

SAS LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT

Société Par Actions Simplifiée au capital de 41 000 €
Siège social : 1, avenue Eugène Freyssinet - 78280 GUYANCOURT
510 665 870 R.C.S. Versailles

3. PERTINENCE DE L'EMPLACEMENT DU PROJET

Une approche globale a été menée puis approfondie, afin d'identifier les impacts du projet dans son ensemble, en anticipation des nouvelles réglementations qui s'attachent à l'étude d'impact d'un projet dans sa globalité. Des mesures ERC adaptées à l'impact du projet global ont ainsi pu être déterminées et prescrites.

Organisation générale de la ZA

Le projet de construction objet de la présente demande s'implantera à plus de 200 mètres des premières habitations, (cf. Plan des abords avec rayon 100 mètres, jointe à la demande d'examen).

Par ailleurs, comme précisé dans le mémoire (annexe n°3 page 6), le PLU de la Commune, révisé en 2012, impose un front bâti le long de la RD 317 ainsi que des constructions allant de R+1 à R+5 (entre le sud et le Nord du site). La répartition géographique des différentes activités prévues sur le site - prévoyant l'implantation des bureaux, d'un parc d'activité et d'un bâtiment de logistique à l'est du site - est donc cohérente avec la demande de la collectivité. Ce front bâti côté est du site permet également de créer une barrière acoustique entre la RD317 et la zone d'aménagement mais surtout de préserver les vues côté ouest et sud.

Par ailleurs, rappelons que l'organisation générale du plan masse de la ZA concentre les flux de déplacement à l'intérieur du site le long de l'artère principale, isolée du reste de l'environnement urbain par les bâtiments du parc d'activités.

L'ensemble de ces mesures permettra de limiter tout impact sonore sur les riverains et l'environnement.

3.1 Impact acoustique

Les cartes ci-dessous permettent de visualiser le bruit routier sur la ZA Les Grands Champs selon les deux indicateurs européens Lden et Ln. On y observe l'effet atténuateur du merlonnage situé en bordure de la RD317 au niveau de la zone d'étude.

L'indicateur Ln correspond au niveau nocturne. Ces deux indicateurs sont calculés hors façade des bâtiments contrairement aux indicateurs français.

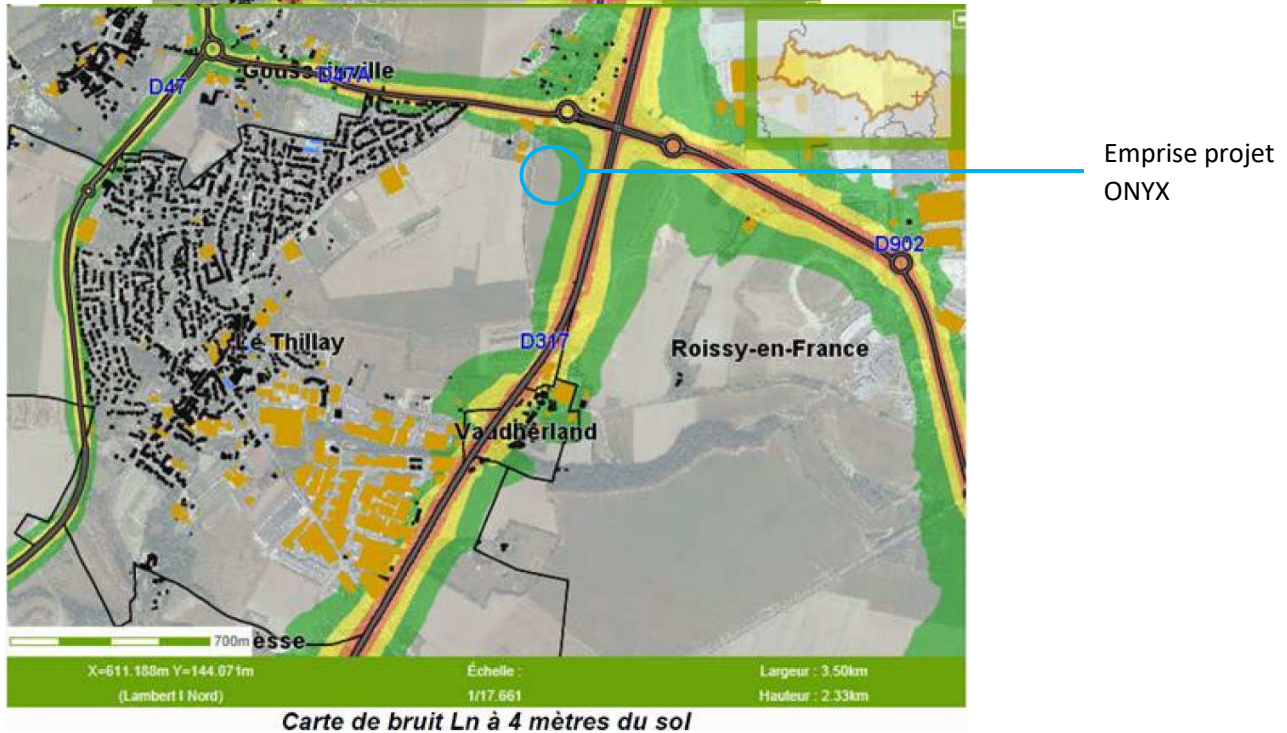
Les niveaux sonores identifiés sur la carte stratégique du bruit indiquent un niveau sonore élevé entre 60 et 70db (A).

Le merlon paysager existant en bordure de la RD 317 atténue l'impact acoustique routier de la RD 317.

SAS LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT

Société Par Actions Simplifiée au capital de 41 000 €
Siège social : 1, avenue Eugène Freyssinet - 78280 GUYANCOURT
510 665 870 R.C.S. Versailles

En complément du merlon existant, en limite de la ZA Les Grands Champs, l'aménageur a prévu un écran paysager (partie est de la ZA) afin d'atténuer l'impact acoustique routier. Celui-ci borde le projet objet de la présente demande à l'est



Il est entendu que les bâtiments respecteront la législation en vigueur notamment en ce qui concerne le confort acoustique des usagers.

Pour résumer, les dispositions prises par l'aménageur tendent à limiter l'impact acoustique routier, les prescriptions concernant l'isolation acoustique des bâtiments respecteront l'ensemble des réglementations et des arrêtés en vigueur et seront renforcées par l'obtention de certification.

Comme indiqué dans le formulaire CERFA, une étude acoustique a été conduite en 2012 et annexée à l'étude d'impact. Cette étude a caractérisé « la situation sonore initiale par la réalisation d'une campagne de mesures acoustiques et d'une modélisation. Elle a conclu que le projet se trouvait dans un secteur de nuisances sonores importantes en raison de la proximité de l'aéroport et des voies routières structurantes ». Néanmoins, elle a souligné que l'ambiance sonore restait modérée au sens réglementaire, à l'exception des zones en bordure directe avec les routes départementales.

Le mémoire (annexe n°3 page 4) a également rappelé que, notamment grâce aux aménagements type merlon et écran installés sur le site, le projet était compatible avec la carte stratégique du bruit dans l'environnement produite par l'État sur le département du Val d'Oise.

Notons qu'en phase chantier, la gestion des camions est optimisée par la recherche de l'équilibre déblais/remblais prévu sur le lot. Une gestion optimale des déblais remblais permet de réduire le nombre de rotations des camions et donc les nuisances sonores.

SAS LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT

Société Par Actions Simplifiée au capital de 41 000 €
Siège social : 1, avenue Eugène Freyssinet - 78280 GUYANCOURT
510 665 870 R.C.S. Versailles

3.2 Impact sur la qualité de l'air

En 2013, une analyse de l'état de la qualité de l'air autour de Roissy-en-France avait été menée à partir des bilans d'émissions AIRPARIF. Cette analyse avait permis de conclure que, bien que fortement marquée par le trafic aérien, la qualité de l'air dans le secteur d'étude restait dans les moyennes du département du Val d'Oise.

Une étude complémentaire a été réalisée en juillet 2017 par BURGEAP (annexe n°11). Le bureau d'études a travaillé :

- à l'analyse de bilans d'émission et de concentrations actualisés permettant d'évaluer plus précisément la qualité de l'air dans l'environnement du projet.
- à la quantification des émissions des poids lourds pour trois scénarios (état actuel, état futur sans projet (fil de l'eau), état futur avec le projet).

En ce qui concerne les concentrations des principaux polluants atmosphériques mesurées pour la situation actuelle, **elles sont inférieures aux seuils fixés par l'OMS** (les PM 10 ont cependant une moyenne annuelle légèrement supérieure à la valeur guide de l'OMS de 20 µg/m³, mais leur concentration reste en-dessous de la valeur maximum fixée à 40 µg/m³). Les cartes illustrant ces mesures dans le rapport BURGEAP permettent de se rendre compte que ces concentrations sont similaires sur l'ensemble du territoire entre les communes de Gonesse, Goussainville et Le Thillay. Par ailleurs, ces concentrations sont légèrement plus élevées à proximité des axes routiers départementaux (y compris la RD 317) mais restent en dessous des seuils de l'OMS.

L'étude a également permis d'estimer l'impact sur la qualité de l'air du trafic des Poids Lourds dans le secteur et en particulier celui qui serait généré par l'opération de la ZA des Grands Champs. Cette analyse s'est notamment basée sur les études de trafic précédemment réalisées (pour mémoire, trois volets entre 2012 et 2016, annexe n°5). Le secteur d'étude pris en compte pour cette modélisation est le suivant :

SAS LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT

Société Par Actions Simplifiée au capital de 41 000 €
Siège social : 1, avenue Eugène Freyssinet - 78280 GUYANCOURT
510 665 870 R.C.S. Versailles



En synthèse, l'impact induit par l'augmentation des émissions dans le secteur d'étude dû au projet de la ZA Les Grands Champs est qualifié de relativement faible par le bureau d'études.

À noter que l'étude souligne l'importance de l'évolution des normes de construction des véhicules qui permet de limiter voire de diminuer les émissions des véhicules quand bien même le trafic augmenterait (cf. page 24 de l'étude).

Enfin, comme précisé dans le mémoire de réponse (annexe n°3 page 6), le merlon et les écrans paysagers (plus amplement décrits au point 3 ci-après), remplissent une fonction limitatrice de la pollution de l'air grâce à un choix judicieux des espèces de végétaux qui permet de limiter la dispersion des polluants (frêne, seule, châtaigner, érable, amélanchier, feuillus susceptibles d'augmenter les échanges gazeux et de capturer le CO₂). De plus, chaque projet de la ZA Les Grands Champs a bénéficié d'un traitement paysager et de nombreuses plantations d'arbres et arbustes afin de compléter l'écran et le merlon paysager.

Au regard de ces nouveaux éléments, il apparaît que l'impact du projet sur la qualité de l'air a bien été analysé et que les mesures prises par l'aménageur dans le cadre de l'étude d'impact sont toujours adaptées.

De plus, en phase chantier, il est prévu d'employer un maximum des terres de déblais en remblais à l'échelle de la parcelle, ce qui réduira les rotations de camions. La charte chantier propre prévoit aussi la mise en œuvre de dispositifs pour réduire l'impact des Poids Lourds sur le chantier (éviter la dispersion de la poussière, mettre en place des contrôles et des mesures de minimisation des mouvements de véhicules).

SAS LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT

Société Par Actions Simplifiée au capital de 41 000 €
Siège social : 1, avenue Eugène Freyssinet - 78280 GUYANCOURT
510 665 870 R.C.S. Versailles

3.3 L'impact paysager et architectural

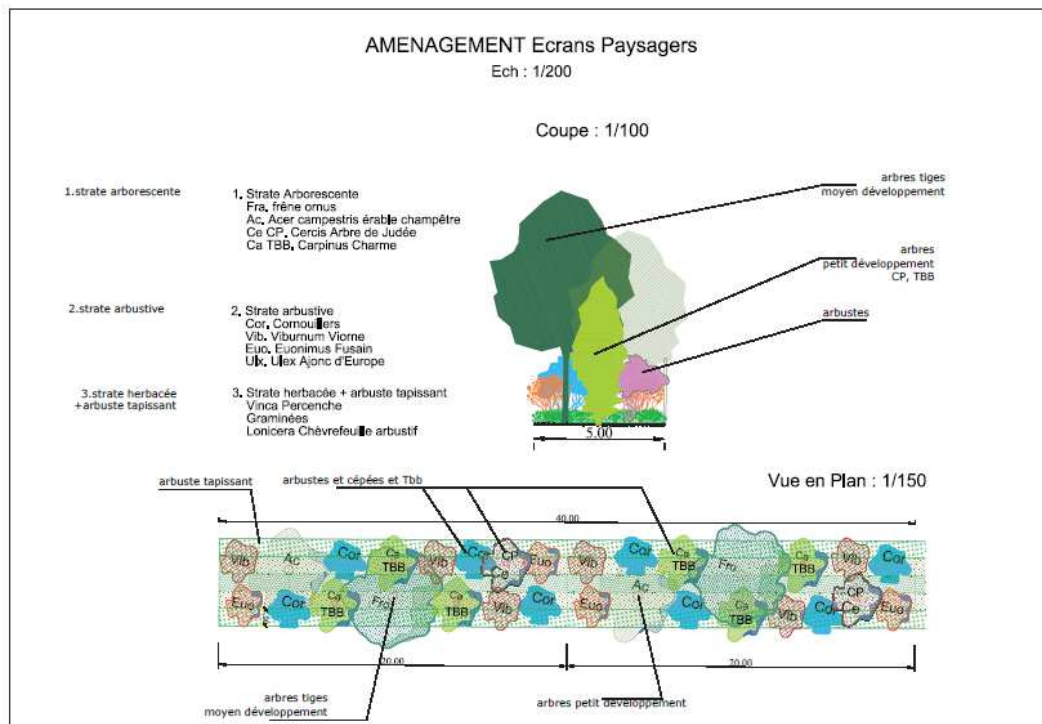
Le projet architectural ONYX est pensé afin de garantir l'harmonie du projet avec le paysage alentour :

- Le plan masse est organisé de façon à ce que les impacts visuels du projet vis-à-vis des avoisinants soient limités : un merlon existant borde la limite Est de la ZA et il sera complété par écran paysagé réalisé par l'aménageur,
- Une zone de parking arborée se situe en limite nord et en limite ouest du projet, derrière le prolongement de l'écran paysager à l'est,
- Le langage architectural est sobre et contemporain. Les façades de l'entrepôt sont traitées dans un souci d'unité architecturale en termes de matériaux et d'échelles sur l'ensemble du site. Les façades habillées d'un bardage métallique sont rythmées par une alternance de bandes verticales réparties de manière aléatoire. Les bureaux sont revêtus de bardage bois pour intégrer le projet dans l'environnement paysager.
- Le projet accueillera une œuvre d'art dans le cadre de la charte « Un immeuble une œuvre » signée par le maître d'ouvrage.

Le site du projet, localisé à plus de 200 mètres des premières habitations, hors périmètre de monument classé ou inscrit (le projet se situe à plus de 500 mètres de l'église du Thillay (Le), cf. annexe n°10), ne sera pas visible depuis la ville du Thillay (Le).

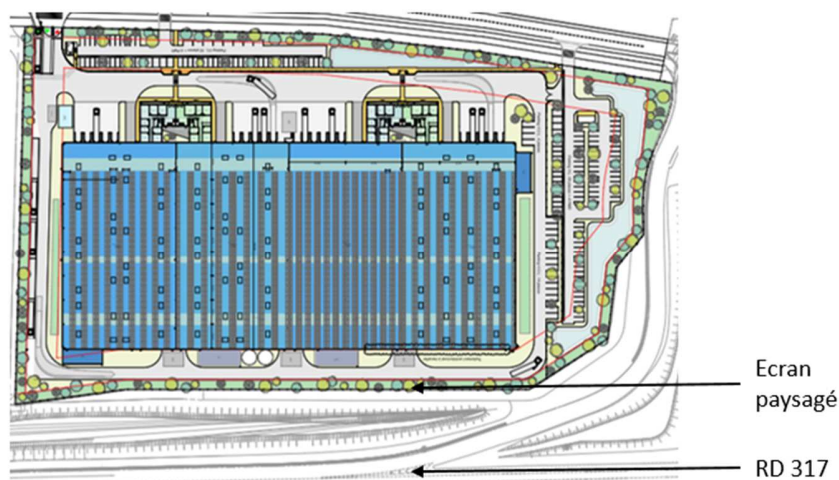
L'étude d'impact a étudié l'intégration paysagère du projet global de la ZA et a qualifié l'enjeu du paysage comme fort (paysage composé majoritairement de plaines agricoles). En réponse, l'aménageur a prévu dès le début de la conception du site, la mise en œuvre d'aménagements visant l'évitement, la réduction ou la compensation des impacts paysagers (mise en œuvre d'écrans et merlon paysager et travail sur la colorimétrie et la forme des bâtiments).

Voici notamment le détail de l'écran qui borde le projet dans partie est :



SAS LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT

Société Par Actions Simplifiée au capital de 41 000 €
Siège social : 1, avenue Eugène Freyssinet - 78280 GUYANCOURT
510 665 870 R.C.S. Versailles



Comme l'étude d'impact le précise, l'ensemble du projet de la ZA des Grands Champs est une entrée de Ville, qui se doit de présenter une « cohérence et une homogénéité » afin de valoriser son image et son identité. Le Cahier des charges des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères du parc qui s'impose à nous (celui-ci devient contractuel à la vente du terrain aux acquéreurs) constitue une pierre angulaire de cette démarche et garantira l'application des mesures ERC identifiées dans le diagnostic d'impact paysager. En outre, ce cahier approfondit les préconisations de l'étude d'impact en imposant un traitement qualitatif des façades (traitement égal de toutes les façades y compris les façades secondaires, validation des couleurs par l'architecte coordonnateur et rythme des séquences des façades imposé) et invite à suivre une série de préconisations issues de la labellisation BREEAM.

4. CONCERNANT LES NUISANCES ET POLLUTION LIÉES AU TRAFIC

Concernant le trafic, comme indiqué dans le formulaire CERFA, son augmentation et notamment celle concernant les poids lourds a été prise en compte dans l'étude d'impact du permis d'aménager qui s'appuie elle-même sur une étude trafic réalisée en deux phases (cf. annexe n° 5).

Les études de trafic ont d'abord permis d'établir une estimation des flux actuels et supplémentaires générés par les projets développés sur le territoire. Le mémoire précise (annexe n°3 page 5) que leurs conclusions ont conduit le Conseil Départemental du Val d'Oise à imposer un raccordement du site à la RD 317 pour éviter l'engorgement des voies existantes. Ce raccordement a bien été inclus dans la conception des aménagements viaires du lotissement.

Pour rappel, les modalités des travaux de raccordement sur les infrastructures existantes (le rond-point de la Talmouse au nord et le raccordement sur la RD 317 au sud) sont les suivantes :

- Rond-point de la Talmouse : les travaux de raccordements au rond-point (entrée/sortie par une route à 2 voies) ont été effectués par la SAS Les Grands Champs Aménagement dans le cadre des travaux d'aménagement d'A PARK achevés en mai 2018 ;
- RD 317 : Le département du Val d'Oise a assuré la Maîtrise d'Ouvrage du demi-échangeur reliant la RD 317 et la route principale de la ZA LES GRANDS CHAMPS. Les travaux ont été achevés en septembre 2019 et la voirie d'A Park a ainsi pu être ouverte au public.

SAS LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT

Société Par Actions Simplifiée au capital de 41 000 €
Siège social : 1, avenue Eugène Freyssinet - 78280 GUYANCOURT
510 665 870 R.C.S. Versailles

Par la suite, un nouveau volet de l'étude, menée en 2016 et annexée à la présente (annexe n°5), a permis d'évaluer la circulation Poids-Lourds (PL) générée par chaque typologie d'activités prévue sur la ZA Les Grands Champs. Cette étude a conclu que la ZA Les Grands Champs générerait jusqu'à 500 PL/J.

À cela s'ajoutent les travaux de renforcement de la RD 902 A, menés par le Conseil Départemental du Val d'Oise entre 2016 et 2017. Ces travaux ont permis de passer la RD 902 A d'une voie à double sens de circulation en une deux fois deux voies, fluidifiant le trafic.

Nous rappelons également qu'en phase chantier, la gestion des PL est optimisée par la recherche de l'équilibre déblais/remblais. L'équilibre des terres permet de réduire le nombre de rotations des camions et les nuisances qui en découlent.

5. CONCERNANT LA GESTION DES RESSOURCES

5.1 Matériaux

Comme précisé dans le formulaire CERFA, le chantier ne nécessitera pas d'apports de terres et « n'utilisera pas de ressources naturelles du sol ou du sous-sol ». Le chantier visera un équilibre déblais/remblais (cf. plan de nivellement de la parcelle, annexe n°4).

5.2 Énergie

Comme précisé ci-dessus, le projet vise une labellisation BREEAM de niveau Good. Plusieurs critères qualitatifs sont étudiés en conception comme notamment l'isolation thermique renforcée des espaces de bureaux, la haute performance énergétique de la chaufferie, la végétalisation du projet, l'utilisation de matériaux bas carbone,...

5.3 Gestion de l'eau

Le projet d'aménagement global a fait l'objet d'un dossier d'autorisation Loi sur l'eau dans le cadre du Permis d'Aménager (rubriques 2.1.5.0 et 3.2.3.0). L'arrêté a été délivré le 3 octobre 2014 et ses prescriptions s'appliquent à chaque lot du Permis d'Aménager et donc au lot de la présente demande.

Les prescriptions à respecter dans le cadre du dossier Loi sur l'eau sont les suivantes (extrait du résumé non technique) :
« En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales de la ZA :

Le rejet des eaux pluviales se fait in fine dans la rue de Vaudherland, au niveau de la rue Maurice Berteaux sur la commune du Thillay (Le).

Les prescriptions à appliquer pour le rejet des eaux pluviales dans le milieu superficiel sont inscrites dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune. Celui-ci impose, pour tout rejet d'eaux pluviales au milieu superficiel, une régulation à hauteur de 0,7 l/s/ha aménagé, pour une pluie de récurrence 50 ans.

En domaine public, les eaux pluviales seront gérées de deux façons :

SAS LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT

Société Par Actions Simplifiée au capital de 41 000 €
Siège social : 1, avenue Eugène Freyssinet - 78280 GUYANCOURT
510 665 870 R.C.S. Versailles

- pour les eaux ruisselées sur les trottoirs et pistes cyclables (eaux très peu chargées en polluants) : envoi des eaux dans des noues paysagères permettant l'infiltration des eaux pluviales.
- pour les eaux ruisselées sur les voiries : collecte et stockage dans des canalisations enterrées, surdimensionnées en aval afin de permettre un stockage linéaire (\varnothing 3000 mm). La régulation de 19 l/s se fait à l'aval par un système vortex. Le débit de fuite sera traité par un séparateur d'hydrocarbures.

En domaine privé, le cahier des charges de cession de terrain impose un stockage restitution pour chaque parcelle privée, avec un débit de fuite de 0,7 l/s/ha et pour une pluie cinquantennale. Les preneurs pourront également choisir de gérer les eaux à la parcelle (infiltration totale), si les conditions géotechniques le permettent.

Les moyens mis en œuvre par la SAS Les Grands Champs Aménagement (débit de pointe de rejet inférieur au ruissellement rural, traitement des eaux de voirie) permettront donc de limiter l'impact du projet sur le milieu aquatique, tant du point de vue quantitatif que qualitatif. »

Soulignons que, comme précisé dans le formulaire CERFA, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle pour l'ensemble des lots. À ce titre, les bassins de rétention des eaux pluviales du projet ONYX ont été dimensionnés de manière à respecter cette préconisation. Le volume d'eau à stocker en cas de pluie cinquantennale a été évalué par GTA Environnement à environ 2 200 m³ et sera affiné lors des études de conception détaillées. Plusieurs bassins de rétention permettent d'assurer ce stockage sur la parcelle. Les études géotechniques sur le lot indiqueront également si une partie des eaux de pluie peut être infiltrée directement dans les sols.

Les eaux sales sont traitées avant rejet dans le réseau public de la ZA par un séparateur hydrocarbure de classe A équipé d'un filtre coalesceur et d'un obturateur automatique.

Par ailleurs pour la phase chantier, il est prévu de mettre en place des dispositifs de traitement des eaux dès le début de l'opération (bassin d'infiltration) et de créer des dispositifs d'assainissement provisoires (fossés de décantation, séparateur d'hydrocarbures de classe A équipé de filtre coalesceur et obturateur automatique). L'étude d'impact précise les conditions d'entretien de ces ouvrages à respecter. Cela permettra de ne pas rejeter d'eaux polluées par les éléments sur le chantier dans les réseaux d'assainissement d'ores et déjà créés.

La charte chantier propre imposera également la disponibilité d'un kit de dépollution sur chaque chantier.

La gestion de l'eau en phase chantier sera encadrée par des objectifs de limitation de la consommation (et plus généralement des énergies) garantis notamment par la mise en œuvre d'équipements hydro-économiques, des systèmes de coupure et d'un suivi mensuel de la consommation (par relevés compteurs).

L'ensemble de ces prescriptions ont été reprises dans le cahier des charges architecturales, paysagères et environnementales et dans la charte chantier propre, annexes contractuelles des ventes de lot, qui s'appliquent aux constructeurs.

5.4 Biodiversité

Dans le cadre de l'étude d'impact, un diagnostic faune/flore 4 saisons a été réalisé sur le site, qui est, pour mémoire, éloigné des sites NATURA 2000 (environ 5 km) et non concerné par une ZNIEFF.

Les prospections ont été effectuées en mai, septembre, novembre et mars entre 2011 et 2012, soit à des périodes complémentaires, favorables à l'analyse de la flore, de la végétation et de la faune. Cette étude a caractérisé l'intérêt

SAS LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT

Société Par Actions Simplifiée au capital de 41 000 €
Siège social : 1, avenue Eugène Freyssinet - 78280 GUYANCOURT
510 665 870 R.C.S. Versailles

floristique du site de faible à très faible et l'intérêt faunistique de moyen à très faible en fonction des espèces observées. Néanmoins ce diagnostic a permis de repérer la présence d'un insecte protégé et de plusieurs espèces d'oiseaux nichant sur le site.

Afin de prendre en compte les effets du projet sur les espèces et leurs habitats, l'étude d'impact a prescrit une série de mesures ERC dont les principales sont résumées ci-dessous :

- Réalisation des travaux de défrichement en dehors des périodes de reproduction des oiseaux (la réalisation et la tenue d'un planning conforme à cette exigence sont intégrées à la mission du responsable environnement dans la charte Chantier Propre).
- Création d'habitats de substitution utilisables au moins par une partie des espèces (Plantations d'arbres d'essences variés le long des voiries mais aussi sur le merlon ouest et l'écran paysager au sud)
 - ⇒ La parcelle du projet objet de la présente demande est bordée à l'est par l'écran paysager dont les caractéristiques sont détaillées précédemment. Les essences ont été choisies pour à la fois répondre aux critères de la DGAC et à la fois permettre la reconstitution d'habitats de substitutions. L'étude des espèces a été faite par le paysagiste de la ZA Les Grands Champs, Paysages Urbains – Dominique DECOURT
- Création de noues plantées le long de la voie intérieure, d'un merlon paysager sur la limite ouest du lotissement d'un écran paysager en limites sud et est

En complément de ces mesures, on peut noter que la charte Chantier propre et le cahier des charges architecturales paysagères et environnementales contraignent l'utilisation des éclairages (puissance limitée, supports directionnels vers le sol, sonde crépusculaire) protégeant ainsi la faune.

Par ailleurs, l'Autorité Environnementale n'avait pas formulé de remarques particulières sur le sujet dans son avis du 20 septembre 2013.

Au regard des évolutions du projet, l'ensemble des analyses et des mesures établies à l'occasion de l'étude d'impact restent valables.

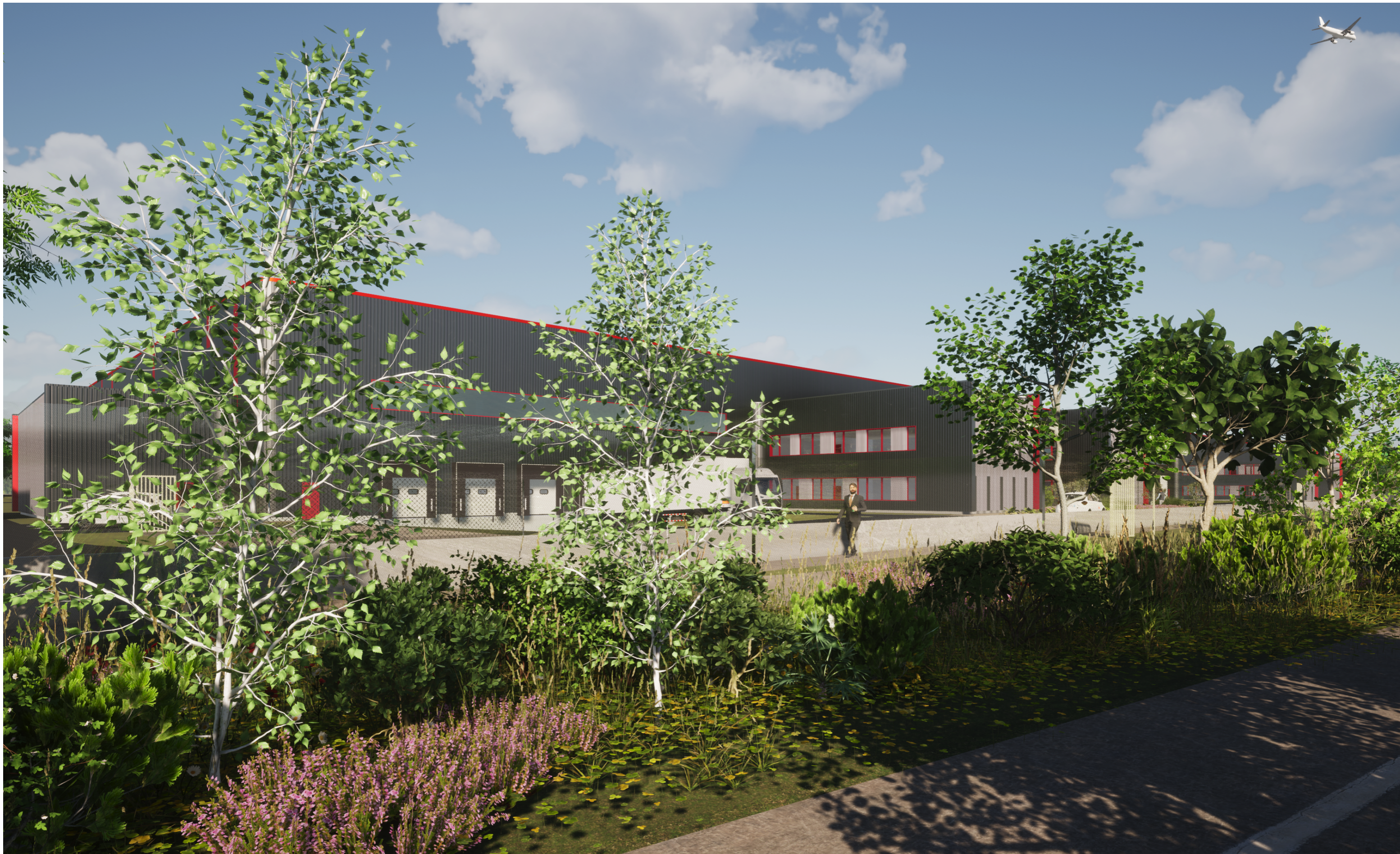
5.5 Gestion des déchets


La charte chantier propre prévoit une gestion ambitieuse des déchets en phase chantier. À cet effet, chaque entreprise sera tenue de réaliser un diagnostic prévisionnel des quantités générées ainsi qu'une stratégie d'évacuation et de traitement. Elles devront par la suite mettre en place un Schéma d'Organisation du Suivi et de l'Élimination des Déchets du chantier. Il précise les responsabilités de chacun et contractualise les responsabilités, il rappelle les pénalités encourues en cas de mauvaise gestion des déchets, les modalités de collecte, de tri et de valorisation des déchets, l'installation de chantier, les choix des filières d'élimination, les moyens de contrôle et de traçabilité.

De manière générale, les entreprises intervenantes auront obligation d'assurer l'information et la sensibilisation du personnel aux enjeux environnementaux du chantier (notamment via un livret d'accueil dont le contenu est prescrit dans la charte Chantier Propre).

Le traitement des déchets se fera par des entreprises spécialisées dans des zones spécifiques de tri conformément au PLU.

De plus, une démarche « Zéro Déchet Ultime » est aujourd'hui à l'étude afin de compléter la charte chantier propre et d'aller plus loin dans la gestion raisonnée des déchets pendant la phase chantier.



Projet ONYX A PARK		ADRESSE ZA LES GRANDS CHAMPS, LE THILLAY		LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT 1 avenue Eugène Freyssinet GUYANCOURT 01 30 60 21 04		ATELIER M3 ARCHITECTES		Atelier M3 83, Boulevard du Montparnasse 75 006 PARIS 01 45 05 10 18	
Perspective projet à livraison		PHASE CAS PAR CAS		PLAN N°					
		INDICE Ind 1		DATE 22/10/2019					