

Projet de construction de logements, parking souterrain et complexe sportif souterrain à Levallois-Perret (92)

Demande d'examen au cas par cas

Notice d'accompagnement au
formulaire CERFA 14734*04 /
Annexe n°8

FICHE DE SYNTHÈSE

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS – NOTICE D'ACCOMPAGNEMENT				
		29/31 rue Paul Vaillant Couturier / 131 rue Marius Auphan 92300 LEVALLOIS-PERRET		
		07.60.61.32.04		Camille.aubree@laposteimmobilier.fr

VOS CONTACTS EODD

Responsable de projet	Sarah BADR s.badr@eodd.fr 06 98 29 64 39	
Supervision	Sylvie CHANONIER s.chanonier@eodd.fr	
Libération	David BERGERON Agence de Paris	

CONTRAT EODD N° P11854

Date	Indice	Modifications
20/01/2026	1	Édition initiale

SOMMAIRE

Introduction	4
1. Présentation du site	6
1.1 Localisation et description du site	6
1.2 Photographies du site	11
2. Présentation du projet	13
2.1 Principales caractéristiques.....	13
2.2 Phases d'élaboration du projet	18
2.2.1 En phase travaux	18
2.2.2 En phase exploitation	18
2.3 Insertion urbaine du projet	18
2.3.1 Compatibilité avec les documents du PLU de la ville de Levallois-Perret	18
2.3.1.1 OAP : Secteur Baudin.....	19
2.3.2 Compatibilité avec le SCOT.....	23
2.4 Développement durable et espaces paysagers	25
3. Diagnostic environnemental synthétique	26
3.1 Synthèse des enjeux environnementaux	26
3.2 Thématiques à enjeu environnemental	34
3.2.1 Établissements recevant du public (ERP)	34
3.2.2 Milieu physique	36
3.2.2.1 Études géotechniques (FONDASOL)	36
3.2.2.2 Risque d'inondation par remontée de nappe	38
3.2.3 Sites et sols pollués	39
3.2.3.1 Sites CASIAS à proximité du périmètre d'étude	39
3.2.3.2 Étude d'analyse de pollution des sols (FONDASOL, 2024)	40
3.2.3.3 Étude d'analyse de la pollution des sols (ENVIROPOL CONSEILS 2025)	42
3.2.3.4 Diagnostic amiante et plomb	43
3.2.4 Milieu naturel	43
3.2.4.1 Zonages des milieux naturels	45
3.2.4.2 Synthèse des enjeux identifiés	48
3.2.5 Contexte patrimonial.....	52
3.2.6 Déplacements.....	52
3.2.7 Nuisances sonores.....	53
3.2.7.1 Contexte général	53
3.2.7.2 Étude acoustique par SIXENSE - 2025	55

3.2.8	Qualité de l'air	58
3.2.8.1	Étude de qualité de l'air (ISPIRA 2025).....	58
3.2.8.2	Bilan des émissions des gaz à effet de serre (BEGES).....	59
4.	Effets sur l'environnement et mesures	61
4.1	Phase chantier.....	61
4.2	Phase exploitation.....	69
5.	Auto-évaluation.....	73
6.	Annexes.....	75

Introduction

Le présent document d'accompagnement constitue l'annexe n°8 au formulaire CERFA 14734*04.

Il vise à préciser, dans un premier temps, les enjeux environnementaux présents sur le site d'étude localisé sur la commune de Levallois-Perret (92), au n°29/31 rue Paul Vaillant Couturier / n°131 rue Marius AUFAN.

Dans un second temps, sont présentés les impacts potentiels du projet et les mesures mises en œuvre pour limiter leurs effets.

Le projet de construction de logements, parking souterrain et complexe sportif sur un ancien site de La Poste fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à une **éventuelle évaluation environnementale** au titre de la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement de la catégorie « *Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains* » :

- « *Travaux, constructions et opérations d'aménagement* :

*39. a) Travaux de constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m² ». La SDP totale du projet est d'environ 11 609 m², soit supérieure aux 10 000 m² mentionnés. ;*

Le projet n'est pas concerné par la rubrique 41.a) destinée aux aires de stationnement ouvertes au public de plus de 50 unités. Les places de parking prévues par le projet seront situées en parking souterrain, seront privées et réservées aux habitants de la résidence étudiante et des logements accession et sociaux.

Le projet vise à créer un espace mixte fonctionnel destiné aux logements et aux loisirs :

- une résidence étudiante d'environ 5 400 m² de SDP ;
- des logements pour environ 4 010 m² de SDP pour 59 lots dont 30 % de logements sociaux ;
- des équipements sportifs souterrains d'environ 2 199 m² SDP. Ils seront classés comme Établissement recevant du public (ERP) ;
- 76 places de stationnement pour les voitures, 28 places pour les deux-roues motorisés en souterrain ;
- 248 places pour les vélos.

Le projet prévoit la création d'espaces verts sur environ 190 m².

Le projet porte sur la construction de logements, d'un parking souterrain (R-1 et R-2) et d'un complexe sportif public sur un ancien site de La Poste et de SEMARELP/SCCV LEVALLOIS 29 PVC à Levallois-Perret sur une emprise d'environ 4 800 m².

Le secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour laquelle il est envisagé une mixité fonctionnelle à dominante Logements ainsi qu'un élargissement du trottoir en faveur des piétons.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- optimiser la densité du bâti sur la parcelle projet ;
- valoriser les matériaux issus de la démolition du bâtiment existant ;
- permettre la cohabitation des différents usages : mobilité, commerces, sport, logements diversifiés.

Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au troisième trimestre 2027 pour une livraison du projet au premier trimestre 2030.



Source : Géoportail

Illustration 1 : Photographie aérienne du site d'étude et emprises du projet

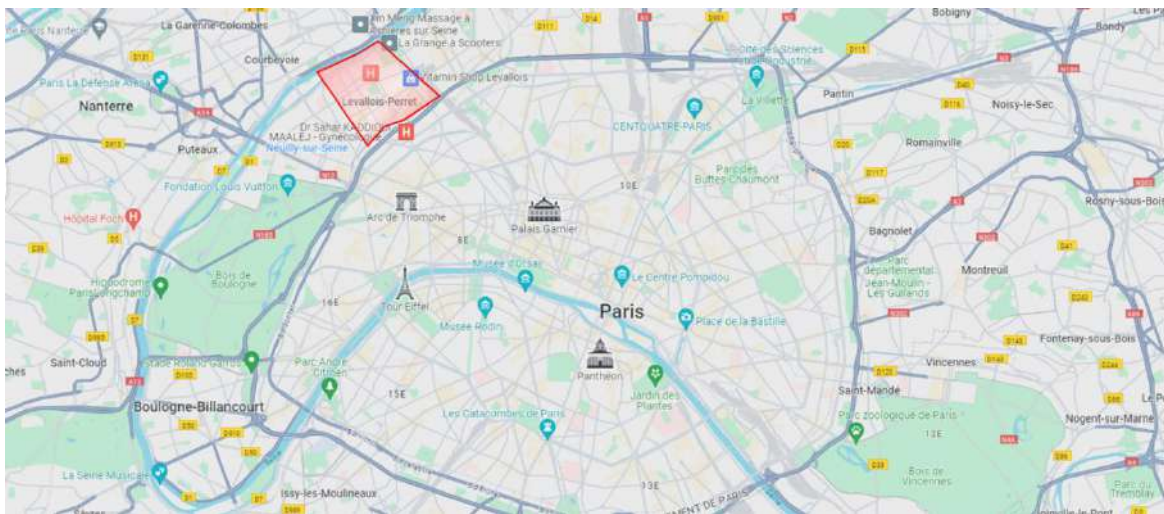
En raison de sa SDP totale, le projet est soumis à une demande d'examen au cas par cas, au titre de la rubrique n°39a de l'annexe du R.122-2 du Code de l'environnement.

1. Présentation du site

1.1 Localisation et description du site

Le site d'étude, localisé sur la commune de Levallois Perret (92300), comprend à la fois un ancien site de LA POSTE situé 31 rue Paul Vaillant Couturier et 131 rue Marius Aufan et à la fois un site détenu par la société SEMARELP et la SCCV Levallois 29 PVC au 29 rue Paul Vaillant Couturier (les deux associés de cette SCCV sont BNP Paribas Immobilier Real Estate et BNP Paribas Immobilier Promotion).

La commune de Levallois Perret est limitrophe de Paris et en particulier du 17^{ème} arrondissement mais jouxte également Neuilly-sur-Seine à l'ouest, Clichy à l'est et Courbevoie au nord. Les immeubles du site se trouvent dans le quartier prisé Ile de la Jatte Square Baudin, à l'angle de la Rue Paul Vaillant Couturier et de la Rue Marius Aufan, en bordure de Neuilly sur Seine et de la Seine, dans un quartier mixte tertiaire et résidentiel avec de nombreux commerces de proximité.



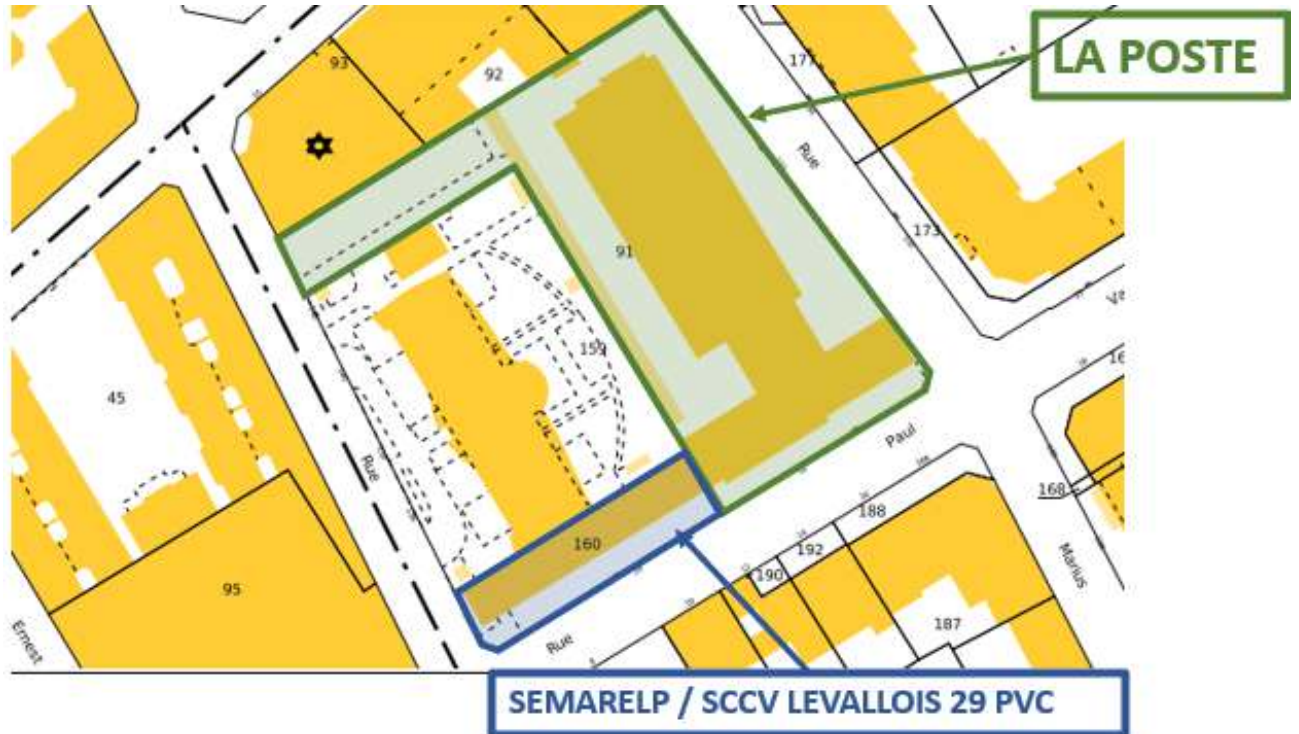
Source : LA POSTE IMMOBILIER

Illustration 2 : Localisation du projet

Le site d'accueil du projet est composé de bâtiments existants inoccupés, artificialisés en majorité sur les tènements, et amenés à être démolis dans le cadre de la création d'une opération mixte neuve de logements libres, sociaux, d'une résidence étudiante ainsi que d'un équipement sportif.

Les parcelles concernant le projet sont la parcelle K91, actuellement dans le patrimoine de LA POSTE et la parcelle K160, appartenant à la SEMARELP (SEM de la Ville) ainsi qu'à la SCCV LEVALLOIS 29 PVC.

La Poste Immobilier a inclu cette dernière parcelle afin de mener un projet global.



Source : LA POSTE IMMOBILIER

Illustration 3 : Localisation cadastrale et servitudes associées

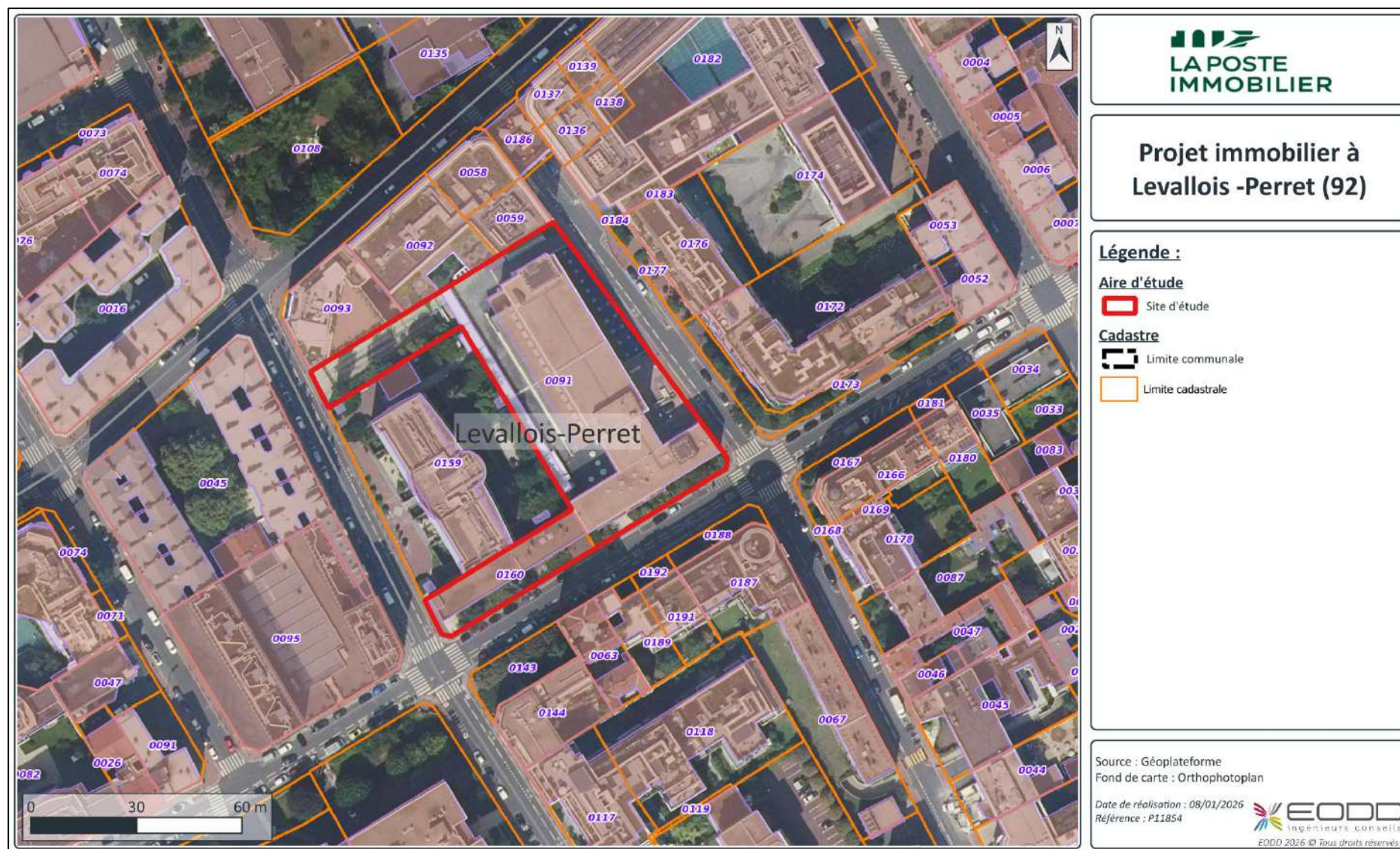


Illustration 4 : Localisation du périmètre projet et parcelles cadastrales associées

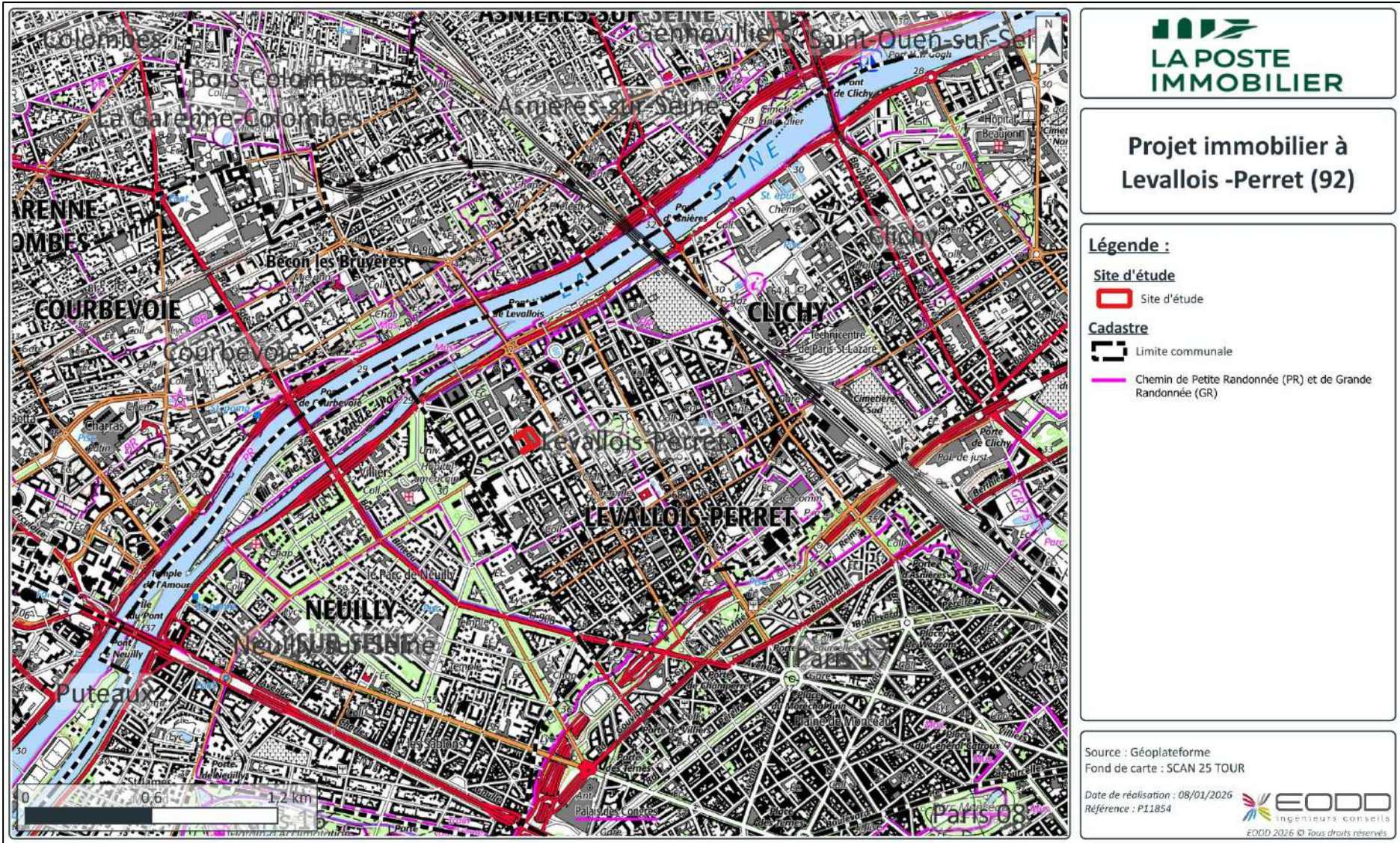


Illustration 5 : Plan de situation au 1/25 000 du projet

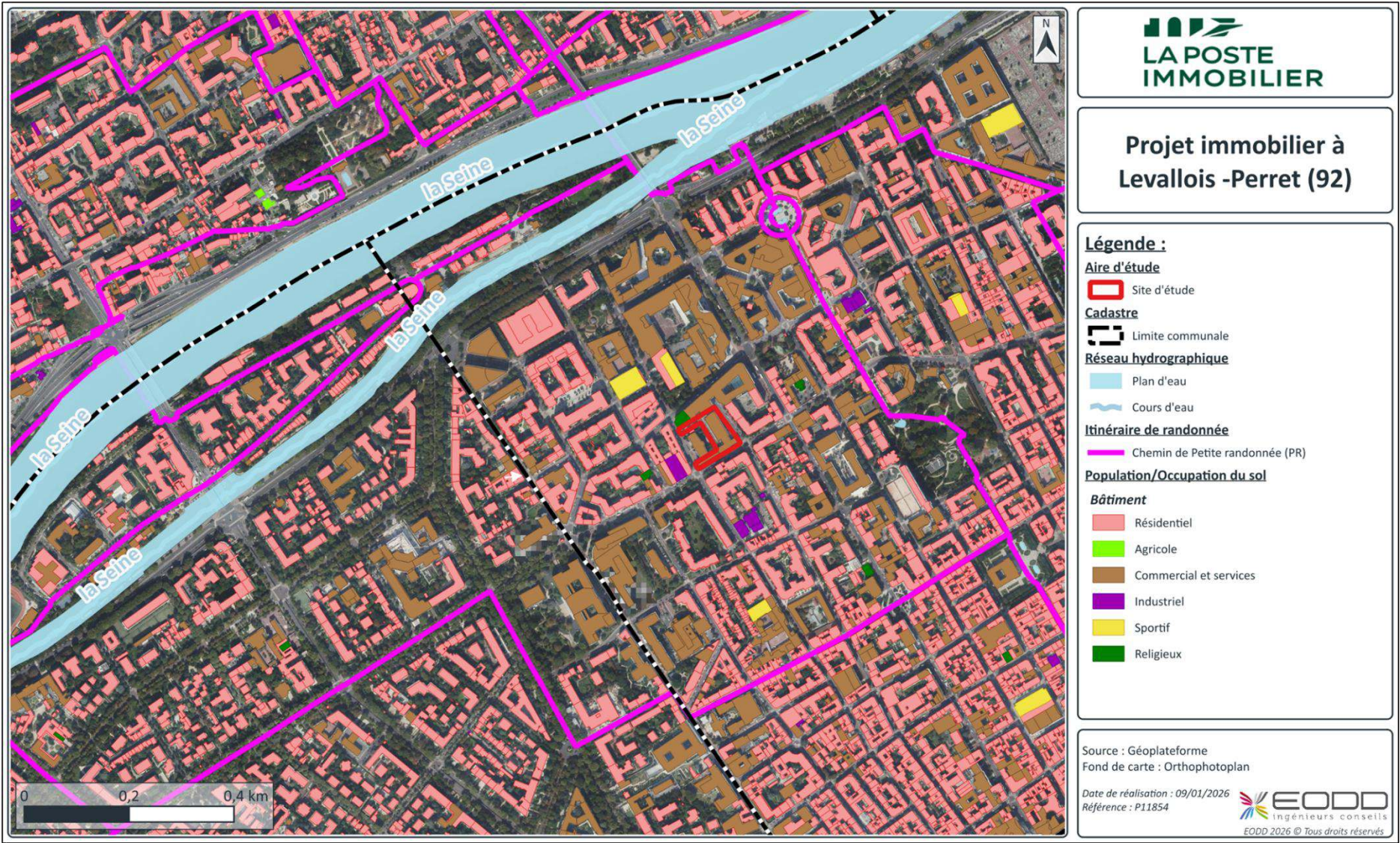


Illustration 6 : Abords du projet

1.2 Photographies du site

Les illustrations suivantes présentent les photographies du site d'étude et de ses alentours en date du 29 octobre 2025.





Illustration 7 : Photo du site d'étude

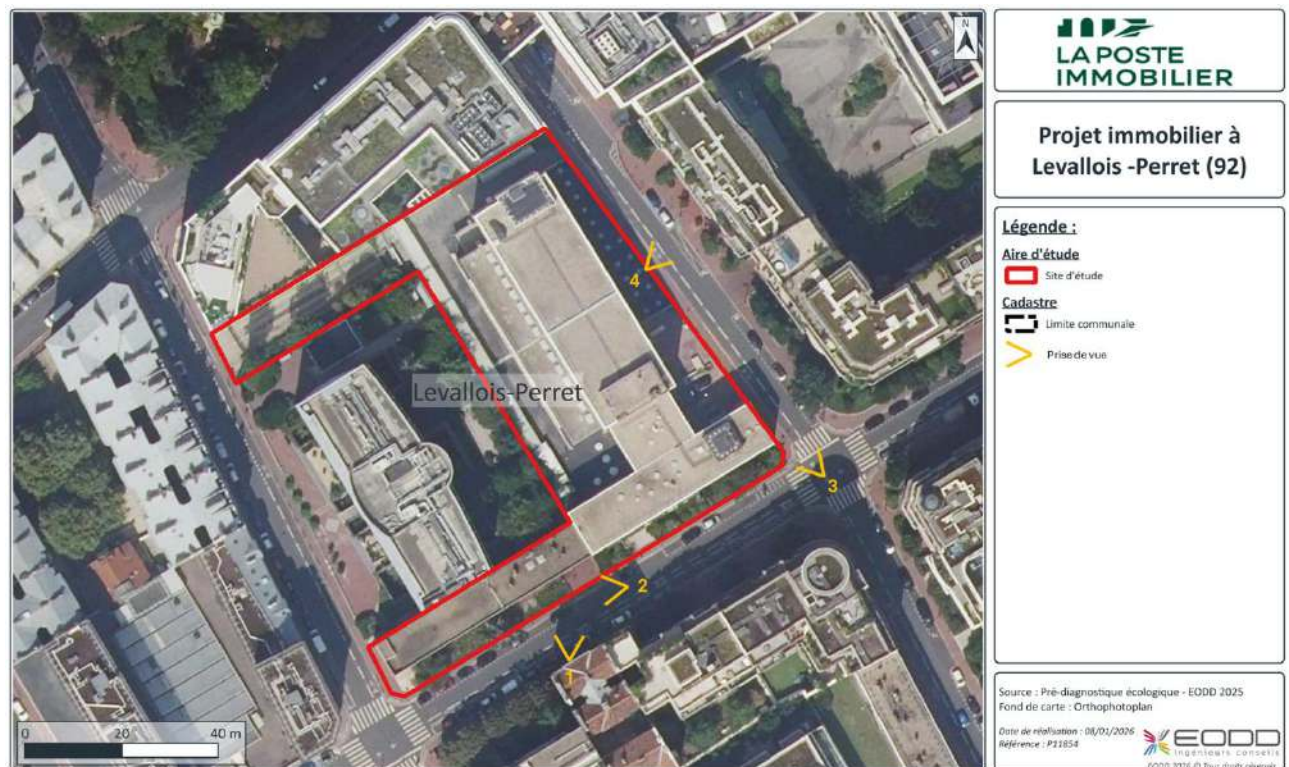


Illustration 8 : Localisation des prises de vue

2. Présentation du projet

2.1 Principales caractéristiques

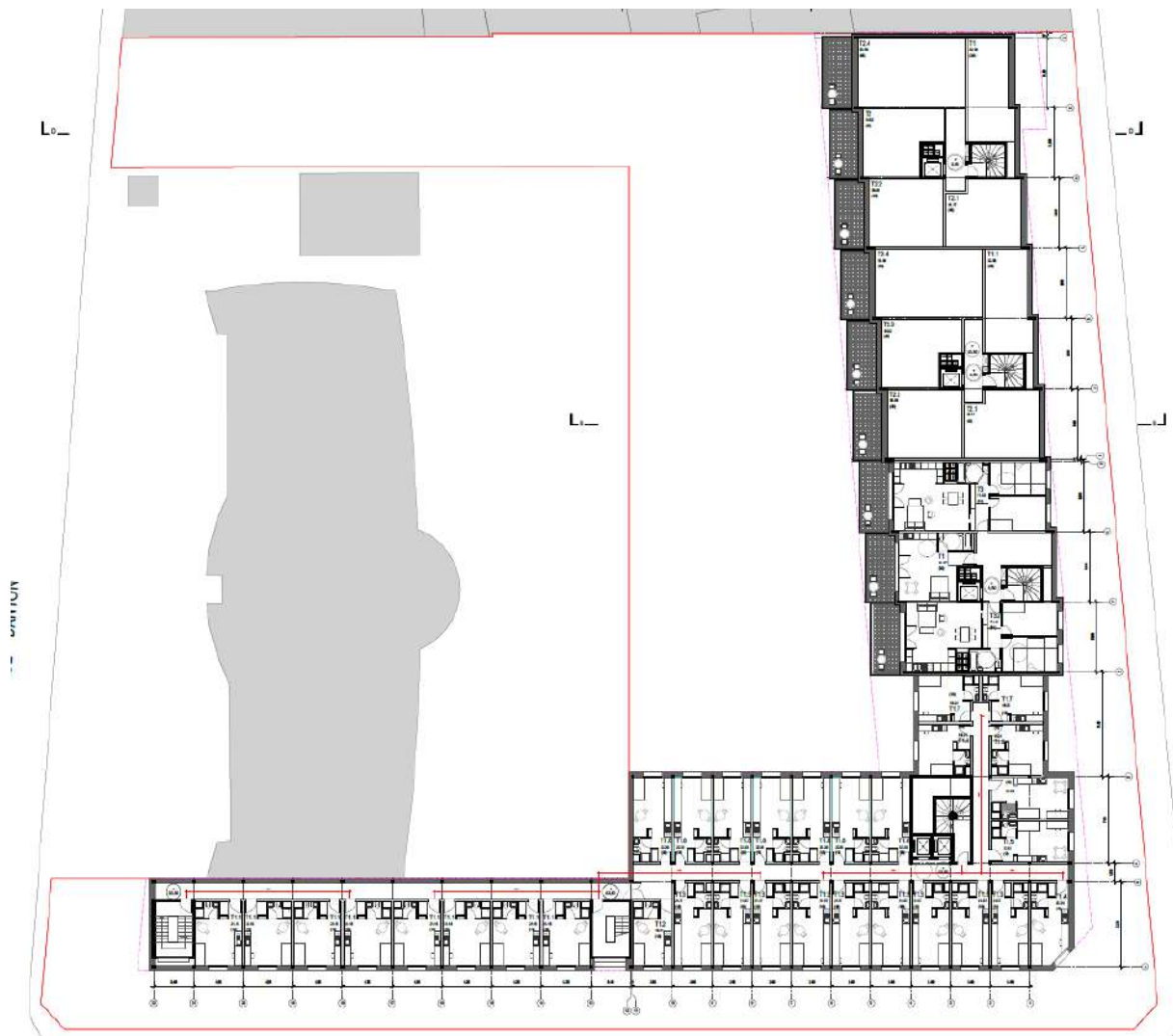
Le projet prévoit la démolition, des terrassements, puis la construction à neuf des deux bâtiments qui contiendront l'équipement sportif souterrain, le parking souterrain sur deux niveaux souterrains et les logements jusqu'au R+6 répartis comme suit :

- une résidence étudiante d'environ 5 400 m² de SDP ;
- des logements pour environ 4 010 m² de SDP pour 59 lots dont 30 % de logements sociaux ;
- des équipements sportifs souterrains d'environ 2 199 m² SDP. Ils seront classés comme Établissement recevant du public (ERP) ;
- 76 places de stationnement pour les voitures, 28 places pour les deux-roues motorisés en souterrain. Ces places seront privées et réservées aux habitants de la résidence étudiante et des logements accession et sociaux ;
- 248 places pour les vélos.

Le projet prévoit la création d'espaces verts sur environ 190 m² mais ne prévoit pas de pleine terre. Le plan paysager est à ce jour non finalisé.

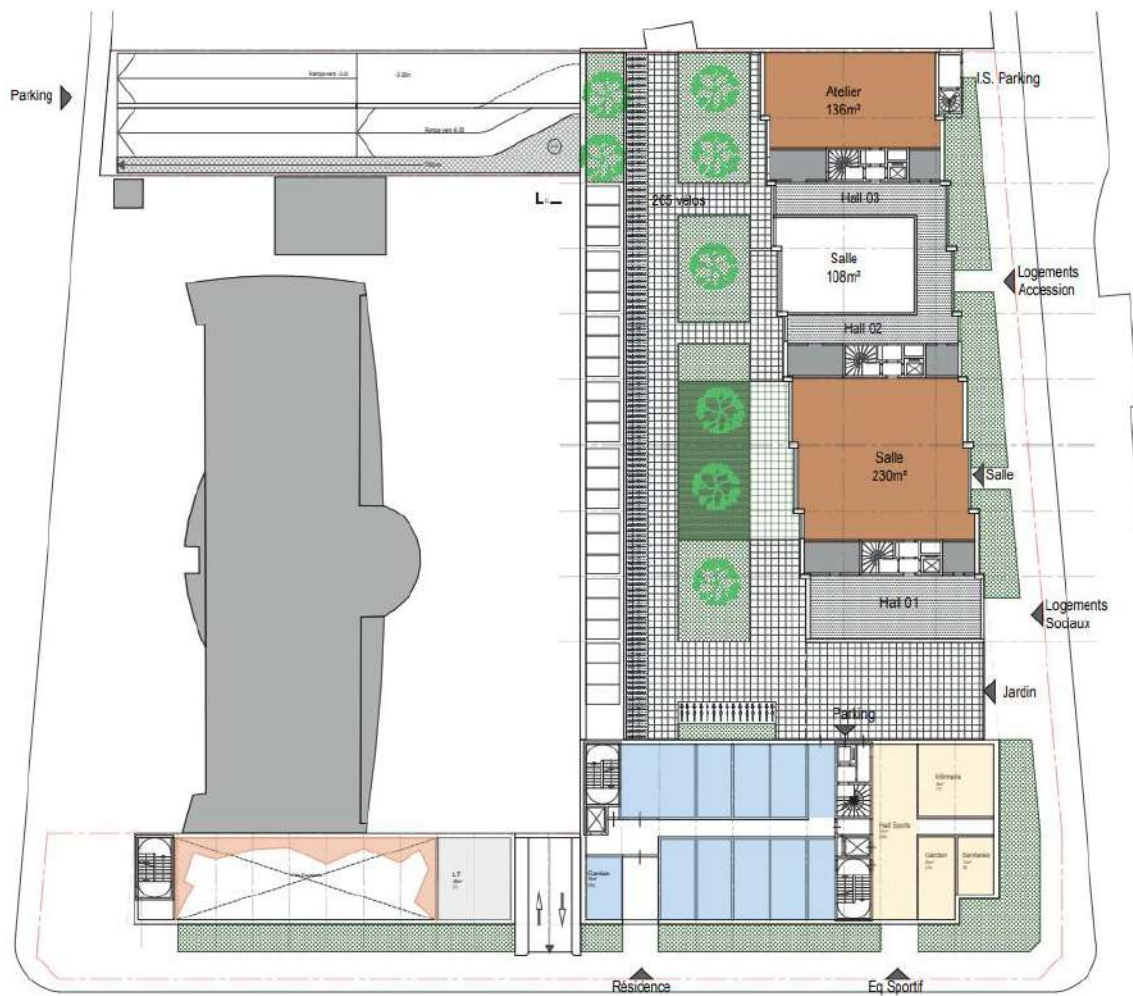
La SDP totale est ainsi de 11 609 m².

Les illustrations suivantes présentent **le plan masse** des différents étages des bâtiments. Pour les étages positifs, seul un exemple du R+1 est présenté. Le détail des futurs aménagements est consultable en Annexe 8.1.



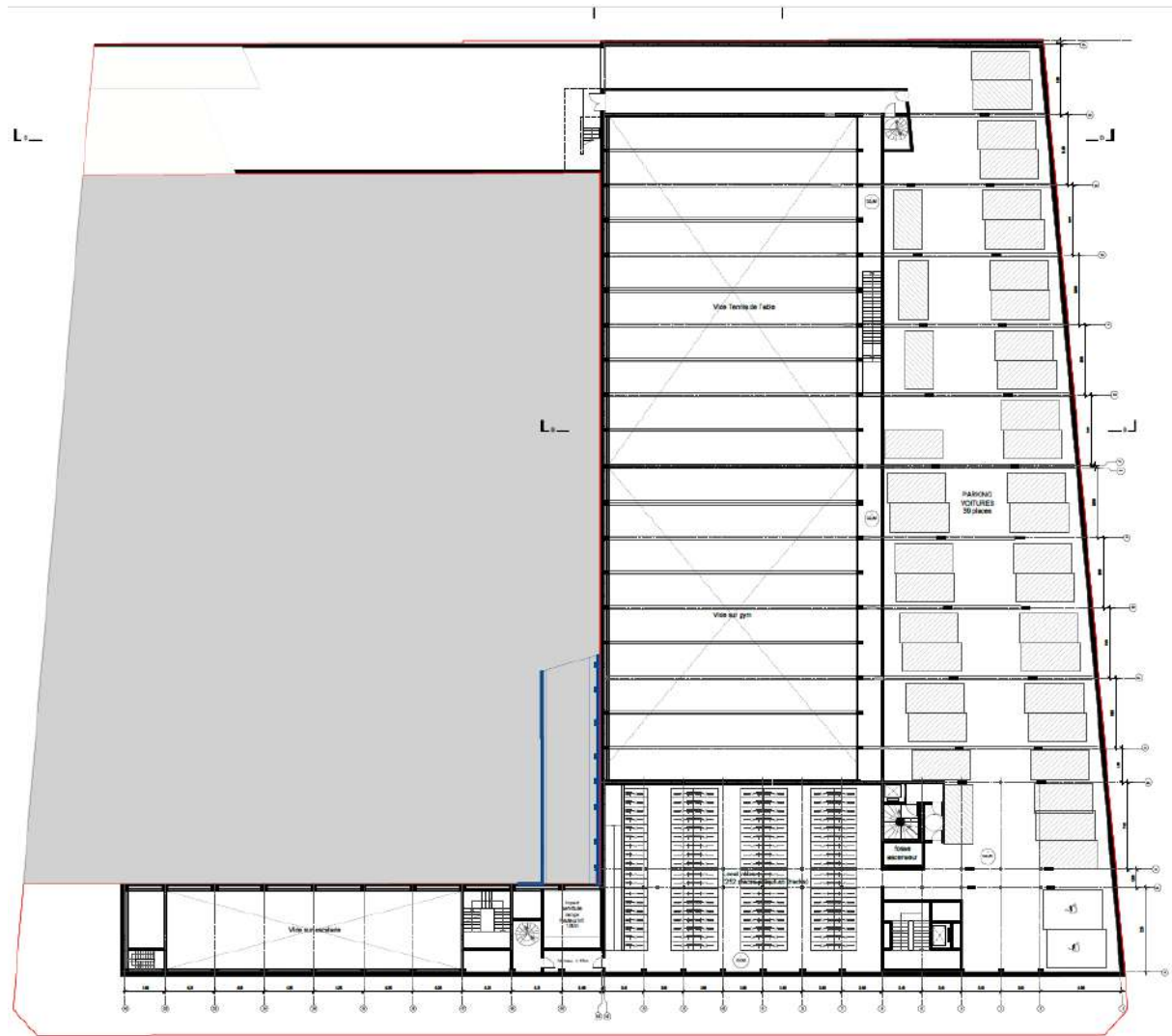
Source : LA POSTE IMMOBILIER (12/2025)

Illustration 9 : Plan du R+1 (12/2025)



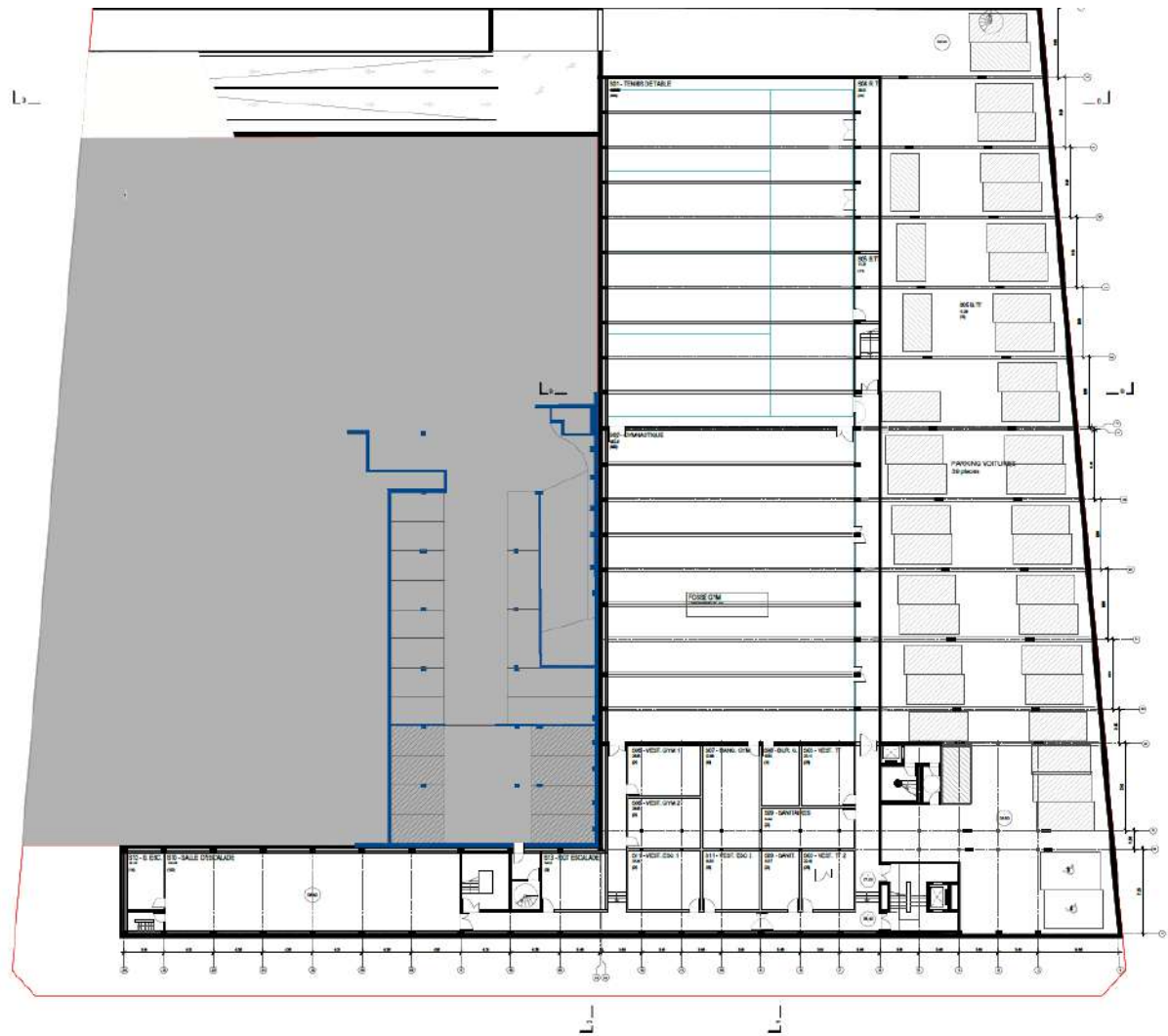
Source : LA POSTE IMMOBILIER (07/2025)

Illustration 10 : Plan du rez-de-chaussée, en date du 23 juillet 2025



Source : LA POSTE IMMOBILIER (12/2025)

Illustration 11 : Plan du R-1 (12/2025)



Source : LA POSTE IMMOBILIER (12/2025)

Illustration 12 : Plan du R-2 (12/2025)

2.2 Phases d'élaboration du projet

2.2.1 En phase travaux

Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au troisième trimestre 2027 pour une livraison du projet au premier trimestre 2030.

La première étape des travaux sera la démolition / déconstruction.

La surface totale de plancher à démolir est de 8 958 m². D'après le diagnostic PEMD réalisé par BEDOC en 2024 (Cf. Annexe 8.2), les travaux de démolition devraient générer environ 9 336,75 tonnes de déchets soit 4 328,77 m³. Afin de limiter les impacts du projet sur l'environnement, 4 232,25 m³ de matériaux seront recyclés, 0,87 m³ seront réutilisés et seulement 25,25 m³ seront enfouis.

Le diagnostic PEMD prévoit la réutilisation/recyclage de 44,55 m³ de terre et de pierres.

Ensuite, seront réalisés les travaux de dépollution des sols.

La deuxième étape sera la réalisation des terrassements (à hauteur d'environ 7 250 m³) à réaliser pour les parkings souterrains. Les déblais seront évacués en filière dédiée.

La troisième étape consistera à construire les logements et le complexe sportif.

Enfin, les aménagements paysagers seront réalisés. À ce stade, aucune emprise en pleine terre ne sera réalisée et les arbres existants vont être supprimés.

Une charte de chantier à faibles nuisances est engagée afin d'optimiser la gestion des sources potentielles de pollution et de promouvoir la valorisation de ces dernières.

2.2.2 En phase exploitation

En phase exploitation, le site sera occupé par les habitants des nouveaux logements résidentiels et les usagers du complexe sportif. Cela redynamisera le site actuel puisque inoccupé.

2.3 Insertion urbaine du projet

2.3.1 Compatibilité avec les documents du PLU de la ville de Levallois-Perret

Source : PLU de Levallois-Perret

D'après le zonage du PLU de la ville de Levallois-Perret, approuvé le 30 janvier 2012 et dont la dernière mise à jour a eu lieu le 26 juin 2024, le projet est concerné par un seul zonage.

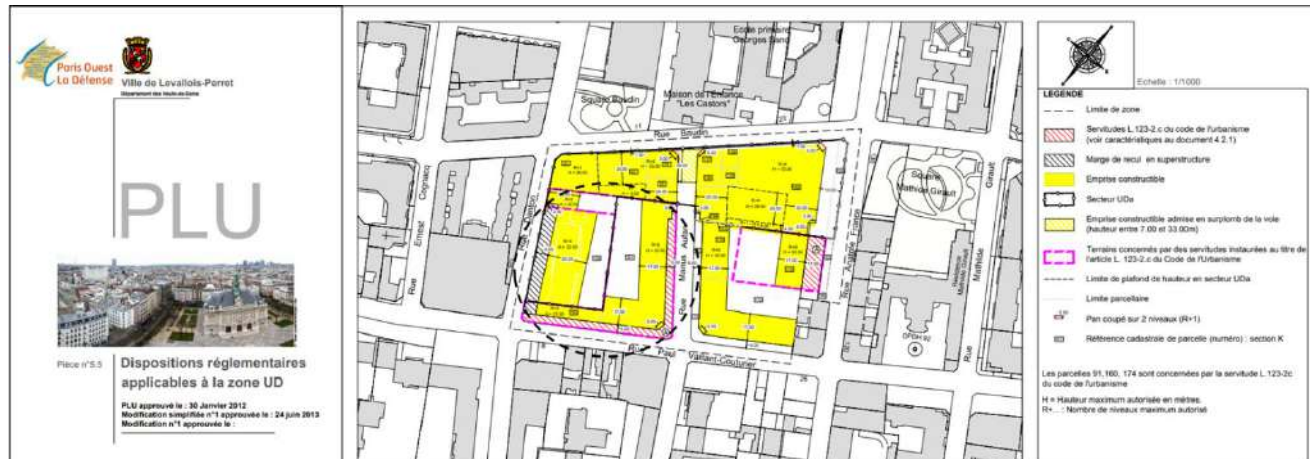
Les parcelles cadastrales affectées par le projet se situent en effet dans la section UD qui correspond à un secteur à vocation principale d'habitat. Il s'agit d'une zone déjà urbanisée et 100% imperméabilisée supportant déjà des constructions et en principe suffisamment équipée pour en admettre des nouvelles.

Le projet s'inscrit dans des prescriptions spécifiques à la zone UD au sein du PLU de Levallois-Perret censées favoriser un développement urbain mixte (habitat, bureaux, commerce, équipement) avec l'intégration de trottoirs élargis (Paul Vaillant-Couturier, Marius Aulan, Anatole France et Baudin) et de structures paysagères pour certains, afin d'assurer des continuités vertes le long de certains axes.

Pour ménager une transition urbaine entre le tissu ancien et le nouveau quartier Front de Seine, une zone spécifique est créée. Le lien direct avec la station de métro Pont de Levallois offre l'opportunité de

définir un projet emblématique en conformité avec les orientations du PADD qui visent à renforcer les fonctions économiques de la commune et son rôle actif dans le rayonnement de l'agglomération parisienne tout en favorisant l'équilibre entre emploi et habitat. Cette zone participe à la satisfaction du double objectif de valorisation d'un pôle économique marquant l'entrée de la rue Anatole France et de construction de logements.

Les parcelles K91 et K160 sont concernées par des servitudes instaurées au titre de l'article L123-2c du Code de l'Urbanisme. Les constructions devront respecter une hauteur et un nombre de niveaux maximum.



Source : PLU de Levallois-Perret

Illustration 13 : Dispositions réglementaires applicables à la zone UD

2.3.1.1 OAP : Secteur Baudin

La zone UD fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Baudin. Ce secteur, situé aux abords de la station de métro Pont de Levallois et en bordure du quartier de la ZAC « Front de Seine », bénéficie d'un positionnement stratégique et de mutations prévisibles. L'enjeu principal de sa restructuration en limite immédiate du quartier du Front de Seine est d'offrir un signal fort de développement économique par l'accueil d'emplois et d'habitat sur un axe majeur de desserte en transport en commun, à la croisée des entrées nord et ouest de la ville. Il constitue l'un des derniers secteurs mutables à fort potentiel de développement de la commune.

Les grands objectifs de cette OAP sont de :

- développer les fonctions économiques à proximité du métro ;
- constituer un pôle urbain de proximité emplois-résidences ;
- structurer et densifier durablement un foncier urbain encore mal exploité ;
- constituer un quartier de mixité fonctionnelle et sociale ;
- inscrire un signal urbain à l'échelle de la ville ;
- améliorer le cadre de vie (verdier les rues) ;
- améliorer le confort du piéton par l'élargissement des emprises publiques (trottoirs) ;
- remplacer un bâti obsolète par des constructions économes en énergie, en respectant les impératifs de développement durable.

La répartition fonctionnelle du secteur décline les commerces et l'activité tertiaire au nord des îlots et l'accueil résidentiel au sud.

Le présent site d'étude est ainsi concerné par le développement d'une activité tertiaire, principalement au nord-ouest, et d'un accueil résidentiel, principalement au sud-est. Un élargissement des trottoirs et un accompagnement végétal devront être considérés lors de la conception du projet.



Source : PLU de Levallois-Perret

Illustration 14 : OAP du secteur Baudin

Le PLU mentionne des servitudes liées aux risques technologiques et à la protection de monuments historiques qui sont identifiés à proximité et au droit du site. Le site se situe au sein de trois périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) : une villa mauresque (I2PAU4) à environ 280 m au sud, l'église réformée La Petite Étoile (ITSLKK) à environ 350 m au sud-est ainsi que l'hôpital anglais « Hertford British Hospital Corporation » (IDVCNH) à environ 470 m au sud. Ces trois monuments sont situés sur la commune de Levallois-Perret (92).

Une canalisation de gaz naturel (I1) est située à environ 60 m au nord-est du site d'étude, il est ainsi en dehors de la zone de danger. Des lignes électriques souterraines à 225 kV sont présentes sur les rues

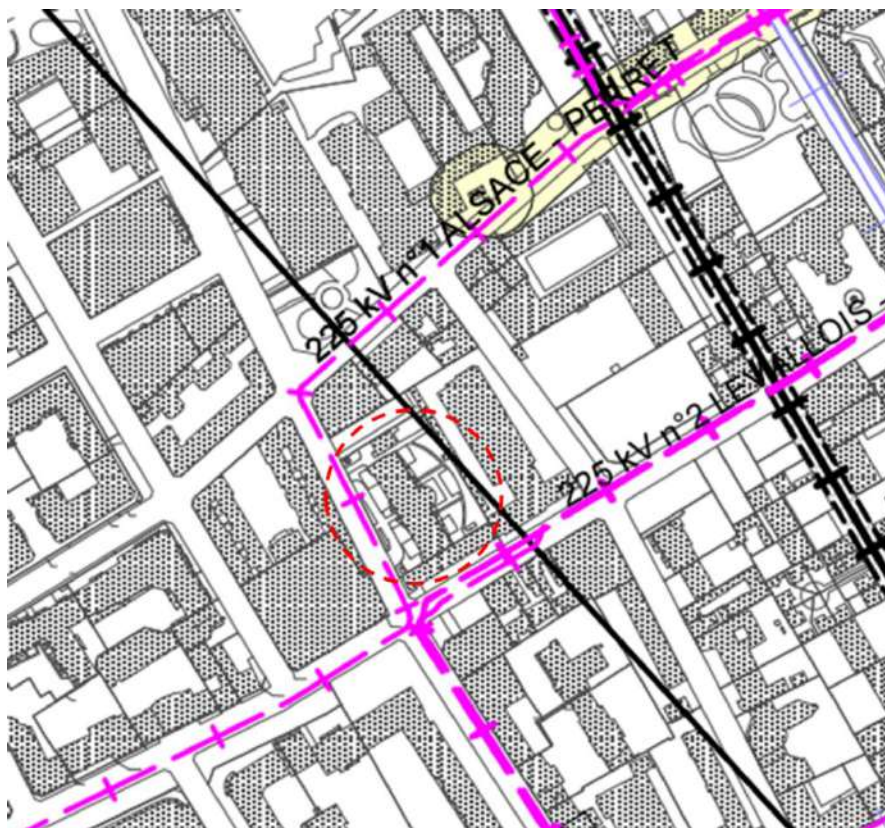
Baudin, Danton et Paul Vaillant Couturier, soit autour du projet (I4). Néanmoins, celles-ci ne se situent pas au droit du site ainsi aucun risque n'a été identifié pendant la phase travaux.

Enfin, le site est concerné par la zone de dégagement de l'aérodrome de Paris-le Bourget (T5) définie par le Plan des Servitudes Aéronautiques (PSA). La hauteur maximale constructible des obstacles est fixée à 287 m NGF (cf. Illustration 15 et Illustration 17). L'aérodrome est localisé à environ 14,5 km du site.



Source : PLU Levallois-Perret

Illustration 15 : Périmètres de protection des monuments historiques associés au site d'étude



I1 - SERVITUDES RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ, D'HYDROCARBURES ET DE PRODUITS CHIMIQUES ET DE CERTAINES CANALISATIONS DE DISTRIBUTION DE GAZ
■ zone SUP 1 autour des canalisations de transport de gaz naturel et assimilé

I4 - SERVITUDES RELATIVES AU TRANSPORT D'ÉNERGIE ÉLECTRIQUE

— Ligne électrique souterraine à 225 kV

T1- SERVITUDES RELATIVES AUX VOIES FERRÉES

— Axes des rails ferroviaires

T3 - SERVITUDES RELATIVES EN TRÉFONDS

■ Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer (tréfonds)

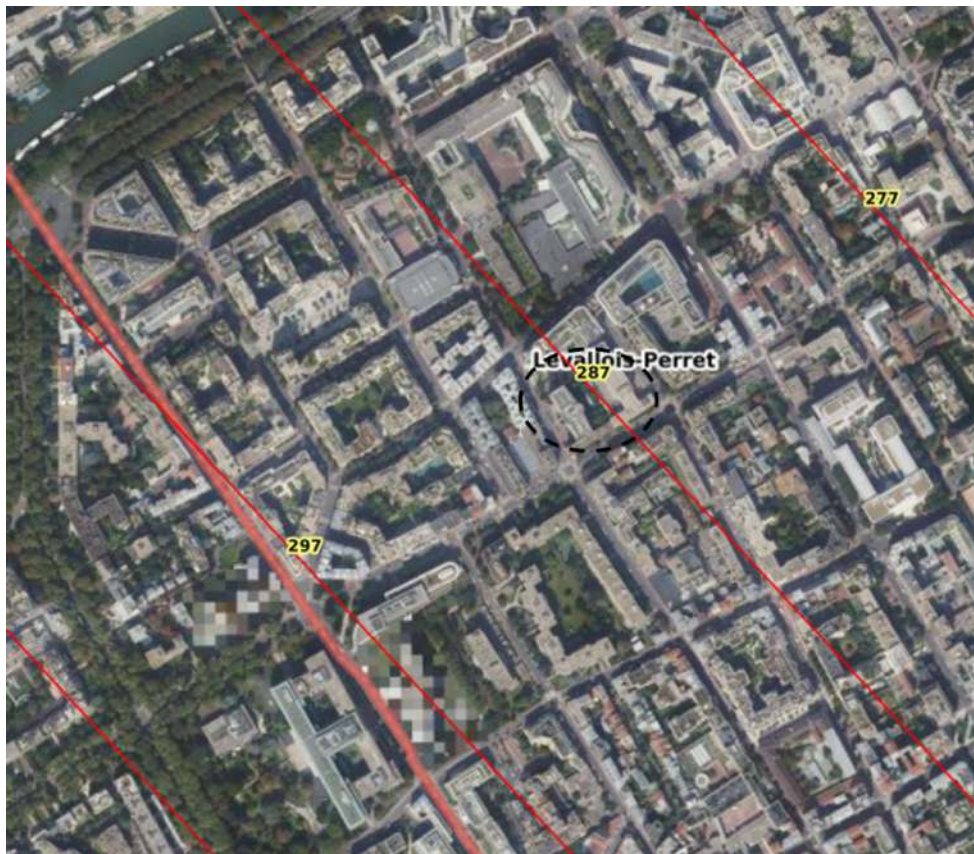
T5 - SERVITUDES AÉRONAUTIQUES DE DÉGAGEMENT

□ Zone de dégagement de l'aérodrome de Paris Le Bourget

287 Hauteur maximale constructible des obstacles (en mètres NGF)

Source : PLU Levallois-Perret

Illustration 16 : Servitude d'Utilité Publique au droit et aux abords du projet



Source : Géoportail

Illustration 17 : Zone de dégagement de l'aérodrome de Paris-Le Bourget

Le projet de création de logements et de complexe sportif, est compatible avec le zonage du PLU et avec l'OAP du secteur Baudin.

Le projet devra néanmoins respecter la hauteur des constructions dictée par le PSA de l'aérodrome de Paris-Le Bourget et les éléments architecturaux demandés par l'ABF pour maintenir une bonne intégration des bâtiments proches des monuments historiques. Le maître d'ouvrage s'engage à présenter le projet à l'ABF avant tout dépôt de demande d'autorisation.

2.3.2 Compatibilité avec le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris a été approuvé lors du Conseil Métropolitain du 13 juillet 2023. Depuis son approbation, le PLU de Levallois n'a plus à être directement compatible avec le SDRIF (Schéma Directeur d'Aménagement de la Région Île-de-France) puisque le SCOT est directement compatible avec ce dernier.

En adéquation avec le Plan Métropolitain de l'Habitat et d'Hébergement (PMHH), la construction de résidences et logements sociaux concorde avec l'objectif national de 38 000 logements construits par an en moyenne. En parallèle de cette motivation, le SCoT vise à développer une offre de logements adaptés aux populations les plus fragiles comme les étudiants tout en privilégiant une mixité sociale. Les prescriptions mentionnées dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) encouragent l'implantation prioritaire de logements à destination des étudiants à proximité des lieux d'enseignements et des pôles d'échanges qui les desservent.

Le développement de logements diversifiés, d'un complexe sportif en cohabitation avec les commerces et mobilité à proximité (station de métro à environ 160 m) souligne la compatibilité du projet avec les stratégies territoriales.

La diversification de l'offre d'habitats à l'échelle du SCoT s'accompagne dès la conception de leviers plus durables pour l'implantation de logements spécifiques qui intègrent en particulier la mobilisation foncière mise en évidence dans le projet. Le projet s'inscrit en complément dans une dynamique de renforcement du polycentrisme à l'échelle du SCoT qui inclut notamment d'encourager le développement de commerces de proximité et de services publics comme la santé.

Concernant le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOT, le projet s'inscrit dans une volonté d'« Aménager la Métropole des continuités » qui vise à promouvoir la mixité des fonctions et des usages. Elle encourage la conception de nouveaux projets d'aménagement favorisant une mixité de logements mais offrant également une proximité de l'ensemble de services tertiaires accessibles au plus grand nombre. Par son offre de logements, d'équipements sportifs et sa recherche d'exemplarité sur le volet environnemental, le projet favorise le développement d'un espace au service des métropolitains.

La carte des trames vertes et bleues liées à ce document de planification met en avant que le site d'étude est situé à proximité d'éléments boisés de taille restreinte correspondant à des parcs. Plus au nord, la Seine est concernée par une mesure de protection et de réhabilitation des berges dans le but de créer des continuités écologiques en accord avec le SDRIF-E. À l'est, un alignement d'arbres est concerné par une mesure de conservation et d'accroissement de leur présence le long des grandes voiries.

Le site d'étude n'intercepte aucune mesure de renforcement de la trame verte et bleue au niveau du SCoT induisant de faibles interactions écologiques à cette échelle.

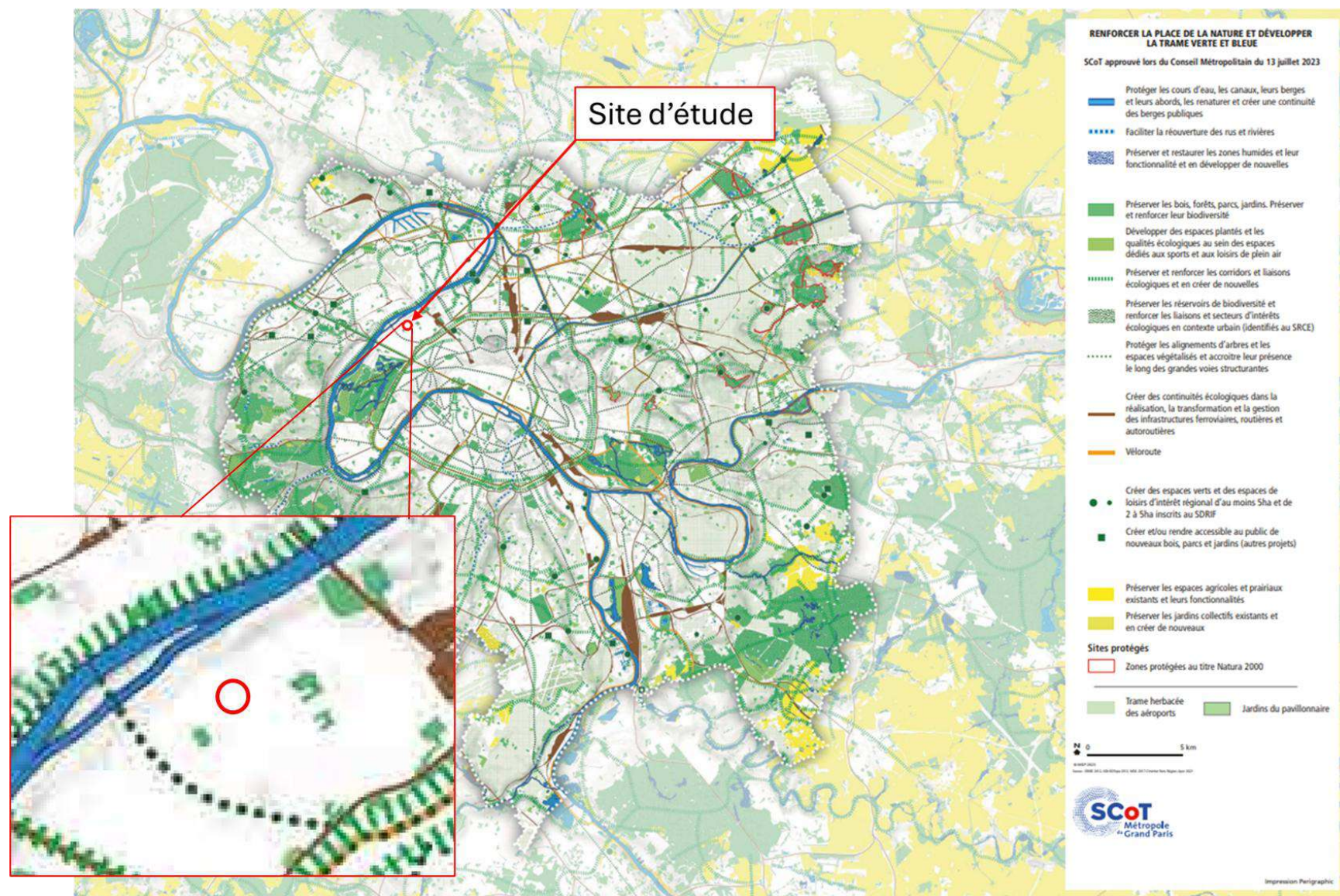


Illustration 18 : Localisation du projet dans l'objectif de renforcement de la trame verte et bleue du SCoT du Grand Paris

Le projet de création de logements et d'un complexe sportif à Levallois-Perret est cohérent avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Métropole du Grand Paris.

De plus, il est en cohérence avec le plan national ZAN adopté en août 2021, l'implantation du projet sur une parcelle déjà artificialisée contribue à limiter l'étalement urbain préservant ainsi les espaces naturels, agricoles et forestiers. Il participe à la dynamique locale en répondant à la demande de logements et de services diversifiés et accessibles aux étudiants.

2.4 Développement durable et espaces paysagers

Le projet vise l'obtention de la **certification NF Habitat HQE – niveau Très Performant**, intégrant également le **profil Taxinomie européenne**, traduisant une ambition élevée en matière de qualité environnementale, de performance énergétique et de prise en compte des enjeux écologiques. Les objectifs fixés par la commune pour tous les programmes neufs de logements collectifs sont les suivants :

★ ★ en Qualité de vie ;

★ ★ ★ en Respect de l'environnement ;

★ ★ en Performance économique.

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter ces objectifs.

Le projet vise, également, le respect de la **réglementation environnementale RE2020**, garantissant une conception des bâtiments conforme aux exigences énergétiques et carbone les plus récentes.

Dans une logique d'économie circulaire, le projet intègre le réemploi des matériaux, dans la mesure du possible et en fonction des gisements identifiés dans le cadre du diagnostic Produits, Équipements, Matériaux et Déchets (PEMD). Une mise à jour de ce diagnostic est en cours afin d'inclure les locaux de SEMARELP et de BNPP RE.

L'approvisionnement énergétique du projet sera assuré par le raccordement au réseau de chaleur urbain existant et déployé sur la commune de Levallois-Perret, permettant de recourir à une énergie majoritairement décarbonée.

Le projet paysager n'est pas encore défini à ce stade. Le site, entièrement construit et imperméabilisé par des bâtiments existants inoccupés et comprenant un sous-sol, ne permet pas la création d'emprises de pleine terre, ce qui implique la suppression des arbres existants.

Néanmoins, le projet accorde une attention particulière à la qualité paysagère et écologique des futurs aménagements extérieurs, en intégrant dès à présent des orientations environnementales fortes visant à renforcer la biodiversité et le cadre de vie. Ces intentions portent notamment sur :

- l'intégration de dispositifs favorables à la faune, tels que des nichoirs à oiseaux et des gîtes à chiroptères, en façade ou à proximité immédiate des nouveaux bâtiments ;
- la création de murets en pierres propices à l'accueil du Léopard des murailles.

Par ailleurs, le projet prévoit une augmentation significative de la végétalisation et une amélioration de la qualité paysagère, notamment par la création d'espaces extérieurs végétalisés et l'aménagement de toitures en terrasses végétalisées, **conformément aux prescriptions du PLU**. Ces dispositifs contribuent à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, à l'amélioration de la qualité de l'air et au renforcement de la biodiversité en milieu urbain.

Des mesures relatives à la gestion des espèces végétalisées pourront être appliquées en fonction du projet paysager retenu.

3. Diagnostic environnemental synthétique

3.1 Synthèse des enjeux environnementaux

Le tableau suivant identifie les éléments clés à intégrer au projet et formule des orientations environnementales générales à prendre en compte. Chaque thématique est évaluée selon un niveau d'enjeu environnemental, hiérarchisé en enjeu nul, faible, modéré ou fort, en fonction de la sensibilité du milieu et des caractéristiques du site. Les thématiques à enjeu environnemental sont identifiées **en rouge** et détaillées par la suite.

Tableau 5 : Synthèse des enjeux environnementaux et orientation environnementales

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
Occupation du sol	Le site est localisé au sein d'un quartier mixte tertiaire et résidentiel avec de nombreux commerces de proximité et une station de métro à environ 160 m au nord. D'après Corine Land Cover, le site est localisé en tissu urbain continu, dans un quartier mixte tertiaire et résidentiel avec de nombreux commerces de proximité. Les sols sont actuellement imperméabilisés par la présence d'immeubles, aujourd'hui peu occupés.	Le site ne présente pas d'enjeu particulier puisque le projet s'implante sur des sols déjà artificialisés. Favoriser la végétalisation et les espaces verts dans le cadre du projet.	FAIBLE
PLU	D'après le Plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Levallois-Perret, le site du projet se situe au sein d'un zonage UD, secteur à vocation principale d'habitat. Le site se situe au sein de l'OAP du secteur Baudin avec pour objectif le développement d'une activité tertiaire, principalement au nord-ouest, et d'un accueil résidentiel, principalement au sud-est.	Respect du règlement du PLU de Levallois-Perret en vigueur et des recommandations de l'OAP du secteur Baudin. Un élargissement des trottoirs et un accompagnement végétal devront être considérés lors de la conception du projet.	FAIBLE
Servitude d'Utilité Publique (SUP)	Le site se situe au sein de trois périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) : la villa mauresque, l'église réformée La Petite Étoile et l'hôpital anglais « Hertford British Hospital Corporation ». Le site est localisé à environ 60 m d'une canalisation de gaz naturel (I1), hors zone de danger. Des lignes électriques souterraines à 225 kV sont présentes autour du périmètre d'étude (I4). Enfin, le site est concerné par la zone de dégagement de l'aérodrome de Paris-le Bourget (T5) définie par le Plan des Servitudes Aéronautiques (PSA).	Le maître d'ouvrage s'engage à présenter le projet à l'Architecte des Bâtiments de France. Les recommandations apportées seront respectées. La hauteur maximale constructible des obstacles est fixée à 287 m NGF par le PSA, elle devra être respectée.	FAIBLE
Contexte socio-économique	D'après les données de l'INSEE, la population de la commune est passée de 58 941 à 68 412 habitants entre 1968 et 2022, soit une croissance de 16 % durant cette période.	Assurer l'intégration du projet dans un environnement mixte tertiaire et résidentiel. Le projet propose des logements adaptés aux étudiants dans un secteur fourni en	MOYEN

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
	Les tranches d'âge majoritairement représentées sont les personnes entre 30 et 44 ans, soit des personnes jeunes. Le projet s'implante au sein de la zone UD du PLU de Levallois-Perret, secteur à vocation principale d'habitat, déjà urbanisé et intégralement imperméabilisé, disposant des équipements nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions, et dont les prescriptions visent à favoriser un développement urbain mixte. L'enjeu est « moyen » au regard du besoin en logements et en habitats.	infrastructures d'enseignement et commerces de proximité. Répondre à un besoin de services tertiaires et résidentiels : équipements sportifs, logements mixtes.	
Établissements recevant du public (ERP)	Le site est localisé à proximité d'ERP sensibles : - école élémentaire et maternelle ; collège/lycées et enseignement supérieur à moins de 200 m ; - crèches à moins de 200 m ; - complexes sportifs à environ 120 m au nord-ouest ; - maison de retraite à environ 230 m à l'est.	Assurer la sécurité du chantier et celle des habitants, enfants, adolescents et étudiants passant à proximité du projet pour se rendre à l'école ou à l'université.	FAIBLE
Eau potable	La commune de Levallois-Perret n'est pas concernée par un périmètre de protection d'un captage d'Alimentation en Eau Potable ni par un point de captage AEP. Le premier périmètre de protection rapprochée de captage se situe à environ 4 km au sud-ouest du site d'étude. Un point d'eau est recensé au droit du site où la profondeur atteinte était de 12 m et le niveau d'eau mesuré à 9,5 m. Ce forage est fermé. Néanmoins, une servitude de passage d'alimentation en eau et implantation d'un branchement et de compteur d'eau est localisé sur l'emprise du site (cf. Illustration 3). C'est le SEDIF (Syndicat des Eaux d'Île-de-France) qui produit et distribue l'eau potable.	Raccordement au réseau potable actuel.	FAIBLE
Réseau d'assainissement	Le réseau d'assainissement communal de Levallois est unitaire.	Raccordement au réseau d'assainissement communal.	FAIBLE
Climat	Le climat du secteur est doux et tempéré, modéré par des influences océaniques avec des étés tempérés et des pluies importantes répartis sur l'année. Les données climatologiques ont été étudiées sur la période 1991-2020 par infoclimat. Température annuelle moyenne est de 14,7 °C. Pluviométrie annuelle moyenne avec 637,7 mm. Les vents dominants sont majoritairement dirigés dans un axe sud-ouest. Des rafales de vent	Sensibilité au phénomène d'îlot de chaleur urbain qui implique la proposition d'une trame verte locale et une utilisation raisonnée de l'eau sur le site.	FAIBLE

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
	supérieures à 58 km/h en moyenne 44 jours par an ont été enregistrées. Les effets de chaleur sur la zone d'implantation du projet sont considérés comme importants en raison de la densité des infrastructures et de l'imperméabilisation des sols. Cet enjeu est relevé dans le SCOT de la métropole du Grand Paris.		
Paysage	Un espace boisé se trouve au nord du site d'étude. Le paysage aux alentours du site est très urbain. Site non inclus en zone de protection réglementaire ou environnementale, dans un contexte urbain.	Aménagements extérieurs prenant en compte l'impact visuel des bâtiments et les enjeux de biodiversité. Définition d'un projet paysager conciliant des objectifs esthétiques, écologiques et climatiques. Respect des recommandations architecturales de l'ABF.	FAIBLE

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
Milieu physique	<i>Deux études géotechniques réalisées par FONDASOL en 2024 et 2025 ont permis de dresser un état initial du site d'étude.</i> Géomorphologique : site localisé sur un plateau avec un terrain quasi-plat à l'échelle du projet. Altimétrie moyenne entre 26,6 et 31,4 mNGF au droit du site. Géologie : trois formations géologiques correspondant à : - des remblais reconnus jusqu'à 2.7 à 3.7 m de profondeur/TN constitués d'agiles limono-graveleux ; - des sables grossiers graveleux légèrement argileux marron clair à marron orangé identifiés jusqu'à 11.0 m de profondeur/TN ; - des marnes calcaires graveleuses beige blanchâtre à blanc cassé rencontrées au-delà et jusqu'à la base des sondages à 20.0 m de profondeur/TN. Hydrogéologie : La première nappe souterraine se trouve à plus de 7 m de profondeur, il s'agit de la nappe alluviale de la Seine. Un point d'eau est recensé au droit du site où la profondeur atteinte était de 12 m et le niveau d'eau mesuré à 9,5 m. D'après les deux études géotechniques de FONDASOL, en 2024 et 2025, le niveau d'eau mesuré aux sondages se situe entre 7,6 m et 8,4 m. Une étude de suivi de la nappe souterraine au droit du projet est en cours. Le site d'étude se trouve au sein de la ZRE de la partie captive des nappes de l'Albien et du Néocomien. Hydrologie : aucun cours d'eau superficiel ne passe à proximité immédiate du site. La Seine se situe à 380 m au nord-ouest. SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 (approuvé le 23 mars 2022) : le projet participe à renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale de la ressource.	Gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie naturelle du site, la géologie et le contexte urbanisé. Respect des préconisations de l'étude géotechnique. Intégration des conclusions de l'étude du suivi de la nappe souterraine.	MODÉRÉ
Risques sanitaires / Pollution des sols	<i>Deux études d'analyse de pollution des sols réalisées par FONDASOL en 2024 et Enviropols conseils en 2025 ont permis de faire un état de la pollution des sols du site d'étude.</i> Le site est concerné par deux sites CASIAS (ex-BASIAS) au droit du site : - SSP3885289 - Garage des PTT (garages, ateliers, mécanique et soudure) - SSP3885290 - Buhler-Fontaine (Ets) (production et distribution de combustibles gazeux)	Réaliser des investigations complémentaires aux conclusions des études réalisées. Garantir la compatibilité de la qualité des sols, après dépollution, avec les usages futurs du projet.	FORT

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
	Présence d'hydrocarbures et de PCB dans les terres à évacuer en filière ISDI. Présence de BTEX et composés chlorés dans la partie est du site. Un léger dépassement en cadmium a été révélé. L'ensemble du territoire communal a été classé en zone d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 16 mai 2000, et classé en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites par arrêté préfectoral du 22 décembre 2004. Un diagnostic amiante et plomb a été réalisé par les entreprises AC Environnement et BC2E, respectivement, en 2020 et 2022. Celles-ci ont révélé la présence d'amiante et de plomb dans certains matériaux des bâtiments. Aucune infestation par les termites n'a été relevée.		
Milieu naturel	<i>Un prédiagnostic écologique a été réalisé par EODD en 2025.</i> Le prédiagnostic écologique a recensé plusieurs espèces animales protégées susceptibles d'utiliser l'aire d'étude pour effectuer leur reproduction : espèces d'oiseaux liées au bâti et aux espaces verts (Moineau domestique, Martinet noir, Accenteur mouchet, Rougegorge familier...), espèces de chiroptères en gîte dans le bâti et au droit d'arbres favorables (Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Sérotine commune...) et Lézard des murailles au droit des micro-habitats d'espaces verts. Les enjeux écologiques potentiels sont forts pour les bâtiments et trois arbres qui sont favorables aux chiroptères. Les haies et massifs arbustifs présentent un enjeu écologique potentiel modéré lié à l'avifaune et au Lézard des murailles.	Adaptation du planning de travaux intégrant les enjeux écologiques du site. Intégration des enjeux écologiques dans la conception du projet afin d'éviter ou réduire l'impact du projet sur ces enjeux.	FORT
Contexte patrimonial et archéologique	Site d'étude au sein de trois périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) : une villa mauresque (I2PAU4) à environ 280 m au sud, l'église réformée La Petite Étoile (ITSLKK) à environ 350 m au sud-est ainsi que l'hôpital anglais « Hertford British Hospital Corporation » (IDVCNH) à environ 470 m au sud. Un site inscrit se trouve à environ 600 m à l'ouest « Quartiers urbains » et un autre à environ 1 km au sud « Ensemble urbain à Paris ». Aucune entité écologique remarquable n'est identifiée sur la zone d'implantation. Aucun site archéologique n'est recensé à proximité du site d'étude.	Le projet est prévu dans une zone déjà urbanisée où il est peu probable d'être concerné par des problématiques archéologiques compte tenu de l'historique du site. Respect des recommandations architecturales de l'avis rendu par l'ABF lors du dépôt du présent dossier.	MODÉRÉ

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
Risques naturels	D'après la base de données du site internet www.géorisques.gouv.fr et l'étude géotechnique de FONDASOL de 2024, les risques sont : <u>Inondation</u> : hors zonage réglementaire du PPRI de la Seine en vigueur (approuvé en janvier 2004) mais risque d'inondation par remontée de nappe. Le niveau de la nappe a été recensé à plus de 7 m de profondeur ; <u>Retrait-gonflement des argiles</u> : aléa nul ; <u>Cavités/mouvement de terrain</u> : aucun présent à moins de 500 m ; <u>Sismique</u> : niveau 1 (faible)	Prise en compte des risques identifiés dans la conception du projet et le déroulement des travaux. Respect des recommandations de l'étude hydrogéologique en cours. Les conditions constructives respecteront les contraintes listées notamment les règles parasismiques.	MODÉRÉ
Risques technologiques	La commune n'est concernée par aucun PPRT. Le projet est hors de la zone de danger associée à une canalisation souterraine de transport de gaz naturel. Ancien site classé ICPE au droit du site du projet et à proximité. Zone d'implantation concernée par le cumul des nuisances et des pollutions d'après le SCOT : air, bruit et pollutions. Risques sanitaires potentiels : inhalation de polluant sous forme gazeuse (zone non saturée ZNS), ingestion de sol et de poussières, ingestion d'eau contaminée. Lignes électriques souterraines autour du projet (rue Beaudin, rue Danton et rue Paul Vaillant Couturier).	Conformité aux prescriptions de la NFC 15.100 et 14.100.	FAIBLE
Accessibilité et déplacements	Le site est accessible par : - la rue Danton, la rue Marius Aufran, la rue Baudin et la rue Paul Vaillant Couturier ; - la route départementale D1 Quai Charles Pasqua à environ 380 m au nord ; - la rue Anatole France (D9B) à environ 140 m à l'est ; - la station de métro Pont de Levallois (ligne M3) à environ 200 m ; - le tramway T3b qui s'arrête à la gare de gare de PÉREIRE-LEVALLOIS à plus d'un kilomètre au sud ; - la ligne L du transilien passant par la gare de CLICHY-LEVALLOIS à plus d'un kilomètre à l'est ; - un réseau de lignes de bus à proximité (arrêt le plus proche à 100m à l'ouest).	Desserte du site par les modes doux et alternatifs à la voiture. Renforcer l'accessibilité à tous les lieux par le réseau de transport en commun comme visé par le SCOT.	FAIBLE

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
	Accès au site par tous les modes de transports existants. Des voies cyclables sont délimitées sur les rues adjacentes au site et la largeur des trottoirs est convenable dans l'ensemble des rues de la zone d'étude. L'augmentation du trafic reste très marginale par rapport aux flux actuels (avant-projet) pour moins de 2,5 % d'augmentation pour les tronçons de routes concernés. Un chemin de Petite randonnée (PR) traverse la commune à environ 260 m à l'est du site. Les bâtiments autour du site ne permettent pas une visibilité sur le site depuis le chemin.		
Nuisances sonores	Nuisances sonores liées au trafic routier avec des dépassements réglementaires sur la rue Anatole France et sur la portion nord de la rue Danton. Site non concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Le Bourget. Néanmoins, l'environnement du site est jugé calme par rapport aux nuisances aériennes et ferroviaires.	Conformité à la Nouvelle Réglementation Acoustique 2000 (NRA 2000). Conformité aux arrêtés du 30 juin 1999 portant sur la réglementation acoustique des logements neufs. Respect du classement acoustique de façade. Démarche NF Habitats HQE très performante garantissant une isolation acoustique optimale. Respect des recommandations de l'étude acoustique.	FAIBLE
Qualité de l'air	Selon l'indice ATMO d'Airparif, la qualité de l'air est moyenne au niveau du site. Les niveaux de pollution enregistrés en 2024 continuent de diminuer sur l'ensemble de la région par rapport aux années précédentes, hormis pour l'ozone qui ne montre pas de diminution claire. L'étude de qualité de l'air d'ISPIRA retient quatre stations de mesures pour l'état initial de la qualité de l'air autour du site d'étude. Les différents polluants étudiés sont ainsi : le NO2, les PM2,5 et PM10. La concentration de ces polluants ne dépassent pas les valeurs limites contrairement aux valeurs de l'OMS qui sont globalement dépassées. La valeur limite annuelle du benzène est respectée en tout point de l'Île-de-France depuis 2006. Les niveaux annuels du dioxyde de soufre (SO2) sont très faible et respectent les valeurs limites réglementaires et objectifs de qualité. En 2024, les concentrations en monoxyde de carbone (CO) poursuivent la tendance à la baisse.	Privilégier les modes de déplacements doux afin de limiter le trafic routier, émetteur de polluants. Gestion des terres polluées en phase chantier et exploitation. Mise en œuvre d'un système de ventilation adapté répondant aux exigences de la certification NF Habitat HQE très performante. Création d'espaces extérieurs végétalisés et aménagement de toitures en terrasses végétalisées, conformément aux prescriptions du PLU.	FAIBLE

THÈMES	DIAGNOSTIC / ÉTAT INITIAL	OBJECTIFS GÉNÉRAUX À INTÉGRER AU PROJET	ENJEU
	Ce composé n'est mesuré qu'à la station de Paris 1er Les Halles. La valeur limite pour la protection de la santé est respectée. Situation sanitaire globale compatible avec la réalisation de logements et la présence de public sensible (gestion de la pollution des sols et de la présence d'amiante). Le bilan carbone réalisé par EODD en 2025 montre qu'à périmètre égal, le projet neuf est moins émetteur de gaz à effet de serre. Une analyse de cycle de vie a montré que le projet respecte les exigences de la RE2020, sur les émissions liées aux consommations énergétiques des bâtiments, aux matériaux qui composent les bâtiments, ainsi qu'au chantier de construction. Concerné par le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour l'Ile-de-France approuvé le 9 janvier 2025.	Respect des seuils 2025 de la RE 2020. Respect des recommandations de l'étude air. Le bilan carbone ne formule pas de recommandations car le scénario projet est le plus favorable et intègre déjà des éléments permettant la réduction des émissions de GES (recours aux EnR&R, matériaux biosourcés, valorisation des déchets de démolition et d'exploitation).	
Conclusion	L'ensemble des objectifs environnementaux intégrés au projet participera à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.		

3.2 Thématiques à enjeu environnemental

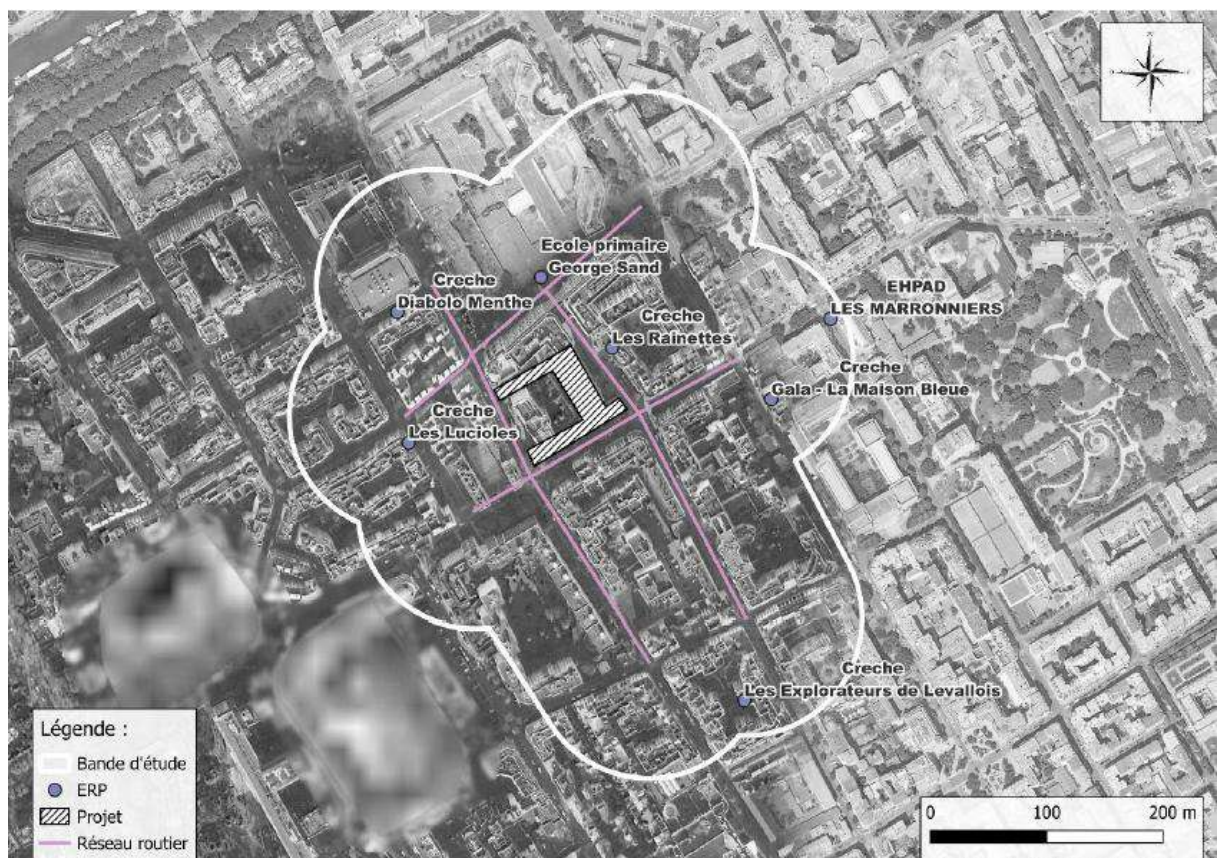
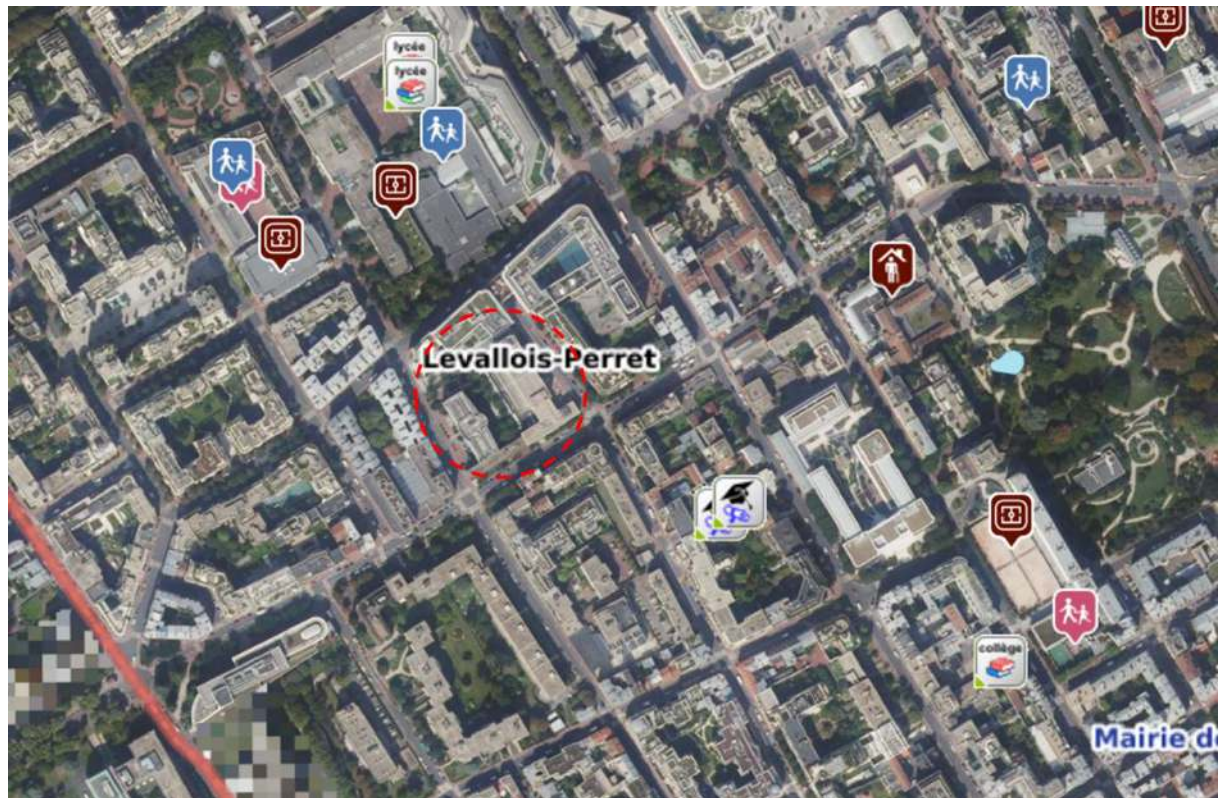
3.2.1 Établissements recevant du public (ERP)

Sources : Géoportail ; Étude de la qualité de l'air – ISPIRA - 2025

Le site est localisé à proximité d'ERP sensibles :

- école élémentaire et maternelle ; collège/lycées et enseignement supérieur à moins de 200 m ;
- crèches à moins de 200 m ;
- complexes sportifs à environ 120 m au nord-ouest ;
- maison de retraite à environ 230 m à l'est.

L'étude de la qualité de l'air d'ISPIRA vient préciser la localisation de crèches à proximité du site d'étude. Elles sont localisées sur la figure suivante :



Sources : Géoportail ; Étude de la qualité de l'air – ISPIRA - 2025

Illustration 19 : Localisation des ERP sensibles à proximité du projet

Ces enjeux sont à considérer durant la phase travaux.

3.2.2 Milieu physique

Sources : Étude géotechnique G2-AVP – FONDASOL – 2024 ; Étude géotechnique G2-AVP +G5 – FONDASOL – 2024 ; Gest'eau ; Géorisques

3.2.2.1 Études géotechniques (FONDASOL)

Une étude géotechnique (G2-AVP) a été réalisée par FONDASOL en avril 2024. Elle a permis de mettre en évidence les enjeux relatifs aux types de sols du site et du possible impact du projet sur les nappes souterraines. Une seconde étude G2-AVP + G5 a été réalisé par FONDASOL en 2025 afin de compléter la précédente.

FONDASOL a mis en place quatre sondages de deux types différents (Cf. **Illustration 20**) :

- sondage pressiométrique : jusqu'à 15 m de profondeur ;
- sondage carotté : jusqu'à 6 m de profondeur.

De plus deux fouilles de reconnaissance de fondations (RF) ont été réalisées. La RF1 réalisée depuis le niveau bas du sous-sol du bâtiment mitoyen au bâtiment B n'a pas été ouverte en raison d'une dalle en béton d'une épaisseur de 30 cm. La RF2 prévue depuis le niveau bas du 2^{ème} sous-sol du bâtiment mitoyen au bâtiment A n'a pas été réalisée en raison de l'absence d'autorisation du propriétaire.

Sondages	SP1	SP2	SC1	SC2
Type	Pressiométrique		Reconnaissance géologique	
Profondeur	15 m	15 m	6 m	6 m
Essais	9	9	-	-
Équipement	Piézomètre (Ø52/60 mm)	Piézomètre (Ø52/60 mm)	-	-
Nivellement (m NGF)	30.9	30.9	30.9	31.1

Sondages	RF1	RF2
Type	Fouille de reconnaissance de fondation	
Profondeur	>0.3 m	Non réalisée
Nivellement (m NGF)	26.1	



Source : Étude G2 AVP + G5 FONDASOL décembre 2025

Illustration 20 : Description et localisation des sondages réalisés par FONDASOL

Les investigations ont mis en évidence les formations suivantes, sous une couche d'enrobé noir de 5 cm d'épaisseur, de haut en bas :

Tableau 1 : Résultats des investigations sur les formations des sols

Source : Étude G2 AVP + G5 FONDASOL décembre 2025

		SC3	SP3	SP4	SD1	SD2	SD3
	Tête du forage (mNGF)	+31.4	+31.3	+31.5	+31.4	+31.0	+31.4
N°	Nature de la formation	Prof (m) Cote (mNGF)					
1	Remblais	2.7 +28.7	3.7 +27.6	3.5 +28.0	3.2 +28.2	3.0 +28.0	3.5 +27.9
2	Alluvions Anciennes	11.0 +20.4	11.0 +20.3	10.5 21.0	> 5.0 < +26.4	> 5.0 < +26.0	11.0 +20.4
3	Formation du Lutétien (Marnes et Caillasses et Calcaire Grossier Indifférenciés)	> 13.0 < +18.4	> 16.0 < +15.3	> 16.5 < +15.0	-	-	> 20.0 < +11.4

Les niveaux d'eau relevés par les sondages pressiométriques sont de 7,6 (SP1) et de 7,5 (SP2), lors de la première étude, résumés dans le tableau ci-dessous :

Tableau 2 : Niveaux d'eau relevés par les sondages pressiométriques

Source : Étude G2 AVP FONDASOL avril 2024

	SP1		SP2	
	Prof.	Cote	Prof.	Cote
Niveau d'eau	7.6 m	23.3 m NGF	7.5 m	23.4 m NGF

Le niveau d'eau relevé par le sondage SD3 et le suivi du piézomètre est de 8,4 m de profondeur. Le suivi des piézomètres est toujours en cours afin de caractériser davantage les fluctuations de la nappe.

Tableau 3 : Niveau d'eau relevé par le sondage SD3 et le piézomètre

Source : Étude G2 AVP +G5 FONDASOL décembre 2025

Niveau d'eau	SD3 + PZ	
	Prof. (m)	Cote (mNGF)
Le 03/12/2025	8.4	+23.0

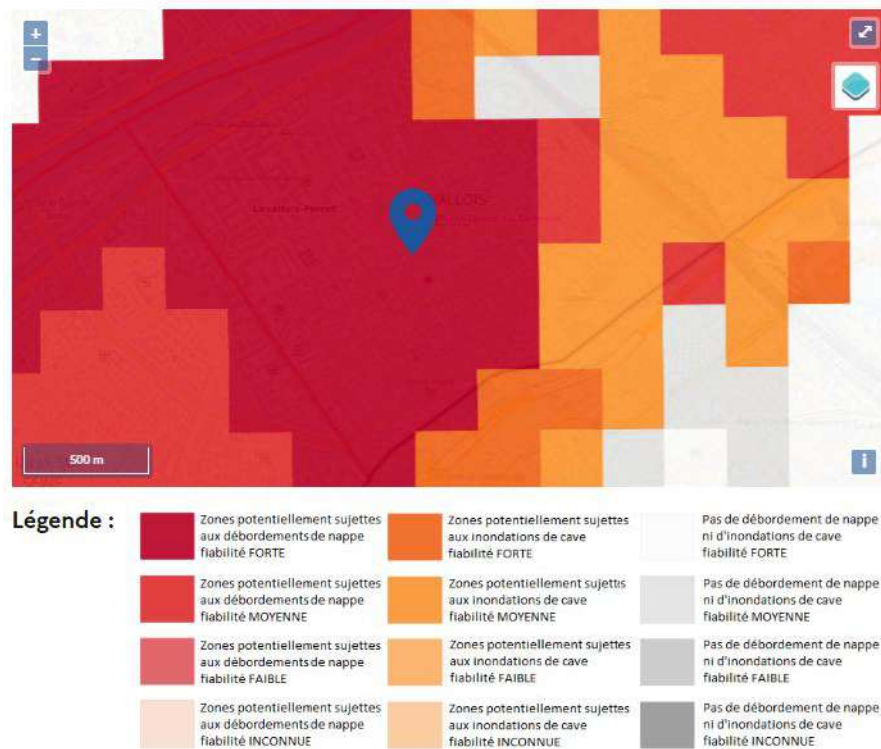
Ce niveau correspond vraisemblablement à la nappe alluviale de la Seine située pour rappel à environ 540 m du site. En effet, la première nappe souterraine se trouve à plus de 7 m de profondeur, il s'agit de la nappe alluviale de la Seine. Les nappes pouvant ensuite être rencontrées sont les nappes de l'Albien et du Néocomien. Elles sont référencées comme ZRE (Zone de Répartition des Eaux) et le site d'étude est ainsi concerné. Néanmoins, ces dernières sont trop profondes pour que le projet ait un impact.

L'étude géotechnique précise que le site d'étude se situe en bordure d'ouvrages mitoyens au projet dont le mode de fondations n'est pas connu.

La présence d'existants à démolir dans l'emprise du projet va occasionner un remaniement certain des sols de surface. Les études géotechniques détaillent des préconisations pour la bonne réalisation du projet. Elles sont détaillées en Annexe 8.3 et Annexe 8.4. Le maître d'ouvrage s'engage à respecter ces préconisations. Une étude de suivi de la nappe souterraine au droit du projet est en cours et sera présentée ultérieurement. Les préconisations apportées par cette étude pour la construction des bâtiments devront être respectées.

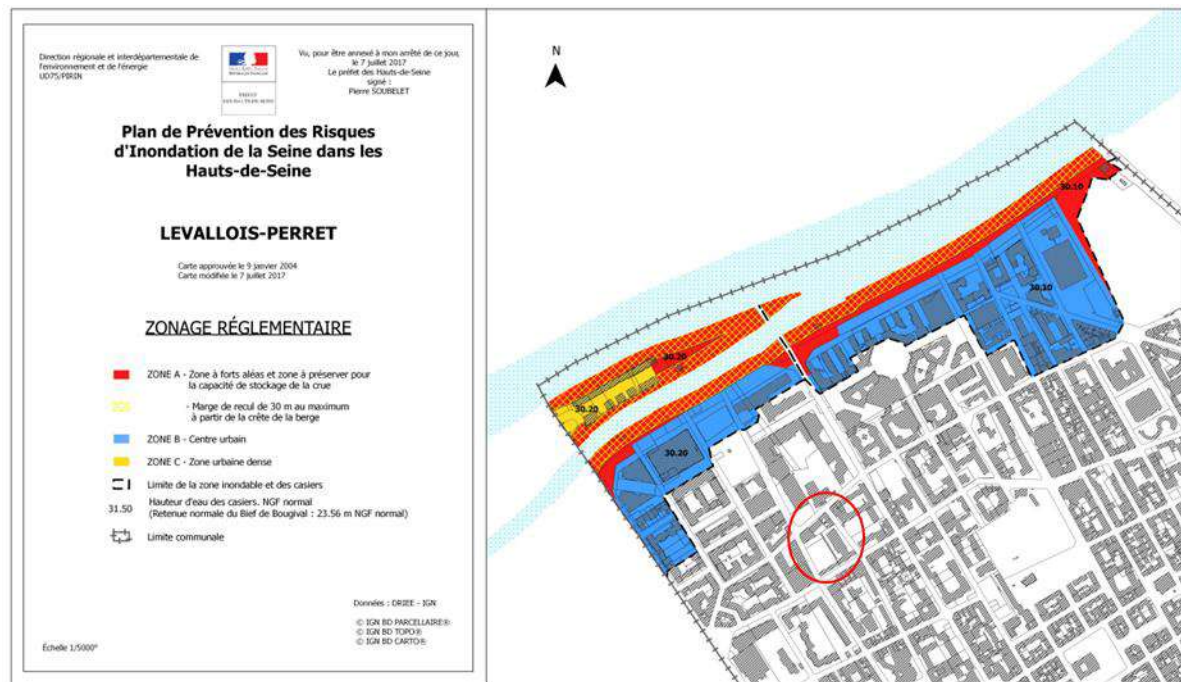
3.2.2.2 Risque d'inondation par remontée de nappe

D'après la base de données du site internet www.géorisques.gouv.fr, le site d'étude est concerné par un risque d'inondation par remontée de nappe de fiabilité forte. Néanmoins, il est hors zonage réglementaire du PPRI de la Seine en vigueur (approuvé en janvier 2004).



Source : GéoRisques

Illustration 21 : Inondation par remontée de nappe associée à la zone d'étude



Source : PPRI de la Seine dans les Hauts de Seine

Illustration 22 : Zonage réglementaire du PPRI de la Seine dans les Hauts de Seine

La nappe alluviale de la Seine possiblement impactée en phase travaux devra bénéficier de suivis piézométriques durant celle-ci. Le risque d'inondation par remontée de nappe sera pris en compte en phase amont du projet.

Une gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie naturelle du site, la géologie et le contexte urbanisé sera réalisée.

3.2.3 Sites et sols pollués

Sources : Géorisques ; Étude pollution -FONDASOL-2024, Étude pollution – ENVIROPOL CONSEILS – Décembre 2025

3.2.3.1 Sites CASIAS à proximité du périmètre d'étude

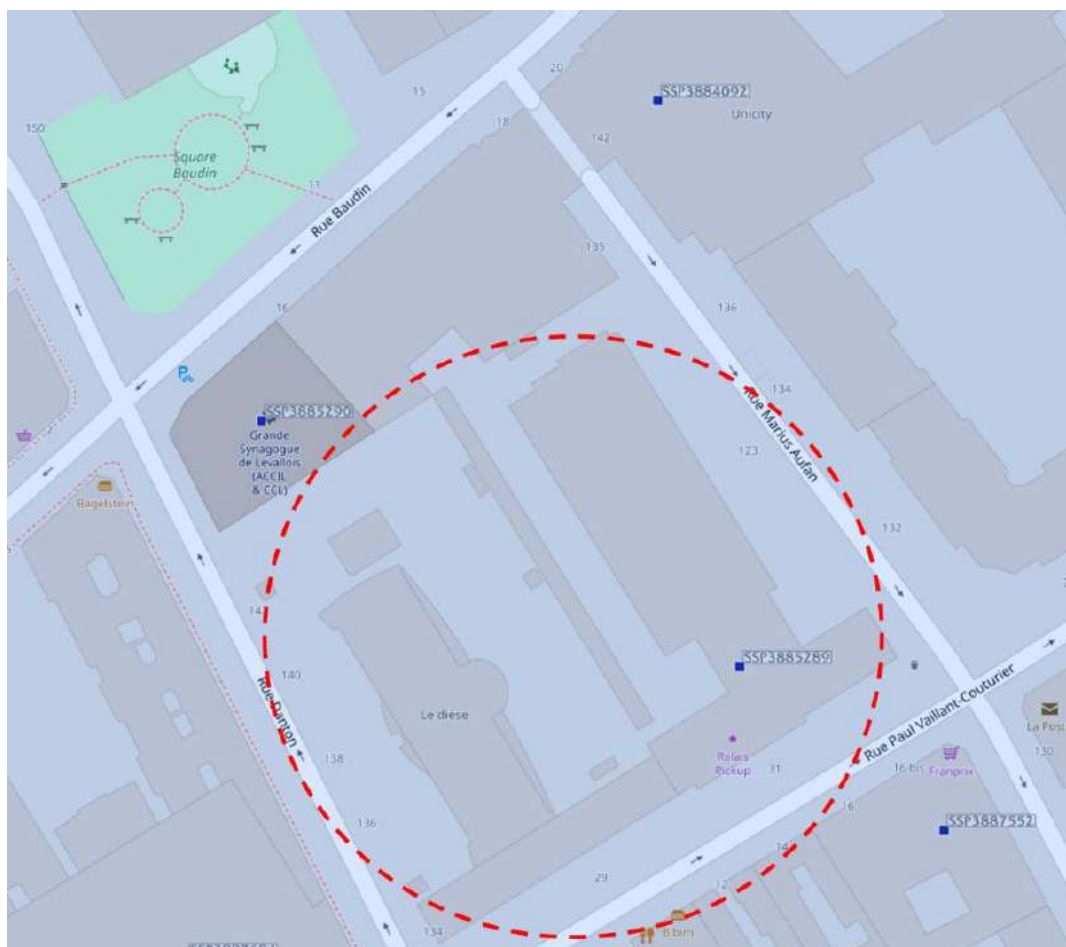
Deux Sites et Sols Pollués référencés dans les bases de données CASIAS ont été identifiés au droit et à proximité du site.

Tableau 4 : Recensement des sites industriels potentiellement pollués au droit et à proximité du site d'étude (Levallois-Perret)

Source : Étude pollution FONDASOL – 2024 ; Géorisques

N° identifiant SSP	Nom	Nature de l'activité	Statut	Proximité avec le projet
SSP3885289	Garage des PTT	Garages, ateliers, mécanique et soudure	Indéterminé	Au droit du site
SSP3885290	Buhler-Fontaine (Ets)	Production et distribution de combustibles gazeux	Activité terminée	À proximité immédiate

Le site d'étude est ainsi référencé dans la base de données CASIAS sous le numéro IDF9201695 pour une activité de garage automobile.



Source : Géorisques

Illustration 23 : Localisation du projet par rapport aux sites CASIAS

3.2.3.2 Étude d'analyse de pollution des sols (FONDASOL, 2024)

L'étude de pollution des sols réalisée en 2024 par la société FONDASOL (Cf. Annexe 8.5) a mis en place trois sondages en extérieur à la tarière mécanique menés jusqu'à une profondeur maximale de 6,50 m selon le projet d'aménagement. C'est 12 échantillons de sols qui ont été analysés. Les échantillons prélevés ont fait l'objet de mesures PID (référence de l'appareil : 95EN – S6) sur le terrain, afin d'évaluer le potentiel de dégazage des sols en composés organiques volatils. L'ensemble de ces mesures semi-quantitatives a mis en évidence des valeurs inférieures à la limite de quantification de l'appareil.



Source : Étude pollution FONDASOL – 2024

Illustration 24 : Plan d'implantation des sondages effectués par FONDASOL en 2024

La visite de site a mis en évidence la présence de deux bâtiments à usage de bureau et de gestion de colis, exploités par la société La Poste. Une chaufferie raccordée à une cuve aérienne de mazout de volume inconnu est présente au sous-sol. Aucun indice organoleptique de la présence de polluant n'a été observé lors de la réalisation des investigations.

3.2.3.2.1 Résultats et interprétations

Au vu des résultats analytiques, les terres à évacuer dans le cadre du projet pourraient être prises en charge en ISDI et, engendrant des surcoûts, pour du comblement de carrière acceptant les terres sulfatées.

Pour les échantillons analysés entre 5,70 et 6,50 m de profondeur, qui correspondent aux sols qui resteront en place compte tenu de l'aménagement de deux niveaux de sous-sol sur environ 5,70m de profondeur, les résultats d'analyses dans les sols mettent en évidence des teneurs faibles (de l'ordre de la limite de quantification) en hydrocarbures et PCB, non représentatives d'un impact en pollution et n'engendreront pas de risques dans la poursuite du projet d'aménagement actuel.

Les risques retenus à la suite de cette pollution identifiée sont la volatilisation de composés volatils et la perméation vers les canalisations d'eau potable compte tenu de l'absence d'investigations sur les sources potentielles de pollution identifiées.

3.2.3.2.2 Recommandations

Au regard des éléments identifiés lors de cette étude, Fondasol Environnement recommande :

- la réalisation d'investigations complémentaires à l'aide d'un carottier portatif afin de compléter la connaissance de la qualité des sols au droit de l'actuel bâtiment et compte tenu des sources potentielles anciennes identifiées lors de l'étude historique (et pour partie non localisées précisément) ;
- le suivi de terrassement en phase travaux par un bureau d'études compétent notamment en cas de découverte fortuite de cuves enterrées ;
- le dégazage, l'inertage et l'élimination selon la réglementation en vigueur de la cuve aérienne.

Le projet devra mettre en place un suivi des terrassements en phase travaux par un BE compétent en cas de découverte fortuite de cuves enterrées. Un dégazage, un inertage et une élimination des déchets devront se faire selon la réglementation en vigueur de la cuve aérienne.

3.2.3.3 Étude d'analyse de la pollution des sols (ENVIROPOL CONSEILS 2025)

Cette présente étude s'inscrit dans la continuité du diagnostic environnemental réalisé en 2023-2024 par FONDASOL. Pour rappel, celui-ci n'avait pas mis en évidence de pollution marquée des sols sur le site. Néanmoins, il avait toutefois révélé la présence ponctuelle de matériaux non inertes au sens de la réglementation déchets, identifiés par des paramètres de lixiviation (fraction soluble et sulfates), impliquant une gestion spécifique en cas d'exportation des terres lors des futurs travaux.

Ainsi, cette présente étude correspond à un diagnostic de type « DIAG » conforme à la **norme NF X31-620-2 (décembre 2021)**, dont l'objectif principal était d'établir un état des lieux environnemental approfondi afin d'anticiper la gestion des milieux potentiellement impactés (sols, air du sol et eaux souterraines) et des terres excavées, en amont du projet. Elle est présentée en détail en Annexe 8.6.

Ce diagnostic a été mené en s'appuyant sur les résultats de l'étude préalable réalisée en 2023-2024. Il a consisté en une collecte approfondie d'informations relatives aux terrains, fondée sur des visites de site et une analyse documentaire, complétées par la réalisation d'investigations de terrain et d'analyses de caractérisation des milieux susceptibles de constituer des voies de transfert et/ou d'exposition à d'éventuels polluants, à savoir les sols, l'air du sol et les eaux souterraines. Les principaux résultats de ces investigations sont présentés ci-après :

- existence de zones à risques localisées, liées notamment à la présence actuelle de cuves de fioul et à d'anciennes installations techniques en sous-sol ;
- stratigraphie constituée de remblais superficiels reposant sur des alluvions sablo-graveleuses puis des marnes calcaires ;
- absence d'indice visuel ou analytique de pollution significative des sols, à l'exception d'un léger dépassement ponctuel en cadmium, compatible avec le bruit de fond géochimique local ;
- résultats de lixiviation confirmant que l'ensemble des sols et remblais analysés présentent des caractéristiques compatibles avec un statut de déchet inerte, permettant leur orientation vers des filières de valorisation ou de stockage adaptées (ISDI).
- présence d'impacts chimiques (substances chlorées, hydrocarbures et HAP), d'origines multiples, dans les eaux souterraines, susceptibles de constituer une contrainte sanitaire potentielle via un transfert vers l'air du sol ;
- teneurs modérées en BTEX et composés chlorés dans la partie Est du site, sans mise en évidence de contrainte majeure pour l'aménagement futur à ce stade des investigations.

Les résultats de l'étude concluent à la compatibilité du site avec le projet immobilier, du point de vue de l'état de pollution chimique du milieu souterrain, sans nécessité de mesures de gestion spécifiques à ce stade, tant pour les futurs usages en zones de pleine terre (espaces verts) que pour l'orientation hors site des terres excavées, celles-ci étant compatibles avec une filière de type ISDI au regard de la réglementation relative aux déchets.

Néanmoins, certains écarts ponctuels aux référentiels de comparaison ont été observés pour les milieux sols, air du sol et eaux souterraines. À ce titre, les actions suivantes sont recommandées :

- pour les sols non inertes sur lixiviats destinés à être maintenus en place dans le cadre du projet, conservation de leur existence dans la mémoire des terrains via l'instauration d'une restriction d'usages ;
- suivi de la qualité des eaux souterraines, par la réalisation d'une campagne de contrôle complémentaire avec densification des piézomètres ;

- suivi de la qualité de l'air du sol, au moyen d'une nouvelle campagne de mesures à partir des piézajrs existants.

En fonction des résultats de ces investigations complémentaires, des mesures de gestion adaptées pourront être définies, le cas échéant, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués, notamment par l'élaboration d'un Plan de Gestion, en cohérence avec les caractéristiques et contraintes du projet.

Un plan de gestion des terres excavées devra être réalisé.

3.2.3.4 Diagnostic amiante et plomb

L'ensemble du territoire communal a été classé en zone d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 16 mai 2000, et classé en zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites par arrêté préfectoral du 22 décembre 2004. Un diagnostic amiante et plomb a été réalisé par les entreprises AC Environnement et BC2E, respectivement, en 2020 et 2022. Celles-ci ont révélé la présence d'amiante et de plomb dans certains matériaux des bâtiments, détaillée dans les Annexes 8.5 et 8.6 et résumée ci-dessous :

Par l'entreprise BC2E :

- lot 149 : pas d'amiante ;
- lot 154 : amiante dans la dalle des sols ;
- lot 156 : amiante dans le bureau 14 sol et la dalle de sol ;
- lot 159 : amiante dans les plinthes des bureaux 7, 8, 9, 10, 11, 12 ;
- absence d'amiante dans les parties communes.

Par l'entreprise AC Environnement :

- amiante dans le ciment, le bâtiment Aufran (revêtement sol, conduit air, menuiserie, gaine et coffre verticaux) et le bâtiment Paul Vaillant Couturier (revêtement sol, conduit eau, menuiserie) ;
- plomb dans le bâtiment Aufran.

Aucune infestation par les termites n'a été relevée.

Donc, lors de travaux de réhabilitation et de démolition du bâtiment générant la dépose ou l'élimination de produits et d'amiante-ciment (dalles de sol et gaines Fibrociment pour ce bâtiment) : les dispositions réglementaires, du décret 96-98 du 07/02/96 et notamment de l'arrêté du 14 mai 1996 ainsi que l'ensemble des textes relatifs aux règles techniques relatives aux entreprises effectuant des activités de confinement et de retrait de l'amiante.

Le projet respectera les dispositions réglementaires du décret 96-98 du 07/02/96 et notamment de l'arrêté du 14 mai 1996 ainsi que l'ensemble des textes relatifs aux règles techniques relatives aux entreprises effectuant des activités de confinement et de retrait de l'amiante.

La compatibilité de la qualité des sols, après dépollution, avec les usages futurs du projet devra être garantie.

3.2.4 Milieu naturel

Sources : Prédiagnostic écologique -EODD-2025

Le prédiagnostic écologique a défini trois aires d'étude, présentées dans l'illustration suivante :

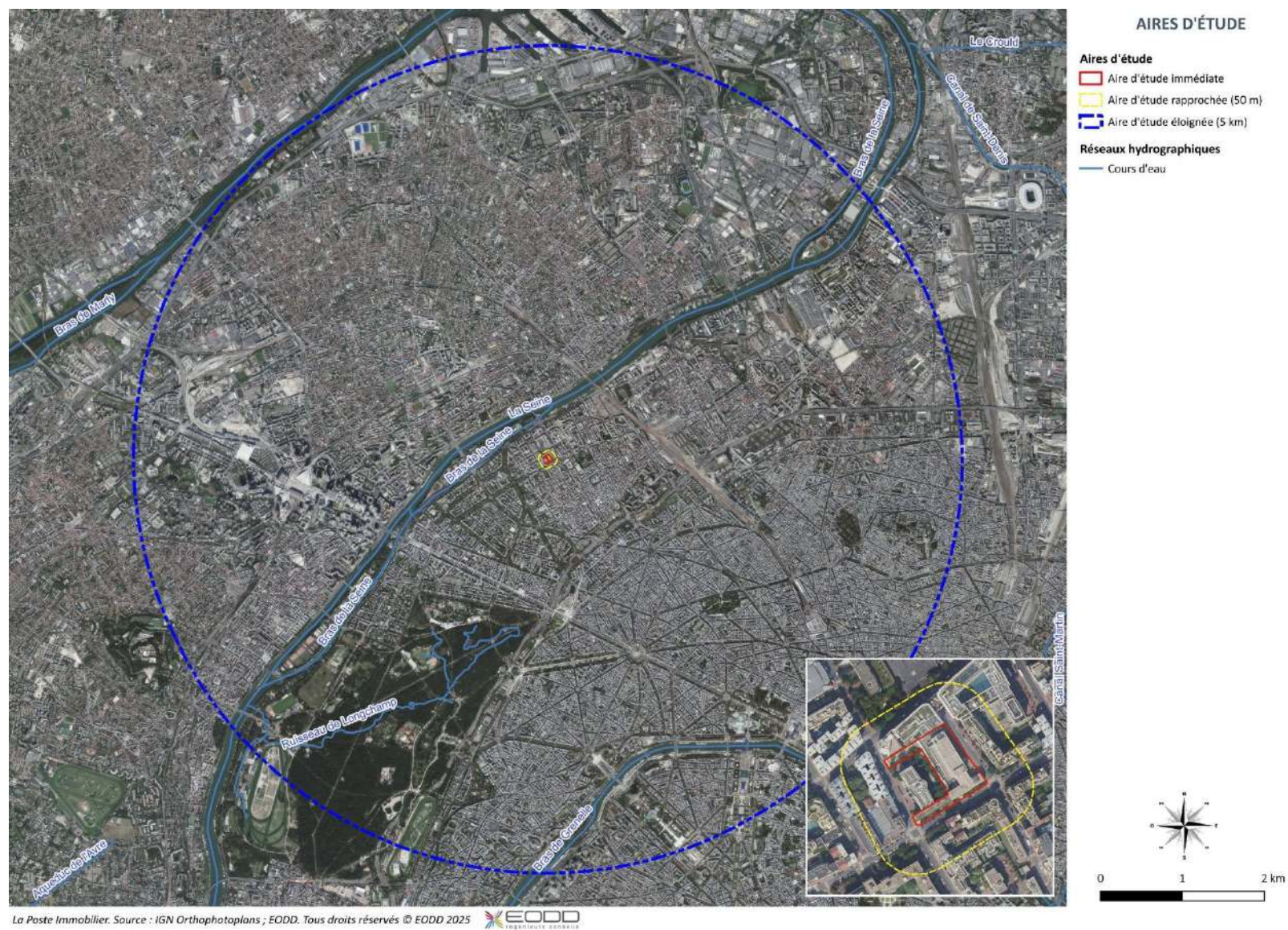


Illustration 25 : Localisation des aires d'études liées au projet

3.2.4.1 Zonages des milieux naturels

Un zonage réglementaire est présent dans un rayon de cinq kilomètres autour de l'AEI. Il s'agit d'un **cours d'eau classé en liste 2 : la Seine**. **Tout projet doit permettre d'assurer le transport suffisant des sédiments au sein du cours d'eau et ne pas entraver la circulation des poissons migrateurs**. La Seine est située à environ 500 mètres au nord de l'AEI. Le projet ne prévoit aucun impact direct sur ce cours d'eau. Aucun lien fonctionnel n'est identifié. Aucune contrainte réglementaire liée à ce cours d'eau n'est à prévoir.

L'aire du projet n'est concernée ni par un zonage réglementaire ni par un zonage d'inventaire concernant les milieux naturels. Les interactions avec les ZNIEFF à proximité sont jugés comme peu probables.

Enfin, huit ENS sont présentes dans un rayon de cinq kilomètres autour de l'AEI. Ces ENS, réservoirs de biodiversité, forment un réseau autour du site. Ces zonages ont potentiellement des interactions écologiques avec le site d'étude en ce qui concerne les espèces à forte capacité de dispersion (chiroptères, oiseaux) et anthropophiles.

Pour rappel, le site est actuellement occupé par un ancien centre de tri postal ainsi que par des bureaux élevés sur un niveau de sous-sol. Les parcelles sont imperméabilisées à 100%. En raison du contexte très urbain dans lequel s'inscrit le site d'étude, **des interactions écologiques dégradées sont attendues**. Ceci s'explique par de nombreux obstacles au passage de la faune ainsi que par la faible surface allouée aux espaces verts

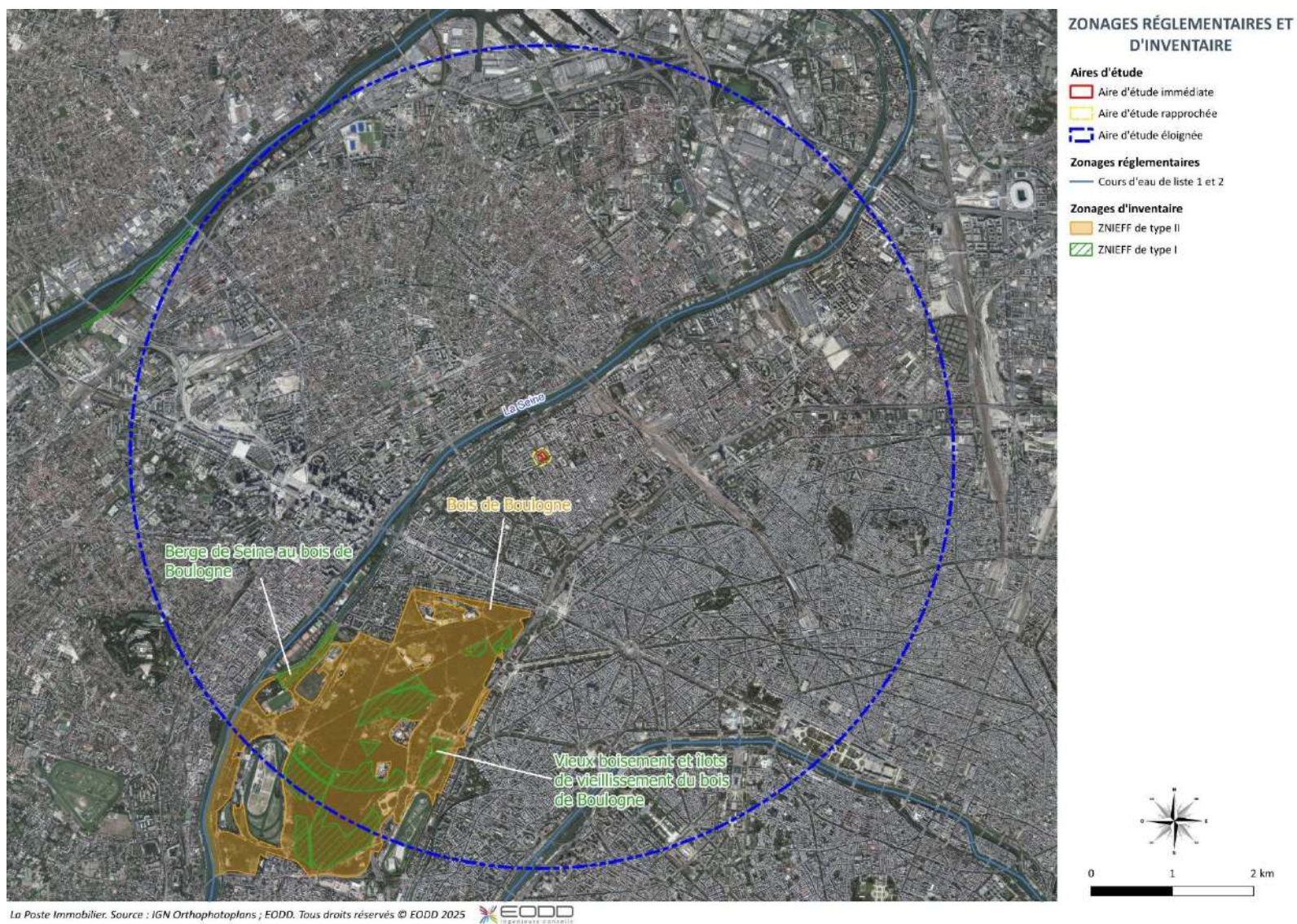


Illustration 26 : Localisation des zonages réglementaires et d'inventaire

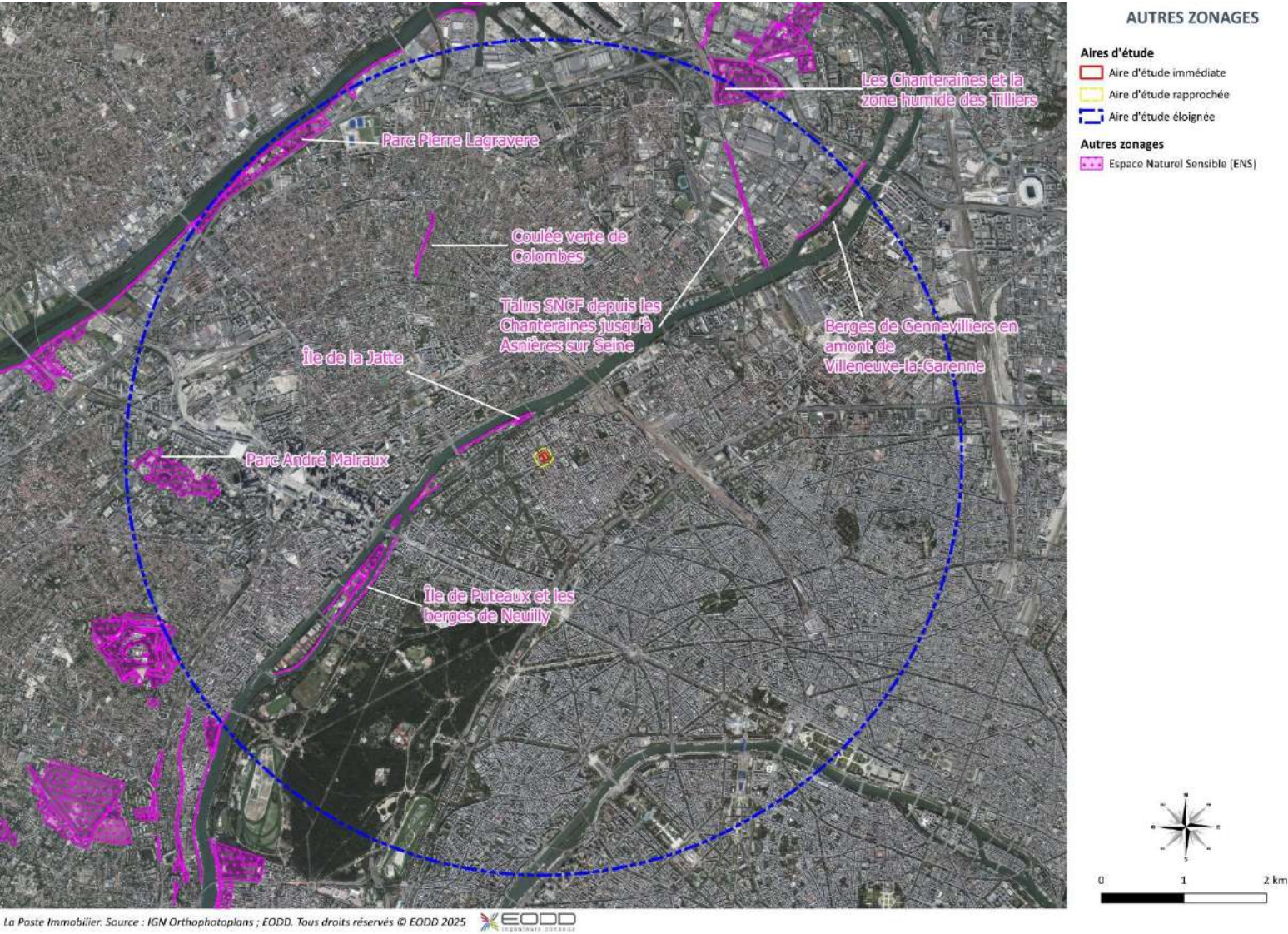


Illustration 27 : Localisation des autres zonages

3.2.4.2 Synthèse des enjeux identifiés

Une visite de site s’est déroulée le 29 octobre 2025 afin d’évaluer les enjeux écologiques du site d’étude. La synthèse de ce prédiagnostic concernant les habitats, enjeux floristiques et faunistiques est présentée ci-dessous :

Tableau 5 : Synthèse du prédiagnostic écologique et des enjeux

THÉMATIQUE	DESCRIPTION	ENJEU POTENTIEL	ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER
 PÉRIMETRES D'INVENTAIRES ET RÉGLEMENTAIRES	• Milieux naturels protégés (Natura 2000, APPB) : aucun espace naturel protégé au sein de l’aire d’étude rapprochée. Un cours d’eau classé localisé dans l’AEE (la Seine), mais sans lien fonctionnel avec le projet.	FAIBLE	Sans objet : le lien écologique avec la zone d’étude du projet est négligeable pour l’ensemble périmètres d’inventaires et réglementaires identifiés à proximité.
 HABITATS	• Continuités écologiques : aucune continuité écologique régionale ou locale d’intérêt au sein de l’aire d’étude rapprochée. • Habitats biologiques : uniquement des habitats bâtis et artificialisés sans enjeux. • Zones humides : site artificialisé et imperméabilisé en majorité.	FAIBLE	Valoriser et renforcer les éléments naturels présents sur le site (végétation arborée).
 FLORE	• Flore patrimoniale : aucune espèce protégée ou patrimoniale. • Flore exotique envahissante : quatre espèces présentes : le Sénéçon du Cap, le Buddleia de David, le Raisin d’Amérique et le Robinier faux-acacia.	FAIBLE	Lors de la réalisation de travaux, une attention particulière devra être accordée aux espèces envahissantes afin de ne pas favoriser la prolifération de ces espèces.

 FAUNE	Les données suivantes font état de la présence avérée ou potentielle d'espèces animales. Au vu de la date de réalisation de ce prédiagnostic écologique (29 octobre 2025), il n'est pas possible de statuer de façon certaine sur la présence / l'absence de certaines espèces protégées (avifaune, chiroptères, reptiles notamment). Des inventaires complémentaires en période favorable s'avèrent nécessaires pour affiner ces résultats. Ce prédiagnostic repose donc à ce stade principalement sur des potentialités de présence et non pas sur une présence strictement avérée. • Avifaune : sept espèces observées dont deux protégées. Deux cortèges possiblement présents en période de reproduction : celui inféodé au bâti (Moineau domestique, Martinet noir...) et celui des parcs et jardins (Accenteur mouchet, Rougegorge familier, Mésange bleue...). Douze espèces protégées sont potentiellement nicheuses sur l'AEI, dont cinq espèces au statut de conservation défavorable. Enjeu potentiel modéré pour les bâtiments et les espaces verts du site. • Mammifères : aucune espèce observée. Une seule espèce potentiellement présente non protégée ni menacée : le Rat surmulot. Enjeu non significatif associé. • Chiroptères : aucun individu ni indice de présence observé. Huit espèces potentiellement en gîte sur l'AEI, (Murin de Daubenton, Noctule commune ou encore la Sérotine commune) dont trois à enjeu fort et cinq à enjeu modéré. Enjeux potentiels forts au niveau des bâtiments et de trois arbres si présence de chiroptères en gîte. • Amphibiens : aucune espèce observée. Aucune potentialité d'accueil. Enjeu nul associé. • Reptiles : une espèce protégée potentielle : le Lézard des murailles. Haie et massifs arbustifs potentiellement favorables à cette espèce. Enjeu faible associé. • Insectes : quelques espèces de Lépidoptères rhopalocères et d'orthoptères très communes présentes au droit des quelques espaces verts. Enjeu très faible associé.	FORT (chiroptères et oiseaux principalement)	Si des travaux devaient porter atteinte aux individus ou habitats d'espèces protégées, des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation devront être mises en place pour supprimer les risques. Des inventaires complémentaires sont préconisés afin de préciser la liste des espèces protégées présentes (oiseaux, chiroptères et reptiles).
--	--	---	--

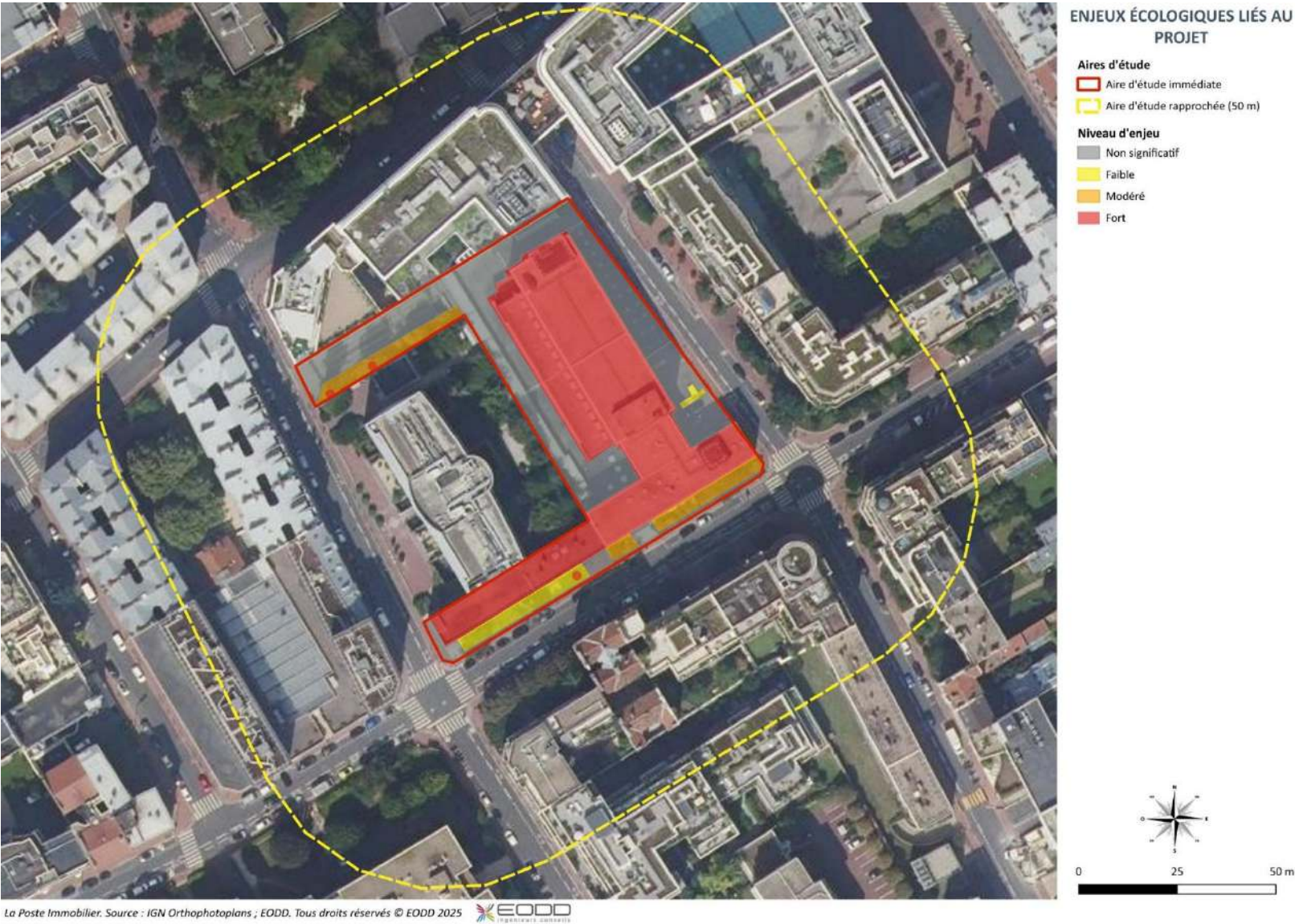


Illustration 28 : : Enjeux écologiques potentiels liés au projet

Le prédiagnostic écologique a été réalisé en octobre 2025 (Cf. Annexe 8.9), soit à une période globalement défavorable à l'observation de la faune et de la flore. Il repose donc principalement sur des potentialités de présence d'espèces et non pas sur des présences strictement avérées. Il n'est par exemple à ce stade pas possible de confirmer la présence d'espèces d'oiseaux nicheuses sur le site.

En synthèse, plusieurs espèces animales protégées sont susceptibles d'utiliser l'AEI pour effectuer leur reproduction. Les enjeux écologiques potentiels sont forts pour les bâtiments et trois arbres qui sont favorables aux chiroptères. Les haies et massifs arbustifs présentent un enjeu écologique potentiel modéré lié à l'avifaune et au Lézard des murailles.

La présence d'espèces protégées peut impliquer des procédures réglementaires si des individus ou leurs habitats venaient à être impactés par le projet, telles que la réalisation d'un dossier de demande de dérogation espèces protégées.

Des inventaires faunistiques complémentaires sont prévus pour préciser l'utilisation du site, ou non, pour certaines de ces espèces protégées potentiellement présentes (inventaire de l'avifaune en période de nidification, pose d'enregistreurs à ultrasons pour les chiroptères aux différentes étapes de leur cycle biologique, recherche du Lézard des murailles dans les espaces verts lors de sa période d'activité).

Le cas échéant, des mesures écologiques fortes seront définies et mises en œuvre afin d'assurer la protection des espèces présentes sur le site d'étude.

3.2.5 Contexte patrimonial

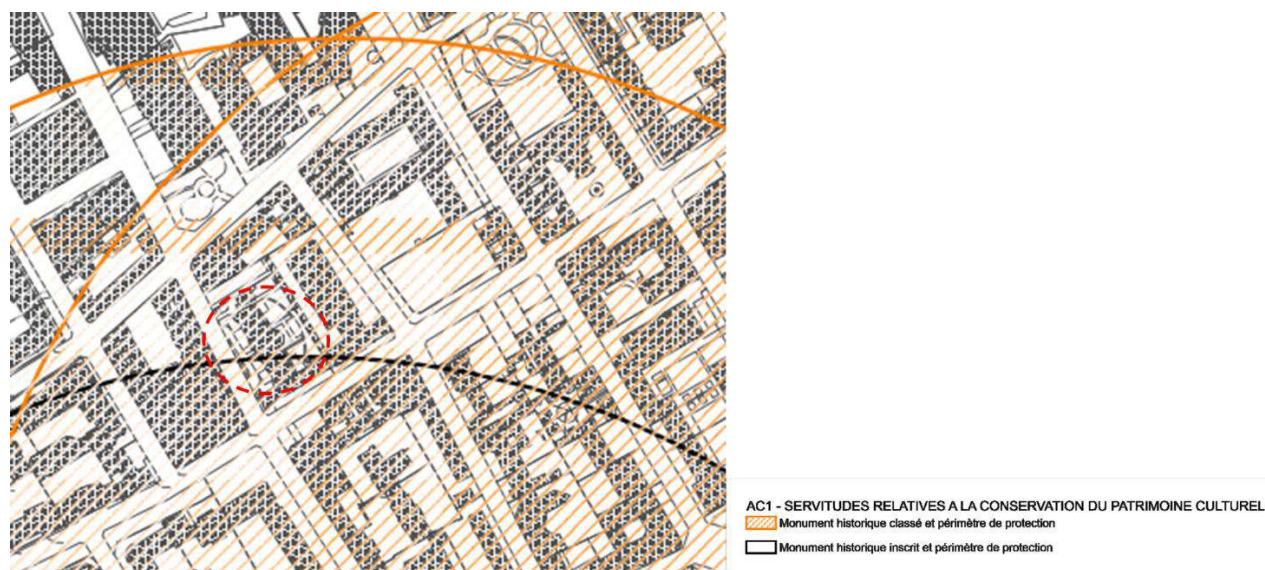
Sources : PLU Levallois-Perret ; Atlas des patrimoines

La commune de Levallois-Perret n'est pas concernée par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Le site d'étude se situe au sein de trois périmètres de protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) : une villa mauresque (I2PAU4) à environ 280 m au sud, l'église réformée La Petite Étoile (ITSLKK) à environ 350 m au sud-est ainsi que l'hôpital anglais « Hertford British Hospital Corporation » (IDVCNH) à environ 470 m au sud.

Un site inscrit se trouve à environ 600 m à l'ouest « Quartiers urbains » et un autre à environ 1 km au sud « Ensemble urbain à Paris ». Aucune entité écologique remarquable n'est identifiée sur la zone d'implantation.

Aucun site archéologique n'est recensé à proximité du site d'étude.



Source : PLU Levallois-Perret

Illustration 29 : Périmètres de protection des monuments historiques associés au site d'étude

Le projet devra respecter les recommandations architecturales de l'ABF pour maintenir une bonne intégration des bâtiments proches des monuments historiques. Le maître d'ouvrage s'engage à présenter le projet à l'ABF avant tout dépôt de demande d'autorisation.

3.2.6 Déplacements

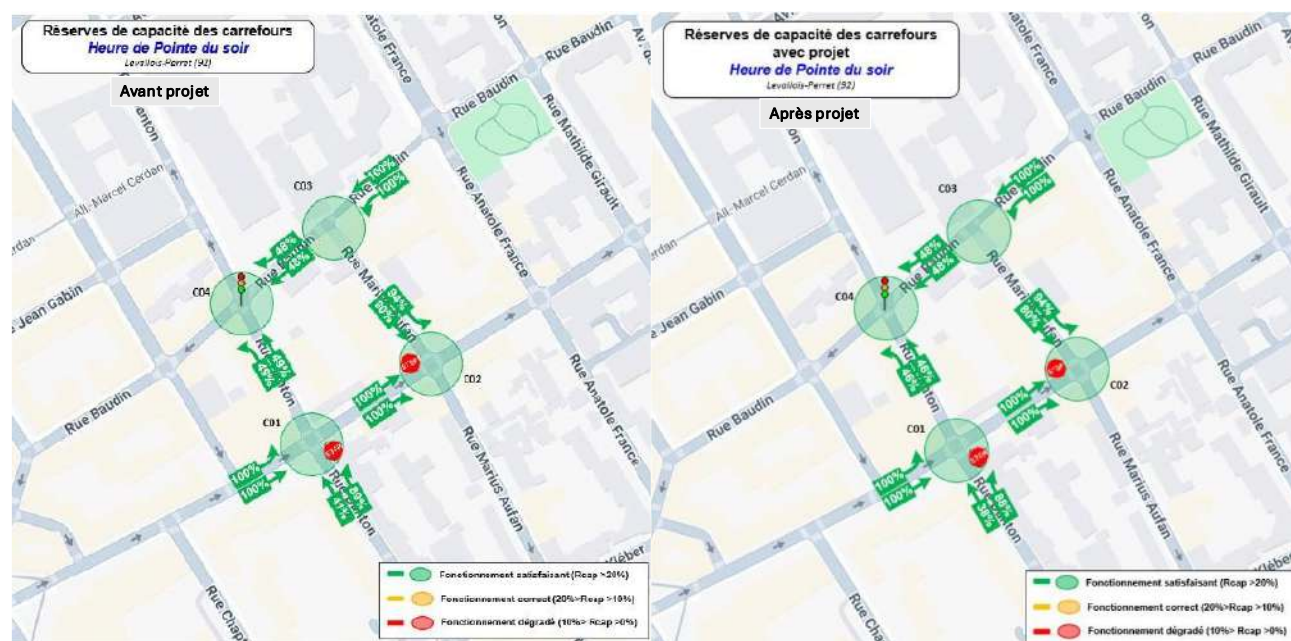
Source : Étude circulation – CDVIA – Novembre 2025

Une étude circulation a été réalisée en novembre 2025 afin de rédiger un état des lieux du trafic actuel autour de la zone du présent site d'étude. Un état prévisionnel de l'impact du présent projet sur le trafic a également été détaillé. L'étude est présentée en Annexe 8.10.

Le diagnostic de l'état actuel dans le périmètre étudié, ne révèle aucune problématique en matière de trafic routier et de déplacements, tout modes confondus.

L'étude estime que le projet générera un total de 110 TV quotidien, 100 VL et 10 PL ; dont 20 VL aux heures de pointe.

En termes d'impact, l'augmentation du trafic reste très marginale par rapport aux flux actuels (avant-projet), moins de 2,5 % d'augmentation sur les tronçons concernés. Ces augmentations n'entraîneront pas de dégradation des conditions de circulation. Aux heures de pointe, l'étude montre que les carrefours resteront fluides.



Source : Étude circulation – CDVIA – Novembre 2025

Illustration 30 : Réserve de capacité des carrefours à proximité du projet

De plus, le projet se situe dans un quartier dense, avec une offre de transports en commun (TC) importante permettant d'absorber sans difficultés les futurs déplacements effectués en TC par les occupants du projet immobiliers.

De même, la part des déplacements effectués avec des modes actifs (marche, vélo) profitera d'infrastructures sécurisées et confortables dans la zone autour du projet (trottoirs, bandes cyclables).

Par conséquent, l'impact global du projet sur le réseau routier sera très faible et sans dégradation par rapport à la situation actuelle.

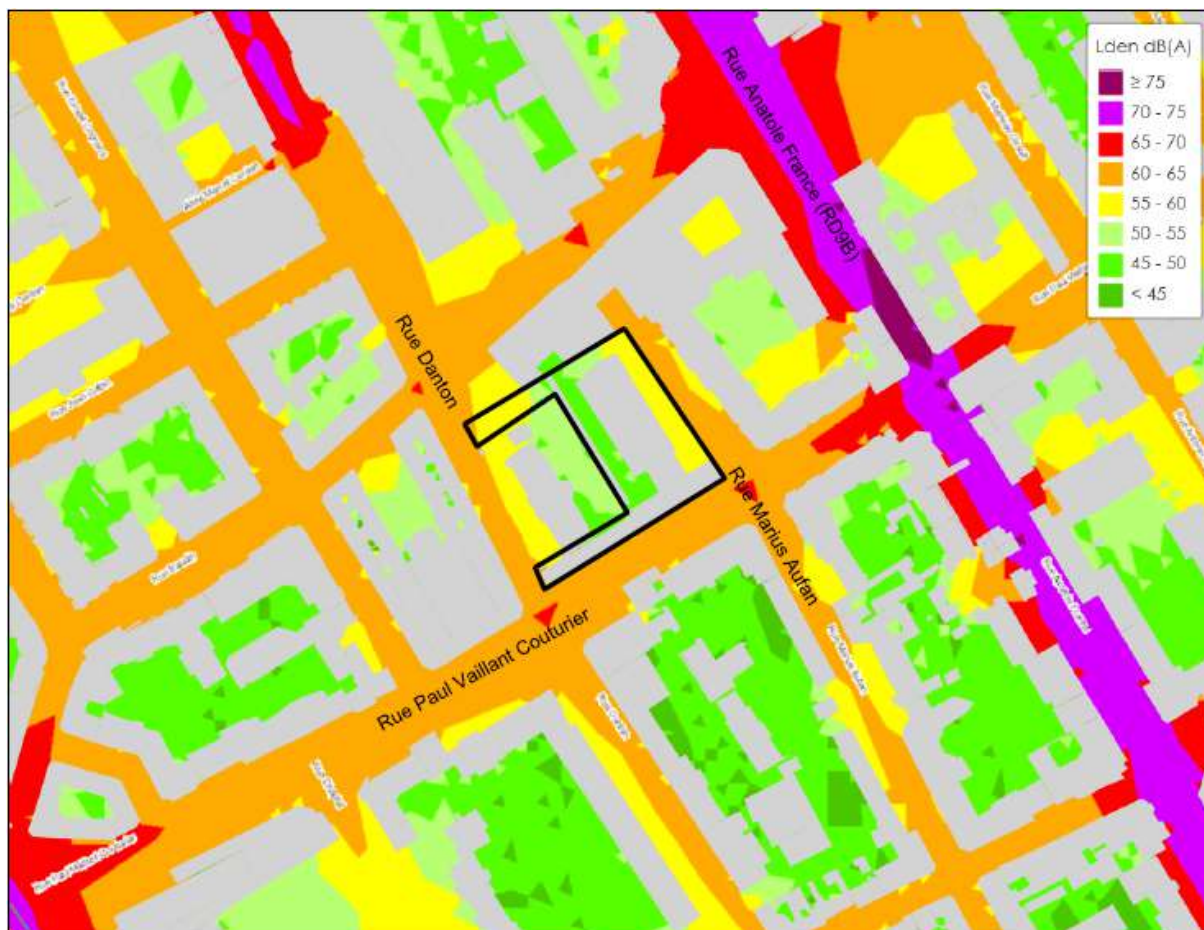
3.2.7 Nuisances sonores

3.2.7.1 Contexte général

Sources : PLU Levallois-Perret ; Géoportail, carto.bruitparif.fr et DDT92 ; Étude acoustique – SIXENSE - 2025

Malgré la présence de l'aérodrome de Paris-Le Bourget à environ 14 km, le site est non concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de celui-ci.

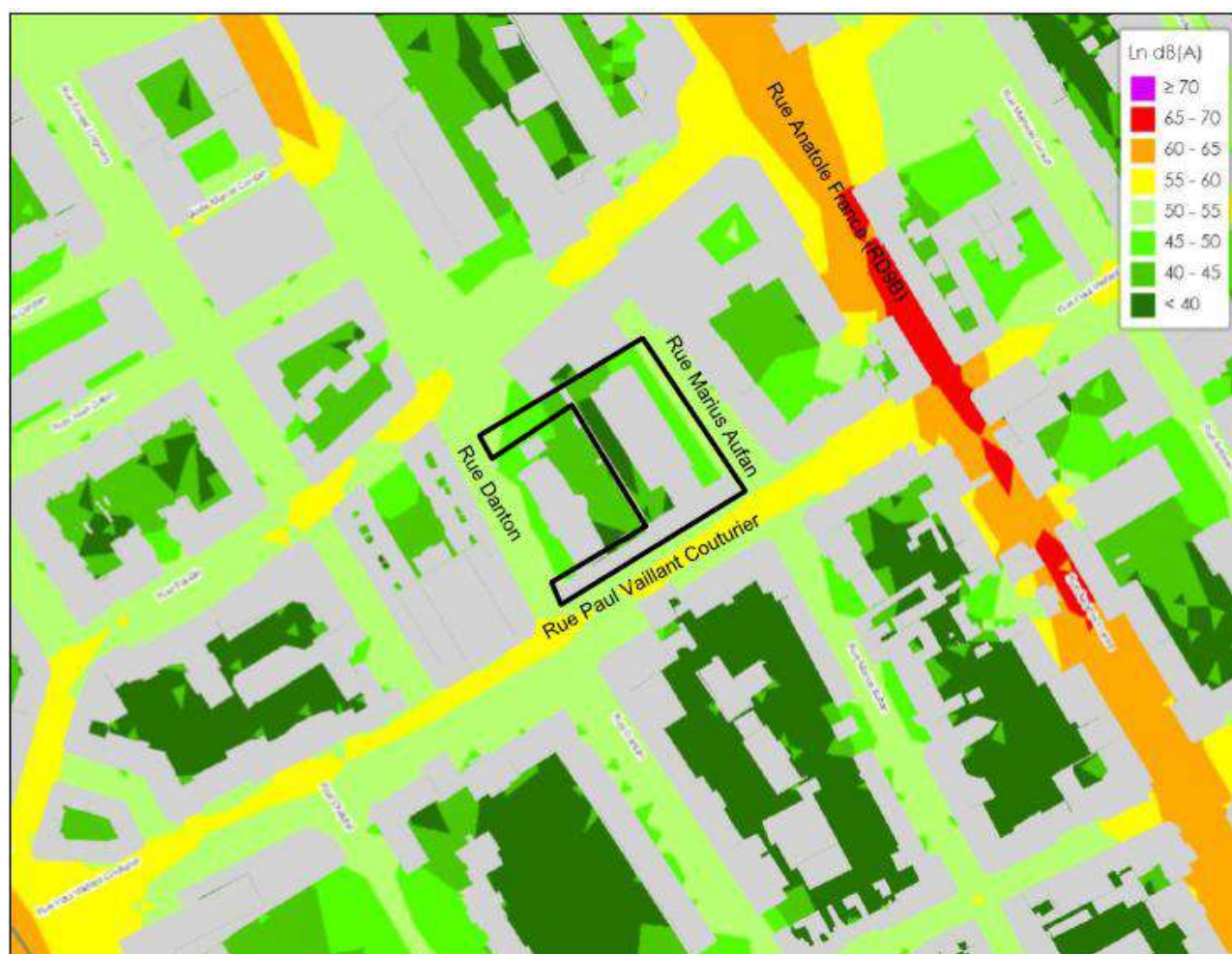
D'après les cartes de bruits stratégiques de Paris et de la DDT92, des nuisances sonores liées au trafic routier sont présentes à proximité du site. Certaines routes présentent des dépassements réglementaires, **la plus bruyante est la rue Anatole France à environ 100 m à l'est du site du projet**. Sur le périmètre du projet, les niveaux de bruit sont de 60 à 65 dB(A) côté rues Marius Aulien, Paul Vaillant Couturier et Danton. Côté cour, les niveaux acoustiques sont plus faibles, de l'ordre de 45 à 55 dB(A).



Source : Étude acoustique – SIXENSE 2025

Illustration 31 : Carte des niveaux sonores sur une journée complète (indicateur Lden)

Selon l'indicateur nocturne, le secteur en projet est exposé aux niveaux de bruit inférieurs à 55 dB(A).



Source : Étude acoustique – SIXENSE 2025

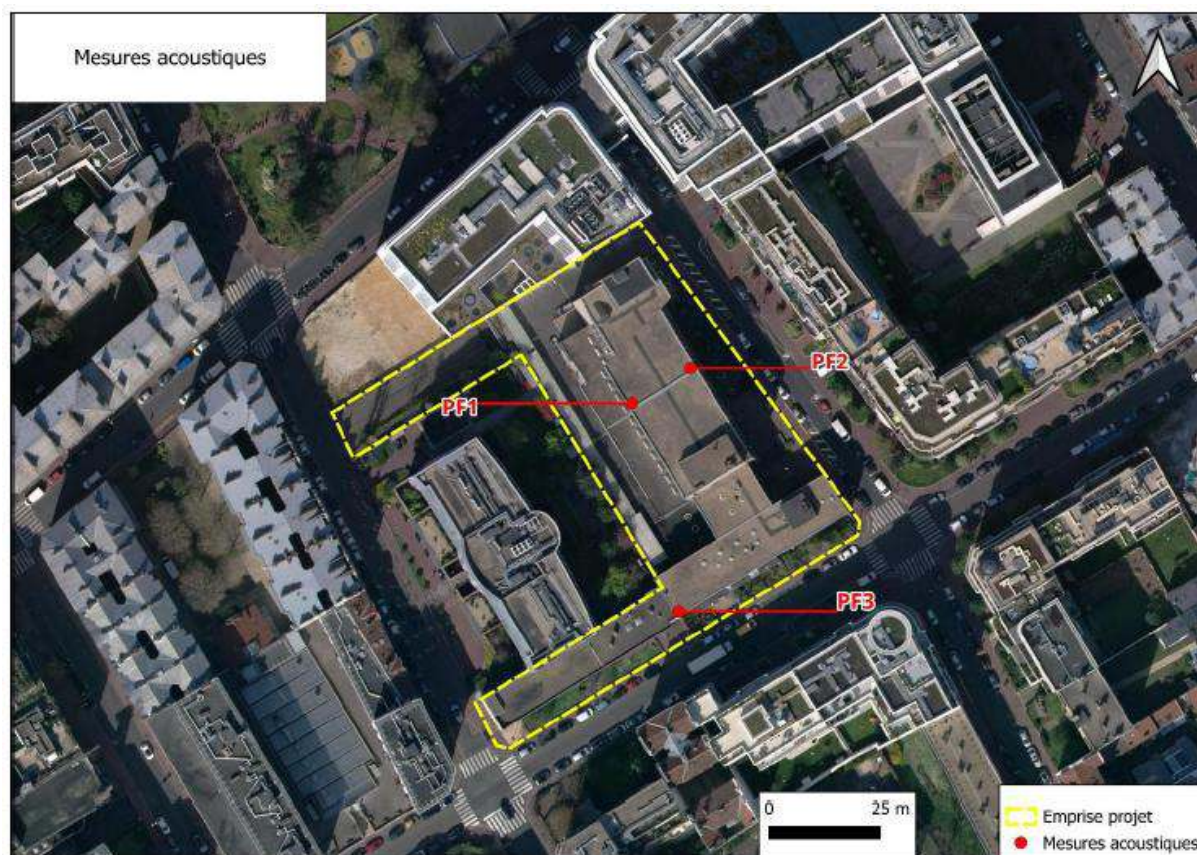
Illustration 32 : Carte des niveaux sonores sur une nuit complète (indicateur Ln)

Néanmoins, l'environnement du site est jugé calme par rapport aux nuisances aériennes et ferroviaires. Le site d'étude n'est pas concerné directement par des dépassements réglementaires diurne et nocturne.

3.2.7.2 Étude acoustique par SIXENSE - 2025

Une étude acoustique du site est réalisée pour évaluer les niveaux de bruit prévisionnels en façade des nouveaux bâtiments pour se conformer à la réglementation et ne pas créer de situation problématique pour les usagers des nouveaux immeubles.

Une campagne de mesures acoustiques du mardi 04 au vendredi 07 novembre 2025. Le dispositif de mesures compte 3 points de mesures répartis sur l'ensemble du secteur d'étude. Le plan ci-dessous permet de localiser l'emplacement des points de mesure :



Source : Étude acoustique – SIXENSE 2025

Illustration 33 : Localisation des points de mesures acoustiques au droit du périmètre projet

Les hypothèses de trafics sont issues de l'étude mobilité réalisée par le bureau d'études CDVIA. Ils sont utilisés pour réaliser les modélisations acoustiques du projet en situation actuelle et future. Il en ressort que **l'augmentation du trafic reste très faible (entre 0 et 2,5%)** compte-tenu de l'offre des transports en commun importante et dense disponible sur le secteur d'étude.

Une carte des ambiances sonores actuelles a été réalisée par SIXENSE, elle est la combinaison des niveaux sonores diurnes et nocturnes, présentés plus en détails dans l'Annexe 8.11. Ainsi, il est conclu que le secteur d'étude est majoritairement d'ambiance sonore modérée sauf sur les rues les plus circulées : les rues Paul Vaillant Couturier et Baudin.



Source : Étude acoustique – SIXENSE 2025

Illustration 34 : Synthèse des ambiances sonores actuelles du site d'étude en 2025

Les nouveaux bâtiments ainsi que les trafics induits par les nouveaux usagers sont intégrés dans le modèle acoustique. Au global, les niveaux de bruit futur avec le nouveau programme immobilier et son trafic induit sont sensiblement identiques à ceux d'aujourd'hui. Les cartes sont présentées en Annexe8.11.

Pour déterminer s'il y a un impact avéré sur les bâtiments existants, des points de calculs ont été placés sur les façades en situation actuelle et en situation future. La localisation des points de calculs et les résultats des niveaux de bruit obtenus pour chaque situation sont présentés en Annexe8.11.

Des obligations réglementaires s'imposent à l'aménageur s'il est constaté une augmentation sensible de plus de 2 dB(A) en situation future par rapport à la situation actuelle.

La comparaison des deux situations sonores, actuelle et future, montre que **les niveaux de bruit sont équivalents**. L'écart est compris entre -0,5 et +1 dB(A). **L'augmentation des niveaux de bruit reste inférieure à 2 dB(A), il n'y a donc pas d'augmentation significative des niveaux acoustiques. Ainsi, aucune obligation réglementaire s'impose à l'aménageur.**

Pour les nouveaux bâtiments, l'isolement acoustique minimal des menuiseries ne doit pas créer des situations problématiques pour les nouveaux usagers des bâtiments. **Ainsi, l'isolement acoustique minimal des menuiseries devra être de 30 dB(A) sur toutes les façades.**

La comparaison des scénarios montre que la situation sonore reste inchangée pour l'ensemble des bâtiments existants de la zone d'étude. Ainsi, le nouveau programme immobilier ne génère pas d'impact sur les bâtiments préexistants.

Par ailleurs, pour les bâtiments neufs du projet immobilier de La Poste, l'isolement acoustique minimal des menuiseries a été défini pour préserver l'intérieur des nouveaux logements.

Le projet respectera la Nouvelle Réglementation Acoustique 2000 (NRA 2000), les arrêtés du 30 juin 1999 portant sur la réglementation acoustique des logements neufs ainsi que le classement acoustique de façade.

Démarche NF Habitats HQE très performante garantissant une isolation acoustique optimale.

3.2.8 Qualité de l'air

Sources : Airparif ; bilan carbone – EODD – 2025 ; Étude de la qualité de l'air – ISPIRA - 2025

3.2.8.1 Étude de qualité de l'air (ISPIRA 2025)

Une campagne de mesure de qualité de l'air s'est déroulée sur une période de quinze jours, du 4 au 18 novembre 2025 sur le site d'étude (Cf. Annexe 8.12). L'étude comporte notamment une campagne de mesures de qualité de l'air (NO₂), un bilan des émissions liées au trafic routier, des modélisations de la dispersion atmosphérique et un calcul d'Indice Pollution-Population (IPP). Les six points de mesure du dioxyde d'azote ont été répartis sur la zone d'étude :



Source : Étude de la qualité de l'air – ISPIRA - 2025

Illustration 35 : Localisation des points de mesure sur le site d'étude

À l'horizon de la mise en service du projet en 2026, l'augmentation des distances parcourues, liée à l'augmentation du trafic du fait du projet (logements), est à l'origine d'une légère hausse des émissions des polluants par rapport au scénario sans projet au même horizon : + 0,47 % en moyenne.

Une étude de dispersion atmosphérique a été réalisée pour estimer l'impact de ces émissions sur les concentrations en dioxyde d'azote. **La réalisation du projet engendrera un impact prévisionnel faible sur les concentrations en NO₂ permettant de respecter la valeur réglementaire (40 µg/m³)** actuellement en vigueur et applicable à la mise en service du projet. La valeur guide OMS 2021 (10 µg/m³) ne sera, en revanche, pas respectée du fait des concentrations de fond locales, comme sur la majeure partie de la région parisienne (85 % des franciliens concernés).

L'Indice Pollution Population ou IPP cumulé réalisé pour le NO₂ a mis en évidence que l'IPP augmente de 6,4 % entre le scénario de référence et projet 2040. Cette augmentation de l'IPP est principalement liée à l'augmentation de la population au sein de la bande d'étude puisqu'il a été observé un impact faible du projet sur les concentrations auxquelles seront exposés les riverains. La situation sanitaire globale de la zone d'étude peut être considérée comme non impactée par l'aménagement du projet.

En définitive, le projet n'entraînera pas de dégradation notable de la qualité de l'air sur la zone. La qualité de l'air reste compatible avec le projet d'aménagement de nouveaux espaces extérieurs végétalisés et la construction de nouveaux logements au regard du respect des valeurs repères françaises actuelles et en vigueur au moment de la livraison du projet. Des recommandations favorisant la qualité de l'air sont toutefois proposées dans une démarche d'amélioration continue.

3.2.8.2 Bilan des émissions des gaz à effet de serre (BEGES)

Une étude sur le **bilan des émissions de GES (BEGES)** du projet a été réalisée, elle est présentée en Annexe 8.13. Celle-ci prend en considération la démolition de bâtiments tertiaires pour une reconstruction de bâtiments accueillant des logements sociaux et étudiants, ainsi qu'une partie gymnase enterrée et un parking souterrain.

Ce bilan intervient dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas de ce projet, afin de mettre en avant les incidences potentielles, en termes d'émissions de GES, que le projet engendrera.

Le présent bilan des émissions de GES compare trois scénarios :

- un état initial, dans lequel le projet de construction n'est pas mis en œuvre ;
- un scénario projet neuf, qui correspond à la situation du projet telle qu'elle est envisagée à ce stade ;
- un scénario de réhabilitation partielle, qui a été étudié également à titre comparatif, bien qu'il ne soit pas viable pour des raisons technico-économiques. Ce scénario n'est cependant pas à périmètre égal, car il ne comprend pas la construction des équipements sportifs.

Les postes d'émissions retenus sont les suivants :

1. Émissions du chantier de démolition
2. Émissions du chantier de construction
3. Matériaux de construction
4. Consommation énergétique
5. Déplacements des usagers
6. Déchets de démolition
7. Déchets d'exploitation

Le projet engendre des émissions de GES significatives par rapport à l'état initial. Cependant, le projet se justifie par la désertification des bâtiments tertiaires, et le besoin en logement, et également en équipements sportifs dans un secteur urbain déjà très contraint.

Le **poste le plus émetteur de GES est lié aux déplacements des futurs habitants** des logements, avec **7,5 kt CO₂e rejetées** au total sur une durée de vie fixée à 50 ans. Cela compte pour **34% des émissions totales**. Ensuite, les émissions de GES proviennent des **matériaux de construction** des bâtiments neufs (6,1 kt CO₂e, **soit 28%**), puis des **consommations énergétiques** en phase d'exploitation du site (5,3 kt CO₂e, **soit 24%**).

c

Le tableau suivant présente les résultats de chaque scénario :

Tableau 6 : Bilan des émissions de chaque scénario

POIDS CARBONE	État initial	Projet NEUF	Scénario REHAB
	t CO _{2e}	t CO _{2e}	t CO _{2e}
Total émissions	9 230	22 070	20 795

La figure ci-dessous compare les résultats des 3 scénarios (de haut en bas : EI, NEUF, REHAB).

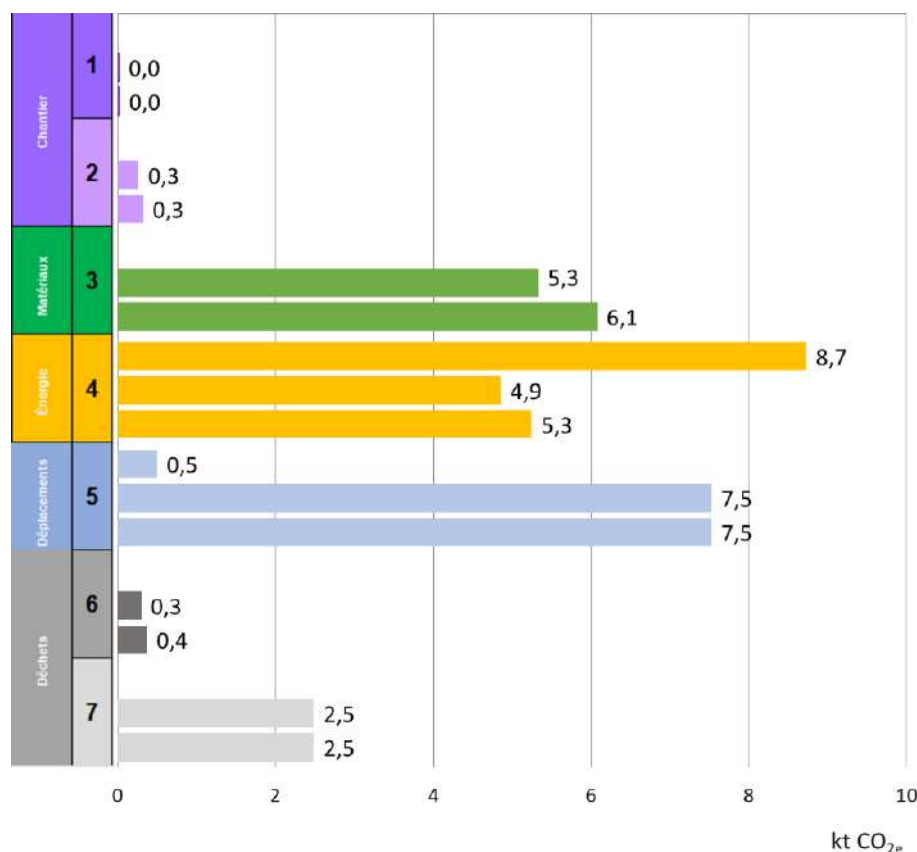


Illustration 36 : Comparaison par poste d'émissions des scénarios étudiés (de haut en bas : EI, NEUF, REHAB)

Dans ce projet, certaines **émissions négatives** (carbone capté ou émissions évitées) ont également été calculées afin de mettre en avant **des bonnes pratiques, servant à limiter les émissions de GES du projet**. Ainsi, la **valorisation des déchets** permet d'éviter l'émission de 2,4 kt CO_{2e} sur la durée de vie du projet, **soit 11% des émissions positives totales**. Afin de respecter la méthodologie de réalisation des bilans GES, ces émissions négatives ne sont pas intégrées au bilan global.

Nota : Les émissions négatives engendrées par l'utilisation de matériaux biosourcés n'ont pas pu être calculées séparément, mais ont bien été prises en compte dans ce bilan.

Une analyse de cycle de vie a montré que le projet respecte les exigences de la RE2020, sur les émissions liées aux consommations énergétiques des bâtiments, aux matériaux qui composent les bâtiments, ainsi qu'au chantier de construction.

Concernant la gestion des déchets en phase exploitation, les locaux seront dimensionnés conformément à la réglementation. Pour les déchets de démolition (phase de travaux), un diagnostic PEMD a d'ores et déjà été réalisé afin d'estimer les possibilités de réemploi, réutilisation et filières de recyclages les plus adaptées pour chaque type de déchets. Une mise à jour de ce DPEMD sera réalisée ultérieurement.

4. Effets sur l'environnement et mesures

Dans cette partie sont présentés les effets potentiels du projet sur l'environnement (sur les thématiques à enjeu pré-identifiées) en phase chantier puis en phase post-aménagement. Pour chacun des impacts mentionnés, des mesures sont proposées visant à éviter, réduire ou compenser les effets négatifs.

4.1 Phase chantier

Une charte de chantier à faibles nuisances sera imposée aux entreprises. Cette charte a pour vocation de répondre aux exigences de la certification NF Habitat HQE afin d'optimiser la qualité environnementale du chantier. Elle aborde les enjeux environnementaux généraux (nuisances sonores, plan de circulation, gestion des eaux de ruissellement, patrimoine, déchets...) et ceux plus spécifiquement liés à l'opération (pollution des sols, milieu naturel).

Un plan de gestion des terres excavées sera réalisé. Il permettra d'organiser, tracer et sécuriser la réutilisation, le stockage ou l'évacuation des terres issues des travaux, en garantissant leur conformité réglementaire et la maîtrise des impacts environnementaux du projet.

Tableau 6 : Synthèse des effets et mesures en phase travaux

Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Habitations et industries	Nuisances sonores, visuelles et olfactives principalement.	-	Organisation temporelle des flux : adaptation des heures d'approvisionnement et d'enlèvements du chantier. Planning des phases bruyantes du chantier accessible aux riverains. Mise en place d'une clôture opaque autour du chantier.	-
Déplacements et accessibilité	Circulation d'engins de chantier. Perturbations très ponctuelles du trafic routier, piétonnier et cycliste.	Plan d'installation chantier délimitant les différentes zones et plan de circulation des véhicules de chantier. Organisation temporelle des flux : adaptation des heures d'approvisionnement et d'enlèvements du chantier.	Sécurisation des accès par une clôture avec des sens de circulations uniques. Stationnement des engins dans l'emprise du projet au maximum. Favoriser des modes de déplacement doux et vertueux.	-

Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Sols et sous-sols / pollution	Production potentielle de polluants provoquant la pollution des sols et le ruissellement d'eau souillée. Mise en surface des polluants conservés dans le sol. L'évacuation des terres excavées en filières ISDI est compatible au regard de la réglementation relative aux déchets. Risques sanitaires induits par la pollution en métaux lourds et en gaz de sol. L'étude pollution de FONDASOL en 2025 conclue sur la compatibilité du site avec le présent projet immobilier, tant sur l'état de pollution chimique du milieu souterrain que pour l'usage futur en zones de pleine terre (espaces verts). De plus, un diagnostic amiante et plomb a été réalisé en 2020 et 2022 où une présence d'amiante et de plomb a été détecté dans certains bâtiments. Les travaux de réhabilitation et de démolition du bâtiment généreront une dépose ou une élimination de produits et d'amiante-ciment (dalles de sol et gaines Fibrociment pour ce bâtiment).	Contrôle régulier de l'état et entretien des engins de chantier afin de prévenir toute source potentielle de pollution. Aire dédiée et dispositifs spécifiques au nettoyage des camions et du matériel du personnel de chantier.	Suivi des terrassements en phase travaux par un BE compétent en cas de découverte fortuite de cuves enterrées. Dégazage, inertage et élimination selon la réglementation en vigueur de la cuve aérienne. Réalisation d'un plan de gestion des terres excavées définissant les modalités de traitement des terres polluées. Mise en place d'une gestion différenciée des terres excavées selon leur profondeur : ISDI-SA, ISDI ou des filières spécifiques type « Comblement de carrière pour terres sulfatées » ou Biocentre. Zone de stockage dédiée aux produits dangereux (bacs de rétention, cuves équipées de double peau, milieux imperméables et éloignées de zones sensibles) protégés des intempéries et isolés du sol pour le traitement ultérieur des produits dangereux. Dégazage, inertage et élimination selon la réglementation en vigueur de la cuve aérienne. >> Compatibilité de la qualité des sols, après dépollution, avec les usages futurs du projet. Respect de la procédure en cas de pollution accidentelle. Maintien de la propreté des cantonnements. Mise en place d'un suivi de la qualité des eaux souterraines par la réalisation d'une campagne de contrôle complémentaire avec densification des piézomètres.	-

Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
			Mise en place d'un suivi de la qualité de l'air du sol, au moyen d'une nouvelle campagne de mesures à partir des piézais existants. Le projet respectera les dispositions réglementaires du décret 96-98 du 07/02/96 et notamment de l'arrêté du 14 mai 1996 ainsi que l'ensemble des textes relatifs aux règles techniques relatives aux entreprises effectuant des activités de confinement et de retrait de l'amiante.	
Gestion des eaux pluviales et assainissement	Risque de rejets de substances non naturelles et polluantes dans le milieu naturel.	Rebouchage des piézomètres. Tout rejet de produit ou matériau polluant (vidange notamment) est prohibé. 100% des eaux de rejets traitées.	Utilisation de produits biodégradables. Utilisation d'un système de gestion des eaux adapté permettant la réalisation des travaux de terrassement à sec y compris en période pluvieuse. Étanchéité des planchers des cantonnements. Dispositif d'assainissement autonome pour le chantier avant rejet dans le milieu naturel et/ou raccordement des canalisations du chantier au système d'assainissement de la commune. Zones de stockages des hydrocarbures étanchéifiées et confinées sur une aire de chantier imperméable, à l'abri des intempéries avec récupération des eaux de ruissellement. Une gestion des eaux pluviales sera présentée ultérieurement, en amont du début des travaux.	

Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Eaux souterraines	D'après les études géotechniques, la nappe alluviale de la Seine se situe à environ 540 m du site. Les sondages ont relevé un niveau d'eau à 7,5 m de profondeur (sondages situés à l'extérieur du périmètre). La construction des bâtiments nécessitera un terrassement de 6 m de profondeur.		En cas d'arrivée d'eau, un dispositif de pompage d'assèchement des fouilles sera mis en place. La réalisation de ces travaux sera réalisée préférentiellement en période de basses eaux.	
Énergie/Gestion des ressources	Empreinte Carbone et énergétique des matériaux de construction et de l'énergie dépensée pour le chantier (déplacements d'engins...). Risques de fuites/gaspillages.	Dispositifs préventifs de surconsommation d'électricité et d'eau au niveau de la base vie : Électrovanne et robinetteries hydro-économiques à temporisation Stop net, raccords rapides... Approvisionnement en énergie via le réseau de chaleur urbain déployé sur la commune de Levallois-Perret	Réemploi de matériaux dans la mesure du possible et en fonction du gisement identifié dans le diagnostic PEMD. Il sera mis à jour ultérieurement, en amont du début des travaux. Suivi mensuel des consommations d'eau et d'électricité de la base vie. Équipements de chauffage à basse consommation pourvus d'un système de régulation et d'une coupure automatisée. Éclairage par des lampes à basse consommation contrôlées par horloge et détecteurs de présence. Mise en place de fermes-portes automatiques.	Revalorisation dès que possible des eaux de chantier (lavage camions...).

Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Risques naturels	Aucun risque de mouvements de terrain et de retrait-gonflement des argiles. Sensibilité des engins aux variations hydriques par temps pluvieux dues à la présence des Remblais. Le projet ne devrait pas impacter le niveau de la nappe souterraine. Néanmoins, un risque d'inondation par remontée de nappe est présent sur site. Pour rappel, le site présente deux niveaux souterrains.	Piste provisoire de chantier accessible par tout temps.	Un suivi du piézomètre installé sur le site est en cours. Une étude hydrogéologique a été confiée au service hydrogéologie de FONDASOL afin de définir les niveaux caractéristiques de la nappe. Les recommandations de cette étude devront être respectées.	
Milieu naturel	Perturbation/Dérangement de la faune. Dispersion d'espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) par mouvements de terres ou d'engins et par création de zones de terre nue. Destruction accidentelle d'individus ou de d'habitats de reproduction/alimentation favorables aux chiroptères, à l'avifaune et au Lézard des murailles.	La zone chantier devra être balisée pour limiter la pénétration d'espèces dans l'emprise travaux. Balisage préventif des stations à enjeu pour limiter la propagation d'EEE. Abattage des arbres à une période définie à l'issue des inventaires complémentaires écologiques selon les enjeux qui seront confirmés.	Adaptation du planning de travaux intégrant les enjeux écologiques du site et évitant certaines phases de travaux à certaines périodes de plus forte sensibilité pour la faune (traitement de la végétation, démolition des bâtiments...). Arrachage manuel avant floraisons pour les EVEE, mise en décapage quand cela est nécessaire. Éviter les pièges mortels pour la petite faune (poteaux creux, parpaings et briques, stockage de branchages...). Protection des arbres par palissade pérenne au niveau du tronc. Privilégier l'implantation de la base vie des travaux sur des surfaces déjà imperméabilisées. Des inventaires complémentaires seront réalisés, ultérieurement, en amont de la phase travaux. Des mesures écologiques seront définies en adéquation avec les enjeux identifiés lors des	

Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
			inventaires de 2026 afin d'assurer leur maintien et le bon accomplissement de leurs cycles biologiques, notamment en ce qui concerne l'avifaune et les chiroptères.	
Niveau sonore	Production de nuisances sonores et vibrations significatives liées à l'extraction des niveaux indurés et les engins de chantier.	Choix d'engins et de méthodes les moins émettrices de nuisances sonores. Implantation des cantonnements de sorte à former un écran contre le bruit. Isolement acoustique par des palissades adaptées.	Engins de chantier respectant la réglementation en termes d'émissions sonores (utilisation raisonnée). Périodes dédiées aux activités bruyantes (en concertation avec les riverains et la réglementation) par le biais d'un planning des phases bruyantes du chantier.	
Niveau de luminosité	Création de nuisances lumineuses pour les riverains et espèces animales présentes sur site la nuit. Pour rappel, le site d'étude se situe en milieu urbain où des nuisances lumineuses sont déjà présentes.		Éclairage par des lampes à basse consommation contrôlées par horloge et détecteurs de présence.	

Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Émission de poussières, de nuisances olfactives et visuelles / Dégradation de la qualité de l'air	Le terrassement et la circulation d'engins peuvent entraîner en période sèche une production de poussières et l'émission de polluants. Ces émissions peuvent perturber la faune et les personnes vulnérables. Pour rappel, le projet se trouve en milieu urbain entouré d'habitation. Interventions ciblées sources de dégradation de la qualité de l'air et de nuisances olfactives (peinture notamment). D'après le BEGES, le projet neuf est finalement 6% plus émetteur que le scénario de réhabilitation, en prenant en compte les 50 ans de vie des bâtiments. Néanmoins, il intègre la construction d'équipements sportifs, qui n'ont pas été intégré au scénario de réhabilitation. À périmètre égal, le projet neuf est donc moins émetteur de GES. Une analyse de cycle de vie a montré que le projet respecte les exigences de la RE2020, sur les émissions liées à la phase chantier.	Éviter la propagation des poussières par le stockage des produits et équipements à l'abri des intempéries et ventilés. Mise en place de bâche sur des résidus à l'air libre pouvant émettre des poussières. Protection des matériaux poreux et absorbants à l'abri de l'humidité et de la poussière. Maintien de la propreté sur le chantier par l'installation de dispositif de nettoyage spécifique aux engins.	Les zones d'émissions de particules sont arrosées (brumisation et arrosage). Les pistes seront arrosées par temps secs et pluvieux. Privilégier des produits (solvants), méthodes et outils limitant l'émission de composés volatils. Assurer l'aération/ventilation constante sur le chantier. Utilisation raisonnée d'engins (moteur à l'arrêt en cas de non-fonctionnement) adaptés (filtre à poussières). Mesures de planification intégrant le séchage et le durcissement des supports et l'aération des locaux. Respect du détalonnage des portes intérieures favorisant la circulation de l'air dans les bâtiments. Mise en place d'un suivi de la qualité de l'air sur le chantier. Respect du diagnostic PEMD pour la gestion des déchets de chantier.	

Thèmes	Impacts du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Gestion des Déchets	Production de déchets pendant la phase chantier. Contamination du milieu naturel. Nuisances visuelles et olfactives pour les riverains. Les travaux de démolition devraient générer environ 9 336,75 tonnes de déchets soit 4 328,77 m³.	Dispositifs de stockage protégés et masqués évitant toute contamination dans le milieu naturel ou nuisances visuelles. Tout brûlage, enfouissement ou dépôt sauvage est pros crit. Maintien de la propreté des cantonnements assurée par le Responsable Environnement.	Réduction des déchets à la source (modes constructifs, clause de réduction fournisseurs...). Afin de limiter les impacts du projet sur l'environnement, 4232,25 m³ de matériaux seront recyclés, 0,87 m³ seront réutilisés et seulement 25,25 m³ seront enfouis. Mise en place d'un plan de gestion des terres excavées. De plus, une mise à jour du diagnostic PEMD sera réalisé ultérieurement, en amont du début des travaux. Évacuation des terres excavées non valorisées in situ en filière adaptée. Privilégier le tri des déchets sur chantier en fonction de leur nature et de leur toxicité pour assurer une meilleure valorisation. Définir une aire provisoire de stockage quotidien des déchets générés par le chantier en vue de faciliter leur enlèvement ultérieur selon les filières appropriées. Prévoir un transport adapté des déchets vers des centres des déchets non valorisables les plus proches du chantier afin d'en réduire leurs impacts sur l'environnement.	
Conclusion	Ces mesures seront accompagnées de la sensibilisation du personnel de chantier durant toute la phase travaux. Elles seront transcrites et détaillées dans une charte de chantier qui sera imposée aux entreprises.			

4.2 Phase exploitation

Tableau 7 : Synthèse des effets et mesures en phase exploitation

Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Milieu humain	Incidences positives : le projet répond à une demande d'offres en logements et de complexe sportif public destinés aux habitants de la commune. Il permettra de dynamiser ce secteur.			
Eaux pluviales	Maintien de l'imperméabilisation du sol. Pour rappel, le projet vient réhabiliter d'ancien bâtiment déjà présent en zone imperméabilisée.		Une gestion des eaux pluviales sera précisée ultérieurement, en amont de la phase travaux. Le projet paysager n'est pas encore défini à ce stade mais plusieurs intentions sont précisées dans la partie milieu naturel et paysage, en faveur de l'augmentation des espaces verts.	
Eaux souterraines	Pas de prélèvement ou modification des eaux souterraines prévus par le projet.		Un suivi du piézomètre installé sur le site est en cours. Une étude hydrogéologique a été confiée au service hydrogéologie de FONDASOL afin de définir les niveaux caractéristiques de la nappe. Les recommandations de cette étude seront respectées.	
Eaux usées	Pas de problématiques : les canalisations d'eaux usées seront raccordées au réseau d'eaux usées actuel.			

Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
Sols et sous-sols/pollution des sols	Les résultats de l'étude pollution de FONDASOL de 2025 concluent à la compatibilité du site avec le projet immobilier, du point de vue de l'état de pollution chimique du milieu souterrain, tant pour les futurs usages en zones de pleine terre (espaces verts).	Recouvrement complet de la surface du site d'implantation par remblais, enrobé, terre végétale... Utilisation de produits phytosanitaires prohibée au niveau des espaces verts.	Mise en place d'un suivi de la qualité des eaux souterraines par la réalisation d'une campagne de contrôle complémentaire avec densification des piézomètres. Mise en place d'un suivi de la qualité de l'air du sol, au moyen d'une nouvelle campagne de mesures à partir des piézairs existants.	
Milieu naturel	Dérangement de la faune et de la flore par les nuisances sonores et lumineuses induites par les résidences. Risques d'apparition d'espèces végétales envahissantes. Risque de mortalité d'individus associée aux aménagements (vitrages, stationnement...).	Maintenir un sol couvert sur les espaces extérieurs. Utilisations de produits phytosanitaires proscrits. Réaliser l'entretien des espaces verts en phase exploitation hors des périodes de sensibilité des espèces (hibernation ou nidification).	Mesures d'atténuation du risque de collision de l'avifaune sur les surfaces vitrées : Marquage/sérigraphie extérieure ; Matériaux alternatifs ; Vitres réfléchissantes ; Habillage extérieur du bâtiment. Adaptation des dispositifs d'éclairage pour limiter la pollution lumineuse : Absence d'éclairage au niveau des espaces verts du projet et aux abords, aménagements pour la faune, place ; Utilisation de réflecteurs ; Directionnels vers le sol en substrat non réfléchissant ; Réduction de l'intensité au coucher et lever du soleil ; Ampoules n'émettant que dans le visible sans UV ; Mise en place de minuteurs et capteurs de mouvement ; Conformité avec la réglementation. Diversification des strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) dans les futurs espaces verts. Utilisation d'une palette végétale comprenant au moins 80 % d'essences locales et ne comprenant aucune espèce exotique envahissante. Augmentation significative de la végétalisation et amélioration de la qualité paysagère, notamment par la création d'espaces	

Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
			extérieurs végétalisés et l'aménagement de toitures en terrasses végétalisées. Le projet paysager est en cours de réflexion. Intégration de nichoirs à oiseaux et de gîtes à chiroptères au droit des nouveaux bâtiments. Intégration de murets en pierres favorables au Léopard des murailles. Mise en place d'une gestion des espèces exotiques envahissantes du site. Mise en place d'une gestion non intensive des espaces verts en phase d'exploitation.	
Nuisances sonores	À l'exception du trafic routier constant sur le secteur, la comparaison des scénarios de l'étude acoustique montre que la situation sonore reste inchangée pour l'ensemble des bâtiments existants de la zone d'étude.		Utilisation des modes de déplacements doux afin de limiter le trafic routier aux alentours du projet. Les bâtiments neufs bénéficieront d'un isolement acoustique des menuiseries afin de préserver l'intérieur des nouveaux logements.	
Qualité de l'air/trafic/BEGES	L'étude trafic conclut que l'augmentation du trafic restera très marginale par rapport aux flux actuels (avant-projet), moins de 2,5 % d'augmentation sur les tronçons concernés. Ces augmentations n'entraîneront pas de dégradation des conditions de circulation. Aux heures de pointe, l'étude montre que les carrefours resteront fluides. D'après l'étude sur la qualité de l'air, le projet n'entraînera pas de dégradation notable de la qualité de l'air sur la zone. La qualité de l'air reste compatible avec le projet d'aménagement et la construction de nouveaux logements au regard du respect des valeurs repères françaises actuelles et en	Les locaux seront dimensionnés conformément à la réglementation.	Favoriser l'accès au site par les modes doux et actifs pour agir sur une réduction de la pollution et du trafic aux alentours des futurs logements. Des parkings souterrains seront construits et mis à dispositions des riverains habitant dans les logements du site. Des recommandations favorisant la qualité de l'air sont proposées dans une démarche d'amélioration continue. Elles sont présentées en détails en Annexe8.12.	

Thèmes	Incidences potentielles du projet	Mesures		
		Évitement	Réduction	Compensation
	vigueur au moment de la livraison du projet. Une analyse de cycle de vie a montré que le projet respecte les exigences de la RE2020, sur les émissions liées aux consommations énergétiques des bâtiments, aux matériaux qui composent les bâtiments.			
Nuisances lumineuses	Installation de dispositifs d'éclairage initialement absents du site qui engendre de la pollution lumineuse.		La pollution lumineuse sera limitée au strict nécessaire par des éclairages adaptés (cf mesures « Milieu naturel »).	
Gestion des déchets	Production de déchets. Nuisances olfactives au sein des bâtiments.	Locaux d'ordures ménagères en sous-sol ou en extérieur.	Tri à la source des déchets et pratique du tri sélectif. Traitement des déchets dans les filières spécifiques adaptées. Respect des normes concernées par le règlement sanitaire départemental.	
Conclusion	Les mesures environnementales présentées permettent au projet de s'ancrer harmonieusement dans le contexte urbain du territoire communal.			

5. Auto-évaluation

Le projet porte sur la construction de logements, d'un parking souterrain et d'un complexe sportif public sur un ancien site de La Poste et de SEMARELP/SCCV LEVALLOIS 29 PVC à Levallois-Perret sur une emprise d'environ 4800m². Il aura un impact globalement positif sur le secteur puisque qu'il répond à un besoin en logements et en équipements, tels que mentionné dans le PLU.

Il permettra de réhabiliter et valoriser le site et de dynamiser ce quartier. Il offrira un cadre de vie plus agréable aux futurs habitants., et une mobilité durable par sa proximité avec les transports en communs.

Le projet vise l'obtention de la certification NF Habitat HQE – niveau Très Performant, intégrant également le profil Taxinomie européenne, traduisant une ambition élevée en matière de qualité environnementale, de performance énergétique et de prise en compte des enjeux écologiques.

Le projet vise, également, le respect de la réglementation environnementale RE2020, garantissant une conception des bâtiments conforme aux exigences énergétiques et carbone les plus récentes.

Le maître d'ouvrage s'engage à présenter le projet à l'ABF et à intégrer les recommandations architecturales mentionnées pour maintenir une bonne intégration des bâtiments proches des monuments historiques.

Les études de pollution réalisées, dont la plus récente date de 2025, concluent à la compatibilité du projet avec l'état de pollution chimique des sols, sans nécessité de mesures de gestion spécifiques à ce stade, tant pour les futurs usages que pour l'évacuation des terres excavées, compatibles avec une filière de type ISDI. Le projet permettra par ailleurs la dépollution des sols existants. Le maître d'ouvrage s'engage à respecter l'ensemble des recommandations issues des études et à garantir la compatibilité de la qualité des sols après dépollution avec les futurs usages.

En complément, un plan de gestion des terres excavées sera réalisé.

Un diagnostic amiante et plomb a été réalisé en 2020 et 2022 où une présence de ces substances ont été détecté dans certains bâtiments. Le projet respectera les dispositions réglementaires du décret 96-98 du 07/02/96 et notamment de l'arrêté du 14 mai 1996 ainsi que l'ensemble des textes relatifs aux règles techniques relatives aux entreprises effectuant des activités de confinement et de retrait de l'amiante.

Les études géotechniques mettent en évidence la présence de la nappe souterraine alluviale de la Seine entre 7,6 et 8,4 m de profondeur. Une étude de suivi de la nappe souterraine au droit du projet est en cours et ses préconisations seront prises en compte dans la construction des bâtiments. Une gestion des eaux pluviales en lien avec la topographie naturelle du site, la géologie et le contexte urbanisé sera réalisée.

Le projet ne viendra pas perturber le fonctionnement des infrastructures routières existantes, l'augmentation du trafic restera très marginale, avec moins de 2,5 % d'augmentation. Le projet s'inscrit dans une démarche de mobilité durable, visant à encourager les déplacements à pied et à vélo et limitant l'usage de la voiture individuelle, contribuant à la réduction de l'empreinte carbone du projet et à l'amélioration du cadre de vie.

Concernant la qualité de l'air, le projet n'entraînera pas de dégradation notable de la qualité de l'air sur la zone. Elle reste compatible avec le projet d'aménagement et la construction de nouveaux logements au regard du respect des valeurs repères françaises actuelles et en vigueur au moment de la livraison du projet. Des recommandations visant à améliorer la qualité de l'air sont néanmoins prévues dans une démarche d'amélioration continue.

Concernant le bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet, le projet neuf est finalement 6% plus émetteur que le scénario de réhabilitation, pour une durée de vie des bâtiments de 50 ans. Cette différence s'explique par l'intégration d'équipements sportifs non inclus dans le scénario de réhabilitation. À périmètre égal, le projet neuf est donc moins émetteur de GES. Une analyse de cycle de vie a montré que le projet respecte les exigences de la RE2020, sur les émissions liées aux consommations énergétiques des bâtiments, aux matériaux qui composent les bâtiments, ainsi qu'au chantier de construction.

Le projet s'inscrit dans une démarche vertueuse pour la biodiversité par la mise en place d'un projet paysager, non défini à ce jour. Le projet prévoit une augmentation significative de la végétalisation et une amélioration de la qualité paysagère, notamment par la création d'espaces extérieurs végétalisés et l'aménagement de toitures en terrasses végétalisées, conformément aux prescriptions du PLU. Ces dispositifs contribuent à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, à l'amélioration de la qualité de l'air et au renforcement de la biodiversité en milieu urbain.

Les enjeux écologiques potentiels sont forts pour les bâtiments et trois arbres qui sont favorables aux chiroptères. Les haies et massifs arbustifs présentent un enjeu écologique potentiel modéré lié à l'avifaune et au Lézard des murailles. Plusieurs espèces animales protégées sont susceptibles d'utiliser le site d'étude pour effectuer leur reproduction. Néanmoins, les observations ont été réalisées à une période globalement non favorable pour la faune.

Ainsi, des inventaires faunistiques complémentaires sont prévus pour préciser l'utilisation du site, ou non, pour certaines de ces espèces protégées potentiellement présentes. Des mesures écologiques seront définies en adéquation avec les enjeux identifiés lors des inventaires de 2026 afin d'assurer leur maintien et le bon accomplissement de leurs cycles biologiques, notamment en ce qui concerne l'avifaune et les chiroptères.

Les mesures proposées permettront de réduire les impacts possibles comme la prolifération des espèces végétales envahissantes, la pollution des sols et de la nappe souterraine ainsi que la perturbation des habitats à espèces protégées qui constitue une problématique majeure du projet en phase chantier. Le respect des périodes favorables ou défavorables pour la gestion d'espaces verts ainsi que la gestion des ressources en phase d'exploitation contribueront à n'obtenir plus que des impacts non notables.

Une charte de chantier à faibles nuisances sera imposée aux entreprises. Elle reprendra l'ensemble des mesures en phase chantier afin de limiter au maximum les impacts environnementaux du projet.

L'intégration des enjeux environnementaux et sanitaires dans le projet urbain et paysager et la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction illustrent la démarche environnementale portée par la maîtrise d'ouvrage.

De notre point de vue, le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

6. Annexes

Annexe n°8.1 : Plan masse – LA POSTE – 12/2025

Annexe n°8.2 : Diagnostic PEMD - BEDOC- 2024

Annexe n°8.3 : Étude géotechnique G2AVP- FONDASOL – 2025

Annexe n°8.4 : Étude géotechnique G2AVP +G5- FONDASOL – 2025

Annexe n°8.5 : Étude pollution – FONDASOL - 2024

Annexe n°8.6 : Étude pollution – Enviropol conseils - 2025

Annexe n°8.7 : Diagnostic amiante et plomb – AC Environnement – 2020 à 2022

Annexe n°8.8 : Diagnostic amiante et termites – BC2E – 2020 à 2022

Annexe n°8.9 : Prédiagnostic écologique – EODD Ingénieurs Conseils - 2025

Annexe n°8.10 : Étude trafic – CDVIA - 2025

Annexe n°8.11 : Étude acoustique – SIXENSE – 2025

Annexe n°8.12 : Étude air – ISPIRA – 2025

Annexe n°8.13 : Bilan d'émissions des gaz à effet de serre (BEGES) – EODD Ingénieurs Conseils – 2025