



**DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT POUR UNE INSTALLATION
CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
(ARTICLES L. 512-7 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**

ANNEXE A : DESCRIPTION DU PROJET

**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN PARC D'ACTIVITES
MIXTE A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT**

**ILOT 3 ZAC DU VAL VERT – CROIX BLANCHE
RUE DU CHAMPS MOREAU
91220 LE PLESSIS PATE**

JMG PARTNERS

Dossier n°IDFP230747-V1 – avril 2024

SOMMAIRE

1	RAPPEL DU CONTEXTE	2
2	IDENTITÉ ADMINISTRATIVE DU DEMANDEUR (PORTEUR DE PROJET)	5
3	RAPPEL DU PROJET DE CRÉATION DE ZAC	6
3.1	OBJECTIFS DE LA ZAC	6
3.2	DEVELOPPEMENT DE LA ZAC	7
3.3	CONSTRUCTION DE LA ZAC.....	9
4	INFORMATIONS SUR LE PROJET	10
4.1	LOCALISATION DU PROJET	10
4.2	AFFECTATION DES SOLS	13
4.3	PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE D'IMPLANTATION DU PROJET	14
4.4	HISTORIQUE DU SITE.....	18
4.5	DESCRIPTION DU PROJET	19
4.5.1	<i>Construction et aménagement.....</i>	<i>19</i>
4.5.2	<i>Situation réglementaire.....</i>	<i>29</i>

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 :	Dispositions constructives du bâtiment (hors locaux techniques) - Bâtiment B ..	26
Tableau 2 :	Dispositions constructives des locaux techniques (au nord du bâtiment B)	27
Tableau 3 :	liste des installations concernées par une rubrique de la nomenclature des Installations Classées ou par une rubrique de la nomenclature loi sur l'eau	29

LISTE DES FIGURES

Figure 1 :	Plan de découpage des Lots du projet de zone d'activités commerciales au Plessis-Pâté (91) (source : CCCT ilot 3).....	8
Figure 2 :	Plan de situation du projet sur fond IGN au 1/200 000ème.....	10
Figure 3 :	Localisation de l'îlot 3 de la zone d'activités commerciales au Plessis Pâté (91)	11
Figure 4 :	grands tracés directeurs des ilots de la ZAC (source : Cahier des secteurs).....	12
Figure 5 :	Densité de population dans la zone d'étude	14
Figure 6 :	Cartographie de localisation des prises de vues	15
Figure 7 :	Plan de masse et des espaces verts du projet (source : PC2a, EG2A, avril 2024)....	22
Figure 8 :	Coupe du projet (source : PC3, EG2A, avril 2024).....	23

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1:	Attestation notariale de promesse de vente à JMG PARTNERS des parcelles cadastrales concernées par le projet	
-----------	--	--

1 Rappel du contexte

Un projet de construction d'un parc d'activités mixte à usage industriel ou d'entrepôt de trois bâtiments (A, B et C) sur commune du Plessis Pâté (91) est prévu sur un espace d'environ 5,2 ha actuellement non bâti, porté par la société JMG PARTNERS. Il comprendra la réalisation de deux bâtiments d'activités industriels et un bâtiment d'activités industrielles ou logistiques avec bureaux d'accompagnement de type R+1 et création de voiries, de places de stationnement véhicules légers et poids lourds.

Le bâtiment B comprendra 4 cellules de stockage destinées à stocker des produits non dangereux combustibles, relevant de la rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE au régime de l'enregistrement. Les bâtiments A et C ne sont pas classés ICPE, ils ne sont pas soumis aux exigences constructives de la rubrique ICPE 1510 ; c'est pourquoi les principes constructifs de ces bâtiments ne sont pas étudiés ici. Les deux bâtiments sont éloignés du bâtiment B par une distance supérieur à 40m.

Le site établi sur la ZAC du Val Vert Croix-Blanche au Plessis-Pâté (91) au le lieu-dit « La Croix Blanche » est un terrain à bâtir sur d'anciennes terres agricoles.

L'Arrêté préfectoral n°IDF-2023-11-29-00013 du 29 novembre 2023 accorde à JMG PARTNERS l'agrément institué par l'article R.510-1 du code de l'urbanisme en vue de réaliser à LE PLESSIS PÂTE sur la ZAC Val Vert – Croix Blanche - – îlot 3 rue du Champ Moreau, la construction d'un ensemble immobilier à usage principal d'entrepôts d'une surface de plancher totale soumise à l'agrément de 26 000 m².

La réalisation de ce projet objet du présent dossier a pour objectif de créer une offre immobilière à usage d'activité et d'entrepôt couvert. Ce projet sera soumis :

- à permis de construire ;
- à enregistrement au regard des activités visées par la rubrique 1510-2b de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (voir formulaire 15679*04 et son annexe document séparé en-tête du présent document) ;
- à déclaration au regard des rubriques activité 2.5.0.1 et t 3.2.3.0 de la nomenclature IOTA.
- non classé (car inférieur au seuil de déclaration) au regard de plusieurs activités visées par des rubriques de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (1185, 2925.2 : activités considérées comme non distinctes de l'installation soumise à enregistrement car nécessaire à son fonctionnement)

Conformément à l'article R512-46-11 du Code de l'environnement, le dossier de demande d'enregistrement sera transmis au conseil municipal des communes dont une partie du territoire est comprise dans un rayon d'un kilomètre autour du périmètre de l'installation du projet. Les communes suivantes du Plessis-Pâté, Sainte-Geneviève-des-Bois (au nord-ouest),

Fleury-Mérogis (au nord), Bondoufle (à l'Est) du département de l'Essonne région Ile-de-France sont ainsi concernées.

Ce dossier comprend l'ensemble des plans réglementaires demandés et les pièces à joindre à la demande d'enregistrement :

- les pièces jointes obligatoires suivantes :
 - PJ n°1 : carte au 1/25000
 - PJ n°2 : plan 1/2500 des abords (jusqu'à 100 m)
 - PJ n°3 : plan d'ensemble 1/300 avec dérogation pour l'échelle (R35m – tracé des réseaux)
 - PJ n°4 : compatibilité du projet avec l'affectation des sols
 - PJ n°5 : capacités techniques et financières du porteur de projet
 - PJ n°6 : analyse de conformité à l'arrêté ministériel de prescriptions générales (AMPG) constructives pour la rubrique 1510 (AM 11/04/2017 modifié) avec présence des justifications demandées dans le guide 1510 Enregistrement (les prescriptions d'exploitation ne seront pas traitées)

- Les pièces complémentaires suivantes :
 - PJ n°7 : justification des aménagements éventuellement demandés
 - PJ n°8 : l'avis du propriétaire du terrain sur l'état dans lequel devra être remis le site lors de l'arrêt définitif de l'installation
 - PJ n°9 : l'avis du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme, sur l'état dans lequel devra être remis le site lors de l'arrêt définitif de l'installation
 - PJ n°10 : justificatif de dépôt de permis de construire (PC)
 - PJ n°12 : analyse de la compatibilité du projet avec les plans schémas et programmes

- les autres pièces volontairement transmises par le demandeur, notamment, conformément aux articles R 512-46-3 à R 512-46-6 du Code de l'Environnement et des documents complémentaires :
 - La description, la nature et le volume des activités que le demandeur se propose d'exercer ainsi que la ou les rubriques de la nomenclature dont l'installation relève (c'est l'objet du présent document la pièce **ANNEXE A**)
 - Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et la santé humaine ainsi que, le cas échéant, les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire ses probables effets négatifs notables sur l'environnement ou la santé humaine (cf. pièce **ANNEXE B**)

- une étude des risques présents sur site, La détermination des besoins en eau et en confinement des eaux d'extinction (calculs D9 et D9a) et les calculs de flux thermiques (cf. **ANNEXE C**).

Ce dossier a été rédigé avec la participation de M. BEN SLIMANE et Mme HEGY de la société ANTEA France, intervenant sous sa marque ICF.

Antea France
14 à 30 rue Alexandre
Bâtiment C
92 635 Gennevilliers Cedex - France
Téléphone : 01 46 88 99 00
Courriel : secretariat.gennevilliers@anteagroup.fr

2 Identité administrative du demandeur (porteur de projet)

JMG PARTNERS (Société par actions simplifiée au capital de 750 000 euros)

Raison sociale

JMG PARTNERS
31 rue de la Baume
75 008 PARIS
Tel : 01 40 75 01 27

Forme juridique

Société par actions simplifiée au capital social de : 750 000,00 €
RCS : en cours d'immatriculation auprès du greffe du tribunal de commerce de Paris
N° SIRET : 82306138700036
Code NAF : Promotion immobilière de bureaux (4110B)

Nom et qualité du signataire de la demande

Monsieur Jean-Michel JÉDELÉ
Directeur général - associé

Nom et qualité de la personne chargée du suivi du dossier

Luc RANDOING / Julien GUERLIN / Andrea NGIMBI
Direction de programmes / Direction Opérationnelle / Directeur des programmes
06 12 31 33 30 / 06 31 24 98 43 / 07 70 26 21 15

3 Rappel du projet de création de ZAC

3.1 Objectifs de la ZAC

La Communauté d'agglomération du Val d'Orge a souhaité engager la création d'une zone d'activités économiques d'une superficie de 78 ha principalement implanté sur la commune du Plessis-Pâté, et pour partie sur les communes de Sainte-Geneviève-des-Bois et de Fleury-Mérogis dans le département de l'Essonne.

La ZAC prend place sur un espace initialement principalement voué à l'activité agricole. On retrouve, à l'ouest, les zones pavillonnaires de PLESSIS-PATE et, au nord, la zone commerciale de la Croix-Blanche qui est limitée par la Francilienne et implantée à cheval sur les communes de SAINTE-GENEVIEVE-DES BOIS et de FLEURY-MEROGIS. Au sud de la zone d'étude, on retrouve l'aérodrome de BRETIGNY.

La ZAC Val Vert-Croix Blanche a été initié après le constat que moins d'un tiers des actifs qui habitent le Val d'Orge y travaillent. La volonté de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge est de lancer sur son territoire une nouvelle génération de zones d'activités, intégrées à leur environnement et moteur d'un développement durable en Essonne.

La ZAC Val Vert-Croix Blanche souhaite être une vitrine du développement durable, le projet de la ZAC Val Vert-Croix Blanche est orienté vers l'habitat durable et l'éco-construction. Un village artisanal, d'environ 2,7 hectares, permettra de répondre aux attentes des professionnels du bâtiment, de la rénovation, de l'énergie, de la décoration et de la domotique, mais également aux besoins des particuliers. Une synergie entre les activités est recherchée grâce à une mutualisation des services aux entreprises et à la mise en œuvre de boucles écologiques, fondées sur la réutilisation des ressources du site (eau, déchets, biomasse, etc.).

Le site accueillera également une gare routière. Le pôle d'échange bus offrira des services aux usagers, à l'instar d'une agence de mobilité, et des locaux pour les transporteurs. Les déplacements alternatifs à la voiture individuelle sont encouragés par la création d'une voie de bus en site propre et le développement des liaisons douces.

L'intégration de la zone au territoire est un enjeu majeur : une attention particulière est portée à la transition entre les espaces construits et les espaces agricoles. Le projet de la ZAC Val Vert-Croix Blanche tire parti des zones inconstructibles pour composer deux parcs linéaires qui structurent la ZAC et l'intègrent à son environnement. Le « parc énergétique » de 7,5 hectares suit le linéaire du réseau électrique haute tension et de la conduite de gaz. Un « parc ludique » de 5,5 hectares est aménagé sur le tracé de l'oléoduc. La trame paysagère est complétée par un système de noues, prairies et bassins qui assure le traitement des effluents de l'ensemble du site.

La ZAC Val Vert–Croix Blanche est une opération de développement économique visant à promouvoir les activités centrées sur le développement durable et l'éco-construction sous leurs différentes formes, qu'il s'agisse de commerces, d'activités ou d'artisanat. Concessionnaire de la ZAC, la SORGEM pilote l'ensemble des études pré-opérationnelles et de maîtrise d'œuvre. Elle coordonne les différents acteurs (architectes, urbanistes, promoteurs, etc.), réalise les travaux d'aménagement et assure la commercialisation des programmes.

La ZAC, créée en 2011 dans le prolongement du pôle d'activités sud-francilien, permettra la création de 2 000 emplois, répartis sur les communes du Plessis-Pâté, Sainte-Geneviève-des-Bois et Fleury-Merogis.

3.2 Développement de la ZAC

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2011, la **Communauté d'Agglomération du Val d'Orge** a désigné la **SORGEM**¹, en qualité de Concessionnaire d'aménagement et lui a confié les tâches nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement « ZAC Val Vert – Croix Blanche » dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le projet de la ZAC Val Vert Croix Blanche a été déclaré d'Utilité Publique par arrêté préfectoral du 14 janvier 2014.

Par arrêté préfectoral n°2015-PREF.DRCL/n+926 du 04 décembre 2015 a été créé une EPCI à fiscalité propre nommé **Cœur Essonne agglomération** issu de la fusion de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge et de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, à compter du 1^{er} janvier 2016.

Pour faire suite au dossier de demande d'autorisation au titre de la **Loi sur l'Eau et les Milieux aquatiques**, comportant une étude d'impact, déposé par la SORGEM le 30 janvier 2014, l'arrêté préfectoral n°2016.PREF.DRCL/BEPAFI/SSPILL/087 du 16 février 2016, autorise la gestion des eaux pluviales et usées dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Val Vert Croix Blanche sur les communes de Fleury-Mérogis, Le Plessis-Pâté, Sainte-Geneviève des Bois.

Dans le cadre du projet d'aménagement urbain résultant du dossier de réalisation de la ZAC Val-Vert Croix Blanche, la SORGEM, la commune et l'agglomération CŒUR ESSONNE ont désigné JMG PARTNERS comme un opérateur en vue de la réalisation, sur l'assiette foncière de l'îlot 3 d'un parc d'activités sur l'ensemble de l'îlot, en raison de sa sobriété foncière grâce à la mutualisation de nombreux équipements (parkings, bassins, voirie, ...), de sa capacité à créer une entrée de ville qualitative avec une cohérence architecturale et paysagère à l'échelle du lot, plutôt que de diviser le lot en 3 ou 4 ténements, dans une logique de démembrement foncier et de moindre cohérence et réversibilité sur le long terme.

Le plan de découpage est présenté ci-après.

¹ SORGEM : Société d'Economie Mixte du Val d'Orge = l'Aménageur de la ZAC

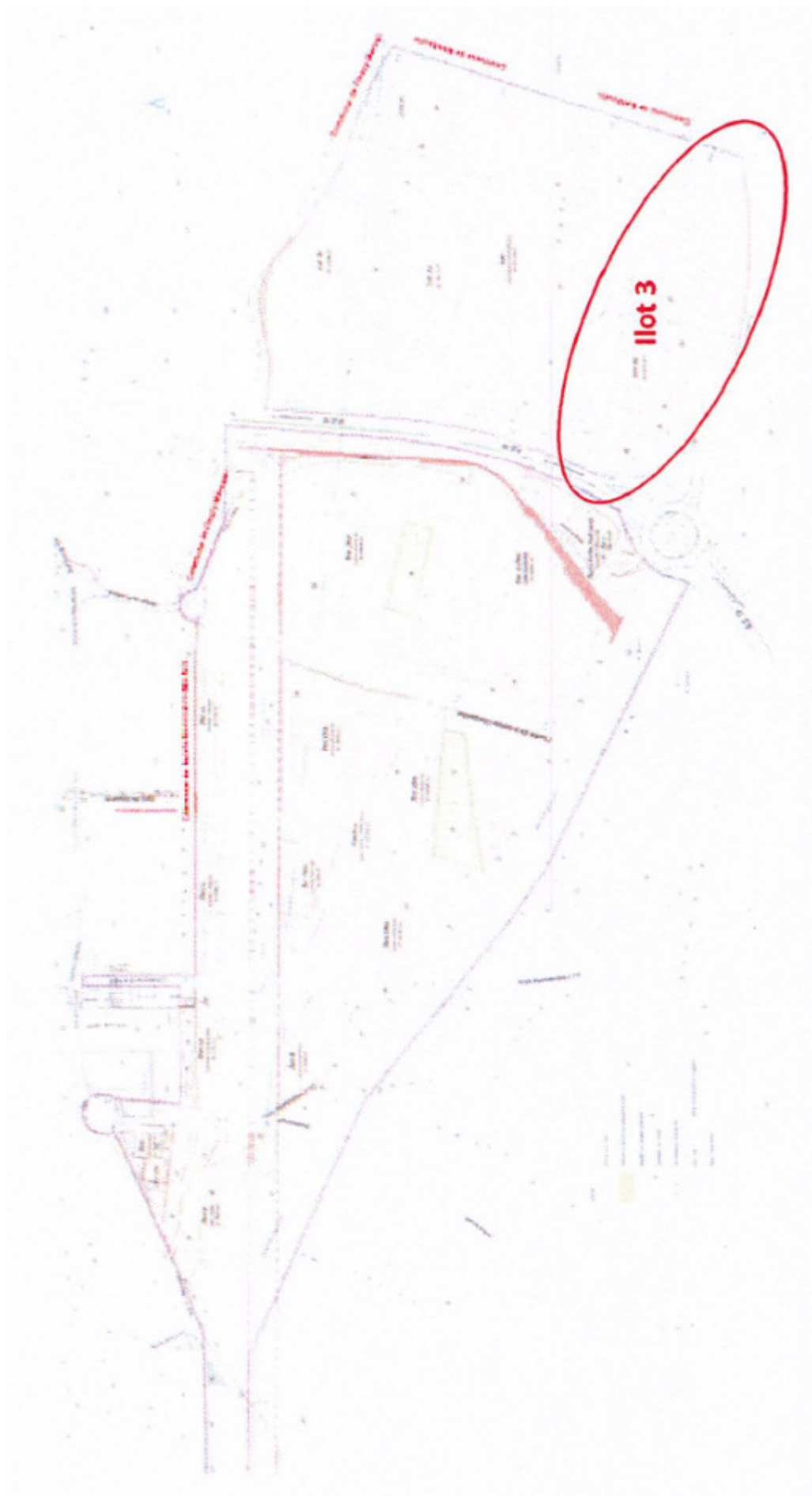


Figure 1 : Plan de découpage des Lots du projet de zone d'activités commerciales au Plessis-Pâté (91) (source : CCCT ilot 3)

Le projet objet du présent dossier est soumis au cahier des charges de cession de terrain (CCCT) de l'ilôt 3 du parc d'activités, établi le 27 avril 2023 par Cœur d'Essonne Agglomération.

3.3 Construction de la ZAC

2017 : Certification et travaux

Le projet Val Vert est lauréat d'un appel à projets de l'Agence de l'eau Seine Normandie, qui met en lumière la qualité du projet de gestion des eaux pluviales dans la ZAC. Il a également été certifié HQE aménagement TM (démarche certifiée par Certivéa) phase réalisation. Par ailleurs, les travaux d'aménagement et du premier lot d'activité ont débuté et une promesse de vente a été signée en vue d'implanter le siège social de Naturéo, entreprise de distribution de produits biologiques.

Événements 2018

Les premières activités se sont installées et ont ouvert leurs portes. Un programme de travaux conséquent a été réalisé, permettant l'aménagement primaire de la partie Est de l'opération.

Événements 2019

Deux prospects ont été validés en 2019 et verront leurs travaux démarrer en 2020. La première partie de l'aménagement du parc d'activité sera ainsi achevée.

Événements 2020

Les avancées de l'année 2020 concernent essentiellement l'installation de nouvelles activités : un terrain de 3 hectares a été cédé à la société Fresca qui ouvrira son siège régional au premier semestre 2021. Un second terrain de 1,1 hectare a été vendu à la Foncière Atland afin de renforcer le pôle dédié à la construction qui regroupera Point P, Raboni, Bricodépôt, Lapeyre. Une promesse de vente a également été signée sur les lots à proximité du parc ludique en vue de créer un parc de 3,4 hectares dédié aux PME et aux PMI et proposer une offre immobilière variée, nécessaire à un territoire en déficit de ce type de locaux. Ce dernier projet proposera un cadre architectural, environnemental et paysager de premier ordre.

Événements 2021

À l'est de l'opération, les travaux de constructions pour l'implantation de FRESCA et de POINT P se sont achevés ; la moitié du programme d'activités de l'opération est ainsi commercialisée. Un permis de construire pour un parc d'activités se développant sur 3,4 hectares, « La Ruche », a été obtenu. Ce projet dédié aux PME et aux PMI apporte un complément à l'offre immobilière d'entreprises présente sur le territoire. Les études de conception, en lien avec le projet Central Park arrêtées durant la crise sanitaire, ont repris et mobilisent la SORGEM, l'opérateur commercial et les maîtrises d'œuvre.

Événements 2022

La SORGEM a finalisé les travaux d'aménagement de la partie Est de l'opération en vue d'accueillir les futurs preneurs du parc d'activités La Ruche. Les travaux d'aménagement de la partie commerciale ont démarré avec les opérations de terrassement des îlots de la Compagnie de Phalsbourg et le dévoiement de l'avenue de l'Hurepoix.

Événements 2023

Réalisation de la Liaison Centre Essonne (LCE) par Cœur d'Essonne Agglomération. Le promoteur commercial a commencé ses travaux de gros œuvre et le parc d'activités La Roche est en construction. Les travaux d'aménagement des espaces publics de l'Ouest sont réalisés concomitamment. La première tranche du centre commercial est prévue sur 24 mois de chantier. Par ailleurs, la commercialisation des derniers lots d'activités demeure dynamique avec des dépôts de permis de construire.

4 Informations sur le projet

4.1 Localisation du projet

Le projet de création d'un parc d'activités mixte à usage industriel ou d'entrepôt objet de ce dossier est localisé au Lieu-dit « La Croix Blanche », sur l'îlot 3 de la ZAC Val Vert Croix-Blanche, au nord-est de la commune de Plessis Pâté (91220), en limite avec la commune de Bondoufle à l'Est.

Le Plessis Pâté est localisé dans le quart nord-est du département de l'Essonne, au sein du territoire de la Communauté de commune du Cœur d'Essonne. Le terrain est situé à environ 2,5 km à l'ouest d'Evry (91), 14 km au sud-est de Palaiseau (91), à 24 km à l'ouest de Melun (77) et à environ 24 km au Sud de Paris (75).



Figure 2 : Plan de situation du projet sur fond IGN au 1/200 000ème

Source : Géoportail

Les coordonnées géographiques du centre du projet sont les suivantes :

Longitude = 2°21'16''E

Latitude = 48°36'55''N



Figure 3 : Localisation de l'îlot 3 de la zone d'activités commerciales au Plessis Pâté (91)

La carte au 1/25 000 indique l'emplacement de l'installation projetée [1° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement]. Elle constitue la Pièce Jointe n°1 obligatoire du Formulaire 15679*04.

Le plan à l'échelle de 1/2 500 au minimum présente les abords de l'installation jusqu'à une distance qui est au moins égale à 100 mètres [2° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement]. Il constitue la Pièce Jointe n°2 obligatoire du Formulaire 15679*04.

Le plan d'ensemble à l'échelle de 1/200 au minimum indique les dispositions projetées de l'installation ainsi que, jusqu'à 35 mètres au moins de celle-ci, l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que le tracé de tous les réseaux enterrés existants, les canaux, plans d'eau et cours d'eau [3° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement]. Il constitue la Pièce Jointe n°3 obligatoire du Formulaire 15679*04.

La Société dénommée SORGEM SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DU VAL D'ORGE a signé une promesse de vente avec JMG PARTNERS en date du 7 septembre 2023, portant sur un terrain à bâtir formant le Lot 1.A3 (îlot 3 de la zone d'activités) de la Zone d'Aménagement Concerté « VAL VERT CROIX-BLANCHE » (voir **Figure 3 : Localisation de l'îlot 3 de la zone d'activités commerciales au Plessis Pâté (91)**) concerné par le projet d'une contenance totale de 51 764 m² figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
B	540	La Croix Blanche	00 ha 00 a 63 ca
B	547	La Butte aux Bergers	04 ha 89 a 97 ca
B	551	La Croix Blanche	00 ha 27 a 04 ca

Contenance totale :	05 ha 17 a 64 ca
---------------------	------------------

L'altitude actuelle du terrain est de : 81 m NGF.

JMG PARTNERS ne sera cependant pas le propriétaire du terrain concerné par le projet à la date de dépôt de ce dossier, justifiant la présence d'avis du propriétaire du terrain (cf. PJ n°8) dans le cadre de la remise en état du site en cas d'arrêt définitif des activités.

La ZAC Val Vert Croix Blanche est implantée au Nord-est de la commune du Plessis-Pâté.

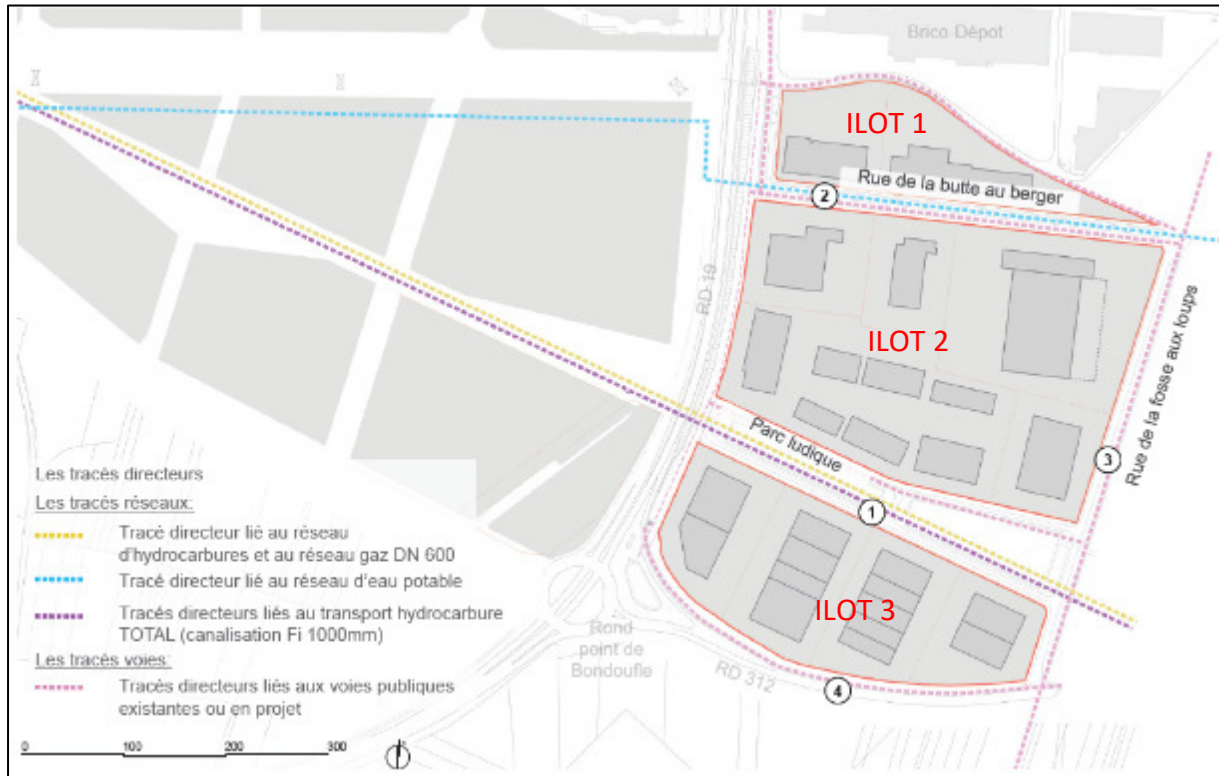


Figure 4 : grands tracés directeurs des ilots de la ZAC (source : Cahier des secteurs)

Elle est composée :

- D'une zone commerciale implantée à l'ouest de le RD19 ;
- de trois ilots entre la RD19 et la rue de la fosse aux loups :
 - L'îlot 1, divisé en 2 lots adressés sur la rue de la butte au berger, est délimité :
 - au nord par la limite de propriété avec la parcelle Brico Dépôt = limite de ZAC
 - au sud par la rue de la butte au berger longeant la canalisation d'eau potable
 - à l'ouest par le tronçon de la rue de la butte au berger longeant la RD 19.
 - à l'est par la rue de la fosse aux loups, à l'interface avec l'éco-quartier de Bondoufle.
 - L'îlot 2, au nord est divisé en 3 lots (dont 1 grand lot) adressés sur la rue de la butte au berger, au sud divisé en 2 lots (dont 1 grand lot) adressé rue du Champ Moreau est délimité :
 - au nord par la rue de la butte au berger longeant la canalisation d'eau potable.
 - au sud par la rue du parc ludique longeant le parc ludique
 - à l'ouest par l'espace réservé aux noues de gestion d'eaux pluviales

- à l'est par la rue de la fosse aux loups (barreau Nord/Sud), à l'interface avec le futur éco-quartier de Bondoufle.
- Le *parc ludique* : Sa direction est déterminée par celle des réseaux souterrains et de leurs servitudes respectives. Les surlargeurs sont liées à la programmation pour des usages récréatifs et à la gestion des eaux pluviales.
- L'ilot 3, divisé en 1 à 4 lots adressé rue du champ Moreau, est délimité :
 - au nord par la rue du champ Moreau entourant le parc ludique
 - au sud par la limite de ZAC longeant la RD 312
 - à l'ouest par l'espace réservé pour la future liaison douce longeant la RD19.
 - à l'est par la rue de la fosse aux loups (barreau Nord/Sud), à l'interface avec l'éco-quartier de Bondoufle.

La **rue de la fosse aux loups** est un axe qui longe la limite communale entre Le Plessis-Pâté et Bondoufle. Il relie les territoires au nord de la Francilienne avec le futur projet de la base aérienne et dessert la zone d'activité des Cirolliers, la future ZAC des Portes de Bondoufle, la RD312. Elle est desservie par une piste cyclable.

La **RD312** permet de desservir la ZAC Val-Vert- Croix Blanche par le sud et de relier les communes à l'est.

4.2 Affectation des sols

Le plan de zonage du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Plessis-Pâté (Approuvé le 17 décembre 2012, rectifié le 06/03/2018) classe l'emprise du projet en « **zone AU1b** ».

La zone AU1 est la zone Val Vert destinée à accueillir des activités artisanales et commerciales, d'industrie, de bureaux et services, d'entrepôts, des établissements d'hébergement hôtelier ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment une gare routière. La zone AU1 comprend des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs écologiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Ils sont identifiés au plan de zonage.

La zone AU1 comporte quatre sous-secteurs dont le **sous-secteur AU1b** qui est un sous-secteur correspond à la partie est de la zone AU1. Il est destiné principalement à l'**accueil d'activités d'industrie et d'entrepôts**. Les activités artisanales peuvent y être autorisées dans une moindre mesure. Les activités commerciales n'y sont pas autorisées.

L'analyse de la compatibilité du projet avec les prescriptions de la zone AU1b du PLU est présentée en **PJ4 « compatibilité documents affectation sols »** de ce dossier d'enregistrement.

Aucune infrastructure ne sera démolie dans le cadre du projet.

Les habitations les plus proches sont localisées à environ 300 m à l'Est.

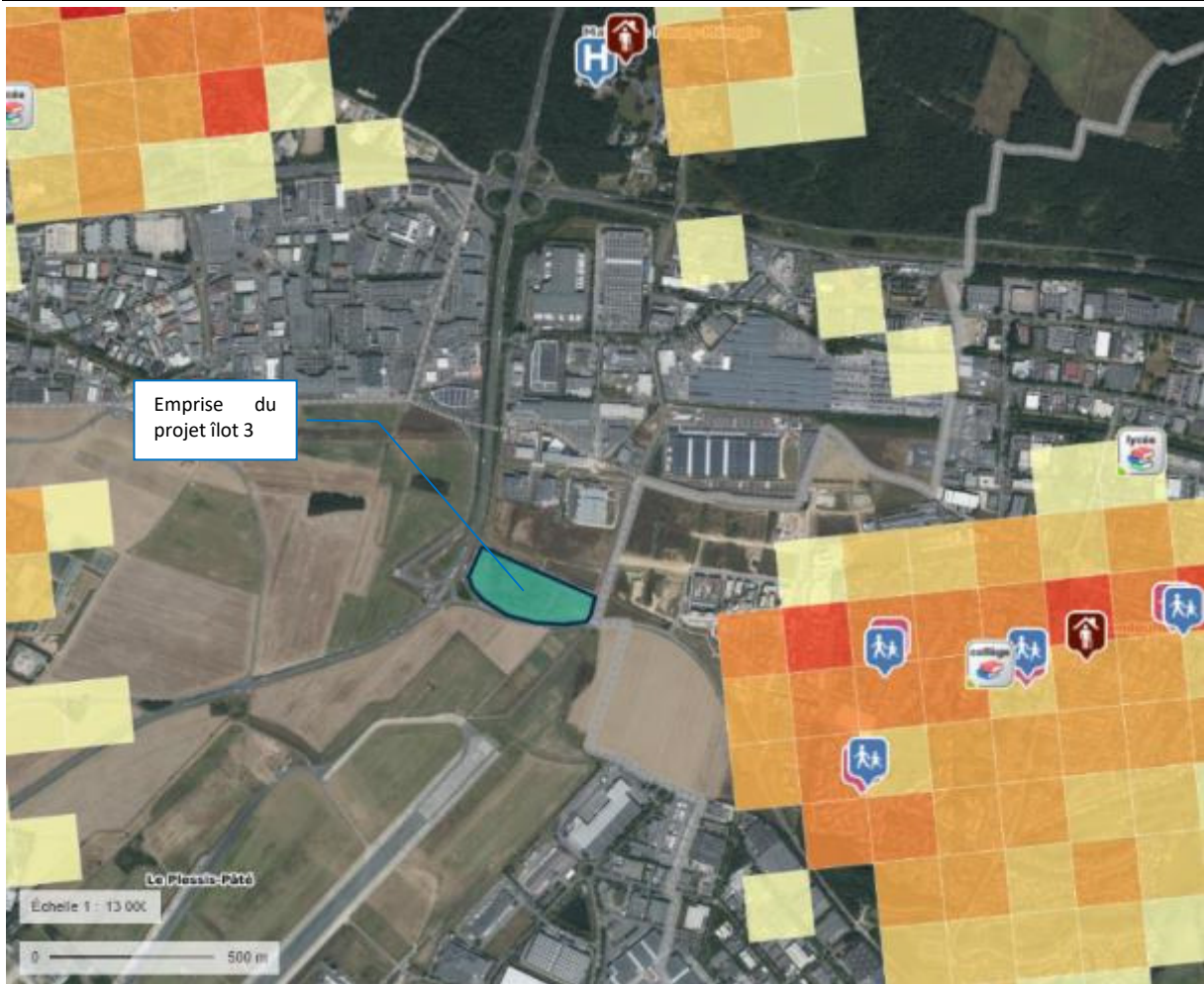


Figure 5 : Densité de population dans la zone d'étude

Source : Géoportail

<p>Nombre d'individus par km²</p> <ul style="list-style-type: none"> 25 - 800 800 - 2600 2600 - 5800 5800 - 11300 11300 - 20600 20600 - 36300 36300 - 164138 	<ul style="list-style-type: none"> Ecole maternelle Ecole élémentaire Collège Lycée 	<ul style="list-style-type: none"> Etablissement pour personnes âgées Etablissement hospitalier
--	---	---

4.3 Photographies de la zone d'implantation du projet

La zone d'emprise du projet a été exploitée en terres agricoles et est à présent classée en terrain à bâtir et est actuellement occupée par une jachère.

Les photographies (prise de vue ICF 1^{er} février 2024) du terrain d'implantation du projet et de son environnement sont présentées ci-après.

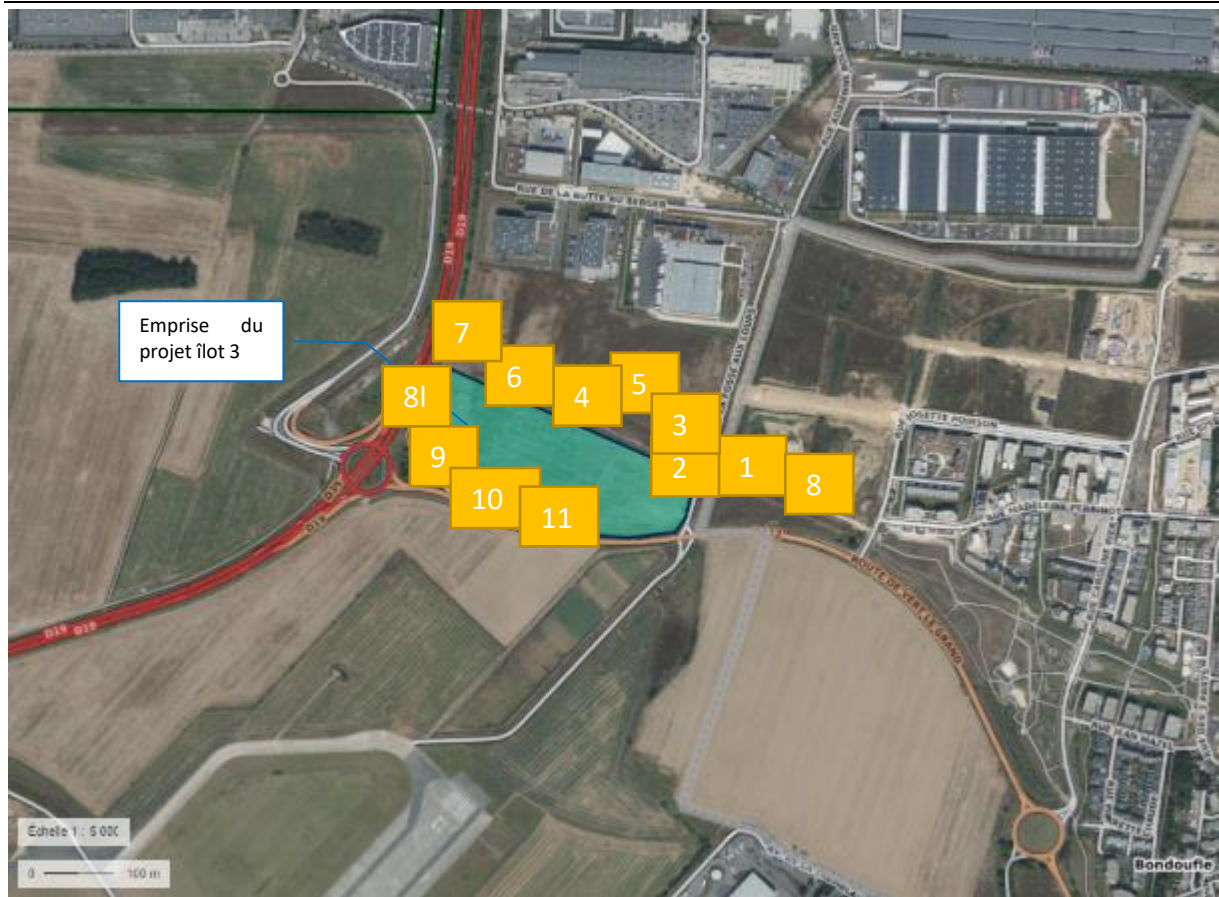


Figure 6 : Cartographie de localisation des prises de vues
Fond de carte Géoportail date de prise de vue : 2021

VUES ELOIGNEES / VUES PROCHES



Photo 1 : angle nord-est du terrain, vue depuis la l'intersection rue de la fosse aux loups et de la rue du Champ Moreau



Photo 2 : angle nord-est du terrain vers sud-ouest

VUES ELOIGNEES / VUES PROCHES



Photo 3 : limite nord du terrain, rue du Champ Moreau depuis l'intersection avec la rue de la fosse aux loups



Photo 4 : vue depuis la rue du Champ Moreau vers l'angle sud-est



Photo 5 : Parc ludique (vue d'est en ouest)



Photo 6 : vue depuis la rue du Champ Moreau vers l'angle sud-ouest



Photo 7 : limite ouest du terrain vers route D19, vue depuis la rue du Champ Moreau



Photo 8 : limite ouest du terrain vers route D19, vue depuis le sud-ouest du terrain

VUES PROCHES



Photo 9 : Vue limite nord depuis l'angle sud-ouest



Photo 10 : Vue limite sud (route D312) depuis l'angle sud-ouest



Photo 11 : Vue limite ouest depuis la RD312



Photo 12 : sud de la RD312



Vue n°9 : intentions architecturales– vue depuis le parc ludique au nord (EG2A)



Vue n°9 : intentions architecturales– vue depuis RD 312 (EG2A)



Vue n°9 : intentions architecturales – vue depuis le giratoire de la Croix blanche (sud-est) (EG2A)

4.4 Historique du site

Une étude environnementale DIAG a été réalisée par SOLPOL sur les lots 2D à 2 G – Lots 1A3 et 2A3 de la ZAC (SOLPOL, réf. 200106_v1 du 23 mars 2020) dans le cadre du futur aménagement de la ZAC (incluant l'îlot 3 et le terrain au nord allant jusqu'à la rue de la Butte aux bergers). Aucun ouvrage de pompage de la nappe, ni zone d'infiltration/rejet (puits, puisard, noue...) n'a été identifié au droit du site.

Aucune activité potentiellement polluante / source potentielle de pollution / présence de déchets n'a été identifiée au droit du site, permettant de juger d'une contribution à une contamination du secteur. Le site a pu cependant faire l'objet d'éventuels épandages liés à l'ancienne activité agricole exercée au droit de la zone d'étude.

Les investigations de terrain ont compris la réalisation de 11 sondages descendus à 3 m de profondeur maximum au droit des futurs bâtiments de plain-pied et/ou des aménagements extérieurs projetés.

De plus, le site n'est pas inclus dans la base de données BASIAS, BASOL et SIS, ni ICPE.

4.5 Description du projet

4.5.1 Construction et aménagement

Un projet de construction d'un parc d'activités mixte à usage industriel ou d'entrepôt de trois bâtiments alignés d'Ouest en Est (A, B et C) sur la commune du Plessis Pâté (91) est prévu sur un espace d'environ 5,2 ha actuellement non bâti, porté par la société JMG PARTNERS. Il comprendra la réalisation de deux bâtiments d'activités industriels et un bâtiment d'activités industrielles ou logistiques avec bureaux d'accompagnement de type R+1 et création de voiries, de places de stationnement véhicules légers et poids lourds.

Le site sera desservi par deux accès depuis la rue du Champ Moreau au nord.

Les façades de quais se font face avec une cour camions commune.

Les bâtiments A et C encadreront le bâtiment B et seront éloignés du bâtiment B par une distance supérieure à 40m, ils stockeront chacun moins de 500 t des produits ou matières combustibles et ne sont donc pas classés ICPE, ils ne sont pas soumis aux exigences constructives de la rubrique ICPE 1510 ; c'est pourquoi les principes constructifs de ces bâtiments ne sont pas étudiés ici.

Le bâtiment B comprendra 4 cellules de stockage (inférieure à 3 000 m² chacune) destinées à stocker des produits ou matières combustibles non dangereux en quantité supérieure à 500 t et relève par conséquent de la rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE (voir § 4.5.2). Deux plots bureaux sont prévus (un à l'angle nord-ouest et un à l'angle nord-est du bâtiment B) et des locaux techniques (TGBT, onduleurs, transformateurs...).

Chaque cellule de stockage dispose d'une zone de chargement et déchargement (environ 2 quais par cellule).

Le bâtiment B, de plain-pied, présente une forme quasi carrée (106,5 par 108,5 m), divisé en quatre cellules (nommées B1, B2, B3 et B4) de forme presque carrée séparées par des parois coupe-feu 2h (pour la séparation entre les cellules au nord du bâtiment B par rapport aux cellules au sud du bâtiment) ou 4h pour la séparation entre les cellules à l'ouest du bâtiment par rapport aux cellules à l'est du bâtiment B). La cellule B4 présente un angle biseauté en partie sud-est pour tenir compte de l'éloignement aux limites du site. La paroi nord sera constituée d'un écran thermique EI120. La paroi sud du bâtiment B sera constituée d'un écran thermique EI120 sur environ 4/5 de sa longueur (complété par 1/5 de parois présentant du vitrage favorisant l'insertion architecturale et l'éclairage naturel).

La hauteur à l'acrotère sera à 12,5 m.

Les produits entreposés sur le site seront des produits combustibles divers en mélange. Leur stockage sera réalisé en racks métalliques (8 doubles racks et 2 racks simples par cellule sur 5 niveaux) et en masse. En phase d'exploitation, il s'agira d'une activité classique d'entrepôt logistique avec les phases de réception, de stockage et d'expédition de produits.

Le site comprendra également :

- Des bureaux et locaux sociaux :
 - o Deux blocs bureau à l'extérieur des cellules coté façade de quai et façade nord, séparés des surfaces de stockage (halls) par un mur coupe-feu REI 120 ;

- des locaux techniques :
 - Local onduleur (installation photovoltaïque ; uniquement si besoin d'une centrale PV en autoconsommation) :
 - parois REI120 ;
 - couverture constituée d'une dalle béton EI 60, d'un isolant A2s1d0 et d'une étanchéité multicouche recouverte par un gravillon
 - porte donnant vers l'extérieur EI60.
 - Locaux électriques Transfo/TGBT :
 - parois REI120 ;
 - portes EI60 pour la porte extérieure du local TGBT (pas de portes coupe-feu pour le local transformateur) ;
 - la couverture sera constituée d'une dalle béton EI 60, d'un isolant A2s1d0 et d'une étanchéité multicouche recouverte par un gravillon
- une réserve d'eau incendie de 120 m³ (bâche) au nord-ouest du site et une réserve d'eau de 120 m³ (bâche) en partie sud de la cour commune aux bâtiment B et au bâtiment C en complément des besoins assurés par les 9 poteaux incendie prévus sur site autour des bâtiments² ;
- les équipements nécessaires au fonctionnement des panneaux photovoltaïques et notamment 1 local onduleur et un poste de livraison par bâtiment:
 - accolé à la façade nord de la cellule B1 pour le bâtiment B ;
- parkings véhicules légers (VL) placés à l'Ouest et à l'Est du terrain et petits parking VL à proximité des plots bureaux et autour des cours camions (environ 139 places de stationnement VL pour l'ensemble des trois bâtiments A, B et C),
- 4 abris deux roues à proximité des plots bureaux,
- Une capacité de rétention des eaux pluviales voiries et de confinement des eaux d'extinction d'incendie du bâtiment B :
 - un bassin étanche (au sud de la cour camion entre les bâtiments A et B) pour les eaux pluviales de voiries faisant office également de rétention des eaux susceptibles d'être polluées en cas d'incendie du bâtiment B,
 - Les eaux pluviales de voiries seront ensuite traitées par passage dans un séparateur à hydrocarbures avant d'être dirigées vers le réseau de la ZAC ;
- Des espaces verts comprenant :
 - trois bassins d'infiltration au sud du terrain et des noues de transit au nord du terrain pour l'infiltration des eaux pluviales de toiture ; ces bassins seront équipés d'exutoire avec régulateur de débit et/ou pompe de relevage pour envoyer les eaux pluviales vers le réseau de la ZAC.

² Equipée d'une aire de stationnement de 4x8m par tranche de 120 m³ de réserve incendie complémentaire

L'accès au site sera assuré depuis la rue du Champ Moreau au nord par deux accès (face aux cours camions).

Le projet entraîne l'imperméabilisation des sols et la modification du phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront rejetées au réseau de la ZAC avec un débit maximal de 1 l/s/ha. Le volume de stockage est calculé pour une pluie de période de retour 20 ans. Les pluies courantes sont gérées en infiltration, suivant le règlement d'assainissement de cœur d'Essonne agglomération et les préconisations de la DRIEAT en Ile de France.

Les cellules seront recouvertes de panneaux photovoltaïques permettant la production d'électricité dont une partie pourra être utilisée pour le fonctionnement du site et le reste réinjecté au réseau de distribution d'ErDF par un tiers investisseur. Les panneaux seront installés exclusivement en toiture des cellules de bâtiments d'activités / entrepôt. La surface de toiture des bâtiments entrepôt seront équipées de panneaux photovoltaïques sur 30% de la surface à minima dans le respect du Code de l'urbanisme : Section 3 : Performances environnementales et énergétiques (Article L111-18-1), conformément au II de l'article 47 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019. Cette surface solarisable exclue les zones autour des bandes de protection de 5 m des murs coupe-feu séparatifs, les exutoires de fumées, les accès et les zones de circulation pour l'entretien.

Les bâtiments seront divisés en lot pour son occupation. Le ou les locataires ne sont pas définis à ce jour.

L'effectif prévisionnel du site est de 200 personnes en simultané pour l'ensemble du site avec spécifiquement 50 personnes sur la partie entrepôt du bâtiment B et 30 personnes pour chacun des deux plots bureaux du bâtiment B. La plage horaire projetée de fonctionnement de l'activité du site est : Travail en 2*8 soit de 7h à 22h du lundi au samedi et avec ponctuellement de l'activité le dimanche en cas de pics d'activité.

Le site sera entièrement clôturé.

L'accès pompiers est prévu au nord. Les deux cours camions à l'ouest et à l'est du bâtiment B sont équipés d'une aire de retournement.

Le projet fera l'objet d'une certification BREEAM et d'un label BiodiverCity.

L'activité prévue est une activité logistique dite « classique », avec déchargement des poids-lourds de livraison des produits, réception de produits emballés généralement sur palettes, stockage des palettes, préparation des commandes, chargement des poids-lourds pour livraison aux clients.

Les produits susceptibles d'être stockés sur le site pourront être des produits de grande consommation, susceptibles d'être constitués pour partie de produits combustibles tels que le bois, le papier-carton ou les plastiques (produits relevant de la rubrique 1510).

En première intention, aucun produit dangereux ne sera stocké dans les cellules de l'entrepôt. En cas de stockage de produits dangereux, ceux-ci seront en faible quantité et dans des dispositifs adaptés de stockage (armoires coupe-feu / ATEX / avec rétention).

Le plan de masse est présenté ci-après.

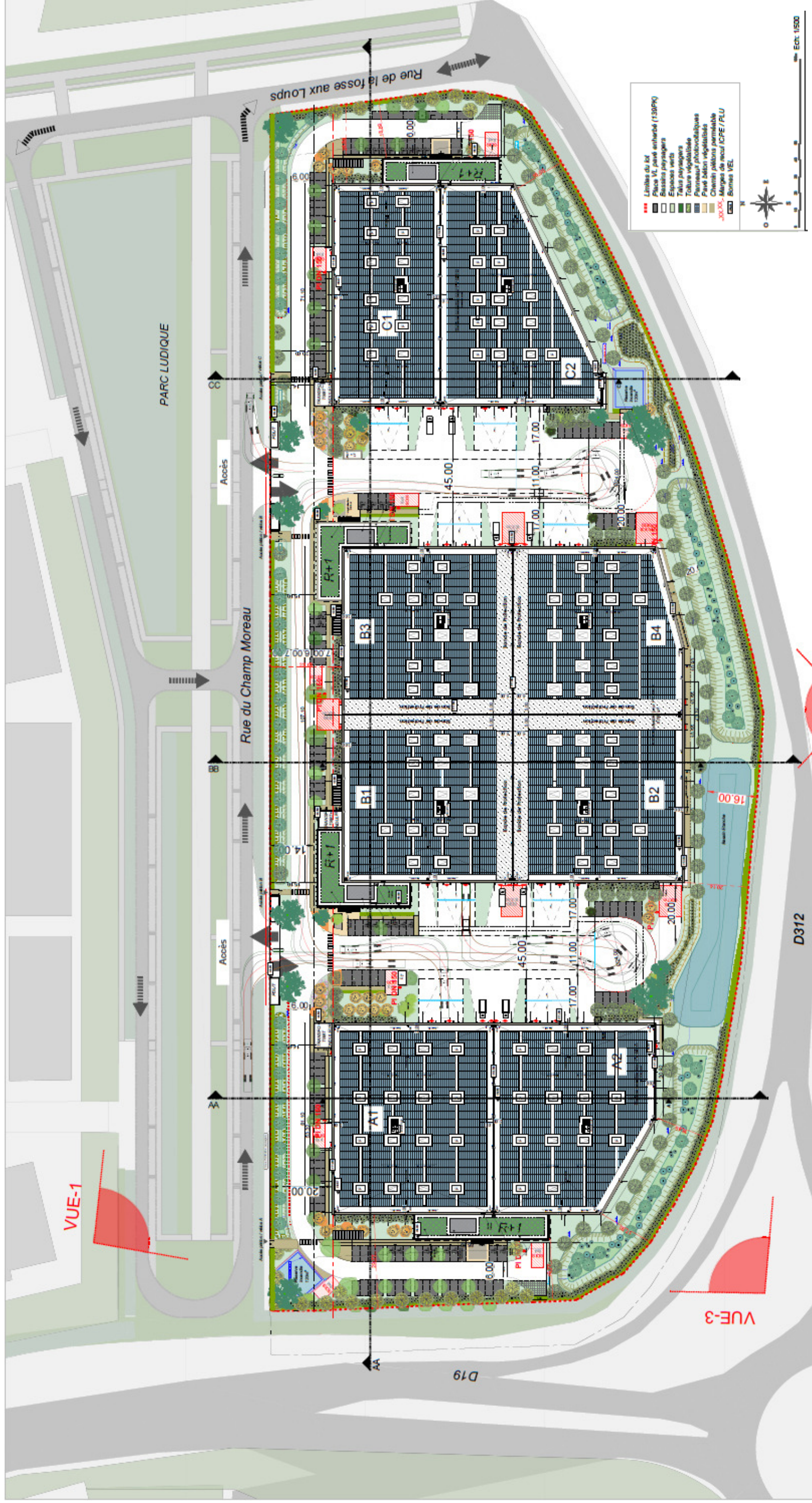


Figure 7 : Plan de masse et des espaces verts du projet (source : PC2a, EG2a, avril 2024)

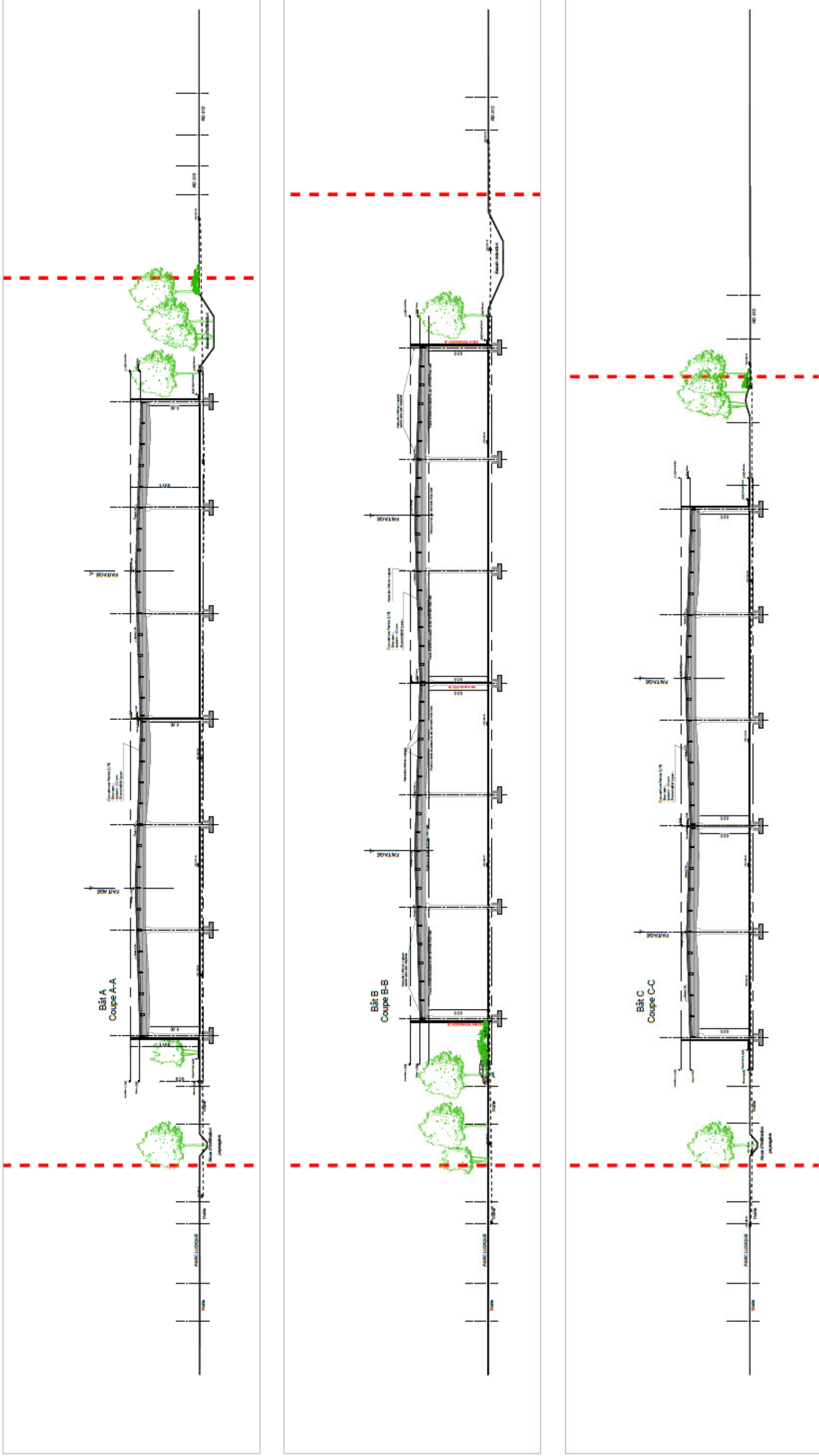


Figure 8 : Coupe du projet (source : PC3, EG2A, avril 2024)

A ce stade d'avancement du dossier, la largeur et la longueur de chacune des cellules peut varier de quelques dizaines de centimètres, par conséquent les surfaces et les volumes peuvent varier en restant dans le même ordre de grandeur :

- dimension bâtiment B:
 - 106,5 m (axe ouest-est) x 108,5 m (axe nord-sud)
 - hauteur à l'acrotère 12,5 m.Soit une surface d'environ 11 600 m², le volume d'entrepôt couvert est de environ 145 000 m³
- Capacité totale de stockage de matières combustibles environ 11 600 t. La capacité de stockage de produits est estimée à 2 palettes par m² et le poids moyen par palette est estimée à 500 kg.

4.5.1.1 Gestion des eaux

Le projet de construction de la JMG PARTNERS prévoit une gestion des eaux pluviales conforme :

- Au PLU de la commune du Plessis Pâté et règlement d'assainissement de la CDEA ;
- Au cahier de Prescriptions et recommandations Environnementales – Activités de la ZAC Val Vert – Croix Blanche notamment l'autorisation Loi sur l'Eau du 16 février 2016.

Le dimensionnement des débits a été calculé pour :

- rejet des eaux pluviales au réseau de la ZAC avec un débit maximal de 1 l/s/ha ;
- volume de stockage sera calculé pour une pluie de période de retour 20 ans ;
- Gestion des pluies courantes en infiltration.

Les calculs de dimensionnement des besoins de rétention sont établis avec la méthode des pluies :

- Création d'espaces d'infiltration pour les eaux non polluées (toiture, espaces verts) : bassins en herbe non étanches et noues.
- Création d'un bassin étanche pour récupération des eaux avec risque de pollution (voirie du bâtiment B) avec évacuation (débit régulé à 1 l/s/ha) vers le réseau de la ZAC.

En annexe 1 de ANNEXE B Notice d'incidence a été intégré le Calcul Hydraulique répondant aux prescriptions de la ZAC et correspondant à la pièce PC4c de la demande de PC – Notice VRD / Gestion des Eaux Pluviales.

4.5.1.2 Conception

La structure sera conçue de manière que la ruine d'une cellule n'entraîne pas l'effondrement des autres cellules.

Les conduits et gaines seront établis de manière à respecter le degré coupe-feu des parois traversées.

4.5.1.3 Dispositions constructives du bâtiment B

Les dispositions constructives des différents locaux sont présentées dans le tableau de la page suivante.

Pour mémoire : Le bâtiment B comprendra 4 cellules de stockage destinées à stocker des produits non dangereux combustibles, relevant de la rubrique 1510 de la nomenclature des ICPE au régime de l'enregistrement. Les bâtiments A et C ne sont pas classés ICPE, ils ne sont pas soumis aux exigences constructives de la rubrique ICPE 1510 ; c'est pourquoi les principes constructifs de ces bâtiments ne sont pas étudiés ici. Ces deux bâtiments sont éloignés du bâtiment B par une distance supérieure à 40m.

Tableau 1 : Dispositions constructives du bâtiment (hors locaux techniques) - Bâtiment B

Caractéristiques		Cellule de stockage	Bureaux et locaux sociaux
Dimensions (en m)		4 cellules (B1, B2, B3, B4) de 54,3 x 53,3 m (sans mezzanine) avec cellule B4 légèrement rétrécie dans son angle sud-est	
Surface (en m ²)		4 cellules de SDP 2 752 m ² à 2 886 m ² soit environ 11 600 m ²	2 x 330 m ² (aux coins des cellules B1 et B2)
Hauteur (en m)		Hauteur à l'acrotère à 12.5 m ; Hauteur au faitage à 11.78 m environ	hors cellule (aux angles nord-ouest et nord-est du bâtiment B)
Dispositions constructives	Structure support	La structure du bâtiment sera constituée par une charpente mixte poteaux béton et poutres et pannes en bois lamellé collé. Elle présentera une stabilité au feu : - Structure principale Poteaux / Poutres : R60 - Pannes Bois : R30 Poteaux béton murs séparatifs R120 ou R240	/
	Murs et élévations	Mur périphérique Nord : écran thermique EI120 Mur périphérique Sud : écran thermique EI120 (sur 4/5 de la longueur, le restant aux extrémités en bardage avec inclusion de vitrage) Mur séparatif (panneau PREFA en béton ou béton cellulaire) avec dépassement en toiture d'1m et retour 0,5 m latéral ou en saillie: - REI120 entre cellule B1 et B2 et entre cellules B3 et B4 ; - et REI240 entre cellules B1 et B3 et entre les cellules B2 et B4). Toutes les ouvertures prévues dans ses murs seront EI 120C. Elles seront doublées au droit du mur REI 240. Façade de quai ouest et Est : bardage double peau isolation laine minérale EI15 Absence de plancher	Séparation avec l'intérieur des cellules par des murs REI 120 toute hauteur des cellules avec dépassement de 1m en toiture
	Plancher		
	Dallage	Béton	Plancher béton sur bac collaborant
	Toiture	bac acier multicouche avec étanchéité bitumineuse (matériaux de classe A2 s1 d0) avec un système de couverture BROOF (t3)	Toiture terrasse en béton avec isolation, étanchéité et végétalisation (hors zones techniques)
	Portes cellule : Portes :	coulissantes CF2h équipées de fusibles et de ventouses asservies au tableau d'alarme incendie pour le compartimentage de la cellule en feu portes de communication piétonnes entre cellules coupe-feu de degré deux heures (EI 120) munies de ferme porte. Elles seront doublées au droit du mur REI 240.	portes de communication piétonnes entre plots bureaux et cellules (EI 120) munies de ferme porte.
	Cantonnement	Cantons de désenfumage d'une superficie maximale de 1650 m ² et d'une longueur maximale de 60 mètres	Sans objet

Caractéristiques		Cellule de stockage	Bureaux et locaux sociaux
		Ecrans de cantonnement stables au feu 1/4h et de hauteur minimale 1 m La distance entre le point bas de l'écran et le point le plus près du stockage est supérieure ou égale à 0,5 mètre.	
Dispositions constructives	Désenfumage	skydomes de désenfumage à ouverture automatique (thermofusibles à température de déclenchement) et manuelle d'une surface utile (SUE) de 2 % minimum Commandes manuelles en 2 points opposés Amenées d'air frais par les portes de quai au moins égale à la surface utile des exutoires du plus grand canton, cellule par cellule	Désenfumage des cages d'escaliers
	Aération	Porte de plain-pied, issues de secours et portes de quais	/
	Eclairage	Naturel (skydome d'éclairage zénithal et skydomes de désenfumage en matériaux d0) et électrique	Electrique et naturel (fenêtres)

Ces données serviront dans le cadre des modélisations réalisées dans le document « ANNEXE C Notice de dangers » du dossier d'enregistrement.

Tableau 2 : Dispositions constructives des locaux techniques (au nord du bâtiment B)

Locaux Techniques ³		Locaux électriques Transfo/TGBT
Caractéristiques	Local onduleur pour centrale Photovoltaïque	
surface (en m²)	Environ 40 m²	Environ 20 m² et 46 m² pour l'ensemble des trois bâtiments
Dispositions constructives	o parois REI120 ;	o parois REI120 ;
	o couverture constituée d'une dalle béton REI 60, d'un isolant A2s1d0 et d'une étanchéité multicouche recouverte par un gravillon	o portes EI60 pour la porte extérieure du local TGBT (pas de portes coupe-feu pour le local transformateur) ;
	o porte donnant vers l'extérieur EI60	o la couverture sera constituée d'une dalle béton EI60, d'un isolant A2s1d0 et d'une étanchéité multicouche recouverte par un gravillon
	OU	
Ventilation	locaux éloignés de 10 m des façades des bâtiments de stockage	Une ventilation naturelle sera favorisée pour le local TGBT (avec grille en façade et sortie VH en toiture).

³ locaux techniques présentant un risque incendie : locaux électriques

Locaux Techniques ³	
Caractéristiques	Local onduleur pour centrale Photovoltaïque
	Locaux électriques Transfo/TGBT
	Pour le local transformateur, et suivant l'étude de ventilation qui sera réalisée en phase EXE, il pourra être mis en place une ventilation mécanique.
Cantonnement	Sans objet : Surface < 1 650 m ²
Désenfumage	Sans objet (à l'extérieur du bâtiment B)

4.5.1.4 Chauffage

Le chauffage des ateliers d'activité des bâtiments sera assuré par un système thermodynamique de type air/air posé en toiture des halls d'activité. Le chauffage des locaux sera assuré par une unité de traitement d'air autonome type Rooftop équipée de compresseurs Scroll utilisant le fluide frigorigène R32. Ces composés sont inscrits à l'annexe I du règlement (UE) n° 517/2014 relatif aux gaz à effet de serre fluorés.

La technologie retenue sera la condensation par air.

La diffusion se fera par un ensemble de gaines textiles F2A ou similaire à haute induction en tissu Polyester classé au Feu M1 suivant l'article 5 de l'arrêté du 21 Novembre 2022.

Le chauffage et le rafraîchissement des locaux sociaux sera assuré par un système de pompe à chaleur à condensation par air réversible (chaud ou froid) à détente directe. Le système installé sera à Débit de Réfrigérant Variable (D.R.V).

Afin de diminuer les consommations d'énergie, toutes les Unités Extérieures seront exclusivement équipées de compresseurs à technologie INVERTER pour adapter précisément la puissance absorbée du système à la charge thermique des bâtiments.

Les unités intérieures seront de type GAINABLES suspendus. Elles seront raccordées à un groupe DRV compatible, réversible ou à récupération d'énergie par 2 tubes frigorifiques.

Le fluide frigorigène utilisé dans l'installation sera du R410A.

Selon conclusions de l'étude thermique, les locaux vestiaires/sanitaires pourront être chauffés par des convecteurs électriques ou par panneaux rayonnants.

L'estimation des quantités de fluides frigorigènes qui seront installés sur le bâtiment B est la suivante :

- Roof top sur Halls, fluide frigo R32, quantité de fluide 87 kg
- Débit de réfrigérant variable (DRV) sur bureaux, fluide R410A, quantité de fluide 57 kg

4.5.2 Situation réglementaire

A ce stade d'avancement du dossier, l'utilisateur de l'entrepôt n'est pas encore défini. Afin de couvrir les futurs besoins du ou des futurs utilisateurs, la liste des installations sollicitées concernées par une rubrique de la nomenclature des Installations Classées ou par une rubrique de la nomenclature loi sur l'eau est présentée dans le tableau ci-après :

Tableau 3 : liste des installations concernées par une rubrique de la nomenclature des Installations Classées ou par une rubrique de la nomenclature loi sur l'eau

Rubrique	Régime	Libellé de la rubrique (activité)	Capacité projetée
1510-2	E	Entrepôts couverts (installations, pourvues d'une toiture, dédiées au stockage de matières ou produits combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes), à l'exception des entrepôts utilisés pour le stockage de matières, produits ou substances classés, par ailleurs, dans une unique rubrique de la présente nomenclature, des bâtiments destinés exclusivement au remisage des véhicules à moteur et de leur remorque, des établissements recevant du public et des entrepôts exclusivement frigorifiques b) le volume des entrepôts étant : Supérieur ou égal à 50 000 m ³ mais inférieur à 900 000 m ³	dimension bâtiment B: 106,5 m x 108,5 m hauteur à l'acrotère 12,5m. Volume entrepôt : environ 145 000 m ³ 11 600 t⁴
2925-2	NC	Accumulateurs électriques (ateliers de charge d'). 2. lorsque la charge ne produit pas d'hydrogène, la puissance maximale de courant utilisable pour cette opération (Puissance de charge délivrable cumulée de l'ensemble des infrastructures des ateliers) étant supérieure à 600 kW, à l'exception des infrastructures de recharge pour véhicules électriques ouvertes au public définies par le décret n° 2017-26 du 12 janvier 2017 relatif aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques et portant diverses mesures de transposition de la directive 2014/94/ UE du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs	Charge ne dégageant pas d'hydrogène A l'intérieur des cellules < 600 kW
1185-2-a	NC	Gaz à effet de serre fluorés visés à l'annexe I du règlement (UE) n° 517/2014 relatif aux gaz à effet de serre fluorés et abrogeant le règlement (CE) n° 842/2006 ou substances qui appauvrissent la couche d'ozone visées par le règlement (CE) n° 1005/2009 (fabrication, emploi, stockage) 2. Emploi dans des équipements clos en exploitation. a) Equipements frigorifiques ou climatiques (y compris pompe à chaleur) de capacité unitaire supérieure à 2 kg, la quantité cumulée de fluide susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 300 kg.	Roof-top comprenant moins de 300 kg de fluides
2.1.5.0	D	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la	5,2 ha (inclus dans Autorisation de la ZAC⁵)

⁴ (1) Activités incluses dans la rubrique 1510 :

- papier, carton ou matériaux combustibles analogues : 1530
- bois secs ou matériaux combustibles analogues : 1532
- polymères (matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines et adhésifs synthétiques) : 2662
- pneumatiques et produits dont 50 % au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères à l'état alvéolaire ou expansé : 2663-1
- pneumatiques et produits dont 50 % au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères dans les autres cas : 26632

⁵ Arrêté préfectoral n°2016.PREF.DRCL/BEPAFI/SSPILL/087 du 16 février 2016, autorise la gestion des eaux pluviales et usées dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Val Vert Croix Blanche sur les communes de Fleury-Mérogis, Le Plessis-Pâté, Sainte-Geneviève des Bois

Rubrique	Régime	Libellé de la rubrique (activité)	Capacité projetée
		surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 2. Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.	
3.2.3.0	D	Plan d'eau permanents ou non, dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha	0,45 ha (inclus dans l'Autorisation de la ZAC) ⁶

(*) A (autorisation), E (Enregistrement), D (Déclaration), DC (soumis au contrôle périodique prévu par l'article L. 512-11 du CE)** ou NC (Non Classé)

(**) En application de l'article R. 512-55 du code de l'environnement, les installations DC ne sont pas soumises à l'obligation de contrôle périodique lorsqu'elles sont incluses dans un établissement qui comporte au moins une installation soumise au régime de l'autorisation ou de l'enregistrement.

Capacité : éléments caractérisant la consistance, le rythme de fonctionnement, le volume des installations ou les capacités maximales autorisées.

Considérant que :

- L'établissement est constitué de trois Installations (bâtiment A, bâtiment B et bâtiment C) Pourvue d'une toiture et Dédiée au stockage (IPD), constituée chacune de 4 cellules de stockage compartimentées par des murs REI 120 ;
- La quantité totale de matières combustibles stockée sur chaque IPD sera :
 - o Pour le bâtiment A comme pour le bâtiment C : inférieure à 500 tonnes ;
 - o Pour le bâtiment B : supérieure à 500 tonnes (11 000 m² * 2 palettes/m² * 500 kg= 11 600 t) ;
- Chaque bâtiment est situé à plus de 40 m l'un de l'autre (la distance libre est d'environ 45 m).
- Le classement des substances stockées au sein de l'entrepôt ne peut pas être réalisé dans une unique rubrique de la nomenclature (produits stockés au sein de l'IPD répondant aux typologies de produits qui peuvent être classées sous les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663) ;
- L'entrepôt n'est pas exclusivement frigorifique ;
- Le volume individuel de chacune des IPD est compris entre 50 000 et 900 000 m³ et le volume total de l'entrepôt est inférieur à 900 000 m³ ;

Seul l'IPD « bâtiment B » est donc une installation classée, soumises à **enregistrement** au titre de la rubrique 1510, le projet d'entrepôt de la SAS JMG PARTNERS est donc classé au régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n°1510-2b de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, avec la rubrique 1510 incluant les activités classées sous les rubriques 1530, 1532, 2662, 2663.

Les rubriques 1185 et 2925-2 sont non classées et le site ne sera ni SEVESO, ni IED.

Le site sera soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour la rubrique 2.1.5.0. et 3.2.3.0 inclus dans l'autorisation de la ZAC obtenu le 16 février 2016.

L'établissement ne sera pas de statut SEVESO (ICPE 4001).

L'établissement ne sera soumis à aucune des rubriques 3000 à 3999 de la nomenclature des installations classées. Les meilleures techniques disponibles ne sont donc pas étudiées dans le cadre de ce dossier.

⁶ Arrêté préfectoral n°2016.PREF.DRCL/BEPAFI/SSPILL/087 du 16 février 2016, autorise la gestion des eaux pluviales et usées dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Val Vert Croix Blanche sur les communes de Fleury-Mérogis, Le Plessis-Pâté, Sainte-Geneviève des Bois

ANNEXE 1 : Attestation notariale de promesse de vente à JMG PARTNERS des parcelles cadastrales concernées par le projet

Dossier suivi par
Bénédicte LECARPENTIER
01.44.09.40.88
b.lecarpentier.75021@paris.notaires.fr
Assistante : Valérie RYCHALSKI
VENTE SORGEM/ JMG PARTNERS
119697 /BLE /BLE /VR

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé CORIC, Notaire à MONTLHERY (Essonne), 57, route d'Orléans, le 7 septembre 2023, il a été constaté la PROMESSE DE VENTE,

Avec la participation de Maître Bénédicte LECARPENTIER, notaire à PARIS (75017) 22 rue Bayen.

Par :

La Société dénommée SORGEM SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DU VAL D'ORGE, Société Anonyme au capital de 2.638.769,00 €, dont le siège est à SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS (91700), 157/159 route de Corbeil, identifiée au SIREN sous le numéro 343 850 517 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY.

Au profit de :

La Société dénommée JMG PARTNERS, Société par Actions Simplifiée au capital de 750.000 €, dont le siège social est à PARIS (75008) 31 rue de la Baume, identifiée au SIREN sous le numéro 823 061 387 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

A LE PLESSIS-PATE (ESSONNE) (91220), La Croix Blanche :

Un terrain à bâtir, vendu en l'état, formant le lot 1.A3 (îlot 3 de la zone d'activités) de la Zone d'Aménagement Concerté "VAL VERT CROIX-BLANCHE" ci-dessus visée,

D'une contenance totale de 51.764 m², figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	540	La Croix Blanche	00 ha 00 a 63 ca
B	547	La Butte aux Bergers	04 ha 89 a 97 ca



B	551	La Croix Blanche	00 ha 27 a 04 ca
---	-----	------------------	------------------

Contenance totale : 05 ha 17 a 64 ca

Tel que ledit Bien existe, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'immeuble, sans aucune exception ni réserve.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, entièrement libre :

- de toute location ou occupation, de tout droit et obligation locative,
- de tout contrat d'affichage, de tout panneau d'affichage publicitaire,
- de toute réquisition et préavis de réquisition,
- de tout gravois, matériaux, matériels, véhicules, et autres objets mobiliers,
- de toutes constructions tant en superstructure qu'en infrastructure (exceptés d'éventuels massifs de fondation de bâtiments ou/et d'anciens murs d'enceinte et clôtures légères),
- de tout réseau en fonctionnement (à l'exception de ceux visés aux présentes).

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A PARIS 17ème arrondissement
LE 29 février 2024


SELAS ROCHELOIS-BESINS
ASSOCIES
NOTAIRES
22, rue Bayen
75017 PARIS