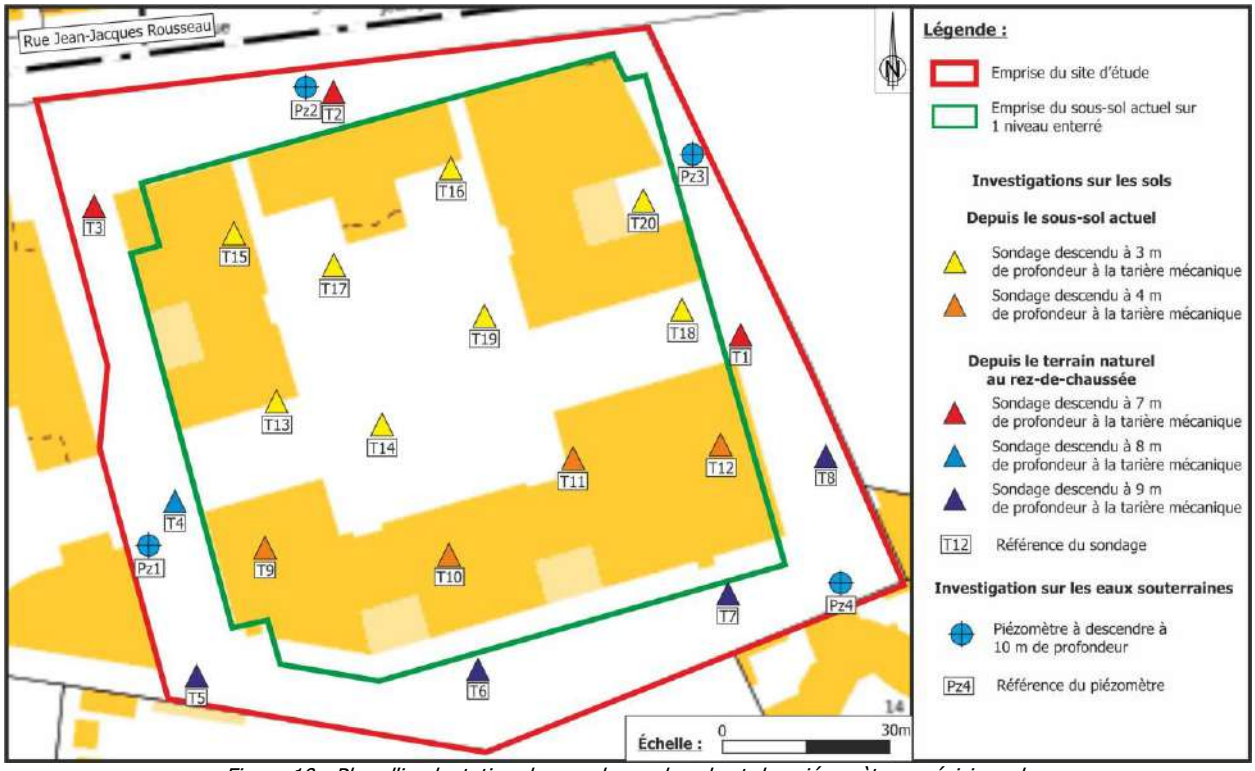


Figure 10 : Plan d'implantation des sondages de sols et des piézomètres prévisionnels
Source fond de carte : site internet cadastre.gouv.fr

3. RECHERCHE ANALYTIQUE

Les échantillons ont été prélevés suivant une méthode stratégique :

- En se souciant de couvrir au mieux les lithologies repérées au cours des sondages en l'absence d'indices organoleptiques (couleur, odeur, texture, …) ;
- Le cas échéant, avec prélèvement quasi-systématique en présence d'indices organoleptiques (couleur, odeur, texture) ;
- En fonction de la configuration du projet.

Lors de cette campagne d'investigation, il a ainsi été prélevé 75 échantillons de sols, dont 59 ont été soumis à analyse, après sélection.

Il est important de noter que les cotes de prélèvement varient. Les échantillons sont prélevés :

- Soit par passe de 1 m à 2 m si les terrains observés présentent la même lithologie ;
- Soit par faciès observé ;
- Soit de manière ponctuelle en présence d'indices organoleptiques de pollution.

Cela permet d'éviter la dilution d'une éventuelle pollution via le mélange de plusieurs formations. En effet, certaines formations sont plus sujettes à porter des anomalies en polluants anthropiques et/ou en éléments lessivables d'origine naturelle.

Certains échantillons ont été soumis à l'analyse des COHV. Il existe plusieurs méthodes de prélèvement des échantillons de sol pour permettre l'analyse de ces paramètres en laboratoire, à savoir :

- La méthode « pot brut » : échantillonnage de sol dans un pot en verre ;
- La méthode « soil corer » : échantillonnage de sol à l'aide d'un emporte-pièce et d'une cartouche inox et conditionnement de l'échantillon en cartouche bouchée aux deux extrémités ;

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

- La méthode « kit méthanol » : échantillonnage de sol à l'aide d'une seringue coupée en son extrémité et introduction de l'échantillon dans un flacon contenant du méthanol.

LETOURNEUR CONSEIL a retenu la méthode dite « pot brut » limitant ainsi les manipulations sur site et également l'utilisation de produits dangereux tel que le méthanol (composé toxique et inflammable).

Les échantillons ont été expédiés, dans les 24 heures, vers le laboratoire agréé et accrédité Dutch Accreditation Council RVA reconnu COFRAC et ce dans une glacière adaptée au flaconnage. L'ensemble des échantillons a été conditionné dans des bocaux en verre, maintenu à une température favorable à la conservation des polluants au sein des prélèvements. L'ensemble des prescriptions réglementaires de la chaîne analytique a été respecté (type de flaconnage, température de conservation, délai entre le prélèvement et l'analyse, etc.).

Il a été choisi d'acheminer les échantillons vers le laboratoire AGROLAB. Le programme analytique réalisé sur ces échantillons est le suivant :

- 18 paquets d'analyses nécessaires pour l'acceptation en Installation de Stockage de Déchets Inertes – CET III (ISDI) (Sur brut : BTEX, HCT C10-C40, HAP, PCB, COT. Sur éluat : fraction soluble (« FS »), 12 éléments traces métalliques, les fluorures, les chlorures, les sulfates (« SO4 »), carbone organique total, indice phénol) complétés des analyses sur brut suivantes : 8 métaux + HCT C5-C10 + COHV ;
- 23 paquets d'analyses réduits nécessaires pour l'acceptation en Installation de Stockage de Déchets Inertes – CET III (ISDI) (Sur éluat : fraction soluble (« FS »), 12 éléments traces métalliques, les fluorures, les chlorures, les sulfates (« SO4 »), carbone organique total, indice phénol) ;
- 18 paquets d'analyses sur brut : Hg + HCT C5-C40 + BTEX-N + COHV.

De manière générale, les terrains rencontrés correspondent à des remblais limono-argileux et ponctuellement marneux reposant sur une formation limono-argileuse à argileuse puis sur une formation sablo-argileuse.

Les terres ont été soumises sur chantier à une analyse par P.I.D (Photo Ionisateur Detector). L'utilisation du PID a révélé des faibles valeurs comprises entre 0,3 et 3,1 ppm mettant en évidence la présence de composés volatils dans les sols.

Des terres noires présentant des odeurs de matière organique ont été observées sur plusieurs sondages entre 1 et 7 m de profondeur pour les sondages réalisés en extérieur et entre 1 et 3 m de profondeur pour les sondages réalisés au sous-sol.

De plus, des mâchefers étaient présents ponctuellement entre 0 et 3,5 m de profondeur dans les remblais.

4. RÉSULTATS DES ANALYSES PHYSICO-CHIMIQUES

Les résultats d'analyses sur les sols ne sont pas réceptionnés à ce jour. De plus, des résultats d'analyse sur les eaux souterraines seront également réceptionnés une fois les piézomètres installés sur site et les prélèvements d'eau réalisés.

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

SYNTHESE

Le site a été le siège d'activités industrielles dans la première moitié du vingtième siècle. Ces activités étaient probablement liées à la fabrication de voiture (usine Renault et usine Citroen à proximité). Le site a principalement été le siège de stockage de voiture. IL n'est pas référencé dans les bases de données en tant qu'installation classée pour la protection de l'environnement. Aux abords, les activités exercées historiquement devaient également dépendre de la fabrication de voiture : stockage au nord et à l'ouest, fabrication à l'est. La partie méridionale semble avoir toujours été à vocation plus résidentielle. Les activités exercées sur les sites référencés dans les bases de données à proximité immédiate ne sont pas connues en l'absence de retour pour l'instant des services de l'Etat.

Le site repose sur environ 5 m de remblais reposant sur des alluvions recelant une nappe à environ 5/8 m de profondeur. Les observations de terrain ne laissent pas supposer de grosse pollution d'origine industrielle mais plutôt des pollutions sporadiques liées à la qualité des remblais. Les résultats d'analyse permettront d'affiner ces propos.

La compatibilité sanitaire à un usage tertiaire ou résidentiel devrait être relativement facile à obtenir par pose de terres saines au droit des espaces verts.

La gestion des terres excavées devrait se faire suivant un schéma classique en Ile de France de réemploi, de traitement ou de stockage.

LIMITES DE LA NOTE

La présente note dans son intégralité est :

- Rédigée à l'usage exclusif du client et de manière à répondre à ses objectifs indiqués dans la proposition commerciale de LETOURNEUR CONSEIL ;
- Réalisée pour le donneur d'ordre selon l'éventuel contrat passé ;
- Propriété exclusive du donneur d'ordre.

La présente note (texte, figures, tableaux et annexes) est un tout indissociable. La responsabilité de LETOURNEUR CONSEIL ne saurait être engagée en cas :

- D'utilisation partielle ou inappropriée ;
- D'interprétation dépassant les recommandations émises.

Une étude de la pollution du milieu souterrain a pour seule fonction de renseigner sur la qualité des sols, des eaux, des gaz du sol ou des déchets contenus dans le milieu souterrain. Toute utilisation en dehors de ce contexte, dans un but géotechnique par exemple, ne saurait engager la responsabilité de notre société. Nous déclinons toute responsabilité envers le Client et tout tiers pour tout ce qui ne fait pas partie du domaine de compétence des sites et sols pollués. Notamment, cette étude n'a pas pour but de déterminer les caractéristiques géotechniques des sols, leurs qualités physico-chimiques vis-à-vis des infrastructures, etc.

Cette note est destinée au donneur d'ordre. LETOURNEUR CONSEIL n'a aucune responsabilité de quelque nature que ce soit envers des tiers auxquels cette note aurait été communiquée en tout ou en partie. Aucun engagement ne sera pris, aucune déclaration ne sera faite, aucune garantie ne sera concédée à une tierce partie.

La note est basée sur les limites et incertitudes des connaissances techniques, réglementaires, normatives et scientifiques disponibles et applicables à la date de sa rédaction.

Il est précisé que la mission repose sur une reconnaissance du sous-sol réalisée au moyen de sondages répartis sur le site, soit selon un maillage régulier, soit de façon orientée en fonction des informations historiques et/ou de la localisation des installations indiquées par l'exploitant comme pouvant être à

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

l'origine d'une pollution. Ce type de reconnaissance par sondage ne permet pas de lever la totalité des aléas, notamment la présence de pollution non détectée entre deux points de sondage, au-delà de la hauteur auditée ou encore la diffusion des pollutions liée à des hétérogénéités du milieu naturel ou artificiel. Par ailleurs, l'inaccessibilité de certaines zones peut entraîner un défaut d'observation non imputable à notre société.

Les prestations réalisées ont nécessité une interprétation des conditions environnementales, géologiques, géochimiques et hydrologiques basées sur des données ponctuelles susceptibles d'évoluer dans le temps. Du fait du caractère ponctuel des observations, l'interprétation et donc les conclusions sont susceptibles de différer des conditions réelles existantes.

La responsabilité de LETOURNEUR CONSEIL ne pourra être engagée si le donneur d'ordre lui a transmis des informations erronées ou incomplètes.

Nous vous rappelons que ce diagnostic environnemental rend compte d'un état au moment des investigations, des actions anthropiques ou naturelles peuvent postérieurement apporter des modifications.

Restant à votre disposition.

L. NUNEZ TORRES
E. BERNAMONT
Rédacteurs

M. LETOURNEUR
Relecteur

www.lne.fr

Siège social : LETOURNEUR CONSEIL – 103 avenue Félix Faure – 75015 PARIS
RCS de Paris SIRET : 438 382 558 00049 SARL au capital de 7820 € APE : 7490B
Tel : 01 78 16 45 10 Fax : 01 78 16 45 19 contact@letourneur-conseil.com

Annexe Volontaire n°5 : Note paysagère

Note paysagère

SYNTHESE ARCHITECTURE, 02/2023

Cette annexe comprend 3 pages.

SYNTHESE ARCHITECTURE
Architecture
Urbanisme
Réhabilitation
& Design

NOTE PAYSAGERE DU PROJET

L'ilot faisant l'objet du projet de permis de construire est inscrit dans la ZAC LEON BLUM crée en 2015. Il fait également partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Léon BLUM du PLU dont les enjeux répondent au développement résidentiel intégrant une trame verte structurante.

LE CONTEXTE

- *Un site aujourd'hui totalement imperméabilisé*

  Le site de projet s'inscrit dans une zone de type « hyper-urbaine » où les espaces naturels inventoriés et/ou protégés y sont absents.
  Le parc d'activité aujourd'hui totalement urbanisé offre un paysage clairement anthropisé sans aucun espace vert.

Les espaces intérieurs du parc

C'est également un espace fermé par la présence de ces immeubles de bureaux sur rue ne laissant aucune place à des perceptives visuelles et paysagères depuis la rue Jean Jacques Rousseau vers la place Léon Blum.

La rue Jean jacques Rousseau : immeubles de bureau existants en brique

LE PROJET

- *L'intensification de la trame verte au cœur du nouveau quartier*

L'organisation du bâti s'attache à développer un urbanisme d'une grande « porosité » proposant un plan de masse aéré offrant de larges espaces paysagers.
Le projet propose de créer un parc urbain « véritable îlot de fraicheur » en cœur de l'opération offrant une grande variété d'espaces paysagers à parcourir et à habiter : un parti paysager valorisant des lieux de rencontre et favorisant la biodiversité.

Plusieurs ambitions ont guidé le développement du projet :

. La place du piéton : retrouver l'échelle du piéton dans tous les parcours et espaces intérieurs du jardin - Un plan de masse dédié aux circulations piétonnes et ne laissant aucune place à la voiture
. Récréer du lien et de la lisibilité en facilitant l'accès à la future gare de la ligne 15. L'organisation du bâti offrant une large traversée de l'îlot permet de relier aisément la gare du tramway en nord à la future gare du métro au sud.
. Développer la nature en ville et la biodiversité au cœur du quartier : la présence du végétal à toutes les échelles du projet : parc urbain, sentes piétonnes, jardins privatifs et jardins suspendus…

Le projet s'attache à créer des espaces paysagers en adéquation avec un usage quotidien dans un esprit de « parc en ville », pour développer la biodiversité en ville, pour désimperméabiliser les sols, pour prioriser les mobilités douces « décarbonées ». Cette organisation du bâti permet la création d'un cœur d'ilot végétalisé qui s'ouvre sur les jardins. Ces ouvertures permettent de rompre avec la minéralité des espaces publics et intérieurs et d'offrir aux nouveaux habitants et aux actifs une variété d'espaces ouverts et aéré.

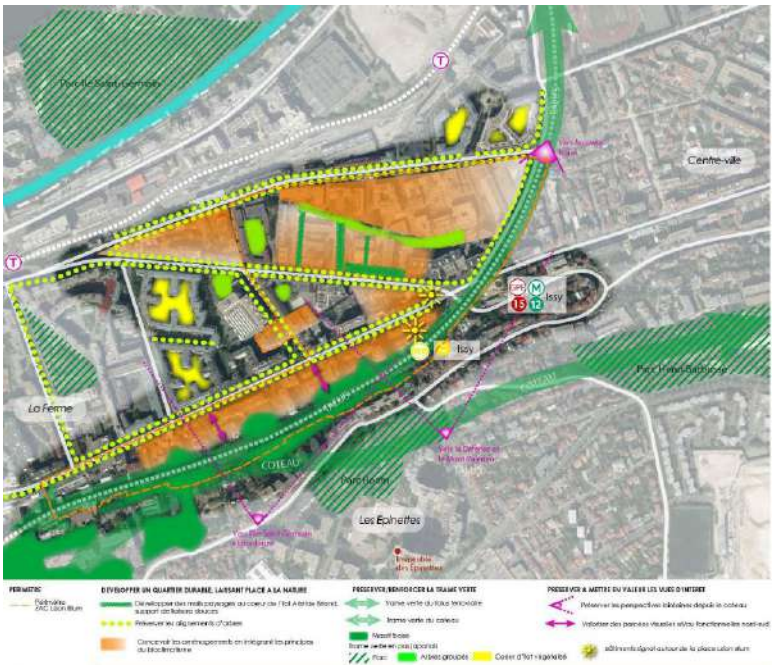
Pour conclure,

. Ces ambitions répondent aux enjeux du SRCE traduits au sein des enjeux écologiques du schéma de la trame verte et bleue à l'échelle de GPSO :

- **Favoriser la multifonctionnalité des espaces verts** (loisirs, préservation de la biodiversité) et assurer une gestion de ces espaces respectueuse de la nature
- **Développer des actions liées au « plan nature en ville »** et notamment dans les projets d'aménagement (végétalisation des espaces urbains et du bâti).

. Ce projet s'inscrit parfaitement dans les objectifs de composition paysagère de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme qui précisent que le projet doit s'attacher à :

- **Renforcer la trame de jardins et de cœurs d'îlots végétalisés**
- **Développer des espaces verts supports de liaisons douces** participant à la trame verte et bleue du quartier
- **Concevoir des aménagements qui respectent les principes de conception bioclimatique** :
  . Encourager la possibilité d'orienter les bâtiments de manière à optimiser l'éclairage naturel
  . Minimiser les ombres portées sur les bâtiments et espaces publics



Source : Extrait OAP Léon Blum du PLU - CITADIA