



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

CA2BM - Arrivé le :

24 JUL. 2019

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération 2 Baies en Montreuillois
Monsieur COUSEIN
11-13 Place Gambetta
62170 MONTREUIL

Liévin,
Le 23 JUL. 2019

Vos Réf : Isabelle BAILLET

Nos réf.: VB/CDEL/AC n° 19 07 372

Opération suivie par Cédric DELEURY (Tél. : 03.21.44.91.22)

Opération n° : 1186.00 – ZAC Champ Gretz - Communes de Verton et Rang du Fliers
(à rappeler dans toute correspondance)

Objet: Permis de construire TROPICALIA

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'opération citée en objet, nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-dessous, l'analyse du volet « développement durable » du permis de construire TROPICALIA, suivant la grille d'évaluation établie par E2I VEOLIA, AMO dans le cadre des démarches environnementales de la ZAC.

Vous trouverez, en complément à la présente, la grille d'évaluation reprenant les thématiques abordées et les observations détaillées de l'AMO.

En synthèse de cette analyse, nous attirons votre vigilance sur les thématiques suivantes (satisfaisantes/axe de développement/bloquantes) :

Points satisfaisants :

- Gestion des eaux usées par décantation des hydrocarbures,
- Utilisation des eaux pluviales par récupération pour alimentation des bassins (à préciser complément d'appoint éventuel par forage),
- Système de récupération du chauffage par la structure enveloppe du bâtiment,
- Equilibre des déblais/remblais du site en valorisant son intégration au projet d'ensemble,
- Des mesures préventives pendant le chantier sont décrites pour limiter les nuisances sur l'environnement, celles-ci devront être appliquées sur toute la durée du chantier,

Axe de développement :

- Valorisation des bio-déchets sur site en lien avec le projet et la ressource écologique du projet,
- Créer la mobilité des personnels, espace vélo sécurisé, connexion au réseau urbain, transport en commun,
- Développement mobilité interne sur site pour les personnels (vélo, voiturette électrique,...),

www.territoires62.fr

ZA de la Canardière
2 bis route de Quéhen - 62360 Isques
Tél. : 03 21 34 65 07

Société d'Économie Mixte au capital de 33 198 880 € | RCS Arras 83 B 40191

SIREN 327 910 634

Points bloquants devant être fournis en complément du PC :

- Palette végétale des espaces extérieurs,
- Calcul du niveau de consommation énergétique réglementaire (Cep) et Simulation Thermique Dynamique, (requis RT 2012 -25%),
- Etude sur le confort d'été dans les logements des chercheurs,
- Pas d'éclairage naturel des logements,
- Caractéristiques de l'espace vélo (dimensions, sécurisé,...),
- Précision d'engagement d'une démarche de labélisation ou de certification environnementale en lien avec l'activité,
- Gestion et traitements des eaux pluviales du site (imperméabilisation) : des précisions sont à apporter,
- Gestion des eaux usées (solution hydro-économiques des équipements sanitaires et autres équipements),
- Précision des modalités de captation d'appoint des eaux par système de forage,
- Caractéristiques des équipements sur l'impact du projet sur l'activité envisagée avec des espèces animales (confort acoustique, éclairage, matériaux,...)

En ce qui concerne les aménagements VRD et réseaux de la ZAC, les réseaux ne sont que l'extension des réseaux villes existants menées en concertation avec les différents services (CA2BM/Villes). La capacité définitive de certains réseaux, en particulier l'AEP, ne pourra être exprimée qu'une fois l'ensemble de la ZAC terminée et soumise à la progression des rythmes de commercialisations des différents secteurs.

Nous préconisons que le projet privé TROPICALIA, doit, quelques soient les prescriptions demandées par les différents services instructeurs, s'assurer par des équipements spécifiques éventuels de sa capacité à fonctionner et répondre aux obligations qui lui sont nécessaires (sécurité incendie, fonctionnement d'activité,..)

En conclusion, la demande de permis de construire doit faire l'objet d'une complétude de pièces pour satisfaire à leur propre projet, mais aussi de la ZAC pour en vérifier définitivement les contours.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

Valentine BOUDRY

Directrice de l'aménagement

THEMATIQUES	ENJEUX	ATTENTES	PREGES JUSTIFICATIVES S'INTENDANT AU STADE PG	ANALYSE AND DEVELOPEMENT DURABLE AU STADE PC
Gestion locale des eaux pluviales et des eaux de ruissellement		Minimiser l'imperméabilisation du site	Note de calcul du taux d'imperméabilisation	23 210 m ² d'emprise au sol (dont 4 303 m ² de toiture végétalisée) 29 330 m ² de surfaces d'espaces verts au sol 25 110 m ² d'espace de stationnement (dont 23 046 m ² enrobé, 2064 m ² stabilisés) > La somme totale des surfaces indiquées correspond à 77 650 m ² , or la parcelle fait 94 304 m ² selon le CERFA >> à quoi correspond la surface manquante ? A préciser En l'état, le taux d'imperméabilisation est de 58%. Il est de plus précisé qu'un parking supplémentaire de 9200 m ² pourrait être créé; le taux d'imperméabilisation serait alors de 69%, soit bien au-delà des 60% maximum imposés.
		NB : Il est recommandé de limiter à 40% l'imperméabilisation de la parcelle afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales, et exigé de limiter à 60% l'imperméabilisation (calcul à effectuer sur la base des coefficients de ruissellement de l'outil Exoco)		
Eau		Gérer une pluie trentennale à la parcelle par infiltration, sans rejet au réseau	Descriptif et dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Selon la note d'assainissement, il est prévu de gérer une pluie trentennale sans rejet au réseau. Le plan VRD indique -1. route végétalisée au sud de la serre (180 m3) > conforme à la note de calcul -1. route au nord (450 m3) > la note de calcul indique un besoin de 525 m3. -1. bassin d'infiltration au sud du dépose minute (1185 m3) > la note de calcul indique un besoin de 1340 m3 -1. bassin au nord de la serre (70 m3) > conforme à la note de calcul incohérence à préciser
		Prévoir les modalités de gestion d'une pluie centennale		
Traitement des eaux usées et polluées, qualité des eaux de surface		Traiter les eaux provenant des espaces circulares par véhicules à moteur	Note d'intention Développement Durable	Selon la note d'assainissement VRD, bouches d'égout équipées d'une décantation de 240L et d'un coude plongeant pour retenue des hydrocarbures et des MES
		Réfléchir aux possibilités de traitement in situ et de valorisation des eaux usées		Pas d'information
Maîtrise des consommations en eau potable		Mettre en place des équipements hydro-économiques et des systèmes limitant les besoins en eau potable, y compris dans les bassins de la serre	Note d'intention Développement Durable	Alimentation des bassins via les eaux pluviales avec appoint éventuel des bassins via des eaux de forage (moins de 9000 m3/an) Pas d'information sur les équipements hydro-économiques pour les bassins collectifs et les logements
		Recourir à des systèmes de récupération d'eau pluviale pour réutilisation en arrosage/nettoyage, etc.	Descriptif et dimensionnement des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour réutilisation	Selon la note architecturale, récupération des eaux pluviales de la toiture pour alimenter les bassins et l'arrosage de la serre via 2 colonnes dans le tableau de 150 m3 chacune.
Air		Prévoir des dispositions à l'intérieur des constructions pour prévenir la qualité de l'air intérieur (ex: ventilation adaptée, sondes CO2, matériaux et produits de construction équilibrés A+, etc.)	Note d'intention Développement Durable	Pas d'information
		Eviter la concentration des espaces végétaux allergènes	Palettes végétales des espaces extérieurs et répartition spatiale des espèces	Pas d'information, palette végétale non fournie
Sol / sous-sol		Maximiser les surfaces d'espaces verts en pleine terre	Plan masse	4 300 m ² de toiture végétalisée et 29 330 m ² de surfaces d'espaces en pleine terre au sol > 54% des espaces non bâtis sont de l'espace vert en pleine terre (mais incohérence dans la surface totale de la parcelle - 77 650 m ² ou 94 304 m ² , à préciser)
		NB : Il est recommandé de prévoir des parkings souterrains ou alicia plutôt qu'en plein air pour les véhicules des visiteurs.	Si possible, tableau de surfaces	
Réduction de la production et valorisation des déchets		Prévoir un dispositif de valorisation in situ des biodéchets (compostage ou autre)	Note de dimensionnement des locaux et des dispositifs de gestion des déchets	L'étude d'impact indique que les produits de taille/fauche/tonte seront valorisés - compost ou utilisation sur place - ou simplement transférés en déchèterie. > Il serait dommage de ne pas valoriser sur place directement. Pour les logements et les espaces tertiaires, il est prévu un vaste local déchets de 50,6 m ² avec accès sur l'accès livraison
		Disposer et dimensionner les locaux déchets de manière à faciliter le tri sélectif et la collecte	Note justificative sur le confort acoustique, en particulier des espaces tertiaires	
Bruit		Maîtriser le confort acoustique à l'intérieur des constructions et dans les espaces extérieurs	Calcul thermique réglementaire avec liste des hypothèses	Pas d'information
		Maximiser la performance énergétique des constructions	ET Simulation Thermique Dynamique si possible	Selon l'attribution RT: Bbio = 120,10 (Bbio max -15% et non -25%) Le Cco n'est pas précisé (ms à 1) car "en cours d'évaluation". Une STD est mentionnée mais non fournie
Recherche de sobriétés énergétique		Garantir le confort thermique en été des usagers sans rafraîchissement actif dans les espaces tertiaires	Etude de confort d'été pour les espaces tertiaires	Chauffage : récupération d'énergie sur la double enveloppe ETE (système terraetherm) + appoint par 2 chaudières gaz à condensation Froid : 2 thermofrigocompes avec sondes sur aquifer (2 forages de 45 m, 1 forage de réflexion) Option : si existant de chaleur, réflexion sur un envoi au CHAM
		Recherche de sobriétés énergétique	Etude de confort d'été pour les espaces tertiaires	Il conviendrait en complément d'estimer, sur la base de la STD, la part d'EnR
Biodiversité		Minimiser l'impact environnemental des noues, constructifs et des matériaux	Etude de confort d'été pour les espaces tertiaires	Selon l'étude d'impact (PES), il semble prévu de refroidir la plupart des locaux tertiaires avec des températures de consigne de 26 °C ou 20 °C (trop bas), ce qui garantit le confort d'été des usagers. En revanche, il ne semble pas être prévu de rafraîchissement pour certains locaux, notamment l'espace logement : préciser comment sera assuré leur confort en été. La serre bénéficie d'un éclairage naturel important. Locaux tertiaires et appartements cherchons à pion sans éclairage naturel direct. Séjour, cuisine photovoltaïques pour l'éclairage du parking visiteurs selon l'étude d'impact. Pas de précisions sur le type d'éclairage intérieur comme extérieur. LED, gradation/détection de présence ?
		Maximiser l'éclairage naturel au sein des constructions	Etude de FLI ou d'autonomie lumineuse pour les espaces tertiaires	Pas d'information, en attente STD
Limitation des impacts liés à la construction		Recourir à des espèces végétales majoritairement locales et à valeur ajoutée pour la biodiversité	Note d'intention Développement Durable	Charpente acier pour le dôme avec cousins en ETE, menuiseries en aluminium Selon l'étude d'impact, équilibre déblais-remblais (60 000 m3 de terres excavées réutilisées sur site) Pas d'information sur les matériaux intérieurs - il est conseillé de recourir à un maximum de matériaux biosourcés (ex: parquetry en bois massif, bordage bois, etc.)
		Minimiser l'impact environnemental des noues, constructifs et des matériaux	Note d'intention Développement Durable	Sur le talus en pleine terre : confitures et arbustes (genévriers) En toiture végétalisée : prairie sèche calcicole (substrat de 30/50 cm) Pas d'information sur la palette végétale
Présentation de la diversité biologique, Restauration et valorisation de la nature en ville		Recourir à des espèces végétales majoritairement locales et à valeur ajoutée pour la biodiversité	Note d'intention Développement Durable	Sur le talus en pleine terre : confitures et arbustes (genévriers) En toiture végétalisée : prairie sèche calcicole (substrat de 30/50 cm) Pas d'information sur la palette végétale
		Minimiser l'impact environnemental des noues, constructifs et des matériaux	Note d'intention Développement Durable	Sur le talus en pleine terre : confitures et arbustes (genévriers) En toiture végétalisée : prairie sèche calcicole (substrat de 30/50 cm) Pas d'information sur la palette végétale
Intégration du bâti et de son environnement dans la ZAC, hauteur, traitement des limites, qualité architecturale et paysagère		Prévoir des aménagements extérieurs dédiés à la faune (ex : Hôtels à insectes, nichons à oiseaux, abris à chauves-souris, tas de bois, etc.)	Note d'intention Développement Durable	Des mesures générales sont mentionnées dans l'étude d'impact (éviter les luminaires surpuissants par exemple), mais pas d'informations à ce stade sur le type et la localisation des luminaires. A préciser ultérieurement.
		Permettre un accès direct et prévoir des cheminements dédiés au sein du site aux piétons	Plan masse	Pas d'information
Diminution de la dépendance automobile et recours aux déplacements alternatifs et durables		Prévoir des espaces de stationnement pour les vélos qui soient facilement accessibles, sécurisés, abrités et suffisamment dimensionnés	Note de dimensionnement des locaux vélos	Parking personnel sécurisé jusqu'à environ 20h Parking visiteurs dédié pendant les horaires d'ouverture Des mesures générales sont mentionnées dans l'étude d'impact (éviter les luminaires surpuissants par exemple), mais pas d'informations à ce stade sur le type et la localisation des luminaires. A préciser ultérieurement.
		Prévoir des places de stationnement dédiées pour les PMR à proximité immédiate des entrées et des espaces de livraison séparés des flux visiteurs	Plan masse	Un espace vélo est localisé sur le plan masse mais ses dimensions ne sont pas précises. Il n'est pas clair si cet espace est abrité et sécurisé. A préciser. Selon le plan masse, le parking personnel ne semble pas disposer d'un espace pour les vélos.
Intégration du bâti et de son environnement dans la ZAC, hauteur, traitement des limites, qualité architecturale et paysagère		Faciliter l'accès du site aux visiteurs depuis la gare SNCF de Rang-du-Fiers/Vernon sans véhicule personnel (ex: mise en place d'un système de navettes électriques)	Note d'intention Développement Durable	Depuis le nord de la parcelle (portillon vers l'extérieur) et depuis le parking visiteurs, des cheminements piétons dédiés permettent l'accès au bâtiment. Un espace vélo est localisé sur le plan masse mais ses dimensions ne sont pas précises. Il n'est pas clair si cet espace est abrité et sécurisé. A préciser. Selon le plan masse, le parking personnel ne semble pas disposer d'un espace pour les vélos.
		Cr. aménageur	Cr. aménageur	Cr. aménageur
Qualité architecturale et paysagère		Cr. aménageur	Note d'intention Développement Durable	Cr. aménageur
		Mise en place d'un processus de management environnemental	Cr. aménageur	Cr. aménageur
Labellisations / certifications		Cr. aménageur	Note d'intention Développement Durable	Cr. aménageur
		Réfléchir aux labels et certifications environnementaux obtenables	Note d'intention Développement Durable	Pas d'information
Limitation des nuisances pour les habitants de la ZAC et préservation de l'environnement durant les travaux		Cr. aménageur	Note d'intention Développement Durable	Cr. aménageur
		Mettre en œuvre des mesures pour garantir le tenue d'un chantier à faibles nuisances (ex: suivi régulier par un référent environnement dédié, gestion des effluents, limitation des horaires, tri et valorisation des déchets, préservation d'une zone sanctuarisée de biodiversité, etc.)	Note d'intention Développement Durable	L'étude d'impact détaille de nombreuses mesures qu'il est prévu de respecter en phase chantier pour limiter les nuisances et préserver l'environnement (limitation des vitesses des engins, plan logistique, dispositif de communication...)