



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale de l'Environnement
d'Ile-de-France
Bassin Seine-Normandie
N°10/9263/DIREN.

Le **17 JUIN 2010**

Évaluation environnementale des projets

Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction d'un centre d'affaires World Trade Center à Roissy-en-France (Val d'Oise).

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur l'étude d'impact relative à deux demandes de permis de construire concernant le centre d'affaires World Trade Center – PC n° 095 527 10 E 00004 et PC n° 095 527 10 E 00005 à Roissy-en-France (Val d'Oise).

Le projet est situé sur un terrain d'environ 13 hectares situé au nord de la commune de Roissy-en-France, en face du complexe sportif des Tournelles et à proximité de la zone d'entretien de l'aéroport Charles de Gaulle. Après démolition totale de quelques constructions existantes et une dépollution localisée des sols, l'opération consiste à aménager, en partie Nord, sur 9 hectares, deux halls d'exposition, un hôtel, deux immeubles de résidences hôtelières, un immeuble de bureau (soit 110 898 m²) et un parc de stationnement de 1378 places; en partie Sud, sur 4 hectares, un complexe hôtelier composé de quatre hôtels, d'un centre de conférences (soit 66 462 m²) et d'un parking de 1962 places. 17 % d'espaces verts seront paysagés.

L'autorité environnementale est sensible au parti d'aménagement retenu qui vise à construire un ensemble architectural de qualité, en bordure du périmètre de monuments historiques de la Mairie de Roissy-en-France, mais regrette de ne pas avoir connaissance de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France sur la qualité architecturale et l'intégration de ce projet. Le projet devra respecter les règles de sécurité aéronautiques et prévoir une isolation acoustique correspondant à la zone « C » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle. Dans le domaine de l'énergie, l'autorité environnementale apprécie que le projet fasse l'objet d'une démarche de haute qualité environnementale. Cependant, l'autorité environnementale remarque que le projet se situe dans le futur périmètre éloigné du captage d'eau potable de Roissy-en-France et souligne que le projet soumis ne respecte pas le SDAGE Seine-Normandie qui demande de privilégier dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant le débit de ruissellement et le rejet au réseau d'eaux pluviales.

*

* *

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement d'Ile-de-France.

AVIS

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation :

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive n°85/337/CEE du 27 juin 1985 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Dans ce sens, le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2009 désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

La saisine pour ce projet est conforme au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement. L'autorité environnementale est le préfet de région.

1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 85/337/CEE.

A la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments dont le préfet de département tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte du projet

A environ 33 km au Nord de Paris-Notre-Dame, la société Roissy Eurocentre SARL souhaite réaliser un projet de centre d'affaires World Trade Center sur un terrain d'environ 13 hectares situé au nord de la commune de Roissy-en-France (Val d'Oise) à proximité de la zone d'envol des avions de l'aéroport Roissy - Charles de Gaulle et dans la zone d'influence des bruits aériens. Le Schéma directeur d'Ile-de-France – SDRIF indique que les terrains non urbanisés au sud de l'aéroport de Roissy – Charles de Gaulle sont destinés à accueillir des activités de niveau international comme ce projet de centre d'affaires.

En raison du caractère stratégique du développement de l'aéroport de Roissy – Charles de Gaulle, ce projet a fait l'objet d'une programmation d'implantation par le syndicat Intercommunal de l'Est du Val d'Oise (S.I.E.V.O.), qui a été créé le 29 juin 2006. Ce projet devrait bénéficier directement de la fréquentation de l'aéroport international de Roissy-Charles de Gaulle et de l'aéroport d'affaires du Bourget qui constituent une dynamique économique d'envergure européenne. Il devrait compléter les activités du Parc des expositions de Paris-Nord Villepinte, créé il y a plus de vingt ans. En outre, les liaisons avec l'agglomération parisienne s'effectuent par des infrastructures de transport majeures, telles que l'autoroute A.1, des lignes SNCF et TGV, les RER D et B.

Par ailleurs, ce projet ne remet pas en cause le caractère agricole des zones situées au Nord de l'aéroport.

1.4. Description générale du projet

Le projet de Centre d'affaires World Trade Center sera implanté sur un terrain de 13,2 hectares comprenant deux vastes terrains desservis par l'avenue de la Raperie. Après démolition totale des constructions existantes, l'opération consiste à aménager sur un terrain occupé par une société de bâtiment et de travaux publics en partie Nord, sur 9 hectares, deux halls d'exposition, un hôtel, deux immeubles de résidences hôtelières, un immeuble de bureau (soit 110 898 m²) et un parc de stationnement de 1378 places; en partie Sud, sur 4 hectares, un complexe hôtelier composé de quatre hôtels, d'un centre de conférences(soit 66 462m²) et d'un parking de 1962 places. 17 % d'espaces verts seront paysagés.

2. Analyse de l'étude d'impact

Dans sa forme, le dossier présenté est globalement satisfaisant et l'étude d'impact est complète, détaillée et bien illustrée par des croquis, des cartes et des photographies. L'ensemble du dossier de permis de construire comprend de nombreux plans ainsi que des photomontages en couleur très utiles à la compréhension du projet.

2.1. Description de l'état initial

La description de l'état initial permet d'apprécier les principaux enjeux de l'opération. Le projet se localise à quelques minutes du premier aéroport de France Roissy- Charles de Gaulle. Cette plate-forme est essentiellement tournée vers l'international, mais elle dessert aussi de multiples destinations françaises. Dans la partie Nord, occupée par l'entreprise de BTP, la totalité du site est minéralisé à l'exception d'un alignement de peupliers bordant l'avenue de la Raperie. La partie Sud en friche, l'état initial faune-flore montre quelques espèces végétales et arborées, sans valeur patrimoniale ni intérêt communautaire. Actuellement, le terrain est classé au POS en terrain à urbaniser. Il est en pente vers le Sud-Ouest (8%) et se situe à la limite entre des espaces urbanisés principalement par des maisons individuelles, des terrains voués à l'activité sportive (stade des Tournelles) et la zone d'entretien de l'aéroport. Il s'avère que dans la partie Nord, le terrain est en partie constitué de sols pollués du fait des activités présentes ou passées. Une dépollution localisée sols devra être effectuée avant la mise en chantier du projet. La démolition des quelques bâtiments et d'un transformateur électrique devra faire l'objet d'un traitement sur place des déblais et des déchets de démolition. Les dispositions réglementaires suivantes devront être respectées. Notamment, les démolitions d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, devront faire l'objet d'un repérage spécifique de tous les matériaux contenant de l'amiante par un opérateur certifié. Conformément à l'article R.1334-27 du code de la santé publique, les résultats de ce repérage seront à communiquer à toute personne morale ou physique appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. Ce repérage est exigé pour éviter tout risque de pollution des riverains de l'immeuble concerné ainsi que l'environnement des travailleurs amenés à intervenir.

L'article 39 du règlement sanitaire départemental – RSD indique que pour les bâtiments à usage d'habitation et assimilés :

« la suppression définitive d'un bâtiment doit être précédée d'une opération de dératation. La démolition une fois commencée doit être poursuivie sans interruption, et comprendre la suppression des caves, vides sanitaires, fosses septiques ou étanches, citernes. Les branchements à l'égout ainsi que les fosses d'aisance des immeubles en démolition font l'objet de mesures prévues aux articles 30 (30.2 derniers alinéas, 30.3). Si la démolition fait apparaître des cuves ou des réservoirs contenant des liquides inflammables ou toxiques, les services compétents doivent être immédiatement avisés et la démolition interrompue jusqu'à l'enlèvement par des services spécialisés. »

Le terrain choisi est bien desservi par l'autoroute A.1 qui comprend un échangeur à l'Est du village de Roissy-en-France et un accès au Nord de l'agglomération, la RD317, liaison Paris – Cambrai parallèle à l'autoroute A.1, la RD 902 A qui relie Roissy à l'échangeur de la Talmouse qu'il est prévu d'élargir à 2x2 voies et la RD 902, route de Gonesse qui traverse le village de Roissy-en-France. Ce réseau routier permet de rejoindre Paris en moins d'une demi-heure. Le site est proche des stations de RER D1 – Station Goussainville et RER B3 – stations Aéroport CDG 1 et CDG2 –TGV terminus. La ligne d'autobus 32 relie Roissy-en-France à l'Aérogare N°1.

Les principales contraintes sont les servitudes aéronautiques, à proximité du site d'implantation du centre d'affaires World Trade Center. Le site du projet est touché par une servitude aéronautique de dégagement (T5) des aéroports Charles de Gaulle et du Bourget. La direction de la sécurité de l'aviation civile de Roissy-Pôle devra être consultée sur les équipements de sécurité à mettre en œuvre au sommet des façades et sur les hauteurs des bâtiments, notamment les appartements hôtels (R+8).

Le projet est également situé pour une petite partie dans le périmètre de monuments historiques des bâtiments de la mairie de Roissy-en-France, l'Architecte des bâtiments de France devra être consulté car le permis de construire est soumis à son avis conforme.

Le Plan d'exposition au bruit – PEB, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 3 avril 2007, place la commune de Roissy-en-France en zone C de « bruit modéré », ce qui suppose de n'autoriser que des constructions de maisons individuelles en zone urbanisée. Seuls les projets de développement économique et touristique n'entraînant pas l'implantation de population pérenne et isolées acoustiquement peuvent être réalisés.

Le terrain n'est pas concerné par le captage d'eau potable ni par les risques d'inondations. Cependant, le projet se situe, en partie, dans le futur périmètre de protection éloignée du captage d'eau de Roissy-en-France pour lequel des études hydrogéologiques et environnementales vont être réalisées dans les prochains mois. En effet, la production du forage de Roissy-en-France est beaucoup plus faible que celle indiquée page 71 du dossier. En effet, le volume produit n'est pas de 140 m³/h, mais de 35 m³/h. Une procédure sera engagée prochainement pour aboutir à un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique – DUP, délimitant les différents périmètres ainsi que les prescriptions associées. Le dossier n'indique pas les besoins en eau que nécessitera ce projet. Dans ce cadre l'adéquation entre ces besoins et les ressources disponibles ne peut être évalué.

En ce qui concerne les eaux pluviales, il est prévu un traitement des eaux de ruissellement avant rejet dans le réseau séparatif passant à proximité, toutefois l'estimation des rejets n'a pas été indiquée. Le volume des rejets doit être compatible avec le dimensionnement de la station d'épuration - STEP de Bonneuil-en-France.

En ce qui concerne les pollutions et les nuisances, la qualité de l'air au niveau de la zone d'étude met en évidence des niveaux de dioxyde d'azote 20% plus élevé qu'au cœur de l'agglomération parisienne. L'impact aéroportuaire a été mis en évidence pour le monoxyde d'azote et le monoxyde de carbone, ce qui signifie que la qualité de l'air n'est pas bonne.

2.2. Justification du projet retenu

Le projet présenté s'insère dans un projet communal de dynamisation de l'activité économique qui s'opère à travers plusieurs projets complémentaires visant à l'implantation d'activités tertiaires et de service (ZAC du Moulin, ZAC de la demi-Lune, ZAC Sud-Roissy, projet de centre de services et de commerces Aéroville), mais également la création d'équipements touristiques axés sur le tourisme d'affaires (le Golf, la résidence des Tournelles). Ce projet n'a pas fait l'objet de variantes d'aménagement permettant de présenter des solutions alternatives, en particulier, en proposant des implantations de moins grande hauteur à proximité du village. Le projet fait état d'un parti architectural d'entrée de ville par le Nord de Roissy-en-France.

3. Les impacts environnementaux et les mesures proposées par le pétitionnaire

En premier lieu, s'agissant des modalités d'intégration du projet dans l'environnement et de l'aménagement paysager du site, le projet de centre d'affaires World Trade Center comprenant un centre de congrès, des hôtels, des halls d'exposition, des bureaux et des parkings constituera un espace de transition entre la zone aéroportuaire et industrielle et les espaces résidentiels, sportifs et de loisirs du nord du village de Roissy-en-France. Des hauteurs dégressives du Nord vers le Sud où se situe le village ont été déterminées. Les plus hautes pourront constituer un « rempart acoustique » atténuant les nuisances aéroportuaires sans toutefois avoir fait l'objet de calculs détaillés.

L'autorité environnementale est sensible au parti d'aménagement retenu qui vise à construire un ensemble architectural de qualité séparé par l'avenue de la Raperie qui sera requalifiée et bordée d'arbres d'alignement. Un îlot central situé au cœur de la partie sud sera végétalisé afin de constituer un jardin central protégé du bruit.

Sur le site, l'autorité environnementale retient que les trafics induits par cette opération seront faibles du fait de la proximité de l'aérogare Roissy - Charles de Gaulle, des stations de RER et de la proximité de l'autoroute A.1, de la RD 902 et de la RD 902 A. L'ensemble des circulations piétonnes seront favorisées et sécurisées sur le site du Word Trade Center. Les parties Nord et Sud seront reliées par une passerelle piétonne couverte évitant la traversée de la rue de la Raperie. Les parcs de stationnement seront principalement en sous-sol.

Dans le domaine de l'énergie, l'autorité environnementale apprécie que le projet fasse l'objet d'une démarche de haute qualité environnementale. Les bâtiments de bureaux auront une faible consommation et recevront une certification NF – démarche HQE. Par ailleurs, le dossier indique des choix de systèmes énergétiques permettant au projet d'avancer davantage vers un choix énergétique en faveur des énergies renouvelables. Des mesures ont été prises pour assurer en partie la production d'eau chaude sanitaire des hôtels par des panneaux solaires. La production de chauffage ou de froid pour la climatisation est assurée par des pompes à chaleur Air/Eau ou Air /Air.

En ce qui concerne les aspects hydrauliques et l'assainissement, le projet propose de gérer les eaux de ruissellement générées par le site au besoin de bassins de stockage enterrés dont les surverses sont connectées au réseau d'eau pluvial.

Pour le secteur Nord d'une superficie de 9.7 ha, il est prévu un bassin de 6004 m³ pour une protection 50 ans (hauteur de 2.5 m sur une surface de 2500 m²).

Pour le secteur Sud de 3.9 ha, il est prévu un volume total de stockage de 2411 m³ (réparti sur 4 bassins). Les bassins seront enterrés sous le bâti.

Le projet qui se développe sur une superficie totale de 17.7 ha n'indique pas ce qui est prévu comme mode de gestion des eaux de ruissellement sur le secteur restant (autre que Nord et Sud) d'une superficie de 17.7 ha-9.7ha - 3.9 ha = 4.1 ha.

Toutefois, l'autorité environnementale déplore que le projet ne respecte pas le SDAGE Seine-Normandie qui demande de privilégier dans les projets neufs ou de renouvellement (disposition 146 p 117 du SDAGE), les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant le débit de ruissellement et le rejet au réseau d'eaux pluviales. Il est donc vivement encouragé d'infiltrer les eaux selon les nombreuses techniques disponibles (tranchées d'infiltration, chaussées poreuses, conformément à la disposition 145 p.116 du SDAGE). A cet égard, aucune réflexion n'est menée dans le dossier à l'appui d'une étude de sols et des techniques adaptées. Sur ce point, la géologie du site du projet est appréhendée de façon très sommaire à partir de la carte géologique du BRGM (p 67) et d'une coupe géologique (dont la localisation par rapport au site du projet n'est pas spécifiée). On y distingue, au niveau des terrains affleurants, des formations de limons de plateaux surmontant les sables bartoniens, des marnes et sables de Monceau, les sables d'Ezanville et les calcaires de Ducy. Mais compte tenu de son échelle, la carte géologique ne permet pas d'identifier à elle seule exactement les couches géologiques affleurantes en présence sur le site ainsi que leur capacité d'infiltration. Ce point aurait mérité une étude

plus fine. Indépendamment du fait que l'infiltration des eaux permet de réduire les rejets au réseau (prescrit par le SDAGE Seine-Normandie), cette technique peut tout au moins réduire la taille des ouvrages de régulation (à débit rejeté au réseau constant). Elle peut constituer également un atout en matière d'intégration paysagère des ouvrages, quand le foncier le permet, par le développement par exemple de bassins paysagers, de noues.

En ce qui concerne les matériaux de construction utilisés sur le chantier, l'autorité environnementale rappelle la disposition 101 du SDAGE p.93 « Prendre en compte la gestion des matériaux dans l'étude d'impact des grands aménagements » qui vise notamment à éviter l'utilisation de matériaux alluvionnaires en remblais en privilégiant dans les appels d'offres, lorsque c'est possible, l'utilisation de matériaux d'autres origines, en particulier les matériaux recyclés.

4. Résumé Non Technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le document présenté est sommaire. L'analyse des effets du projet sur l'environnement est claire, mais les mesures compensatoires présentées ne sont que des mesures d'accompagnement du projet. Par ailleurs, l'ajout du plan de situation du projet ainsi qu'une photographie aérienne aurait permis au lecteur de se faire une opinion sans se référer à l'ensemble des différentes pièces du dossier.

5. Information, Consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de Région et de la Direction Régionale de l'Environnement d'Ile-de-France. Celui-ci doit être joint au dossier mis à l'enquête publique, notamment, dans le cadre de la procédure Loi sur l'eau.

Pour le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris, et par Délégation,
Le Préfet, Secrétaire Général,

Laurent FISCUS