

# TRANS FAIRE



**environnement + urbanisme**

SAS au capital de 100 000 €

SIRET 438 626 491 00049

3 passage Boutet

94110 Arcueil

Tél : 01 45 36 15 00

Fax : 01 47 40 11 01

contact@trans-faire.net

[www.trans-faire.net](http://www.trans-faire.net)

**Grand Paris Sud Est Avenir**  
**Quartier de la Ballastière Nord**  
**Limeil-Brévannes (94)**

**avril 2019**



# Rapport de présentation

# Sommaire

<b>Objet du document.....</b>	<b>3</b>
<b>Objet de l'opération.....</b>	<b>4</b>
Localisation et contexte.....	4
Développement urbain.....	6
<b>Justification de l'opération .....</b>	<b>8</b>
Choix du site .....	8
Définition du programme .....	8
<b>Description de l'état du site et de son environnement .....</b>	<b>10</b>
Contexte réglementaire.....	10
Contexte socio-économique .....	12
Environnement physique .....	13
Milieu naturel.....	14
Milieu urbain et paysage .....	16
Déplacements.....	18
Santé, risques et nuisances.....	20
<b>Programme global prévisionnel des constructions .....</b>	<b>22</b>
Programmation .....	22
Conception urbaine et paysagère .....	26
<b>Raisons pour lesquelles le projet a été retenu....</b>	<b>29</b>
Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur	29
Au regard du contexte existant .....	30
Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain .....	31

*La mise en page est optimisée pour une impression recto-verso.*

# Objet du document

L'article R311-2 du code de l'urbanisme définit le contenu du rapport de présentation d'un dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dossier qui contient par ailleurs, un plan de situation, un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone et l'étude d'impact de la ZAC.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Le rapport de présentation « *expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu* »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Code de l'urbanisme, article R311-2

# Objet de l'opération

## Localisation et contexte

### Site d'implantation

Le projet s'implante à Limeil-Brévannes, commune située dans le département du Val-de-Marne à environ 20 km au sud-est de Paris, sur le territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) créé au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et qui regroupe 16 communes dont Limeil-Brévannes.

Le projet de la Ballastière Nord est porté par l'EPT GPSEA. La Ville de Limeil-Brévannes y est associée.

Le site d'étude se trouve au nord de la commune. Il est bordé au nord et à l'ouest par la RD110 construite en 2011. Au sud, la rue Paul Valéry délimite le projet et le sépare du quartier des Temps Durables. En limite Est se trouve la zone d'activités logistiques Albert Garry.

### Propriété foncière

Les références cadastrales des parcelles concernées par la création de ZAC appartiennent à la section AB et sont les suivantes :

- 509, 497, 505, 33, 366, 507, 45 et 504.
- Une partie des parcelles 61, 13, 69, 29, 30, 370, 484, 462.

Les terrains d'implantation de la ZAC sont en grande partie sous maîtrise foncière publique (EPT GPSEA). La maîtrise foncière est également assurée par deux Sociétés Civiles Immobilières (SCI Parnassa et SCI du Mesly).

### Usages

Le site a anciennement été occupé par une carrière à ciel ouvert comblée par des remblais successifs puis utilisée comme centre de tri / décharge, dont les déchets ont été évacués en 2012.

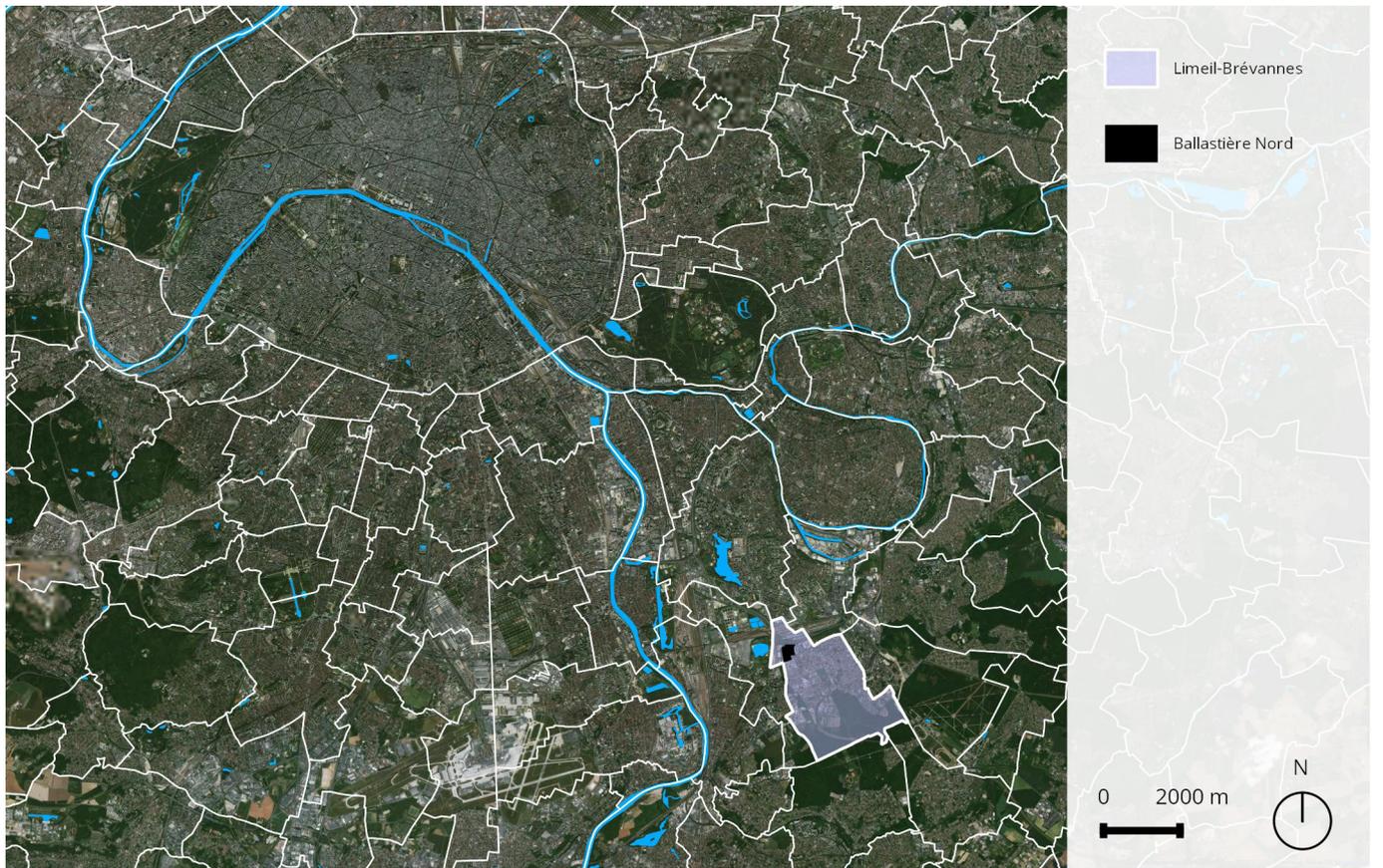
Il constitue aujourd'hui une friche urbaine partiellement occupée.

Le site accueille actuellement :

- Un parc de stationnement pour les véhicules légers du magasin Intermarché (actuellement fermé).
- L'entreprise Easy Rental route (entreprise de transport et de location de poids lourds) avec du stationnement uniquement et pas de bâtiment.
- L'entreprise Suez Sita Sanitra Services (assainissement et maintenance industrielle) dont un bâtiment et du stationnement.
- Une entreprise de stockage de palettes.
- Une zone en friche.
- Une zone arborée.
- Une piste d'accès au centre du secteur via le giratoire de la RD 110.

Il constitue une dent creuse au sein de la commune de Limeil-Brévannes et de la zone urbaine qui l'entoure.

En attendant le début des travaux du projet, un travail de sécurisation d'une partie de ce site a été réalisé. Un talus de gravats et de sable a notamment été réalisé afin d'empêcher son accès.



*Localisation du projet au sein de la Métropole du Grand Paris (fond Bing, 2019)*



# Développement urbain

## Éléments clés de l'opération

### Maîtrise d'ouvrage

Etablissement Public Territorial Grand Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA)

### Procédure

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

### Superficie de la ZAC

Environ 8 hectares

### Programmation

Environ 45 000 m<sup>2</sup> SDP :

- 20 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux.
- 25 000 m<sup>2</sup> SDP d'entrepôts.

### Phasage

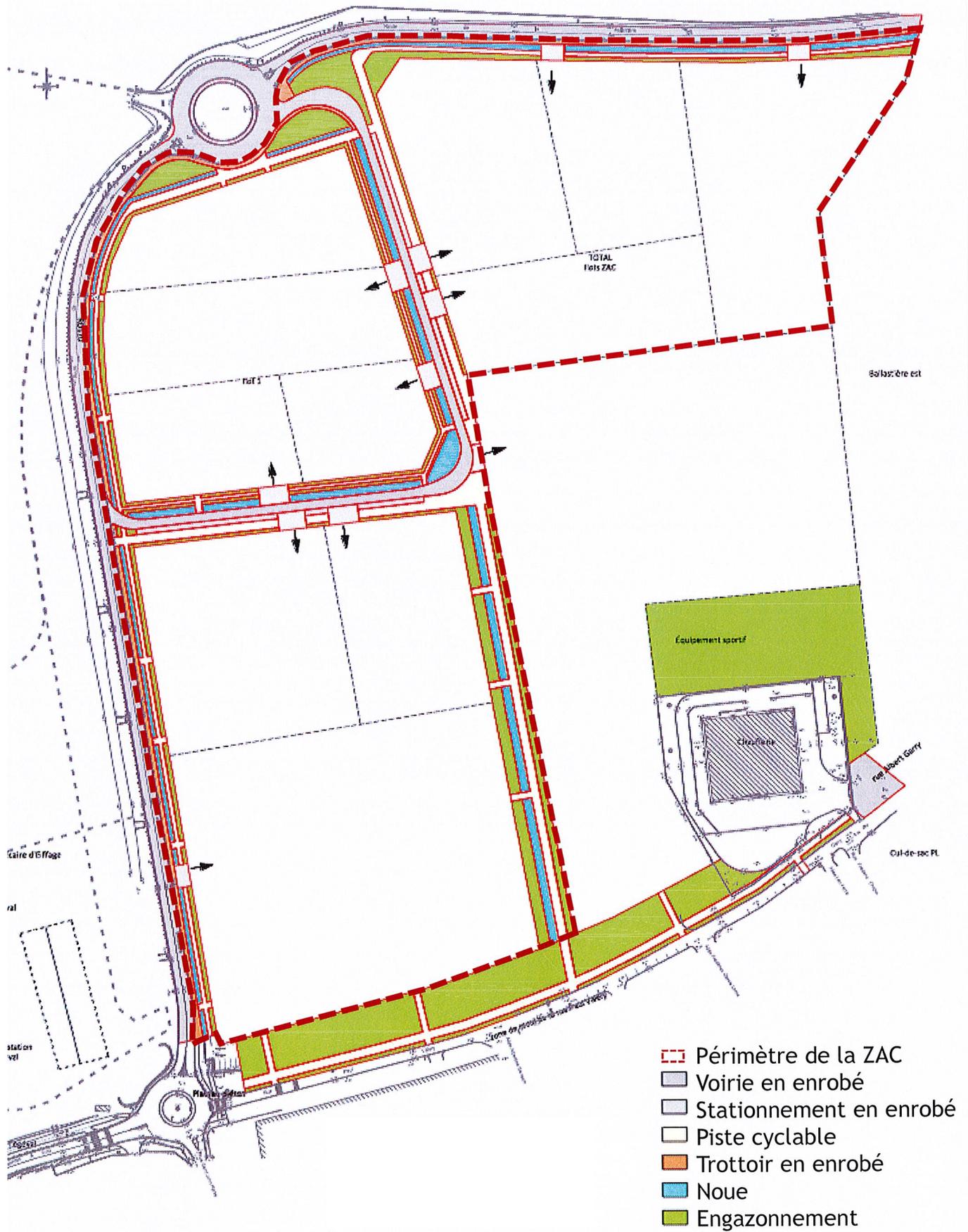
La création de la ZAC est prévue en 2019 pour un démarrage des travaux envisagé en 2020 / 2021.

## Aménagement d'un nouveau quartier

Le projet consiste en l'aménagement d'un nouveau quartier à vocation économique.

Le développement répond aux enjeux suivants :

- **Constitution d'un tissu d'activités** : Assurer la répartition du foncier à bâtir de façon à optimiser les dessertes et les réseaux publics, optimiser l'utilisation des sols par les futurs occupants en mutualisant les dessertes et les infrastructures privées (voirie, cours, parking, entrée, paysage...).
- **Insertion urbaine** : Assurer une transition satisfaisante entre quartiers d'habitation et quartiers d'activités et éviter les juxtapositions trop brutales.
- **Centralité** : Renforcer l'attractivité de la place centrale du quartier des Temps Durables, en lien avec l'arrivée du Téléal, avec l'implantation d'un équipement public coté Ballastière Nord et l'arrivée de salariés sur le secteur d'activité.
- **Espaces publics** : Proposer des espaces qualitatifs adaptés aux besoins du nouveau quartier et du tissu voisin.
- **Paysage** : Réinscrire le site dans un développement paysager futur, au bénéfice des habitants du quartier et des futurs salariés du secteur.
- **Enjeux environnementaux** : Prendre en compte l'historique du site (ancienne décharge) et la qualité médiocre des sols et intégrer les opportunités et contraintes environnementales du site (faune, trafic de poids lourds, bruit, qualité de l'air...) dans la conception du quartier.



*Périmètre de la ZAC et des travaux d'aménagement (source GPSEA, 2018)*

# Justification de l'opération

## Choix du site

### Un potentiel foncier à valoriser

L'aménagement du site est en cohérence avec les orientations des documents de planification à l'échelle locale et régionale.

Le SDRIF horizon 2030 cartographie le site en secteur à fort potentiel de densification.

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, le site est classé en zone AUD : « zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à usage mixte ».

### Une position stratégique

Le site possède une position stratégique à proximité :

- Du futur Téléal : son arrivée devrait dynamiser le quartier.
- De la Tégéal : une liaison verte destinée aux piétons, aux personnes à mobilité réduite et aux cyclistes.
- Du quartier neuf et dense des Temps Durables. Ce quartier comprend des logements et des commerces dont l'activité pourra être dynamisée par l'arrivée du projet.

Le projet constitue ainsi une opportunité de renforcer la centralité autour du carrefour Saint John Perse / Paul Valéry, en vis-à-vis de ces 3 éléments.

## Définition du programme

### Une vocation économique

Le projet correspond à la création d'une nouvelle zone à vocation économique. L'objectif est de répondre à une opportunité et des besoins de développement économiques identifiés :

- Les acteurs économiques sont demandeurs de nouveaux locaux.
- Plus spécifiquement, l'offre actuelle de locaux en accession pour le segment des PMI/PME est faible alors même que les entreprises souhaitent avoir accès à des locaux en accession et non en location.
- Le projet s'inscrit dans la synergie avec le croissant d'activité port de Bonneuil - port d'Ivry-Vitry.

Le projet vise ainsi à :

- Renforcer les pôles existants.
- Anticiper l'avenir et diversifier les activités en prévision du futur grâce à l'arrivée de nouvelles entreprises et la création d'emploi.

## Dispositions issues de la concertation

Le projet s'est nourri de la concertation préalable à la création de ZAC, menée en ateliers publics de décembre 2016 à juin 2017.

Les principales dispositions intégrées au projet en cohérence avec les préoccupations des riverains sont :

- L'implantation d'entreprises sources de création d'emplois.
- La prise en compte de la circulation encombrée sur la RD110 par le renforcement de la place des transports en commun et mobilités douces.
- La prise en compte de l'implantation éventuelle d'un transport en commun en site propre rue Paul Valéry dans les aménagements de voiries extérieures de la ZAC.
- Le montage opérationnel permettant d'assurer l'équilibre financier du projet.

## Incidences de la pollution des sols

Au-delà des préoccupations exprimées par les habitants de Limeil-Brévannes, la programmation prend en compte la pollution des sols.

Les contraintes liées à la pollution des sols sont telles que seule une implantation économique paraît envisageable.

Le projet intègre les dispositions suivantes :

- Le risque d'exposition par contact cutané avec des sols contaminés sera maîtrisé par l'isolement des terres historiques soit par un recouvrement avec des terres saines soit par un recouvrement minéral. Les futurs espaces verts devront à ce titre faire l'objet d'un apport de terre saine d'une épaisseur minimale de 30 cm.
- Le risque d'inhalation de composés volatils via un dégazage de substances contenues dans le sous-sol sera maîtrisé par :
  - La réalisation d'une ventilation suffisante afin de renouveler le volume d'air intérieur dans les bâtiments à grand volume (entrepôts).
  - La création d'un vide sanitaire ventilé sous les bâtiments à espaces intérieurs confinés afin de limiter les transferts du sol vers les bâtiments.

# Description de l'état du site et de son environnement

## Contexte réglementaire

### Gouvernance

Le projet de la Ballastière Nord est porté par l'EPT GPSEA. La Ville de Limeil-Brévannes y est associée.

### Politiques d'urbanisme locales

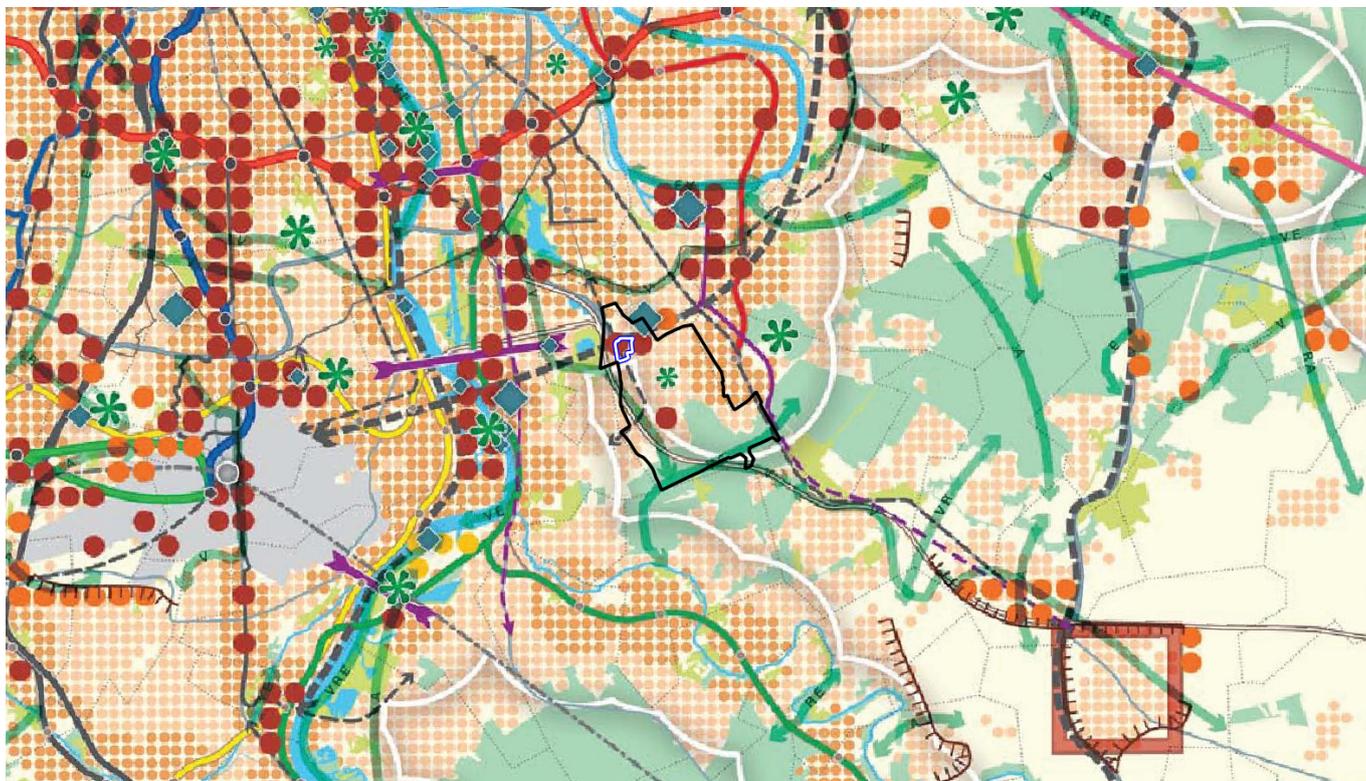
Le site d'étude se trouve en secteur à fort potentiel de densification au Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF) horizon 2030. A proximité du site, sont identifiés une liaison verte, deux projets de réseaux de transports collectifs, l'un de niveau de desserte métropolitain et l'autre de niveau de desserte territoriale.

Le site d'étude se trouve actuellement en zone AUD au PLU de la commune. Il s'agit de « zone non entièrement ou pas équipée, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à usage mixte ».

Le secteur fait l'objet d'une OAP qui vise la requalification de la zone d'activités existante et la création d'une nouvelle zone d'activités.

### Servitudes

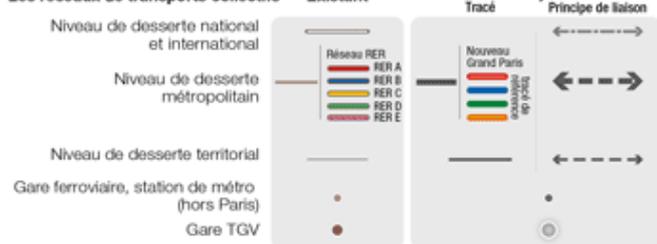
Le sud du site est soumis à une servitude aéronautique de dégagement limitant les hauteurs de construction et à une servitude relative à la zone tampon autour d'une canalisation de gaz.



## Relier et structurer

### Les infrastructures de transport

#### Les réseaux de transports collectifs



#### Les réseaux routiers et fluviaux

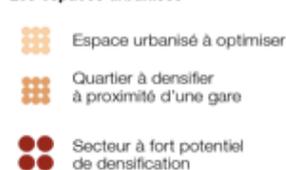


#### Les aéroports et les aérodromes



## Polariser et équilibrer

### Les espaces urbanisés



### Les nouveaux espaces d'urbanisation



## Préserver et valoriser



Extrait de la carte de destination du SDRIF 2030 (source Région IDF, 2013)

# Contexte socio-économique

## Population

La population de la commune était de 24 927 en 2014, avec 6 412 familles (68 % des ménages). La densité de population en 2014 était d'environ 3 597 habitants par km<sup>2</sup>.

La population communale est, en comparaison de celle du département et de la région, relativement jeune, avec une proportion d'enfants importante et une proportion de seniors faible.

Le taux de pauvreté de Limeil-Brévannes était de 14,1 % en 2013, ce qui était inférieur à la moyenne du Val-de-Marne (15,8 %).

## Habitat

Aucun PLH ne couvre actuellement la commune de Limeil-Brévannes.

En 2014, le nombre de logements sur la commune peut être estimé à environ 10 114 dont 93,5 % de résidences principales et 5,4 % de logements vacants. Ces taux sont quasi-identiques à ceux du département (respectivement de 93,2 % et 5,4 %).

## Équipements

La commune de Limeil-Brévannes compte 6 groupes scolaires, 2 collèges et 1 lycée.

Un besoin en équipement sportif a été identifié sur la commune, en particulier dans le secteur nord-ouest où se trouve le site de la Ballastière Nord et qui est particulièrement isolé des équipements existants.

Des contraintes financières existent pour la réalisation de nouveaux équipements sportifs.

## Activités

La situation de l'emploi à Limeil-Brévannes en 2014 est plutôt bonne, relativement à celle du Val-de-Marne (taux d'activité et taux d'emploi plus élevés que dans le département, taux de chômage plus faible). Toutefois, le taux de chômage des 15-24 ans est plus important sur la commune que dans le département.

Les brévannais travaillent de plus en plus en dehors de la commune.

Depuis 2009, le nombre d'entreprises créées chaque année tend, en moyenne, à augmenter, malgré un creux en 2012.

Plus de la moitié des entreprises créées en 2015 sont des entreprises individuelles.

Le secteur du commerce / transports / hébergement et restauration représente près de la moitié des créations d'entreprises en 2015.

La Ballastière Nord dispose d'atouts (commerces à proximité, synergie avec le croissant d'activité port de Bonneuil - port d'Ivry-Vitry, proximité avec l'A86...) permettant de rendre le site attractif pour les entreprises.

Le marché est marqué par le besoin de nouveaux locaux pour les acteurs économiques déjà présents sur le territoire et la faiblesse de l'offre de locaux en accession pour le segment PME-PMI cherchant des locaux mixtes bureaux/activités.

150 920 m<sup>2</sup> de surfaces d'immobiliers économiques sont en projet aux alentours de la Ballastière, signe d'un marché à nouveaux dynamique.

# Environnement physique

## Terres et sols

La topographie à l'échelle de la commune est contrastée : topographie en plateau, coteau et plaine. Le site se trouve en situation de plaine alluviale et est marqué par une faible pente.

Le site a anciennement accueilli des cultures et des carrières.

Le sol au niveau du projet est composé de remblais sous lesquels se trouvent des alluvions anciennes.

## Climat

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France, le Plan de Protection de l'Atmosphère, le Plan Climat Air Energie de la Métropole et le Plan Climat Energie Territoire Plaine Centrale fixent les politiques locales en matière de climat sur la commune.

Les conditions climatiques au niveau du site d'étude sont caractéristiques du climat francilien (ensoleillement moyen, précipitations réparties au cours de l'année, vents dominants du sud-ouest).

Le site connaît un potentiel faible d'amplification de l'aléa climatique et une vulnérabilité faible à la chaleur urbaine, en particulier la nuit.

En situation de petite couronne parisienne, le site est impacté par le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Celui-ci est toutefois limité par la nature du site.

## Eau

Le projet est concerné par plusieurs plans et programmes : le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, le SAGE Marne Confluence et le règlement de service d'assainissement du Val-de-Marne.

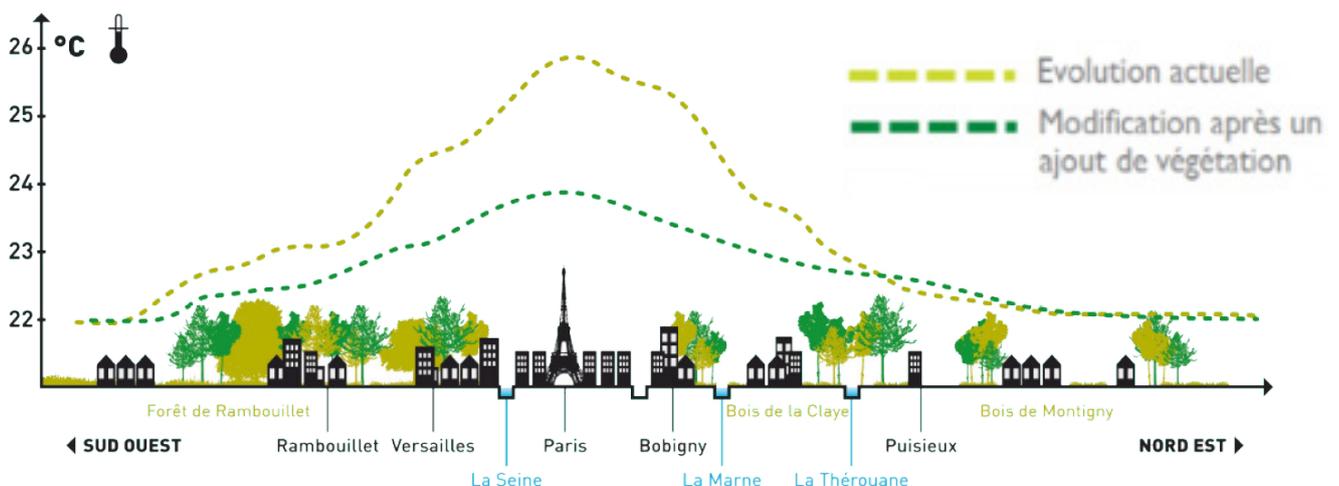
Les masses d'eau présentes dans le secteur sont celles du Tertiaire - Champigny-en-Brie et Soissonais et celle de l'Albien - Néocomien captif.

La nappe d'eau superficielle est située à faible profondeur (entre 5 et 8 m de profondeur) et est vulnérable aux pollutions.

Un forage d'alimentation en eau industrielle est identifié au sein du site.

La Seine et la Marne sont relativement éloignées du site.

Malgré une enveloppe d'alerte, aucune zone humide n'a été identifiée sur le secteur.



Îlot de chaleur parisien (source Météo-France, 2014)

# Milieu naturel

## Réseaux écologiques

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France identifie sur la carte des composantes un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes en limite nord du site.

La carte des objectifs de préservation et de restauration ne fait pas apparaître d'enjeux au niveau du site.

Le site est marqué par :

- Une absence de site Natura 2000 à proximité.
- Des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique à proximité.
- La proximité avec le parc de la plage bleue, qui est un espace naturel sensible.

## Habitats

Le site est constitué d'une mosaïque de zones d'activité, d'une friche rudérale âgée et d'un boisement de Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) âgé de moins de 30 ans.

Ces milieux très anthropisés ne présentent aucun habitat patrimonial.

## Espèces

La flore rencontrée sur le site est majoritairement composée d'espèces banales.

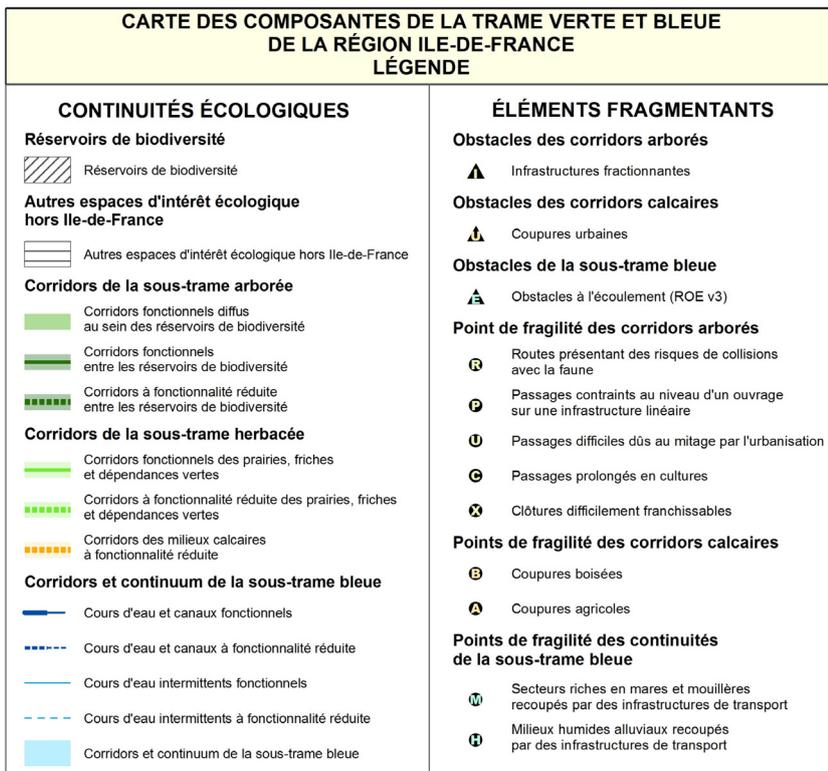
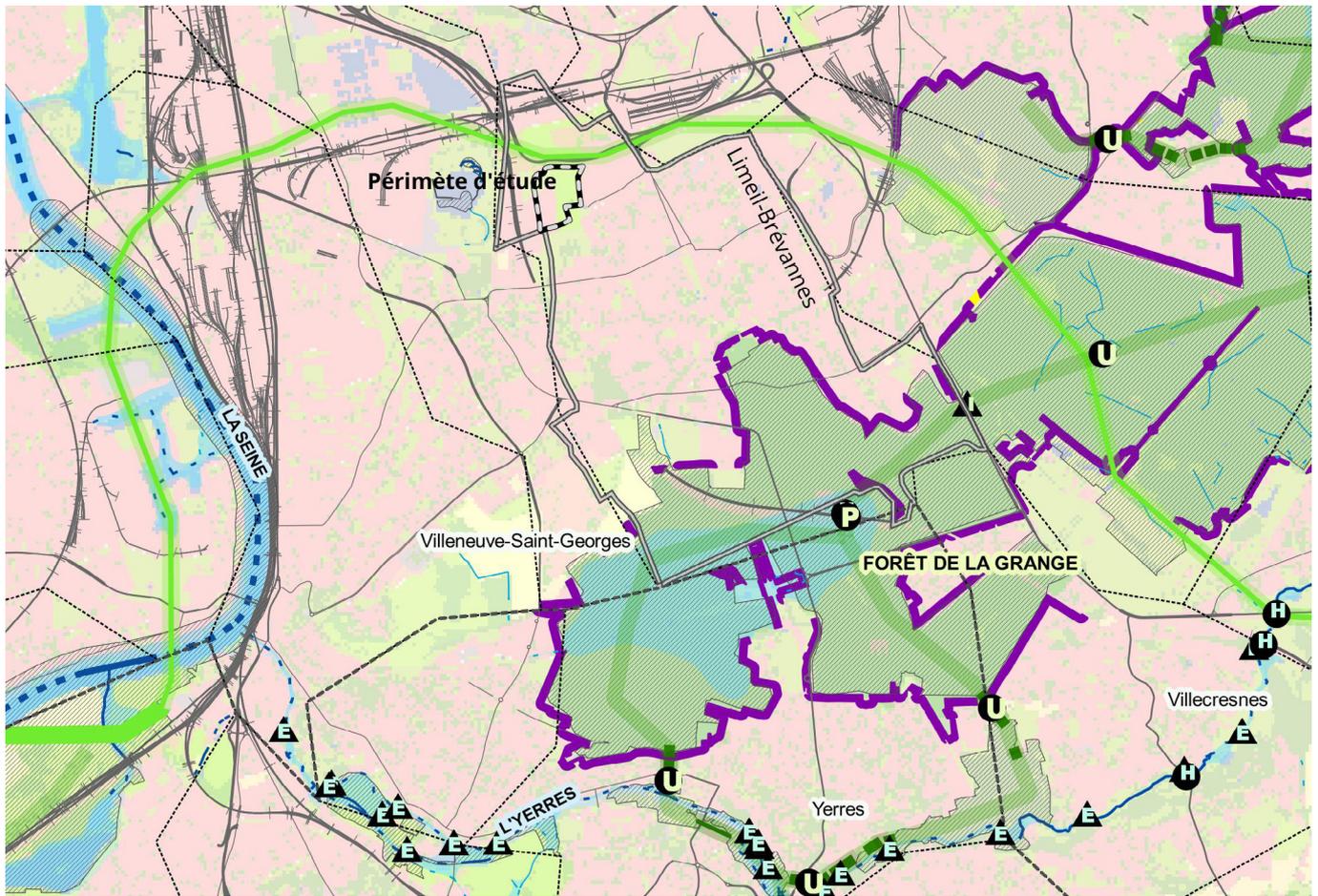
Un enjeu floristique patrimonial modéré est identifié au travers du Lotier à feuilles étroites (*Lotus glaber*) et de la Molène blattaire (*Verbascum blattaria*).

Un fort enjeu floristique est identifié au travers de l'abondance des individus et de la diversité spécifiques des espèces invasives, avec un risque de dispersion de celles-ci.

Le site possède un fort potentiel d'accueil pour la faune avec plusieurs espèces protégées observées.

La partie sud du site concentre les enjeux biodiversité avec la présence de plusieurs espèces patrimoniales dépendant des milieux ouverts, herbacés, thermophiles (Azuré des Cytises, Mante religieuse...) et des milieux minéraux écorchés à végétation clairsemée (Petit Gravelot, Crapaud calamite, Lézard des murailles, Oedipode turquoise...).

Les enjeux modérés correspondent majoritairement à des milieux de friche, à végétation plus haute (arbustive), accueillant des espèces spécialistes des friches comme la Fauvette grisette.



### OCCUPATION DES SOLS



Composantes de la TVB de la Région IDF (source SRCE IDF, 2013)

# Milieu urbain et paysage

## Paysage et usages

La commune de Limeil-Brévannes se trouve à la limite entre des paysages urbains marqués par la proximité parisienne et des paysages plus ouverts de la grande couronne parisienne (paysages boisés notamment).

Le développement de la commune de Limeil-Brévannes s'est accompagné de la création d'axes Nord / Sud (traduisant l'organisation radiale de la région parisienne) et d'axes Nord-Est / Sud-Ouest (traduisant la vocation de passage du site).

Les trames historiques et naturelles structurantes ne sont plus lisibles sur le site : chemins historiques discontinus, lecture du relief rendue difficile par l'urbanisation, topographie de plaine remodelée par l'extraction...

En situation de plaine, le site offre une belle ouverture visuelle. Toutefois, des micro-reliefs viennent obstruer les vues.

Le site a accueilli des cultures et des carrières.

Dans les années 60, les activités d'extraction ont fait apparaître la nappe phréatique, avant d'être remblayée.

Les mares visibles au début du XX<sup>ème</sup> ont été remblayées suite à l'extraction.

Le front nord du quartier des Temps Durables est très imposant.

Les aménagements de voiries sont peu qualitatifs et peu propices aux déplacements piétons.

## Patrimoine bâti

La commune ne fait pas l'objet d'une ZPPAUP ou d'une AVAP.

Le site d'étude se trouve en dehors de sites inscrits ou classés ou de sites patrimoniaux remarquables et n'est pas impacté par un périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé.

La ZAC de la Ballastière Nord est soumise à la procédure d'archéologie préventive.

## Energie et réseaux

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) d'Île-de-France fixe des objectifs relatifs à l'énergie.

Plusieurs filières d'énergies renouvelables et de récupération sont mobilisables sur le secteur (solaire thermique et photovoltaïque, géothermie sèche, bois énergie). Le site se trouve à proximité directe d'une usine biomasse et du réseau de chaleur du quartier des Temps Durables qu'elle alimente.

Le secteur de la Ballastière Nord se trouve à proximité de réseaux de télécommunication, de gaz et d'électricité qui devront être prolongés pour assurer la desserte intérieure du site.

Suez est l'entreprise en charge de la distribution de l'eau potable à Limeil-Brévannes. La ville est alimentée par des eaux d'origine superficielles et souterraines.

L'eau distribuée en 2016 présentait une bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

Le réseau d'assainissement est séparatif.

Les eaux usées collectées sont traitées dans l'usine Seine Amont située à Valenton.

## Déchets

Les politiques locales en matière de déchets (Plan régional d'élimination des déchets d'Île-de-France et Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés d'Île-de-France notamment) visent une réduction des volumes produits et une meilleure valorisation.

La compétence de traitement des déchets relève de l'EPT GPSEA et est confiée à Suez.

Les professionnels sont responsables de l'élimination de leurs déchets d'activités (déchets assimilables aux déchets ménagers et déchets spécifiques).



*Vaste plaine à l'horizon ouvert (source Oikos, 2016)*



*Relief peu marqué, planéité et horizon (source Oikos, 2016)*



*Sur le site, talus et déblais forme des « montagnes », un relief nouveau (source Oikos, 2016)*



*Le front nord du Quartier des Temps Durables (source HDarchitectes, 2016)*



*La RD110 (source HDarchitectes, 2016)*

# Déplacements

## Réseau routier

Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) et le Plan de Déplacement du Val-de-Marne définissent les politiques locales de déplacement. Le PLU de Limeil-Brévannes fixe les règles de stationnement.

Le site ne compte actuellement qu'un chemin d'accès. Il est desservi par la rue Saint John Perse, la RD110 et la rue Paul Valéry (qui devient la rue Albert Garry).

Le secteur souffre aujourd'hui de plusieurs dysfonctionnements générant des nuisances pour les habitants et les entreprises implantées (voiries non dimensionnées pour accueillir les poids-lourds).

La desserte camion des parcelles ne peut se faire que depuis la RD110.

Le trafic routier est important aux abords du site sur la RD110 et très important sur la RN406.

La ville de Limeil-Brévannes connaît des difficultés en matière de stationnement.

## Transports en commun

Le site de la Ballastière se situe à proximité de deux voies ferrées.

Aucun transport en commun lourd ne permet de desservir le site. La desserte en transport en commun se fait uniquement en bus.

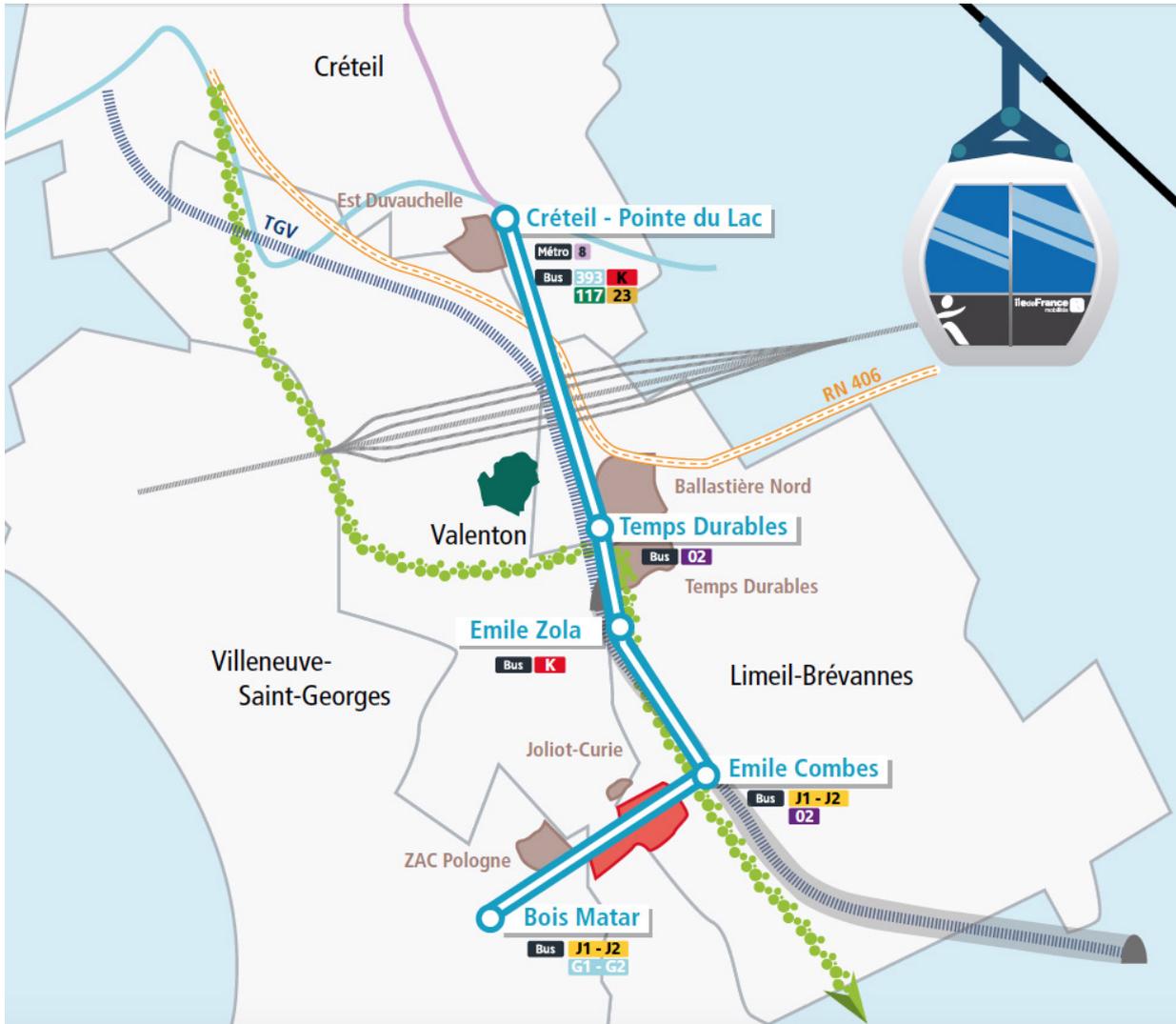
Le Téléal est un projet de téléphérique reliant le terminus de la ligne 8, Créteil Pointe du Lac, à Limeil-Brévannes, Valenton et Villeneuve-Saint-Georges en 5 arrêts. A terme, un arrêt du Téléal sera situé à proximité directe du site.

## Réseau piétons et cycles

Les aménagements cyclables propres sur la commune sont relativement limités.

La carte des itinéraires de promenades et de randonnées, mise à jour en 2016, n'identifie pas de voie à proximité du site.

La Tégéval est une liaison verte destinée aux piétons, aux personnes à mobilité réduite et aux cyclistes. A terme, elle passera à proximité du site.



Projet de Téléal (source IDF Mobilités, 2019)



Station des Temps Durables (source IDF Mobilités, 2019)

# Santé, risques et nuisances

## Risques naturels et technologiques

Le site est concerné par un risque faible de mouvement de terrain lié à l'aléa retrait gonflement des argiles.

Il se situe en dehors du zonage du PPRI de la Marne et de la Seine.

Le site est concerné par un risque d'inondation par ruissellement urbain et partiellement par remontée de nappe.

Le site est concerné par des risques liés au transport de matières dangereuses par route et par canalisation (gaz).

## Pollutions et risques sanitaires

Les politiques locales en matière de qualité de l'air sont le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) d'Île-de-France et le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île-de-France.

Le site est concerné par la présence d'une zone avec risque de pollution identifiée par la DRIEE en raison de son ancienne occupation par LGD Développement.

Les diagnostics réalisés sur le site montrent la présence de remblais de mauvaise qualité, de spots de déchets, de sources diffuses en métaux et de sources concentrées ponctuelles en hydrocarbures lourds, induisant des risques sanitaires significatifs.

La qualité de l'air à Limeil-Brévannes en 2016 est caractéristique de la petite couronne francilienne avec une pollution plus faible qu'à l'échelle de la métropole.

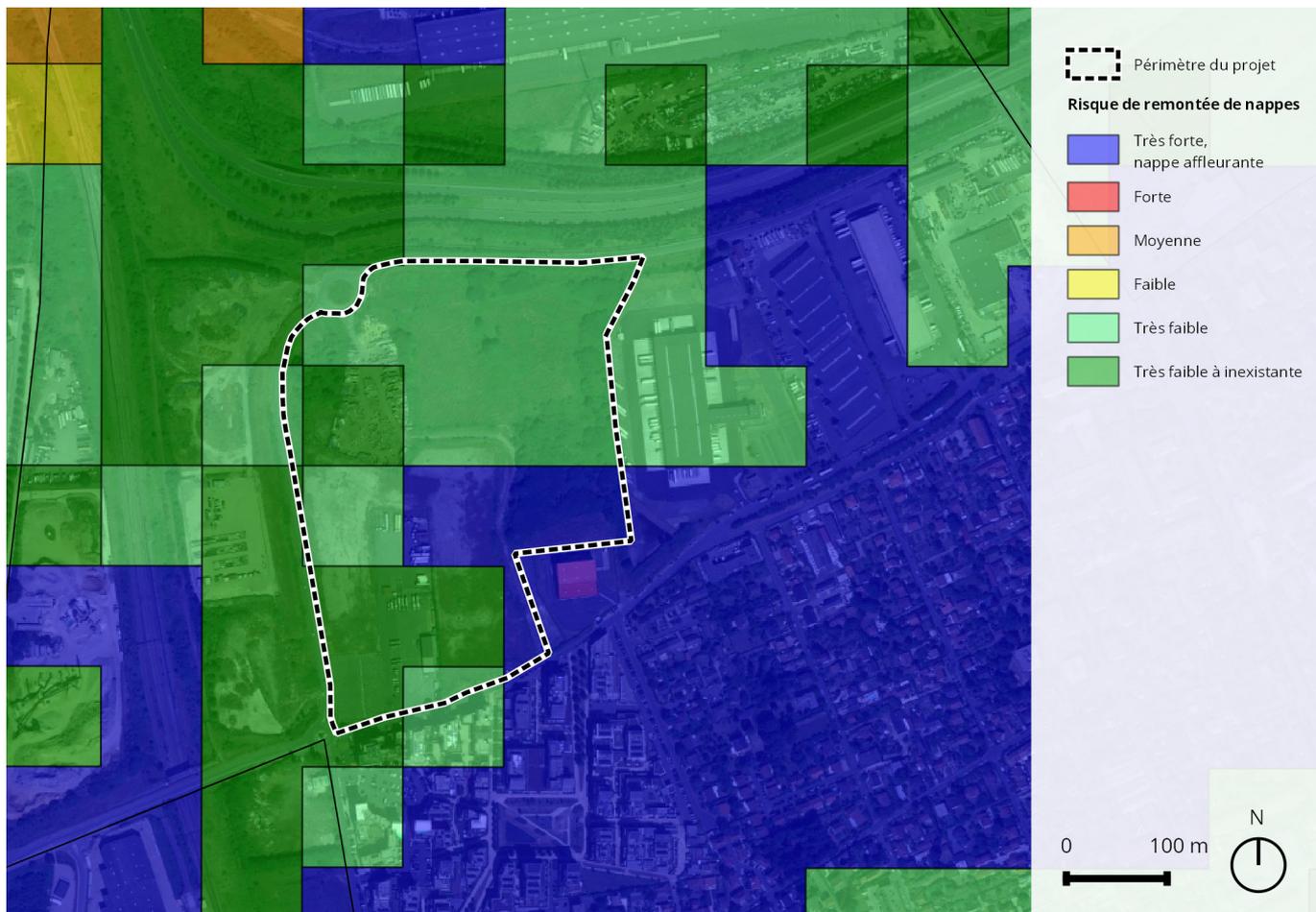
La commune est soumise à une pollution lumineuse importante, du fait de sa situation métropolitaine.

## Nuisances

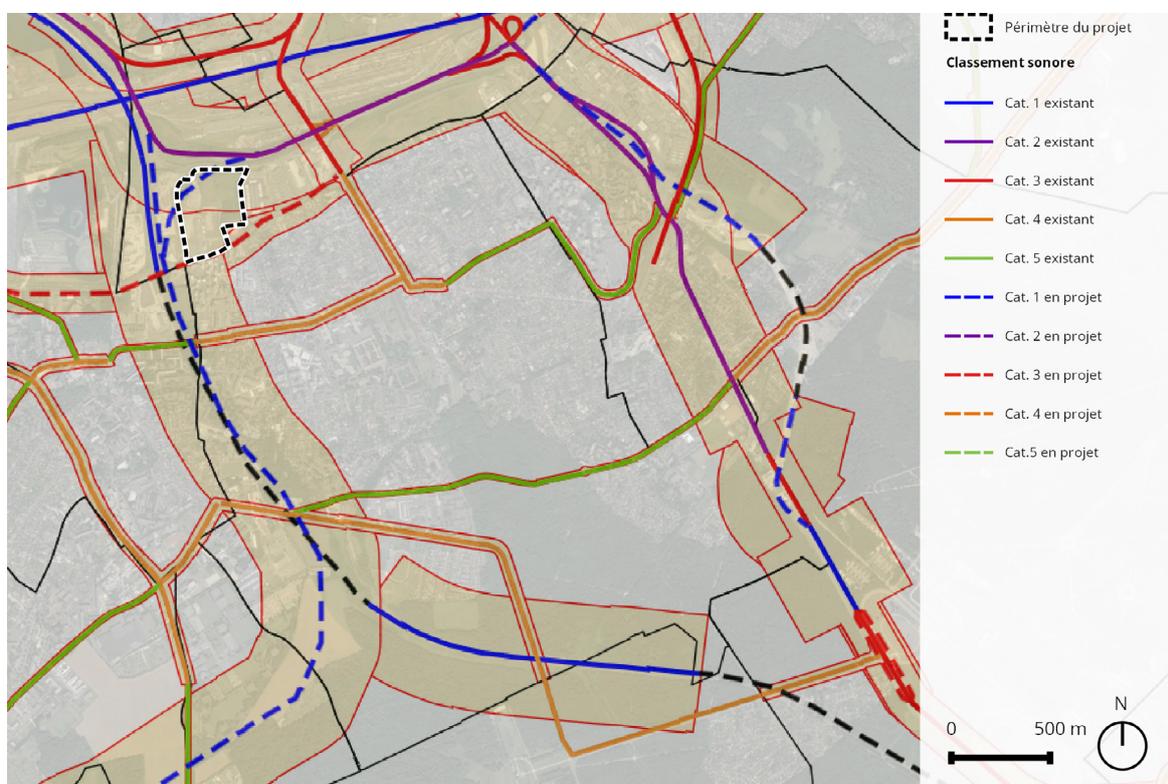
Le site n'est pas concerné par le PEB de l'aérodrome de Paris Orly. Toutefois, l'ambiance sonore est impactée par le survol des avions.

La totalité du site se trouve dans les couloirs de bruit d'axes classés bruyants.

Le site est fortement impacté par le bruit ferroviaire et dans une moindre mesure par le bruit routier.



Risque de remontée de nappe (source BRGM, 2015)



Extrait de la cartographie du classement sonore du Val-de-Marne (source Département Val-de-Marne, 2002)

# Programme global prévisionnel des constructions

## Programmation

### Contexte

La ZAC s'inscrit dans un projet d'aménagement plus large, qui compte notamment :

- 1 parcelle autonome à vocation économique (2,5 ha) - hors ZAC.
- 1 emprise réservée à un équipement public (0,43 ha) - hors ZAC.

### La ZAC

La ZAC s'implante sur une superficie d'environ 8 hectares et comprend 3 îlots à vocation économique ainsi que les aménagements nécessaires au bon fonctionnement du quartier.

Les trois îlots en ZAC concernent une emprise de 71 950 m<sup>2</sup>. La surface construite sera d'environ 44 085 m<sup>2</sup>. Ils auront vocation à accueillir des bureaux et des entrepôts :

- L'îlot 1, au nord-ouest, dont la superficie est de 17 040 m<sup>2</sup>, sera divisé en 4 lots.
- L'îlot 2 au sud-ouest, dont la superficie est de 30 360 m<sup>2</sup>, sera divisé en 3 lots.
- L'îlot 3 au nord-est, dont la superficie est de 24 555 m<sup>2</sup>, sera divisé en 4 lots.

La programmation économique tend vers une mixité fonctionnelle en regroupant des bureaux et des entrepôts à vocation artisanale et à destination des PME/PMI. La programmation comprendra ainsi des activités génératrices d'emplois et non des activités logistiques créant peu d'emplois relativement à la place importante qu'elles demandent.

La création de ces îlots s'accompagne de la réalisation de places de stationnement. Un ratio de 1 place par 80 m<sup>2</sup> de bureau et de 1 place par 100 m<sup>2</sup> d'entrepôt est prévu.

Une voirie circulée de desserte est également créée ainsi que des aménagements piétons et cycles et paysagers.

### Aménagements extérieurs

#### Voirie intérieure

La voirie de distribution intérieure se compose d'une allée centrale circulée et d'une allée centrale piétonne.

#### Allée piétonne

L'allée piétonne a été conçue comme une continuité des aménagements existants et en projet : l'allée piétonne Albertine Sarrazin située dans le quartier des Temps Durables et la tégéval, liaison verte desservant le sud-ouest du projet qui devrait être entièrement finalisée en 2018. Cette allée est large de 16 m.

#### Allée circulée

L'allée circulée sera développée au nord du projet afin de ne pas créer de nuisance pour les habitants du quartier des Temps Durables et de préserver la qualité de leur cadre de vie.

Elle permet de distribuer l'ensemble des îlots nord. Elle est en sens unique. Ainsi, un seul piquage sur la RD110 en plus de la connexion au rond-point est nécessaire. La voirie est large de 20 m.

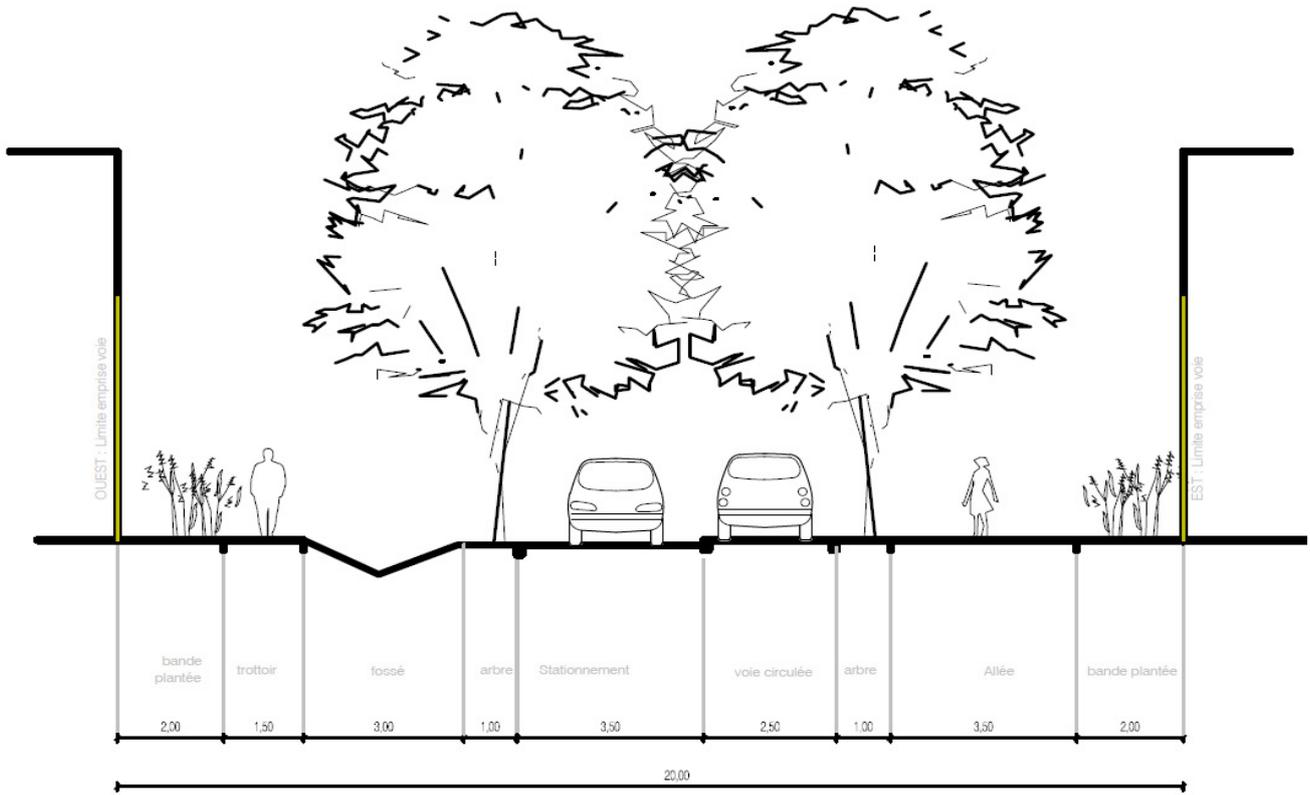
### Limites de la ZAC

Un travail sur les voiries extérieures sera réalisé :

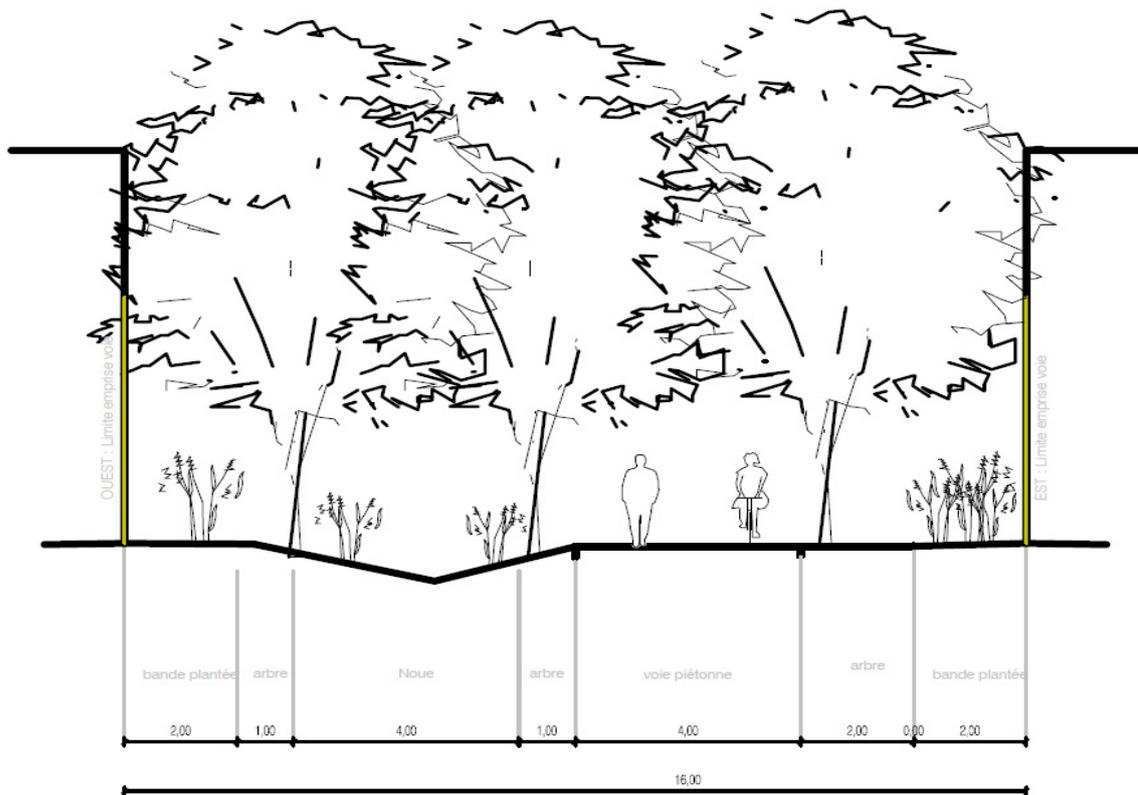
- Le trottoir de la RD110 sera élargi. Cet élargissement permettra d'implanter une respiration végétale.
- La zone de recul Paul Valéry sera aménagée par une large prairie fleurie, une allée piétonne en stabilisé de 4 m et un alignement d'arbres le long de la chaussée existante. A terme, cette zone de recul devrait être mobilisée pour le passage d'un transport en commun en site propre.



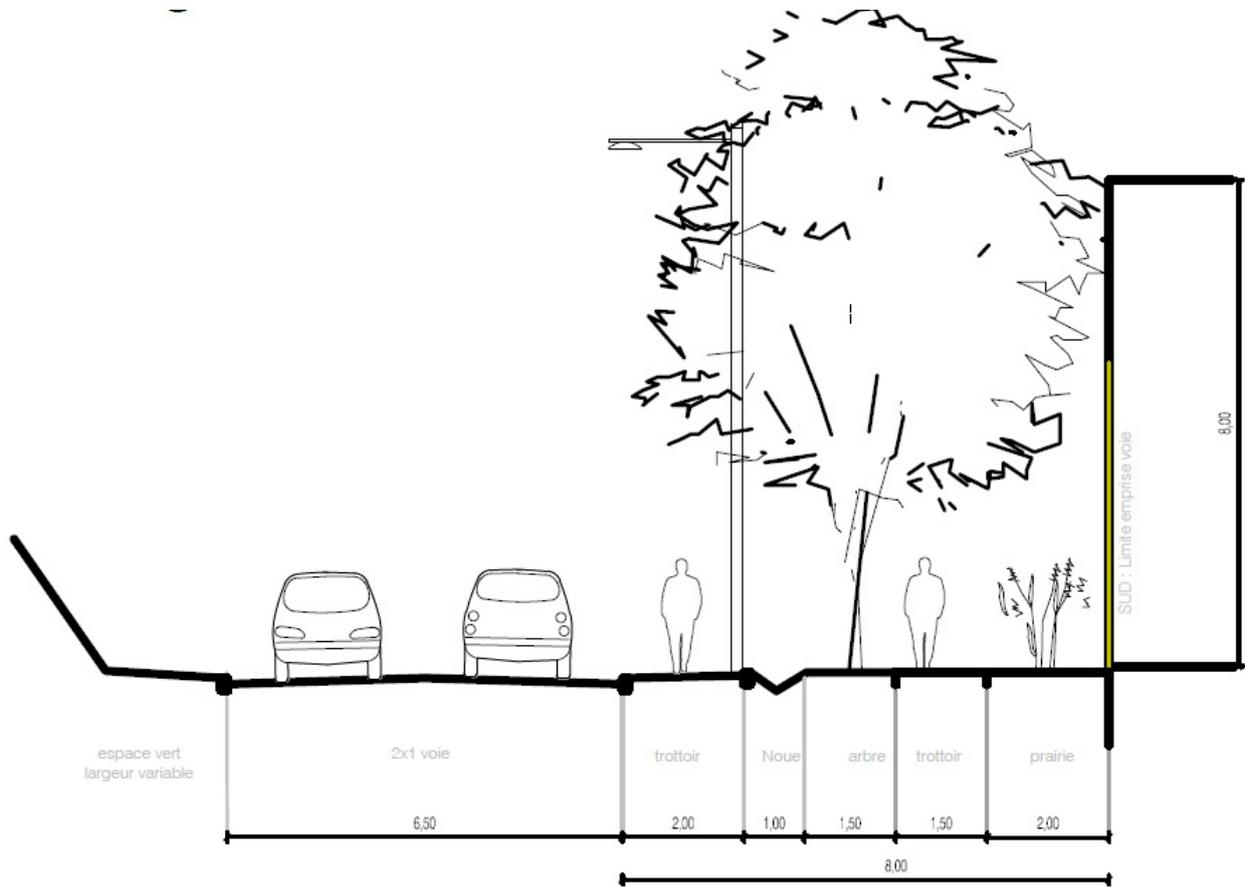
Plan masse du projet (source HDarchitectes, 2017)



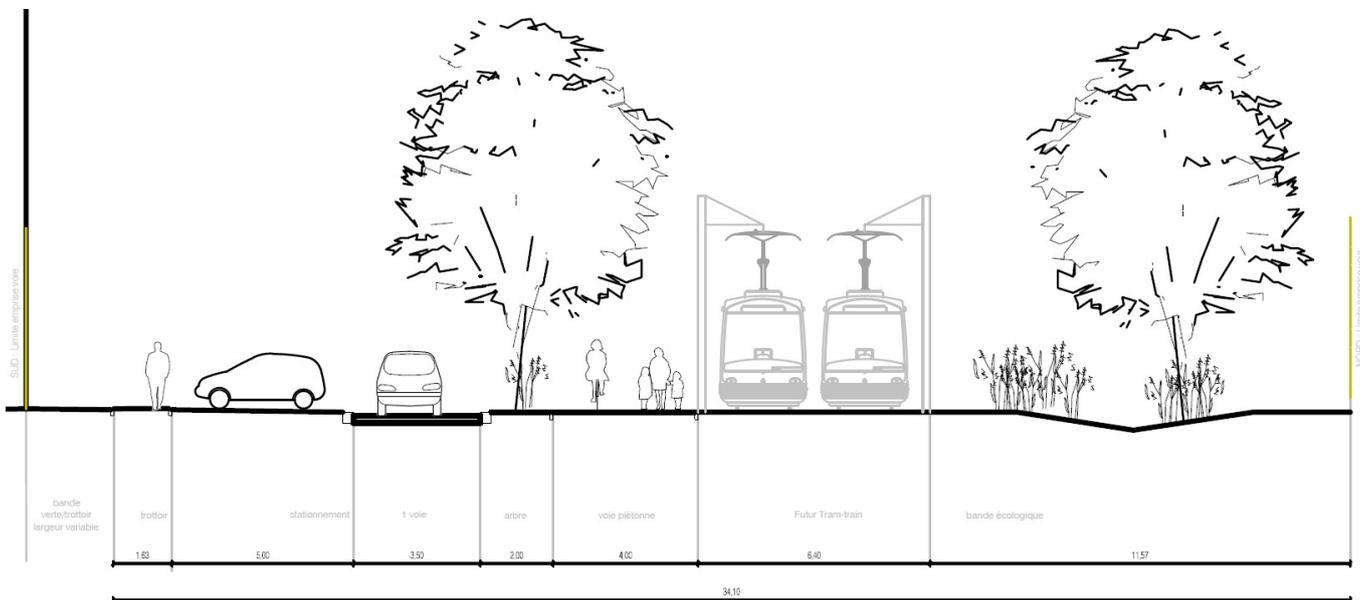
Coupe de principe de l'allée centrale circulée (source HDarchitectes, 2017)



Coupe de principe de l'allée centrale piétonne (source HDarchitectes, 2017)



Coupe de principe de l'élargissement du trottoir de la RD110 (source HDarchitectes, 2017)



Coupe de principe de la zone de recul sur la rue Paul Valéry (source HDarchitectes, 2017)

# Conception urbaine et paysagère

## Insertion urbaine et paysagère

Le projet s'inscrit de manière cohérente au croisement entre le quartier des Temps Durables à vocation principale d'habitat au sud et la zone d'activités logistiques de la Ballastière est à l'est.

Le projet propose un développement urbain équilibré qui prend en compte le respect du cadre de vie des habitants du quartier des Temps Durables et assure une interface soignée avec ce quartier.

## Un front urbain qualitatif

L'aménagement du site va contribuer à améliorer l'image du quartier.

Le projet est l'opportunité de créer un véritable front urbain et de requalifier l'entrée de ville ouest de Limeil-Brévannes.

Un travail sera notamment réalisé sur :

- Les gabarits des bâtiments implantés en périphérie du site qui auront plus d'ampleur qu'à l'intérieur de l'opération.
- L'alignement des façades le long de la RD110 et côté rue Paul Valéry.

De plus, un traitement qualitatif des surfaces minérales et des parkings sera réalisé :

- Surface minérale poreuse privilégiée.
- Couleur claire privilégiée pour la réflexion de la lumière.
- Plantation d'arbres en bosquet pour fragmenter les poches de stationnement.

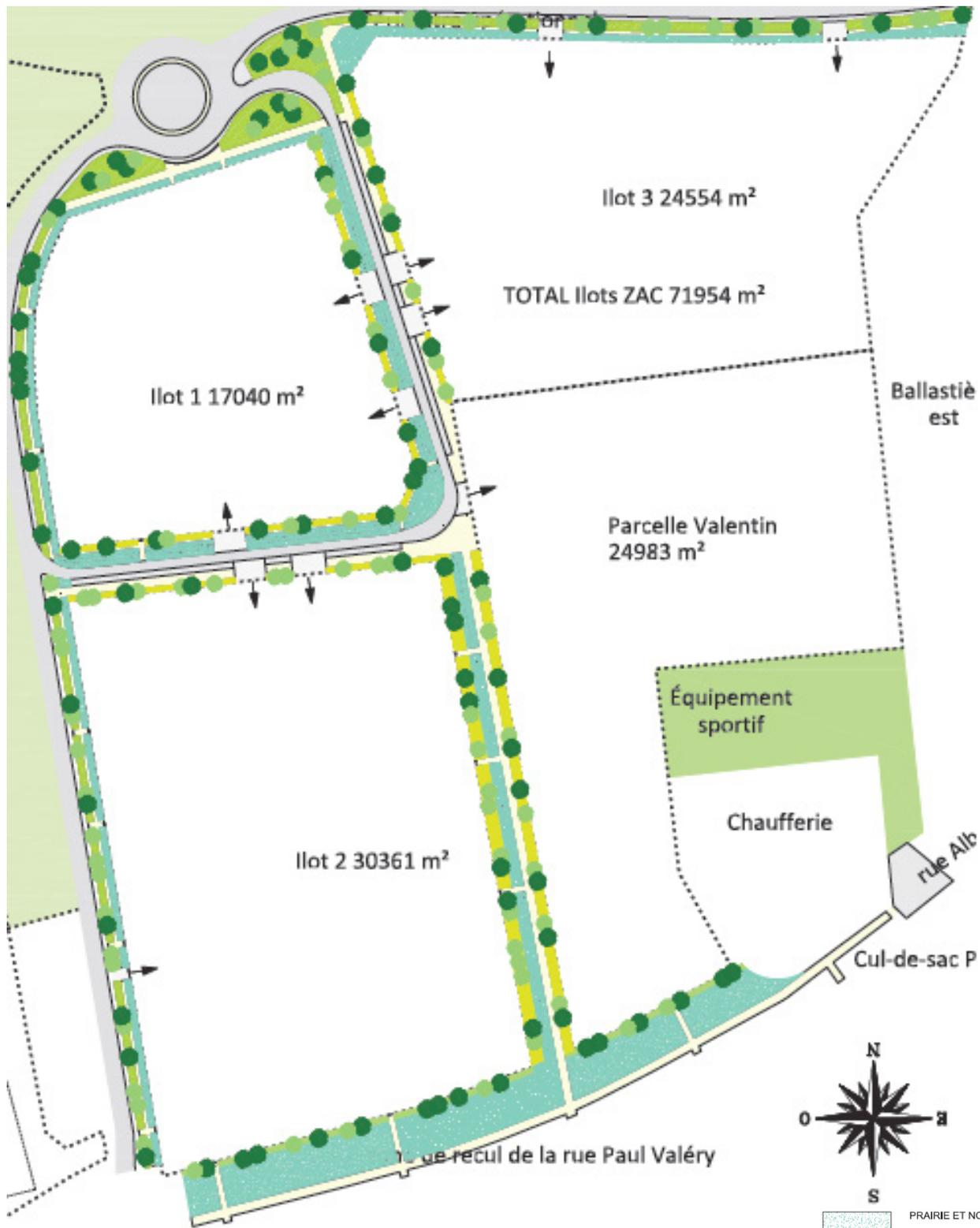
## Une place importante donnée au végétal

L'intégration paysagère<sup>1</sup> du projet est assurée par un plan masse aéré et ordonné :

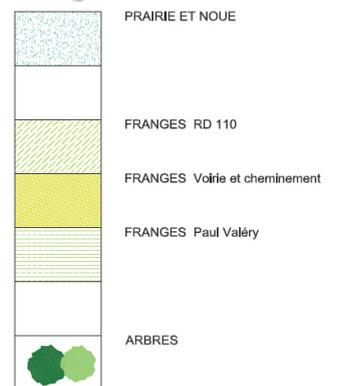
- Alignement discontinu des constructions laissant des interstices fortement végétalisés et des vues vers les cœurs d'îlot. Les alignements permettent toutefois de cacher les poches de parking.
- Limites et franges entre lots, composées de haies vives avec ou sans clôture ajourée. Les clôtures, lorsqu'elles sont présentes, permettent le passage de la faune.
- Présence végétale forte le long des limites publiques séparatives. Les essences rustiques et les arbres à baie support de la biodiversité sont privilégiées, ainsi que les prairies faciles d'entretien et les arbres de haut jet pour leur qualité paysagère et leur ombre.
- Mise en place de bosquets au sein des parkings afin d'adoucir la présence des stationnements sur les lots. Les bosquets seront composés d'arbres fruitiers en haute tige avec à leur base des arbustes.

Le coefficient d'emprise au sol est inférieur à 0,5 dans les lots de chaque îlot ce qui dégage des possibilités pour le paysage et le traitement de l'eau à la parcelle.

<sup>1</sup> OIKOS, 2017



*Insertion paysagère (source OIKOS, 2017)*



## **Orientations architecturales**

Les orientations architecturales pour le projet sont les suivantes :

- L'alignement des constructions permettra d'éviter les espaces résiduels et d'optimiser le foncier. Il permettra également de définir des limites claires et architecturées pour l'espace public.
- Les rez-de-chaussée donnant sur des espaces publics principaux seront transparents afin de permettre la visibilité des activités, le commerce direct, l'animation de la rue, l'ouverture des locaux vers l'extérieur et la mutabilité des accès. L'objectif est de créer une véritable interface entre le quartier et son environnement : le quartier regarde son environnement et est attractif.
- Les bâtiments auront au maximum 3 étages le long de la RD110 et de la rue Paul Valéry. Cela correspond à une hauteur d'environ 15 m conforme au règlement du PLU en vigueur.
- Le long des espaces publics intérieurs les bâtiments auront au maximum 1 étage.
- La végétalisation des toitures sera privilégiée.
- Des acrotères pleins de 1 m de haut seront mis en place pour cacher les émergences techniques en toiture, tels que les blocs de ventilation, climatisation ou les panneaux solaires.

Les matériaux de construction choisis posséderont un faible impact carbone (structure, bardage, fenêtres bois, isolants naturels...).

# Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

## Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

### **Compatibilité avec le SDRIF horizon 2030**

Le projet intervient dans un secteur à fort potentiel de densification au Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF) horizon 2030.

L'urbanisation d'une dent creuse et la programmation prévue répondent à cette destination, au regard des contraintes du site (pollution des sols).

Le projet ne porte atteinte à aucune continuité écologique, espace de respiration, liaison agricole et forestière, liaison verte ou front urbain d'intérêt général représenté sur la carte de destination générale.

### **Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Limeil-Brévannes**

Le projet est compatible avec la destination de la zone AUD du PLU.

Plusieurs dispositions urbaines, architecturales et paysagères portées par le projet qui n'étaient pas compatibles avec le règlement du PLU au démarrage du projet ont été intégrées dans le cadre de la révision du PLU approuvé fin 2018.

Les modifications apportées au PLU allaient dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement et favorables à la qualité paysagère et architecturale du site.

Le projet est compatible avec le PLU révisé.

### **Absence d'impact en matière de servitudes**

Les bâtiments du projet se situent à proximité de la rue Albert Garry mais pas en limite directe de celle-ci.

La présence de réseaux enterrés sous celle-ci est connue et prise en compte dans la programmation.

La servitude de dégagement aéronautique n'est pas contraignante pour le projet dont les hauteurs construites sont limitées à 15 m.

# Au regard du contexte existant

## Compatibilité avec la pollution des sols

Les contraintes liées à la pollution des sols sont telles que seule une implantation économique paraît envisageable. Elles ont mené au choix de certaines mesures de gestion et de dispositions constructives, prenant en compte les coûts pour l'opération.

Les risques liés à la pollution des sols sont prévenus par :

- Concernant les risques sanitaires par contacts cutanés, l'isolement des terres historiques par des matières minérales ou par un recouvrement de terres saines d'une épaisseur de 30 cm.
- Concernant le risque par inhalation de composés volatils, la mise en place d'une ventilation suffisante dans les bâtiments à grands volumes et la réalisation de vides sanitaires ventilés pour les bâtiments à espaces intérieurs confinés. La construction de bâtiments sur pilotis est également envisagée comme solution.

L'évacuation des déchets et des terres polluées est assurée en filières adaptées.

## Compatibilité avec le contexte socio-économique

Au-delà des questions de pollution, « *la vocation économique s'est rapidement imposée étant donné la présence de la zone d'activité de la Ballastière Est, le besoin des acteurs économiques déjà présents de disposer de nouveaux locaux, la synergie avec le croissant d'activité port de Bonneuil - port d'Ivry-Vitry, de la faiblesse de l'offre actuelle en locaux en accession pour le segment des PME-PMI cherchant des locaux mixtes bureaux-activités* »<sup>1</sup>.

La commune de Limeil-Brévannes s'est positionnée pour des scénarios favorables à la mixité fonctionnelle.

Elle ne souhaite pas voir émerger de nouveaux gros secteurs logistiques tels que celui de la Ballastière Est et cela malgré la demande identifiée en la matière.

Elle souhaite valoriser les activités permettant une création importante d'emplois.

La mixité fonctionnelle est assurée grâce à la réalisation de plusieurs lots. Le scénario retenu propose un front urbain tertiaire qualitatif côté rue Paul Valéry et côté RD110. Les entrepôts seront implantés en cœur d'îlot.

Lors la concertation préalable à la création de ZAC menée en ateliers publics de décembre 2016 à juin 2017, les riverains ont pu exprimer leurs préoccupations, dont celle de voir s'implanter des entreprises permettant la création d'emplois.

## Phasage et montage opérationnel

Le montage opérationnel de la ZAC permet d'assurer une commercialisation des lots au plus tôt alors qu'un permis d'aménager pouvait mener à une commercialisation plus longue.

Lors de la concertation, les riverains ont émis des préoccupations relatives aux financements du projet : le montage opérationnel choisi est tel que les terrains seront vendus à un aménageur qui assurera les aménagements et veillera à l'équilibre financier de l'opération par la vente des terrains. Le bilan opérationnel nécessite toutefois une participation relativement importante du Territoire (cette participation sera en nature, via le transfert des propriétés de GPSEA à son aménageur) pour atteindre son équilibre (acquisition des terrains, mise en état des sols).

<sup>1</sup> Diagnostic réalisé par l'équipe projet dont le mandataire est HDarchitectes en juin 2016

# Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain

## Gestion des terres

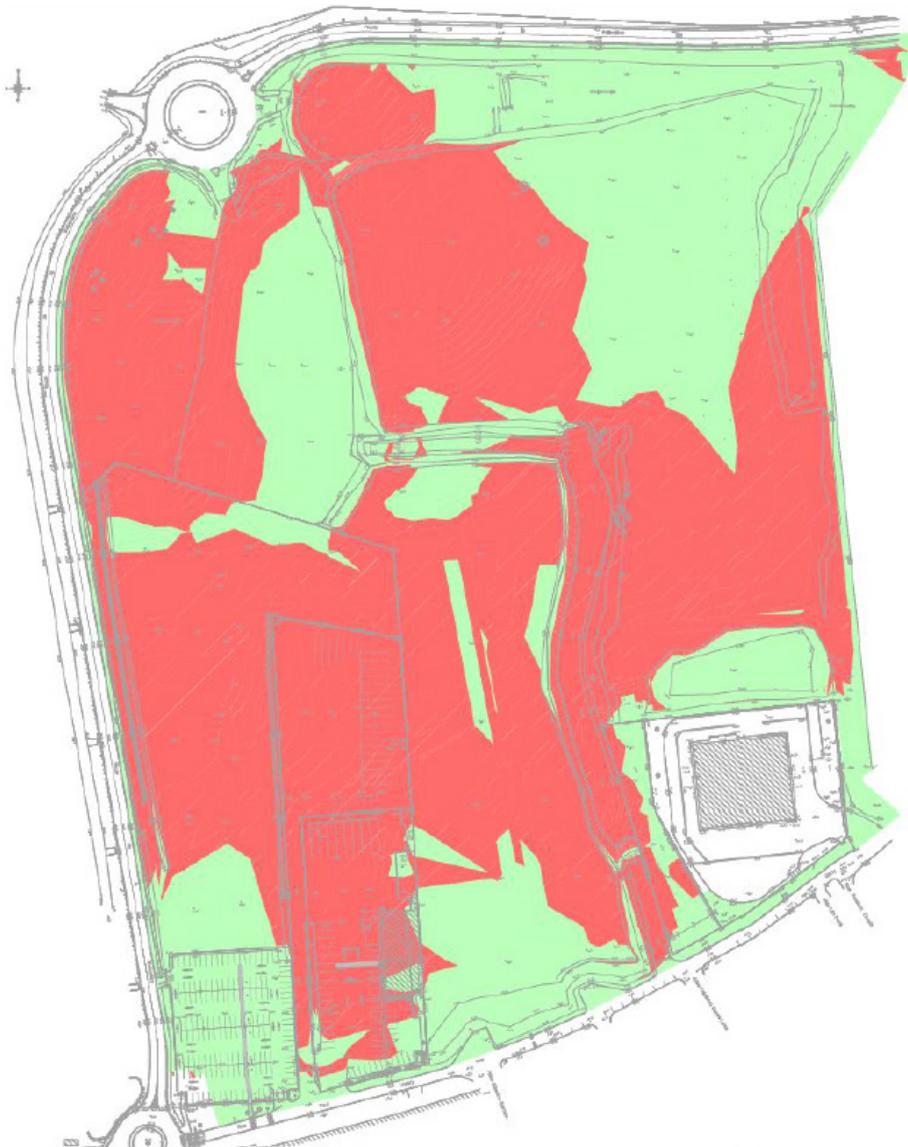
En phase travaux, le niveau du site devra être remanié pour être compatible avec les niveaux de voiries situées en limite d'opération.

Afin de minimiser les coûts de gestion des terres hors-site, toutes les terres déplacées seront réutilisées (le bilan déblais/remblais étant estimé

comme légèrement déficitaire) dans la mesure du possible au regard de la pollution des sols.

A ce stade, le bilan réalisé prévoit le déplacement de 43 190 m<sup>3</sup> de terres.

En effet, les travaux de terrassement pourront conduire à la découverte de terres polluées ou de déchets.



*Plan de l'opération déblais/remblais (source CUBE<sup>2</sup>, 2017)*

Concernant les déchets qui seront trouvés dans le sol en phase de terrassement<sup>1</sup> :

- Les blocs de béton seront concassés et régaliés avec les terres.
- La ferraille sera isolée et acheminée au centre de récupération.
- Les déchets de démolition les plus petits seront régaliés directement avec les terres.
- En cas de découverte de déchets non inertes (ordures ménagères, etc.), encombrants ou dangereux, ceux-ci devront être isolés des terres par criblage (hors amiante) et être évacués en centres adaptés (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux, Installation de Stockage des Déchets Dangereux).

Concernant les terres polluées, les terres suspectes seront isolées et contrôlées par des analyses en laboratoire afin de confirmer ou d'infirmier leur évacuation en centre adapté.

## Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales des espaces communs sera assurée par des noues, d'une largeur de 4 m, attenantes à la voirie. Celles-ci permettent de stocker, traiter et épurer les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées. Afin d'assurer des temps de vidange cohérents, des régulateurs de débit seront mis en place. Ils seront équipés d'un by-pass dans le cas d'une pluie supérieure à l'épisode de référence.

Le débit de rejet dans le réseau existant rue Paul Valéry (géré par le Conseil départemental du Val-de-Marne) sera inférieur à 2 L/s/ha pour une pluie de retour trentennale.

La gestion des eaux pluviales sur le domaine privé sera conforme à la réglementation de la commune de Limeil-Brévannes et au règlement pluvial du département du Val-de-Marne : chaque acquéreur aura l'obligation de gérer ses eaux pluviales à la parcelle pour un épisode pluvieux trentennale.

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables privatives (toiture, terrasse, allées...) devront être stockées dans un ouvrage adapté (bassin de rétention, SAUL, noue, espace vert creux, tranchée drainante...) et rejetées à débit régulé à 2L/s/ha avec un minimum de 0.5L/s, pour permettre un temps

de vidange cohérent dans les ouvrages de l'espace commun (les noues décrites plus haut).

Le régulateur sera positionné dans la boîte de branchement EP situé en limite séparative.

## Stratégie énergétique

Les consommations énergétiques seront réduites et le confort thermique assuré grâce à la mise en œuvre d'une isolation performante, d'une ventilation naturelle possible dans tous les locaux à occupation prolongée, à la mise en place de protections solaires extérieures adaptées aux usages et orientations.

L'approvisionnement énergétique de la ZAC sera assuré par le raccordement obligatoire de tous les lots à une extension du réseau de chaleur alimenté par l'usine biomasse située à proximité immédiate de l'opération. Ce raccordement est prévu dans la Délégation de Service Public conclue entre Cofely et la ville de Limeil-Brévannes.

## Raccordement aux autres réseaux

La distribution et le raccordement du projet s'appuient sur la connexion aux infrastructures existantes (prévues à cet effet notamment rue Paul Valéry).

L'aménagement du projet s'accompagne de la création de réseaux d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement, d'éclairage public et de télécommunication<sup>2</sup>.

Les nouveaux réseaux sont prévus au niveau des emprises de voirie.

## Collecte des déchets

Les bureaux et entrepôts sont à l'origine de la production de déchets assimilés aux déchets ménagers et déchets d'activités économiques (DAE).

Il est de la responsabilité des entreprises de prévoir des surfaces ou locaux de stockage adaptés au sein de chaque emprise et d'assurer l'évacuation de leur DAE via des opérateurs privés.

<sup>1</sup> Analyse des enjeux relatifs à la pollution des sols, note de synthèse de la phase 4, SEMOFI, mars 2017

<sup>2</sup> CUBE<sup>2</sup>, 2017

## Desserte

Le scénario choisi est un scénario assurant :

- Une desserte piétonne de qualité en continuité de l'existant et qui permet d'assurer l'intégration urbaine du projet.
- Une desserte circulée intérieure limitant les nuisances liées à la desserte par camions (encombrement de la RD110). Située au nord du projet, elle permet également de limiter les nuisances pour le quartier des Temps Durables.
- Une optimisation des réseaux grâce à la création de la desserte médiane. Les réseaux seront d'autant moins onéreux que leur parcours sera le plus court entre leur point de départ dans la rue Paul Valéry et leur point d'entrée dans la parcelle distribuée.

Lors de la concertation, les riverains ont souligné l'existence d'une circulation encombrée sur la RD110 et le risque de voir la situation se dégrader avec le projet. Des améliorations devraient toutefois arriver en lien avec l'arrivée du téléphérique (qui est un des éléments stratégiques identifiés pour l'implantation du projet sur le site) et avec la déviation de la RN19.

L'implantation éventuelle d'un transport en commun en site propre rue Paul Valéry a également été évoquée. Cet aménagement n'est qu'une piste de travail mais a été prise en compte dans les aménagements de voiries extérieures de la ZAC.