

## 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

### Table des matières

1. DESCRIPTIF GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION .....	3
1.1 Focus sur la ZA Les Grands Champs, dit « A PARK » .....	3
1.2 Desserte du site .....	7
1.3 Le projet ONYX BY A PARK .....	9
2. CONTEXTE DU PROJET AU SEIN DE LA ZA DES GRANDS CHAMPS .....	11
3. PERTINENCE DE L'EMPLACEMENT DU PROJET .....	12
3.1 Impact acoustique .....	12
3.2 Impact sur la qualité de l'air .....	14
3.3 L'impact paysager et architectural .....	16
4. CONCERNANT LES NUISANCES ET POLLUTION LIÉES AU TRAFIC.....	17
5. CONCERNANT LA GESTION DES RESSOURCES .....	18
5.1 Matériaux.....	18
5.2 Énergie .....	18
5.3 Gestion de l'eau .....	18
5.4 Biodiversité .....	19
5.5 Gestion des déchets.....	20

## 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

### 1. DESCRIPTIF GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION

#### 1.1 Focus sur la ZA Les Grands Champs, dit « A PARK »

Le projet de la zone d'activités A PARK, ou ZA Les Grands Champs, est mené par la SAS Les Grands Champs Aménagement, en sa qualité d'aménageur, pétitionnaire d'un Permis d'Aménager purgé de tout recours et retrait depuis le 23 mai 2014, prorogé le 28 février 2017 et modifié le 25 août 2017 et le 23/02/2018. Cette société d'aménagement est constituée par les sociétés SEMAVO (Société d'Economie Mixte du Val d'Oise) et LGCD, SAS les Grands Champs Développement. La LGCD a pour vocation la réalisation des développements immobiliers du projet A PARK. Elle est détenue à 60% par LINKCITY Île-de-France (filiale de développement immobilier de BOUYGUES Bâtiment Île-de-France), à 10% par la SEMAVO et à 30% par PORTICA (société de promotion).

A PARK est un parc d'activités mixte développé sur près de 30 hectares, dont les premières réflexions ont été initiées en 2009. Il est destiné à accueillir des activités économiques diverses : Messagerie, Logistique, parc d'activité PME – PMI, Bureaux, Hôtel, restaurant, commerces pour une surface de plancher maximale de 195 000 m<sup>2</sup> SDP.

Ce projet s'inscrit pleinement dans le développement économique du Grand Roissy. En effet, il :

- A bénéficié du label Grand Paris délivré par le Ministre de la Ville chargé du Grand Paris et le Président de Paris Métropole en date du 7 février 2012 ;
- Est cohérent avec l'ensemble des ambitions du SDRIF (dans lequel il est identifié) ; ce parc d'activités mixte raccroche ce secteur du Thillay (Le) au développement de la plateforme aéroportuaire et favorise son attractivité économique ;
- Renforce également l'offre d'emploi de ce territoire contraint par le plan d'exposition au bruit, avec un potentiel de création de 2 500 emplois ;
- Fait partie intégrante du CDT « Cœur économique Roissy Terres de France » signé par l'État en 2014.

#### Urbanisme

Au niveau administratif, le PLU de la commune du Thillay (Le) a été adapté pour permettre la mise en œuvre du projet, et a été approuvé par délibération du conseil municipal de la commune du Thillay (Le) en date du 27 juin 2012.

Compte tenu des caractéristiques du projet, l'autorisation au titre de la loi sur l'eau et le permis d'aménager ont fait l'objet d'une étude d'impact soumise à l'Autorité Environnementale, qui a rendu son avis le 20 septembre 2013, et a fait l'objet d'une enquête publique, qui s'est déroulée du 7 janvier 2014 au 8 février 2014.

L'autorisation au titre des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement a été délivrée par arrêté préfectoral en date du 10 octobre 2014, et le permis d'aménager au bénéfice de la SAS Les Grands Champs Aménagement, par arrêté municipal en date du 23 mai 2014.

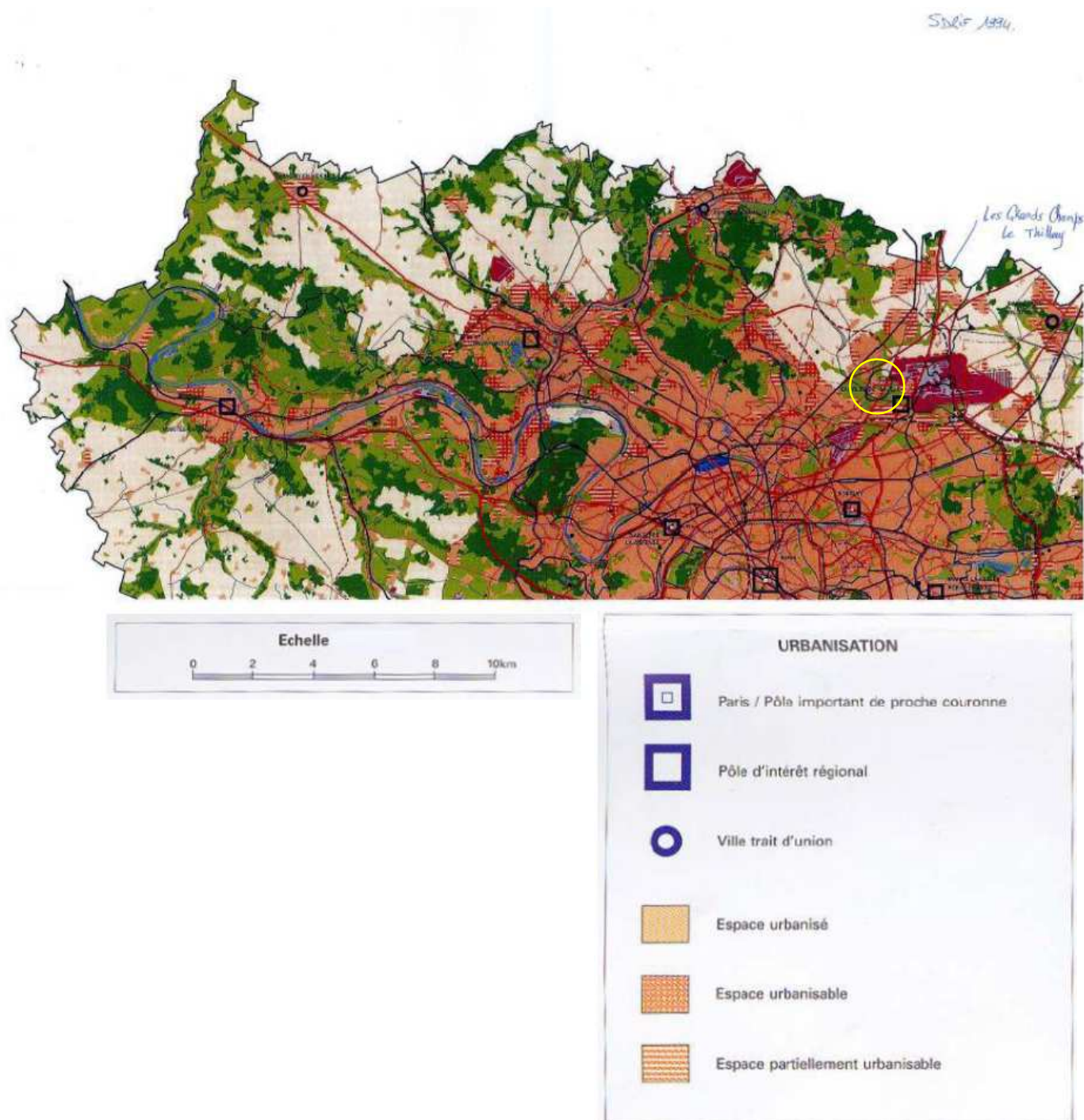
Ce permis d'aménager « à la carte » autorise la création de 30 lots maximum, librement divisés par l'aménageur au fur et à mesure de la commercialisation de ces lots, et la construction de 195 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

Le projet logistique objet de la demande de cas par cas, structurant pour la commune du Thillay (Le) et la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, est désormais en cours de développement et de commercialisation.

## 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

Lors du dépôt du permis d'aménager, la ZA Les Grands Champs était identifiée comme un « secteur d'activités à urbaniser » dans le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, le SDRIF adopté en 2008 et celui approuvé en 1994.



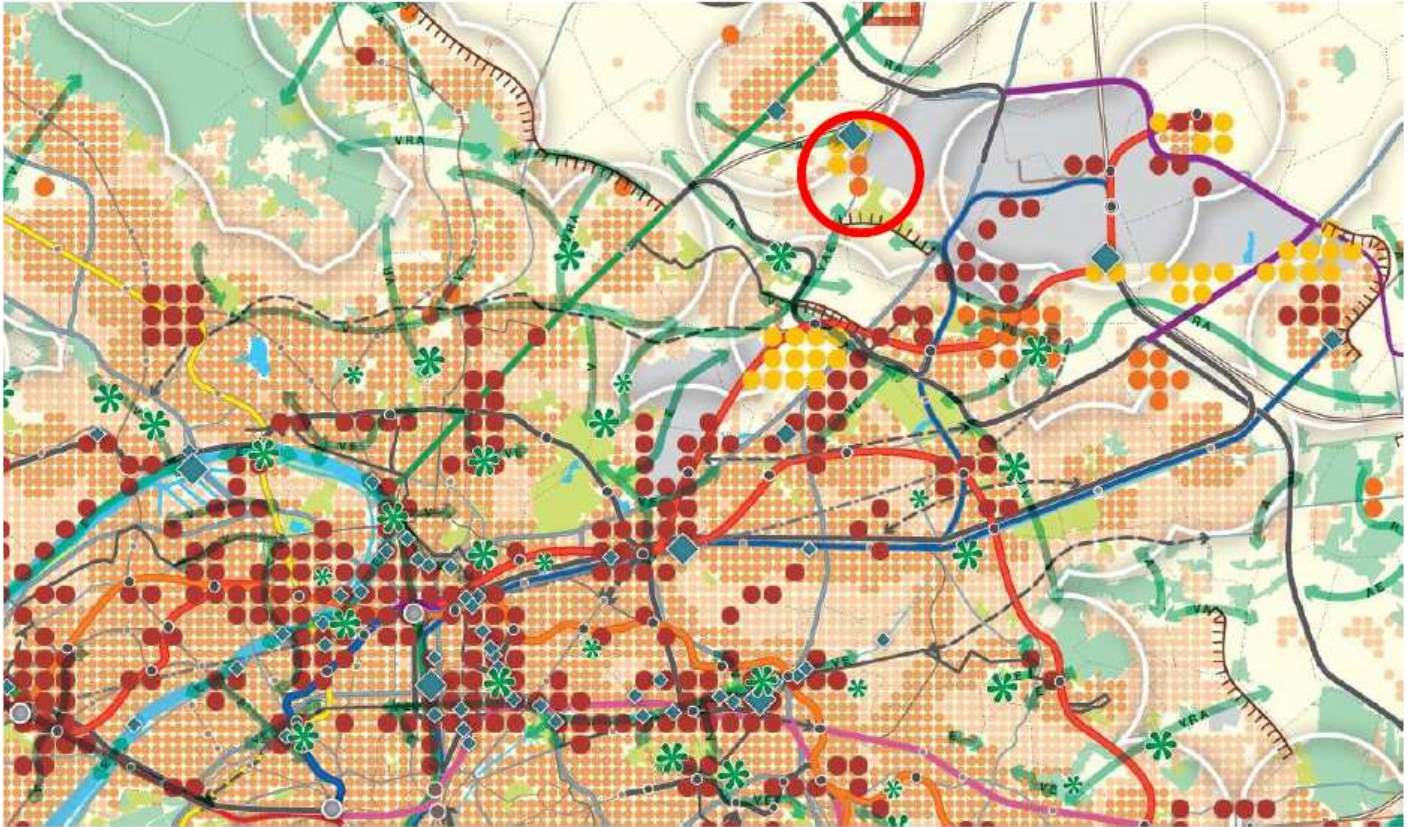
Le nouveau SDRIF, approuvé par décret le 27 décembre 2013, a pour objectif de déterminer les orientations d'aménagement et de développement de la région Île-de-France d'ici 2030. Dans son nouveau plan de zonage, le secteur






## 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



de la ZA Les Grands Champs a été défini comme un « secteur d'urbanisation préférentielle », comme le montre le plan ci-dessous :



### Les espaces urbanisés




-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation


-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

 Les aéroports et les aérodromes

### L'armature logistique

-  Site multimodal d'enjeux nationaux
-  Site multimodal d'enjeux métropolitains
-  Site multimodal d'enjeux territoriaux

 ZA Les Grands Champs

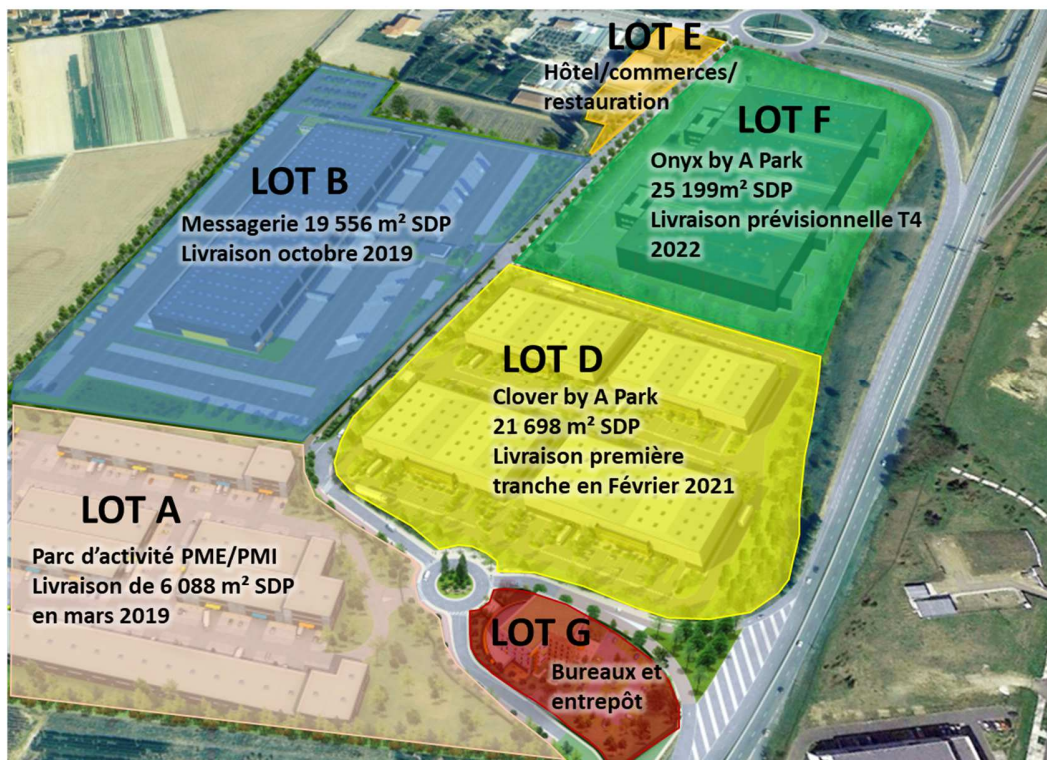
 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

## 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

### Programmation

Le projet ONYX BY A PARK s'insère dans la programmation de la ZA Les Grands Champs, parc d'activités mixte développé sur 27,2 hectares, dénommé A PARK, qui propose des locaux PME/PMI à usage industriel et une messagerie respectivement livrés en mars 2019 à Proudreed et octobre 2019 à Poste Immo. A l'est du lotissement, un parc destiné aux activités industrielles est en construction (premières livraisons à Segro en février 2021). Des bureaux associés à un entrepôt, un hôtel accompagné de commerces ainsi que le projet objet de la présente demande sont en cours de développement.



L'ambition de la SAS Les Grands Champs Aménagement, société d'aménagement du projet, est de créer une véritable synergie entre les activités dans un environnement paysager et géré. Destiné à valoriser l'entrée de ville, A PARK s'inscrit dans une démarche d'urbanisme durable : circulations douces, trame paysagère, gestion alternative des eaux pluviales par le biais de noues se déversant dans un bassin d'infiltration paysager et développement de la biodiversité. L'ensemble des projets architecturaux de la zone rechercheront systématiquement une certification environnementale.

Ce parc à vocation commerciale et industrielle poursuit le développement économique de la ville du Thillay (Le) et de la Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France (CARPF).

### Chiffres-clés et programmation :

- 27 hectares cessibles
- 195 000 m<sup>2</sup> SDP constructibles
- Découpage en 30 lots maximum



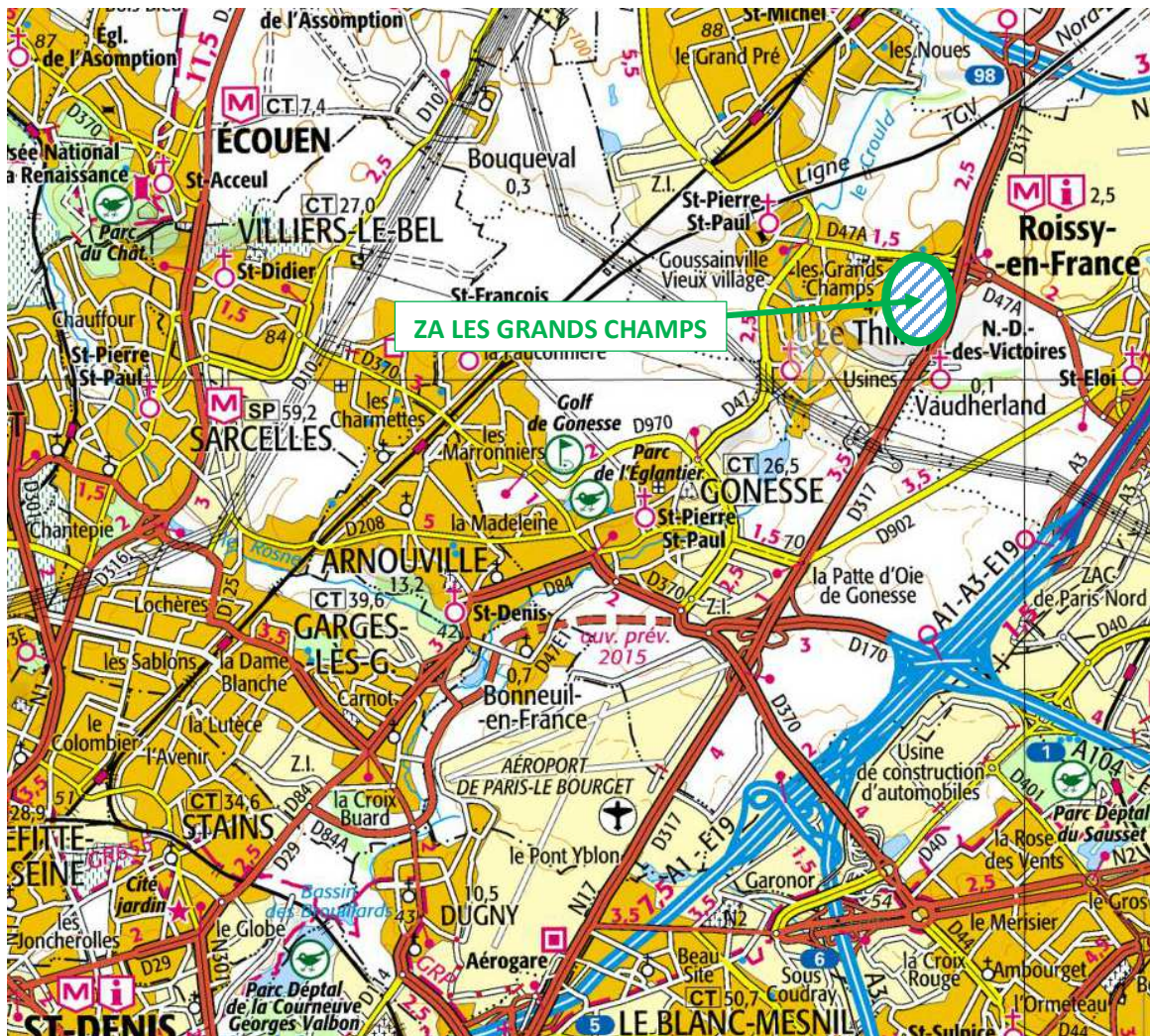
## SAS LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT

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

- Création de 1200 emplois sur les lots A, B et D, auxquels s'ajoutent 200 emplois pour le projet objet de la demande d'examen au cas par cas

### 1.2 Desserte du site

Le foncier étudié se situe sur la commune du Thillay (Le) dans le Val d'Oise (95 500), en extrémité nord de l'Île-de-France, à 25 km de Paris. Le projet ONYX BY A PARK, développé sur 5,2 hectares, se trouve au cœur de la ZA Les Grands Champs. La ZA Les Grands Champs est bordée par la RD317 à l'est et par la RD47A et le giratoire de la Talmouse au nord.

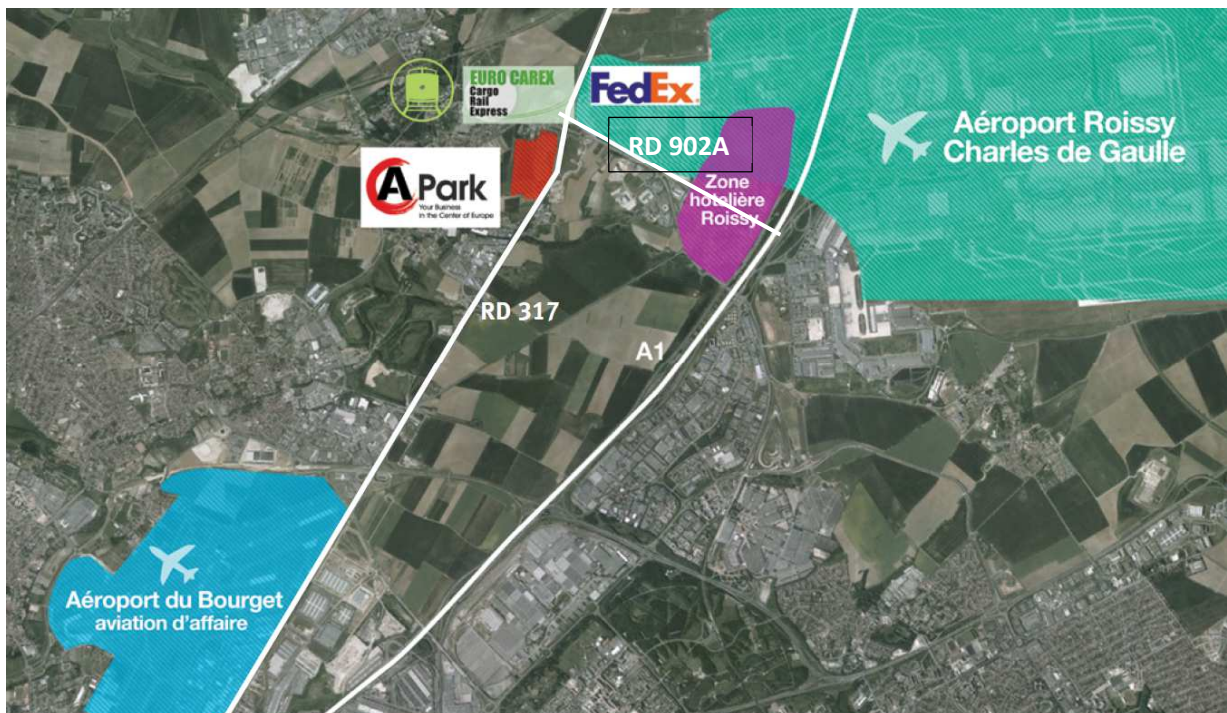




## SAS LES GRANDS CHAMPS DEVELOPPEMENT

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

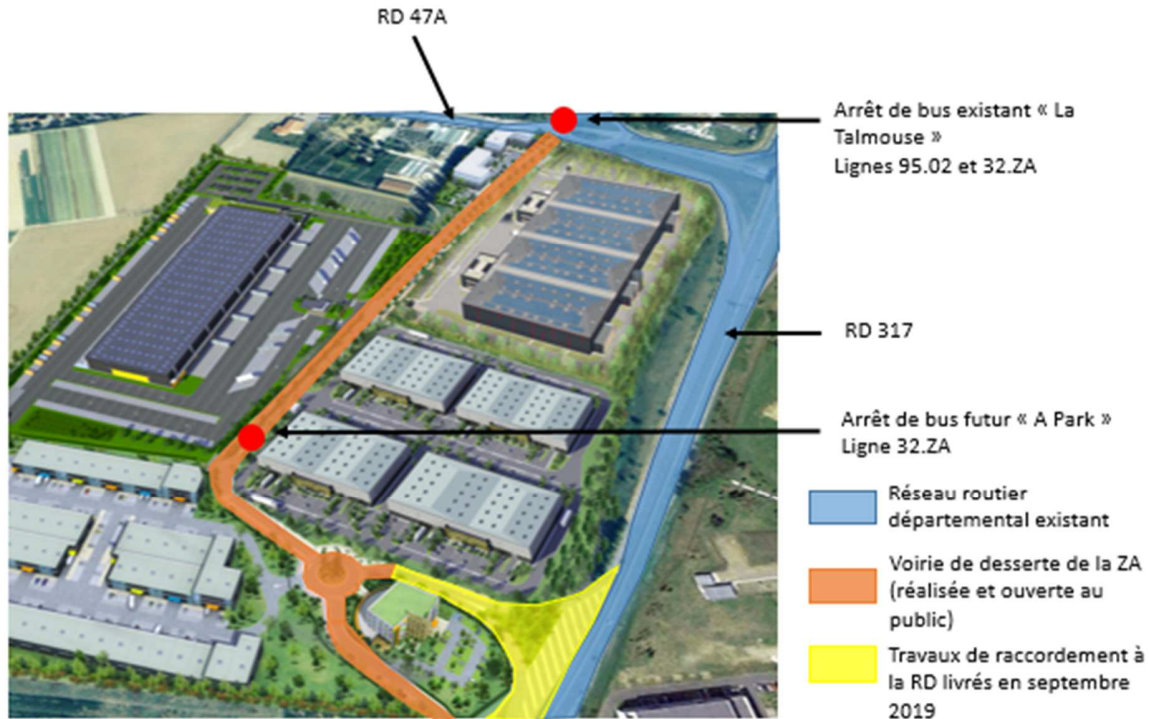
La ZA Les Grands Champs est localisée au nord-est de la commune du Thillay (Le).



L'autoroute A1 est située à 2km du site et est accessible par la RD 317 ou la RD 902A.

## 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 ce qui concerne les transports en commun :

- La ligne 32 ZA relie le RER D et le RER B entre Goussainville et Roissy.
- La ligne 95-02 relie Montmorency à Roissy.

Un arrêt de bus pour la ligne 32.ZA, nommé « A Park », est en cours de création sur le site.

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 pour la réalisation du demi-échangeur reliant la RD 317 et la route principale de la ZA LES GRANDS CHAMPS. Les travaux se sont terminés en septembre 2019 et la voirie d'A Park a ainsi pu être ouverte au public.

### 1.3 Le projet ONYX BY A PARK

Le terrain sur lequel s'inscrit notre projet est le lot F de la ZA Les Grands Champs.

Le programme consiste en la construction de 25 199 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à des activités de logistique. Le bâtiment se décompose en une halle d'environ 23 030 m<sup>2</sup> SDP divisée en 4 cellules d'entreposage et manutention de tailles équivalentes, 1 874 m<sup>2</sup> SDP de bureaux, 295 m<sup>2</sup> SDP de locaux de charge. A ces surfaces s'ajoutent environ 117 m<sup>2</sup> de locaux techniques.



## 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

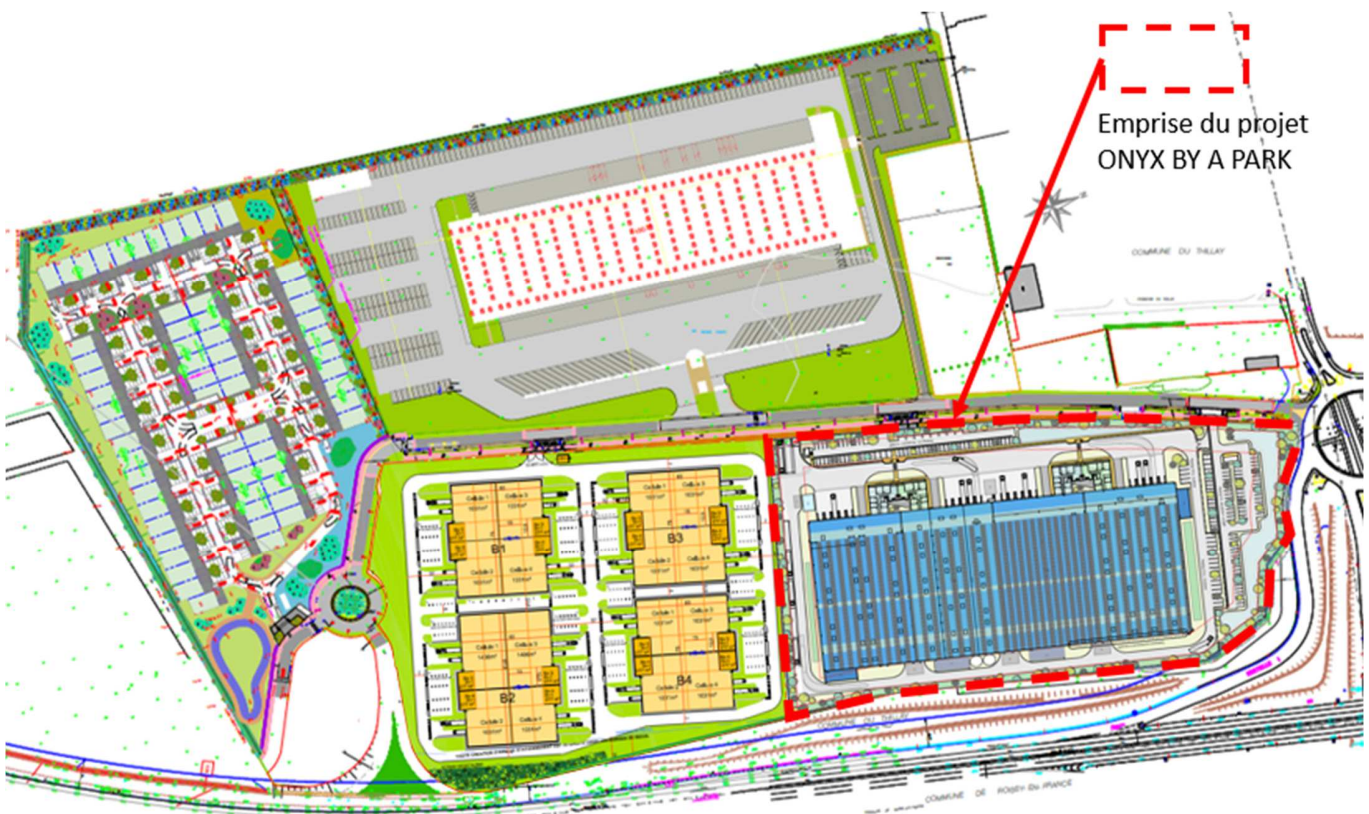
Le Projet ONYX est un projet ICPE dont les rubriques sont les suivantes:

- Enregistrement : 1510, 2662, 2663.1
- Déclaration : 1185, 1436, 1450, 1511, 1530, 1532, 2910, 2925, 4320, 4330, 4331, 4510
- Non classées : 4321, 4511

Le lot F s'étend sur un foncier de 52 395 m<sup>2</sup>.

L'objectif du projet ONYX BY A PARK est de réunir plusieurs entreprises sur un unique site pour éviter la construction d'entrepôts individuels, trop consommateurs de foncier, et ainsi densifier le bâti au sein d'A PARK. Le projet respecte les critères indispensables du bâtiment logistique du 21<sup>ème</sup> siècle : réversibilité, modularité, adaptation à de nombreux types d'activité, espaces de bureaux qualitatifs. Il peut répondre aux attentes d'entreprises très diverses, permettant une occupation permanente des locaux et implantant un pôle d'activités durable au sein d'A PARK.

Ce projet apporte une solution aux entreprises en croissance dans le secteur de Roissy Charles de Gaulle et ses communes proches ou en relation directe avec la zone aéroportuaire.



La trame des bâtiments est pensée pour permettre une modularité optimale des espaces de stockage et des bureaux et s'adapter aux besoins en surface des différents utilisateurs. À cet effet, les cellules ainsi que les plateaux de bureaux sont mutualisables.

## **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

Le projet vise une certification BREEAM niveau Good. Les bureaux seront réalisés en structure bois.

### **2. CONTEXTE DU PROJET AU SEIN DE LA ZA DES GRANDS CHAMPS**

Pour exposer ce qui suit, il convient au préalable de contextualiser le projet de locaux de logistique dans le projet global de la ZA des Grands Champs.

L'étude d'impact du permis d'aménager a indiqué que le projet de la ZA des Grands Champs est identifié dans les documents de planification stratégique et urbaine depuis 2007. Le site est notamment inscrit au SDRIF en tant que secteur d'urbanisation préférentielle et au SCOT, en tant que pôle d'activités à développer. Il constitue ainsi un axe important dans la stratégie de renforcement du pôle économique autour de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle. De plus, le nouveau SDRIF qui a pour objectif de déterminer les orientations d'aménagement et de développement de la région Île-de-France d'ici 2030, identifie la ZA Les Grands Champs comme un site multimodal d'enjeux nationaux.

Le projet ONYX est porté par la SAS Les Grands Champs Développement (LGCD) dans le but de densifier le bâti dans un parc d'activités existant. Le démarrage de son activité sera générateur d'environ 200 emplois sur le territoire et permettra de porter la dynamique du parc en cours.

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale forte. Pour rappel, ONYX BY A PARK vise une certification BREEAM Good. Cela complète, comme il est précisé dans la demande de dispense, la charte chantier propre mise en place par l'aménageur de la ZA Les Grands Champs. Cette charte est annexée à toutes les ventes de lots et a donc une valeur contractuelle. Les grands principes de cette charte sont élaborés selon les principes de la labellisation BREEAM. Enfin, une démarche complémentaire « Zéro Déchet Ultime » en phase chantier est à l'étude.

Pour mémoire, l'étude d'impact avait bien identifié la présence de deux sites BASOL sur l'emprise de la ZA des Grands Champs, hors emprise mais contigus au site. Une ICPE (casse automobile en cours de cessation d'activité) et des friches servant de décharges sauvages avaient été relevées et traitées dans l'étude d'impact. Bien que la casse automobile soit en dehors du périmètre du Permis d'Aménager, l'aménageur a signé un protocole de résiliation des baux commerciaux avec les exploitants et des promesses de vente avec les propriétaires du foncier. Dans les promesses de vente, l'aménageur s'est engagé à procéder à la dépollution et à la remise en état de ces terrains. De même, l'aménagement du parc d'activités A Park permettra de réhabiliter les friches.

En ce qui concerne l'impact du projet sur les activités agricoles, l'aménageur s'est attaché, depuis les débuts du projet de ZA, à prendre en compte la situation des agriculteurs dont les exploitations sont touchées et à leur proposer des solutions. Preuve de cette démarche volontaire, l'ensemble des négociations avec les agriculteurs ont été menées à l'amiable et les ventes conclues en gré à gré ce qui a permis de trouver des solutions satisfaisantes pour chaque partie :

- Un des trois agriculteurs a été indemnisé étant donné qu'il ne comptait pas poursuivre son activité en raison de son départ à la retraite.
- Un autre agriculteur a pu continuer son exploitation (pépinière) et maintenir sa surface exploitable grâce à un échange de parcelle avec l'aménageur, permettant un remembrement de son foncier.
- Le dernier agriculteur concerné a également été indemnisé, ce qui lui permettra de diversifier son exploitation d'une centaine d'hectares dans la région.