

**LOUIS VUITTON MALLETIER**  
**PROJET ZEPHYR**  
**OSNY – PUISEUX PONTOISE (95)**



**DEMANDE D'ENREGISTREMENT**  
**Installation classée pour la protection de l'Environnement**

**Pièce jointe 1 – Description du projet**

Juillet 2023  
Version 1



**PÔLE SÉCURITÉ ENVIRONNEMENT**

Siège social - Agence Sud  
ZAC Pôle Actif  
14, allée du Piot  
30660 Gallargues le Montueux  
Tél. : 04 66 35 72 64

Agence Île-de-France  
9, allée des Impressionnistes  
Le Monet - BP 57269 Villepinte  
95957 Roissy CDG Cedex  
Tél. : 01 48 17 78 11

AMF Qualité Sécurité Environnement  
SARL au capital de 8.000 €  
SIREN 448 464 917 - APE 7112 B  
TVA Intracommunautaire FR10448464917  
[www.andine-groupe.com](http://www.andine-groupe.com)

## **OBJET DE LA DEMANDE**

La présente demande porte sur l'aménagement et la construction d'un nouveau bâtiment d'atelier logistique pour le compte du groupe Louis Vuitton Malletier (projet nommé « Zéphyr »).

Ce futur atelier permettra la relocalisation de l'atelier Europa, en activité depuis 35 ans sur la commune de Cergy-Pontoise et affecté à la distribution de produits du groupe Louis Vuitton Malletier vers l'Europe. Le nouvel atelier fera partie du groupe d'entrepôts logistiques régionaux et permettra l'approvisionnement des 150 magasins de la zone Europe en maroquineries et accessoires. Il accueillera également l'activité e-commerce qui alimente ces mêmes pays.

Le choix du site de la Chaussée d'Osny est important car il garantit le maintien des emplois et du savoir-faire acquis depuis plus de 3 décennies par les salariés travaillant dans le bâtiment Europa.

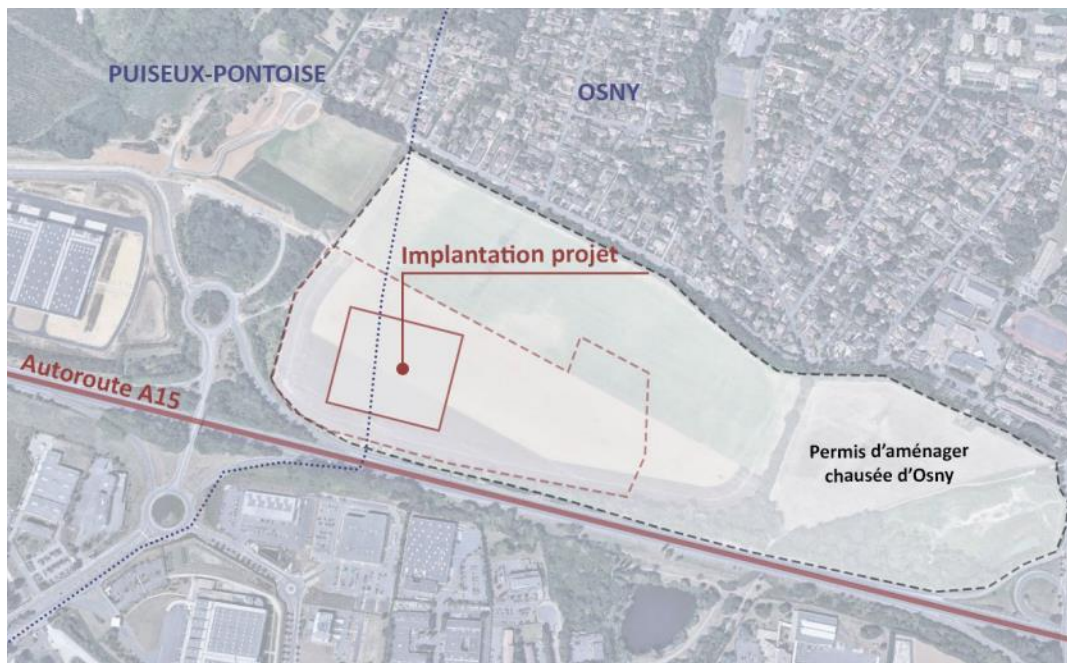
Incarnant l'image renouvelée de la supply-chain Louis Vuitton Malletier, le projet présentera une exemplarité dans son insertion au paysage, son empreinte environnementale, ses aménagements extérieurs, son architecture, et son confort d'utilisation pour les collaborateurs.

Le projet engage une réflexion globale sur la qualité du bâtiment, son intégration, ses espaces de travail, mais aussi sur la gestion du site et le respect d'engagements forts pour favoriser la biodiversité et un chantier propre.

## **LOCALISATION DU PROJET**

Le site projet se situe sur un terrain appartenant aux territoires communaux d'Osny et de Puiseux-Pontoise, au sein de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP).

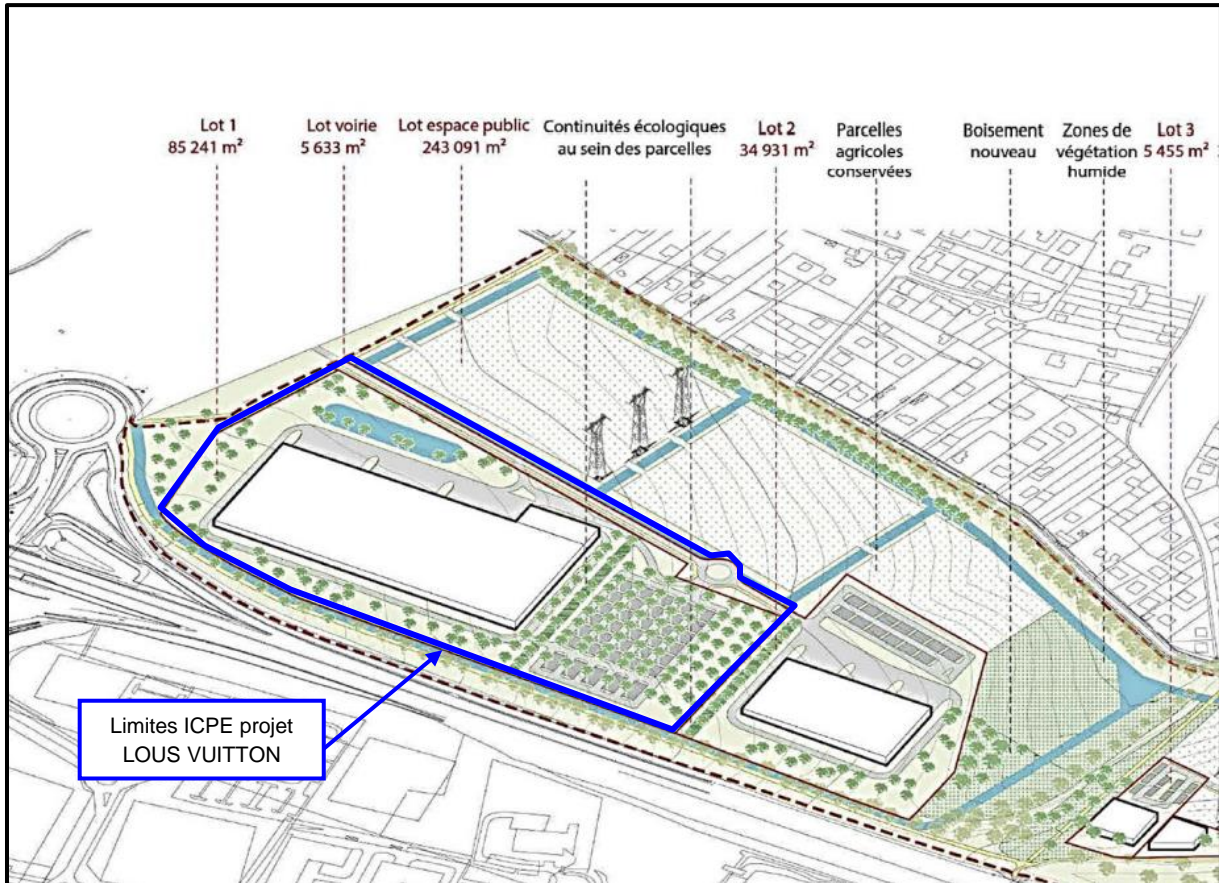
La CACP a déposé un permis d'aménager (en cours d'instruction) pour l'aménagement sur un terrain d'assiette de 35 ha d'une zone d'activité nommée « La Chaussée d'Osny ».



**Zone d'implantation du projet**

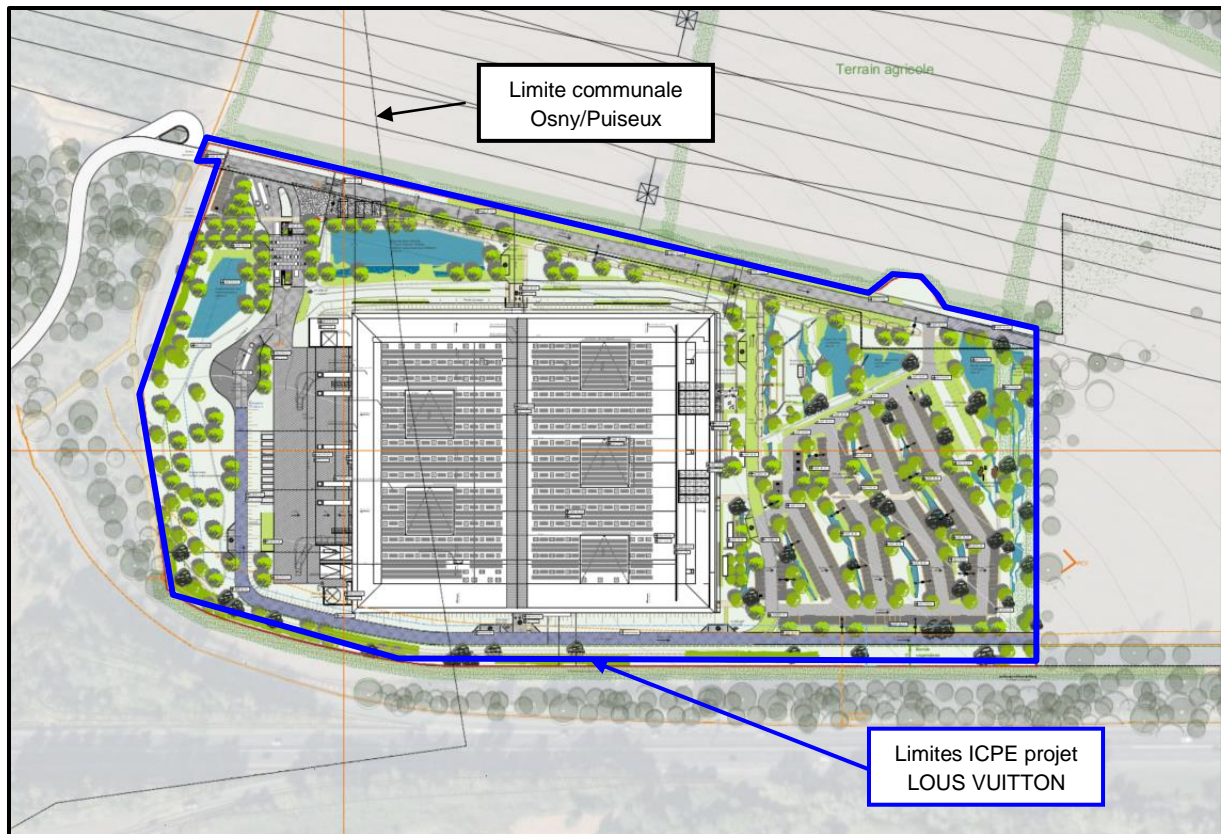
Dans le cadre d'un permis d'aménager, le lotissement nommé « La Chaussée d'Osny » distingue 3 parcelles :

- Parcelle A (lot 1) : parcelle de 85 241 m<sup>2</sup> pour une emprise bâtie maximale de 25 817 m<sup>2</sup>. La parcelle pourra accueillir un parking de 380 places avec une possibilité d'extension à 560 places en fonction du besoin.
- Parcelle B (lot 2) : parcelle de 35 712 m<sup>2</sup> pour une emprise bâtie de 7 475m<sup>2</sup>. La parcelle pourra accueillir un parking de 140 places.
- Parcelle voirie (lot voirie) parcelle de 5 633 m<sup>2</sup>



Extrait Permis d'aménager Osny-Puiseux

La vue aérienne présentée ci-dessous illustre l'aménagement envisagé au sein du lot 1 et du lot voirie du permis d'aménager.



Plan des abords projet ZEPHYR – Osny (95)

L'environnement immédiat du site est caractérisé par :

- Au nord, le passage de lignes très hautes tension sur un espace agricole et la chaussée Jules César,
- Au sud, l'Autoroute A15
- Au Nord-Ouest, des terrains agricoles, « Les friches de la Siaule »
- Au Sud-Est, une boucle d'autoroute (échangeur n°12).

## FONCTIONNEMENT DU SITE

Le site emploiera 450 personnes réparties et organisées comme suit :

✓ **Activité administrative :**

150 personnes

Direction, Ressources Humaines, Administration des Ventes, service Transport, service Douane, service Référentiel et Environnement et fonctions supports (Maintenance, Sécurité, Sûreté et services Généraux)

Horaires de bureaux : entre 08H00 et 18H00

✓ **Activité atelier logistique :**

300 personnes

Réception, stockage, préparation, emballage et expédition

Fonctionnement en 5 équipes (matin – après-midi et soir) : du lundi au vendredi entre 06H00 et 00H00 et le week-end de 06H00 à 16H30

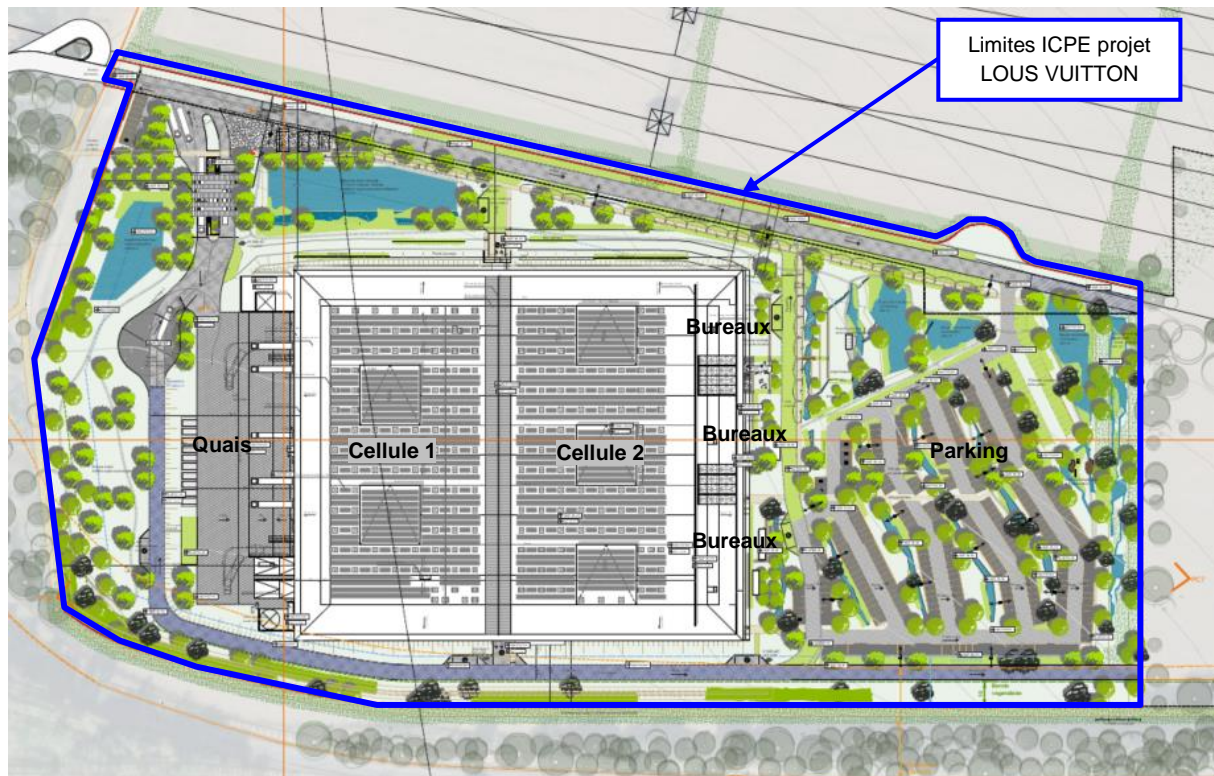
Les collaborateurs fonctionneront par équipes : 130 personnes en équipe du matin, 60 personnes pour celle de l'après-midi et 80 personnes en soirée.

## DESCRIPTION DU SITE

Le projet prévoit :

- La construction d'un atelier logistique de 22 743 m<sup>2</sup>,
- La construction de bureaux sur deux étages sur 1450 m<sup>2</sup>,
- L'aménagement d'un parking de 450 places pour véhicules légers
- Les aménagements extérieurs nécessaires à la circulation et à la gestion des écoulements.

Le plan masse du projet est présenté page suivante.



Plan masse projet ZEPHYR – Osny (95)

### Atelier logistique

Le bâtiment principal présente une surface de 22 743 m<sup>2</sup> (hors bureaux).

La façade Ouest s'ouvre sur 10 quais et la cour camion.

Les voiries desservent les véhicules légers en limite Nord. En limite Sud, un premier piquage permet de desservir par les véhicules lourds l'aire de service, et un second pour contourner par le Sud une voirie pompier.

L'atelier logistique est compartimenté en 2 cellules :

- ✓ **La cellule C1 de 11 317 m<sup>2</sup> dédiée à l'expédition comprendra :**

Une zone quai de livraison (quais) sur 3201 m<sup>2</sup>, un espace de rack sur 4026 m<sup>2</sup>, un local de maintenance de 917 m<sup>2</sup>, un local de charge des robots de picking de 287 m<sup>2</sup>

- ✓ **La cellule C2 de 11 317 m<sup>2</sup> dédiée au packing comprendra :**

Deux zones de stockage de produits de maroquinerie sur étagères (respectivement 2803 m<sup>2</sup> et 2598 m<sup>2</sup>), un local Exo de 1470 m<sup>2</sup> et un espace de pilotage de 500 m<sup>2</sup>.

Un espace d'accueil pour les chauffeurs est prévu à l'ouest dans un local juxtaposé au bâtiment.

Au nord des sanitaires, le local TGBT, le local Tableau Général de Sécurité, le local Réseau et VDI.

### Bureaux :

La façade Est abrite une épaisseur de trois ilots de bureaux

- ✓ Ilot 1 :
  - Au R+1 : services AVD et environnement
  - Au Rdc : services généraux et logistique
- ✓ Ilot 2 :
  - Au R+1 : salle de réunion et service RH
  - Au Rdc : salle à manger
- ✓ Ilot 3 :
  - Au R+1 : services informatique, finance et syndicat
  - Au Rdc : espace détente, vestiaires et local médical

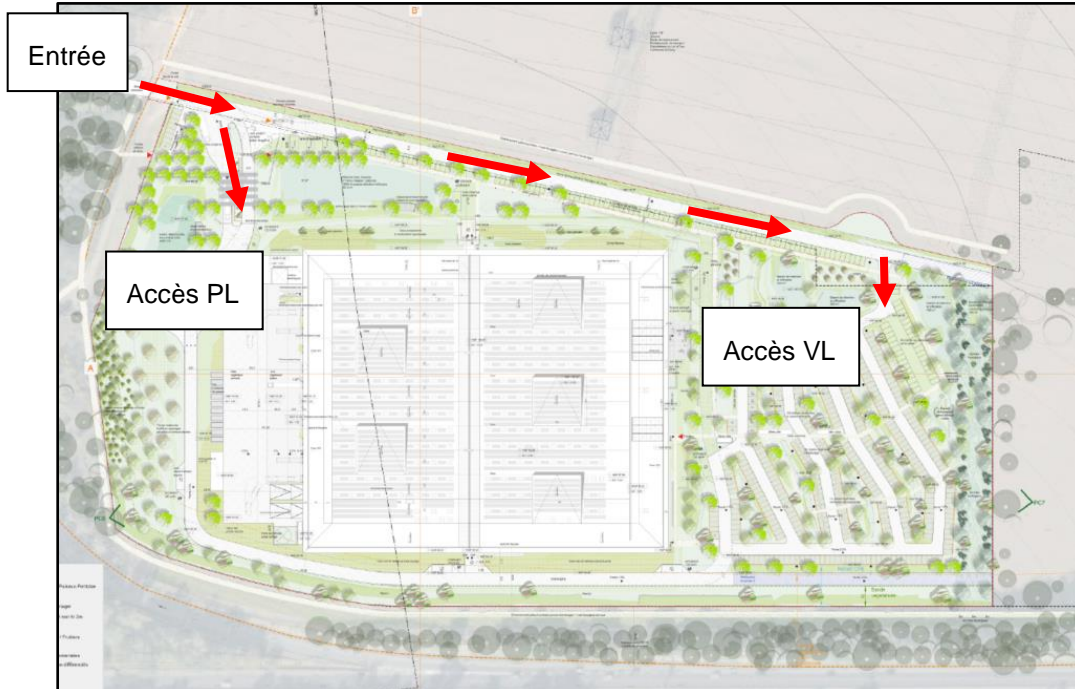
### Aires de stationnement

Le parking paysager de 450 places s'étage dans la pente à l'Est.

### Accessibilité et circulation

Le site sera clôturé sur toute sa périphérie.

Le bâtiment sera facilement accessible depuis la sortie 12 de l'autoroute A15 via la voie qui sera aménagée par la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise (Permis d'Aménager en cours).



Entrée de site projet ZEPHYR– Osny (95)

L'accès principal au site se fera à l'angle Nord-Ouest de la parcelle (actuel chemin d'accès à transformer voirie lourde selon les contraintes de gabarits compatibles avec la fonctionnalité du site).

L'embranchement des 2 directions Nord et Sud distingue, pour une meilleure gestion et sécurisation des flux :

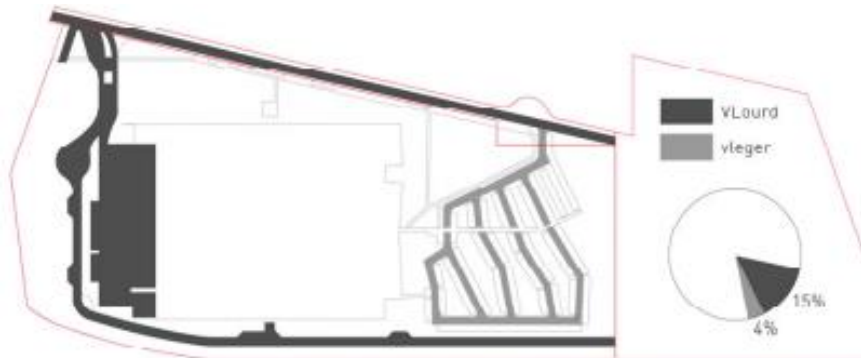
- ✓ Les véhicules légers et les engins de secours emprunteront la voirie longeant la limite Nord. Un portail coulissant de contrôle d'accès située juste après l'embranchement.
- ✓ Une voie Sud dédoublée de part et d'autre d'une guérite munie de 2 barrières levantes de contrôle. Au débouché du passage contrôlé, une branche dessert l'aire de service et l'autre la voie de contournement.

L'entrée dédiée aux véhicules légers et aux moyens de secours est doublée d'une voie douce pour les piétons et les cyclistes. Le classement du parking en espace partagé (circulation limitée à 20 km/h) et le maillage des chemins piétons assureront les liaisons sécurisées vers le hall de l'atelier logistique et les bureaux situé sur la façade Est. Des abris vélos sera créé à proximité de l'entrée du bâtiment. Favorisant l'accès à tout handicap et aux modes de déplacement alternatifs, le parking intègre l'aménagement de places accessibles aux personnes à mobilité réduite (>5%), et un parking de 10 places visiteurs en entrée de site.

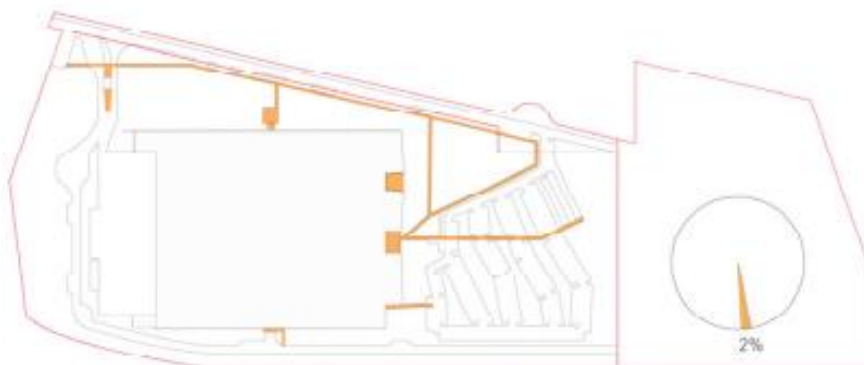
Des circulations piétons sont prévues à l'intérieur du site, sur des trottoirs protégés ou matérialisées par des passages piétons, pour permettre d'évoluer en toute sécurité, dans des espaces végétalisés attractifs.

Les surfaces minéralisées représentent 21% de la surface et se répartissent comme suit :

- ✓ 19% de la surface est dédiée aux dessertes dont 15% en voirie lourde et 4 % en circulation 'classique'



- ✓ 2% des surfaces minéralisées assurent les circulations piétonnes

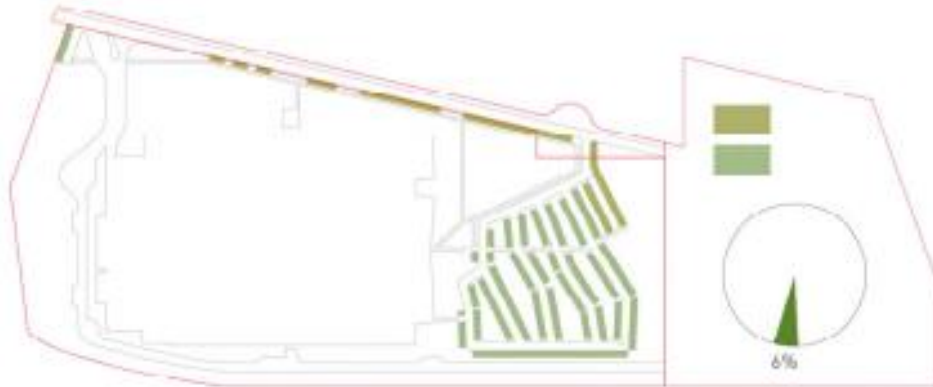


### Aménagements extérieurs

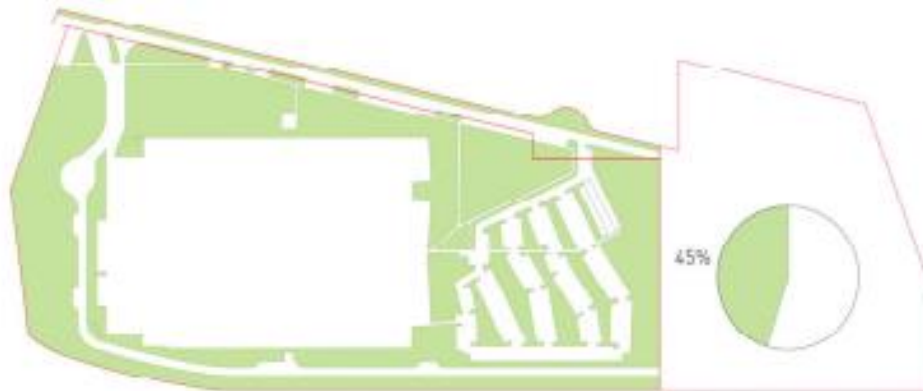
Le projet aménagé s'étale sur une surface d'environ 9,8 ha. La surface bâtie représente 28% de la surface globale.

51% des surfaces sont perméables, soit :

- ✓ 6% de la surface est dédiée aux stationnements paysagés dont 4.5% est traité en dalles alvéolaires végétalisées et 1.5% en mélange terre pierre engazonné



- ✓ 45% de la surface globale est dédiée aux espaces verts



L'impact du projet se répartit à 49% pour les surfaces imperméables et 51% pour les surfaces perméables.

Les espaces verts comprennent à la fois des espaces plantés et des milieux semi-aquatiques selon la répartition suivante :





Les trois quart des aménagements paysagers sont composés de prairies et surfaces ensemencées. Les éléments relatifs à la gestion hydraulique (bassin, noues, rigoles...) représentent 12% de la surface aménagée et s'associe à la hauteur de 7% de végétation d'accompagnements (graminées, vivaces, ...). Un complément de haies bocagères et de haies plessées constitue 6% des composantes paysagères.

Le corridor écologique représente 8% de la surface d'espace vert.

Les aménagements projetés tiennent compte d'une analyse fine de la structure paysagère existante. Ils sont constitués des traces de la trame bocagère, des bourrelets et lisières associées aux caractéristiques topographiques, des vues et orientations, des essences végétales indigènes et de la gestion raisonnée des écoulements basée sur le bon sens paysan.

Les parcours contribuent à structurer le site par des séquences successives, de l'entrée du site en sortie du boisement existant vers la guérite d'accueil du site : VL, PL, modes doux et piétons. L'accessibilité des personnes à mobilités réduites (PMR) sera assurée par un cheminement en béton balayé dont la pente n'excèdera pas 3.5 %. Des parcours secondaires seront aménagés pour permettre d'offrir des espaces de détente, d'activité sportives autonomes ou partagées : promenades, loisirs, carrée de jardin partagé, parcours ludo-sportifs, pique-nique, ...

La stratégie du projet est de renforcer les boisements existants et de proposer des structures végétales qui accompagnent la fonctionnalité du site et assurent la régénération de la trame arborée au sein du vallon. Ces dernières sont en effet plantées et accompagnées de bandes végétales afin de leur conférer un caractère paysager et concilier les besoins d'une stratégie d'assainissement par stockage et infiltration avec la recherche d'une qualité paysagère pour le projet de logistique mais également dans une gestion plus globale du bassin versant et du vallon.

### Altimétrie

Le bâtiment, cale son assise à la cote altimétrique 88.40 NGF.

Cette altimétrie définit la plateforme du rez-de-chaussée de l'atelier logistique et permet une optimisation des déblais-remblais lors de la construction.

La volumétrie générale distingue 4 bords au bâtiment, ceux-ci réagissent à une logique à la fois fonctionnelle, environnementale et paysagère :

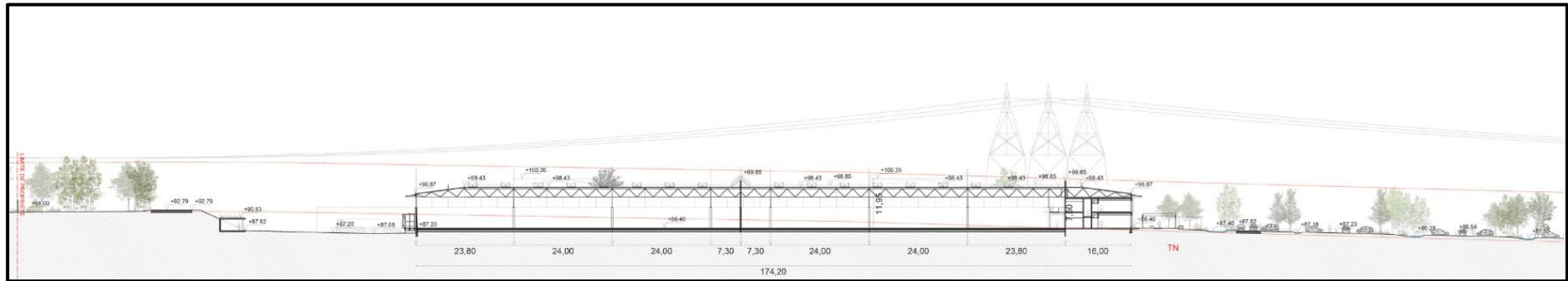
- Au Nord, le talus s'élève du 5 m de hauteur, masquant côté Ouest la cour de service. Il compose une rive architecturée et végétale.
- Au Sud, le décaissé moyen de 1,60 m est complété d'un talus adossé à la paroi intérieure du bâtiment, formant mur de soutènement.
- A l'Ouest s'enchâsse la cour camion sur une profondeur de 39 m et un décaissé d'environ 4 m depuis le terrain naturel.
- A l'Est, la bande discontinue des volumétries de bureaux se glisse partiellement sous la toiture débordante de la grande halle

Les coupes et les élévations du bâtiment sont présentées pages suivantes.

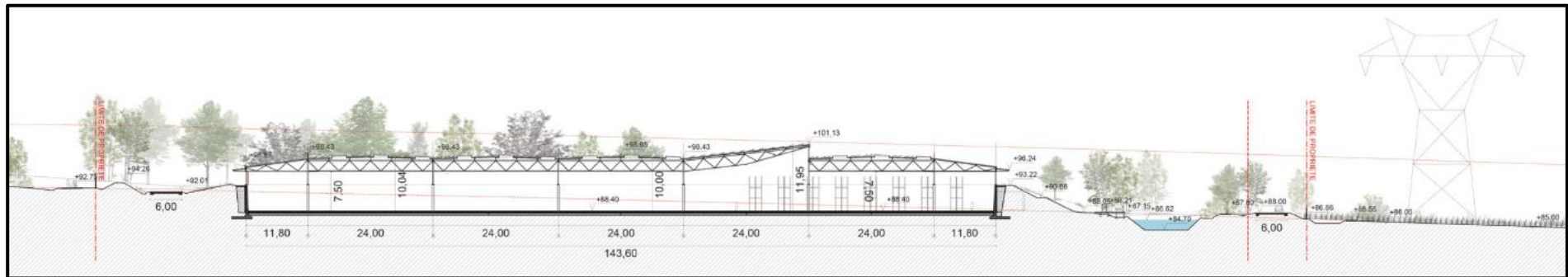
Le couronnement périphérique des façades composé d'un vitrage de 2,50 m de hauteur assure la jonction entre murs et toiture et l'apport de lumière naturelle en imposte haute. Le faitage le plus élevé de la halle culmine à moins de 12 m par rapport au TN, maximum autorisé par le PLU.

La hauteur de la bande des bureaux est plus basse, à 6,50 m.

**Coupe Est-Ouest**



**Coupe Nord-Sud**



Plans coupe



Elévations

## MAITRISE FONCIERE

La parcelle est en cours d'acquisition par la société LOUIS VUITTON MALLETIER auprès de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP)

## OCCUPATION DES SOLS

Le projet s'installe sur un ancien terrain à usage agricole modifié en terrain d'activités dans le cadre d'un Permis d'Aménager porté par la CACP en cours d'instruction.

L'activité liée au projet limitera son impact et son étalement sur le site afin de préserver les parcelles agricoles limitrophes et la biodiversité. Ainsi, sur les parcelles voisines, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise dans le Permis d'Aménager prévoit de sanctuariser une partie de production agricole, ainsi que la création de jardins partagés.

## AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES

Le programme est un projet immobilier ambitieux sur le plan environnemental.

Il bénéficiera notamment :

- D'une certification BREEAM niveau very good à minima,
- D'un label Biodiversité Signature,
- D'un label Biodiversity© (label qui note et affiche la performance des projets immobiliers prenant en compte la biodiversité),
- Des meilleurs standards de maîtrise d'énergie et d'isolation (éclairage naturelle, basse consommation, chauffage par pompe à chaleur),
- D'une charpente permettant de recevoir une toiture photovoltaïque/solaire thermique,
- De voies d'accès séparées sans croisement de flux (VL/PL),
- D'une maîtrise des consommations d'eau et d'une rationalisation des prélèvements par le recyclage des eaux pluviales de toiture.
- D'un parking véhicules légers infiltrant,
- De larges espaces engazonnés ou plantés de haies bocagères (51 % du terrain) assureront un gain écologique, une bonne intégration paysagère et le bien-être des salariés.
- D'une gestion des espaces verts en tontes tardives

**Le projet logistique ZEPHYR de LOUIS VUITTON MALLETIER intègre dans sa conception les réponses aux contraintes propres au territoire d'implantation, qu'elles soient paysagères, hydrauliques ou écologiques.**

**L'objectif du porteur de projet a été de trouver des solutions permettant d'allier le développement économique de son entreprise avec le bien-être au travail, le respect de la réglementation (codes de l'urbanisme et de l'environnement), l'équilibre des déblais/remblais, la conservation des espèces floristiques, la gestion des eaux pluviales à la parcelle et la rationalisation des consommations en eau (récupération des eaux de pluie) et en énergie (maximisation de la surface utile de toiture pour la production d'énergie photovoltaïque).**

**Une attention particulière est portée à l'insertion architecturale et paysagère du projet.**