



PERMIS D'AMENAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 20/12/2023 Complétée le : 26/09/2024	DOSSIER N° PA 091494 23 10001
Titulaire : SCI MARTIN & LOLA Représentée par Monsieur Philippe JOURNO Demeurant : 22 place vendôme 75001 Paris Pour : Création d'un parking mutualisé en plein air de 601 places (<i>dont 13 PMR et 38 pour deux-roues</i>) pour véhicules légers Sur un terrain sis : ZAC Valvert Croix Blanche 91220 – Le Plessis-Pâté Cadastré : A1126, A1126, A1122, A1124, A1107, A1128, A1115, A1113, A1133, A1170, A1170, A1179, A1172, A1181, A1182, A528, A522, A516, A529	SURFACE DE PLANCHER Existante : 0 m ² Créée : 0 m ² Démolie : 0 m ² Nombre de logements créés : 0 Nombre de logements démolis : 0

Arrêté n° A-147-2025

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager susvisée ;
VU l'avis de dépôt de la demande déposée à la mairie Le Plessis-Pâté, en date du 20 décembre 2023, affiché le 22 décembre 2023 ;
VU l'avis de dépôt de la demande déposée à la mairie de Fleury-Mérogis en date du 20 décembre 2023, affiché le 22 décembre 2023 ;
VU la demande de pièces complémentaires du 18 janvier 2024 ;
VU la demande portant sur la réalisation d'un parking mutualisé en plein air de 601 places de parking pour véhicules légers ;

VU le Code de l'Urbanisme ;
VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Plessis-Pâté approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2024 ;
VU la délibération de Cœur d'Essonne Agglomération, n°11-037 portant création de la ZAC VAL VERT CROIX BLANCHE en date du 30 mars 2011 ;
VU l'arrêté n°2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/274 du 21 décembre 2018 portant prorogation des effets de la déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral n°2014-PREF.DRCL/BEPAFI/SSAF/007 du 14 janvier 2014 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC " Val Vert-Croix Blanche" sur le territoire des communes de Fleury-Mérogis, le Plessis Pâté et Sainte Geneviève des Bois ;
VU l'arrêté n°2016-PREF-DRCL/BEPAFI-SSPILL/087 du 16 février 2016 autorisant la SORGEM à réaliser, au titre de la loi sur l'eau et des milieux aquatiques, la gestion des eaux pluviales et usées dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Val Vert Croix Blanche ;
VU l'arrêté n°24.0339 en date du 14 mars 2024, portant approbation du CCCT du Parc énergétique, annexé au présent arrêté ;
VU le CCCT du Parc énergétique, portant sur les îlots 3b, 4b et 7b, en date du 14 mars 2024, annexé au présent arrêté ;
VU le cahier des prescriptions en date du 14 mars 2024, annexé au présent arrêté.

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de Cœur d'Essonne Agglomération – services techniques en date du 12 janvier 2025, annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région IDF en date du 17 janvier 2024, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis favorable d'Eau Cœur d'Essonne en date du 18 janvier 2024, annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable de la Direction Générale de l'Aviation Civile en date du 3 janvier 2024, annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable d'Enedis Accueil Raccordement Electricité en date du 26 janvier 2025, basé sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 756 kVA, annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable du Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédecelle en date du 6 février 2024, annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable assorti de prescriptions de Réseau de Transport d'Electricité en date du 8 février 2024, annexé au présent arrêté ;
VU l'avis réputé favorable de NATRAN – Direction des Opérations Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien Département Maîtrise des Risques Industriels en date du 13 février 2024 ;
VU l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Essonne en date du 14 février 2024, annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable de l'UTD Nord-Ouest – Direction des Infrastructures et de la Voirie en date du 25 mars 2024, annexé au présent arrêté ;
VU l'avis favorable assorti de prescriptions de Total Energies Raffinage France en date du 16 avril 2024, annexé au présent arrêté.
VU les courriers de majoration et de notification du délai en date du 18 janvier 2024 ;

VU la demande d'examen au cas par cas n° F01122P0109, relative au projet du parc énergétique implanté sur les îlots 7B, 4B et 3B de la ZAC Val Vert – Croix Blanche, sur la commune du Plessis-Pâté, en date du 5 mai 2022 ;

VU la décision n° DRIEAT-SCDD-2022-130 de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France (*DRIEAT*) portant obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement en date du 15 juin 2022, annexé au présent arrêté ;

VU l'avis délibéré n° APJIF-2024-034 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (*MRAe*) d'Ile-de-France portant sur le projet d'aménagement d'un parking « Parc énergétique » au sein de la ZAC Val Vert – Croix Blanche située au Plessis-Pâté, à Fleury-Mérogis et à Sainte-Geneviève des Bois (91), rendu dans le cadre de l'examen au cas par cas au titre de la rubrique 41° a) « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, en date du 18 juin 2024 ;

VU l'arrêté conjoint des maires de Fleury-Mérogis et du Plessis-Pâté en date du 27 juin 2025, portant ouverture et organisation de la participation du public par voie électronique, relative à la demande de permis d'aménager n° PA 091 494 23 10001 et n° PA 091 235 22 10001, et annexé au présent arrêté ;

VU la participation du public par voie électronique (*PPVE*) qui s'est déroulée dans les mairies de Fleury-Mérogis et du Plessis-Pâté, du 3 juillet 2025 au 18 août 2025 inclus ;

VU la synthèse des observations du public, réceptionnée le 2 septembre 2025, et annexé au présent arrêté ;

VU l'annexe en date du 26 septembre 2025 sur les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (*ERC*) des effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que sur les modalités du suivi des incidences, annexé au présent arrêté conformément à l'article L.424-4 du Code de l'urbanisme.

CONSIDERANT que le maître d'ouvrage a apporté l'ensemble des réponses aux observations et remarques formulées lors de la Participation du Public par Voie Electronique (*PPVE*), en justifiant de la pertinence d'une aire de stationnement mutualisée pour la ZAC Val Vert – Croix-Blanche sur des terrains inconstructibles par la présence de servitudes d'utilité publique, notamment les lignes haute tension ;

CONSIDERANT, au regard des incidences notables du projet et du dossier présenté par la société MARTIN & LOLA, que les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation et les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine sont adaptés au projet.

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager **EST ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles suivants** :

Article 2

Les prescriptions émises par les services et concessionnaires consultés, dans leurs avis susvisés seront strictement respectées, et en particulier :

- Total Energies Raffinage France dans son avis du 16 avril 2024 prescrit au titre de la pipeline Haute Pression 500 mm LE HAVRE-NANGIS qui traverse la parcelle concernée par le projet de :
 - Respecter les préconisations de l'annexe DOC/GGV/AQ-181 (DT/DICT) jointe qui intègre des recommandations générales de sécurité pour tous travaux à proximité de la canalisation;
 - Déclarer le projet sur le guichet unique www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr ;Toute construction à moins de 10 mètres de la canalisation présente est interdite ;
La construction envisagée se situe dans la bande des effets létaux significatifs.
- Eau Cœur d'Essonne dans son avis en date du 18 janvier 2024 préconise de prendre contact avec SUEZ concernant le réseau de transport diamètre 1000 mm en raison de la présence de canalisations d'eau potable à l'est du projet.
- Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Essonne en date du 14 février 2024 :
 1. Accès
 - L'accès permanent du site aux véhicules des services d'Incendie et de secours doit être garanti en toutes circonstances ;
 - Tous les dispositifs de condamnation ou de restriction d'accès (*portails, barrières, plots, chainettes, portiques, ect.*) doivent être manœuvrés manuellement à l'aide d'une clé de type DENY SP91 ou être détruits de manière sure et rapide. En cas d'ouverture automatique, des mesures doivent être prises pour garantir leur fonctionnement même en cas de coupure d'alimentation électrique, afin de ne pas retarder l'intervention des services de secours.
 2. Défense extérieure contre l'incendie
 - Tout parking devra se trouver à une distance de 150 mètres au plus d'un poteau d'incendie normalisé DN100 (*NF EN 14 384 – indice de classement NF S 61 213*) alimenté par une canalisation pouvant délivrer un débit d'au moins 60 m³/h pendant 2 heures, sous une pression dynamique minimale de 1 bar en régime d'écoulement.
 - Cette distance est considérée en suivant les cheminements praticables aux dévidoirs à roues normalisés des engins d'incendie ;
 - Les poteaux d'incendie qui résultent de ces conditions peuvent être mutualisés avec ceux prévus pour les bâtiments à construire à proximité du parking.
- Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédecelle dans son avis en date du 6 février 2024 : « *le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions du service assainissement compétent sur la commune* ».
- Réseau de Transport d'Electricité dans son avis en date du 8 février 2024 :
 1. Terrassements, remblais et accès
 - Toute modification du niveau du sol située sous la ligne électrique ou dans un rayon de 35 mètres autour des pylônes doit être signalée à RTE en amont des travaux. Les massifs de fondation des pylônes ne doivent en aucun cas être remblayés, déchaussés ou modifiés. Par ailleurs, un accès libre et permanent aux ouvrages doit être maintenu en tout temps pour permettre les interventions de surveillance, de maintenance ou de réparation, de jour comme de nuit.
 2. Constructions et installations
 - Lorsqu'une construction est envisagée sous une ligne, une distance verticale minimale de 5 mètres (*ou 6 mètres pour les lignes 400 kV*), mesurée entre le point le plus haut de la construction et le conducteur le plus bas en conditions défavorables de température, doit impérativement être respectée. À proximité immédiate de la ligne, une distance horizontale minimale de 5 mètres est également requise, en tenant compte de la flèche des câbles et des effets de vent. Ces distances peuvent être augmentées pour permettre les interventions en sécurité conformément au Code du Travail, notamment lorsqu'une mise hors tension de la ligne n'est pas possible. Par ailleurs, toute construction doit se situer à plus de 10 mètres des massifs de fondation des pylônes.
 3. Voies de circulation et parkings
 - Les voies de circulation ne doivent pas être surplombées longitudinalement par les câbles conducteurs. L'angle de croisement entre les voies et les câbles doit être supérieur à 5°. Une distance verticale minimale de 8 mètres (*ou 9 mètres en 400 kV*) doit être respectée entre la surface de roulement et le câble le plus bas. Ces prescriptions s'appliquent également aux parkings implantés sous la ligne.

4. Végétation et arbres
 - Toute plantation sous ou à proximité d'une ligne doit, à maturité, rester distante d'au moins 5 mètres des conducteurs, en prenant en compte les conditions les plus défavorables (*température, vent*). En fonction de la flèche moyenne des câbles, cette distance peut être portée à 6 ou 7,5 mètres. En cas de non-respect de ces distances, RTE procédera à l'élagage ou à l'abattage des végétaux concernés. Lors des opérations d'abattage d'arbres, il est indispensable de vérifier que la chute, même accidentelle, respecte les distances réglementaires par rapport à la ligne.
5. Équipements verticaux et éléments mobiles
 - Les équipements verticaux tels que candélabres, panneaux, oriflammes, etc., doivent être installés à une distance minimale de 5 mètres des câbles conducteurs, compte tenu des variations liées au vent et à la température. Par mesure de sécurité, les cerfs-volants, ballons captifs, modèles réduits aériens ou tout autre dispositif relié par un fil sont strictement interdits à proximité des lignes électriques.
6. Mise à la terre et induction électrique
 - Afin de limiter les effets d'induction et garantir la sécurité, toutes les parties métalliques d'une construction doivent être interconnectées et reliées à une prise de terre située à plus de 10 mètres des massifs de fondation des pylônes. Concernant les clôtures ou autres installations linéaires, les piquets ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres en HT, et 4 mètres en THT. Entre 2 et 7 mètres en HT (*ou 4 et 19 mètres en THT*), les piquets doivent être isolants. En cas de présence d'induction électrique, une mise à la terre doit être effectuée tous les 75 mètres, avec insertion de sections non conductrices de 2 mètres à intervalle régulier.
7. Réseaux secs et humides
 - Les câbles enterrés (*réseaux secs*), s'ils sont situés à moins de 10 mètres pour l'électricité ou 23 mètres pour la téléphonie, doivent être correctement surisolés. Les prises de terre doivent toujours être positionnées à plus de 10 mètres des fondations des pylônes. Pour les réseaux humides (*canalisations, arrosage*), il est obligatoire d'utiliser des matériaux non conducteurs ou d'insérer des tronçons isolants, et de ne pas enterrer les conduites à moins de 0 mètre des massifs. Les extrémités de ces réseaux (*vannes, regards, etc.*) doivent être situées à plus de 10 mètres. Pour les systèmes d'arrosage, les jets ne doivent pas être dirigés vers les pylônes afin d'éviter tout risque de corrosion.
8. Cuves de gaz
 - L'implantation de cuves de gaz, ainsi que de leurs circuits d'alimentation, doit se faire à une distance minimale de 84 mètres des massifs de fondation des pylônes. Les canalisations associées doivent obligatoirement être en polyéthylène haute densité (*PEHD*).
9. Sécurité autour des pylônes
 - Aucun aménagement ou stockage ne doit être réalisé au sein de l'emprise au sol des pylônes. Les membrures ne peuvent en aucun cas faire partie d'une installation. Lorsque les pylônes sont implantés à proximité d'une voie, notamment en virage ou en zone de manœuvre (*parkings*), il est nécessaire d'installer des murets de protection peints en rouge et blanc pour assurer leur visibilité de nuit. En cas de défaut électrique, des tensions de pas ou de contact peuvent apparaître à proximité des pylônes. Il est donc essentiel de maintenir une zone libre autour des fondations et de sécuriser les abords par des plantations dissuasives.

Article 3

Conformément à l'article L.424-4 du Code de l'urbanisme, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (*ERC*) des effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine ainsi que les modalités du suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine ci-annexées seront strictement respectées.

Article 4

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée au pétitionnaire, par lettre recommandée avec avis de réception postal

Un extrait du présent arrêté sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

Fait à LE PLESSIS-PATE, le 06 octobre 2025

Pour le Maire et par délégation,
Le 4ème Adjoint au Maire

 **Patrick RETEAU**

Nota : Votre terrain est sujet au risque de retrait-gonflement des sols argileux : aléa modéré ([site www.géorisques.gouv.fr](http://www.géorisques.gouv.fr))

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission et sa notification au demandeur (article L.424-7 du Code de l'Urbanisme).*

Reçu en Sous-Préfecture de Palaiseau le :

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Durée de validité du permis : conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Commencement des travaux : Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme, est disponible sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Prorogation : Le permis ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.
La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Affichage : Mention du permis ou de la déclaration préalable doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.
Cet affichage mentionne également l'obligation, prévue à peine d'irrecevabilité par l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme, de notifier tout recours administratif ou tout recours contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable.

Délais et voies de recours : le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain des pièces mentionnées à l'article R. 424-15 du code de l'urbanisme.

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation Cette notification doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours.

Assurance dommages-ouvrages : le bénéficiaire du permis à l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.