

DUBUISSON Sophie

De: JOUSSE Laetitia (Chargée d'études procédures) - DDT 95/SUAD/PF
<laetitia.jousse@val-doise.gouv.fr>
Envoyé: jeudi 8 avril 2021 09:22
À: DUBUISSON Sophie
Objet: Tr: [INTERNET] DUP Saint-Gratien

Bonjour Madame Dubuisson,

Voici un nouvel avis reçu hier. Si vous pouviez le prendre en compte et l'intégrer dans l'additif que vous nous ferez parvenir, ce serait parfait.

Je vous remercie par avance.

Très bonne journée.

Laetitia JOUSSE
Chargée d'études des procédures administratives et des commissions
SUAD / PF

5, avenue Bernard Hirsch CS 20105
95 010 CERGY-PONTOISE CEDEX
Tél : 01 34 25 25 06
<http://www.val-doise.gouv.fr>



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

Direction départementale
des territoires du
Val-d'Oise

*Liberté
Égalité
Fraternité*

----- Message transféré -----

Sujet : [INTERNET] DUP Saint-Gratien

Date : Wed, 7 Apr 2021 07:54:46 +0000

De : virginie.duchatelle (par Internet) <virginie.duchatelle@valdoise.fr>

Répondre à : virginie.duchatelle <virginie.duchatelle@valdoise.fr>

Pour : laetitia.jousse@val-doise.gouv.fr <laetitia.jousse@val-doise.gouv.fr>

Copie à : ROUSSIGNOL Diane <diane.roussignol@valdoise.fr>, GUERVIL LESLIE <leslie.guervil@valdoise.fr>, PINEL-PESCHARDIERE MAUD <Maud.PINEL-PESCHARDIERE@valdoise.fr>

Bonjour,

Vous avez consulter le Conseil départemental concernant une procédure de DUP valant expropriation sur la commune de Saint-Gratien.

Etant donné le nombre de stationnements souterrains (presque 100 places) prévus dans le cadre du projet, l'accès devra être traité en bateau. Il faudra impérativement que le portail fermant l'accès au sous-sol soit en retrait de la clôture (au moins 5 mètres) afin qu'un véhicule puisse s'engager sans gêner la circulation des piétons et des véhicules. Le système de fermeture sera électrifié afin de limiter le temps d'attente des véhicules sur le domaine public au cas où se présenteraient plusieurs véhicules.

Pour les 19 maisons, l'accès devra être traité en fonction de la nature de la voie (publique ou privée).

Le porteur de projet devra prendre l'attache des services de la Direction des Routes du Département le plus en amont possible dans l'élaboration du projet.

Je vous remercie d'avoir consulté le Département, je reste à votre disposition,
Cordialement,



Virginie Duchatelle
Chargée d'études urbanisme
Direction des territoires et de
l'habitat
Tél 01 34 25 16 46



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



Service émetteur : Service santé environnement

Délégation Départementale du Val-d'Oise

Affaire suivie par : Astrid REVILLON
Courriel : ars-dd95-se@ars.sante.fr
Téléphone : 01 34 41 15 62
Télécopie : 01 30 32 83 48

Réf : 21A0178/21D0308
PJ : -

Objet : Demande de déclaration d'utilité publique (DUP)
OAP boulevard Pasteur à SAINT-GRATIEN

La directrice de la délégation départementale
du Val-d'Oise - Agence Régionale de Santé

à

Direction départementale des territoires
SUAD – Pôle foncier
Préfecture –CS 20105
5 avenue Bernard Hirsch
95010 CERGY-PONTOISE CEDEX

Cergy-Pontoise, le 25 MARS 2021

Par courriel du 9 mars 2021, vous avez sollicité mon avis au sujet de la demande mentionnée en objet.

La commune de Saint-Gratien a déposé une demande de déclaration d'utilité publique à son bénéfice en vue de la réalisation d'un projet de construction d'un ensemble immobilier, au sein du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite du « Boulevard Pasteur », sur la commune de Saint-Gratien.

L'OAP concernée est située en entrée de ville, au cœur d'un secteur entièrement urbanisé, en limite avec la commune de Sannois, le long de la RD14. Elle a été inscrite au PLU en 2013 et modifiée en 2016.

Elle prévoit la création d'un programme résidentiel mixte d'une centaine de logements (surface totale de plancher de 6 398 m²) composé, en cœur d'îlot, de maisons de ville / maisons individuelles (18 à 19 habitations) et, le long du boulevard, de petits collectifs bas (80 logements en R+2+attique, stationnement en sous-sol), sur une parcelle de terrain de 8 364 m².

La demande de DUP ne nécessite pas de mise en compatibilité du PLU, elle a pour seul but d'acquérir les terrains qui n'ont pu faire l'objet d'une transaction amiable avec les propriétaires.

Le dossier amène de ma part les observations suivantes :

Concernant la protection de la ressource en eau

- Le projet ne situe pas à proximité de captage d'alimentation en eau potable, ni dans la zone de protection du gisement d'eau thermale sulfurée d'Enghien-les-Bains.

Concernant la gestion des eaux

- Concernant l'alimentation en eau potable, les immeubles et pavillons seront raccordés au réseau communal. Le dossier n'indique pas si le réseau aura la capacité suffisante pour subvenir aux nouveaux besoins induits par l'accroissement de la population.
Ce point est indispensable à estimer avant tout projet d'aménagement.
- Concernant l'assainissement, le projet sera raccordé au réseau public d'eaux usées. Pour les eaux pluviales, la gestion à la parcelle sera favorisée, toutefois un raccordement au réseau public d'eaux pluviales est possible sous condition (rétention, régulation du débit).

Concernant la qualité des sols

- Aucune information n'est précisée dans le dossier hormis le décapage des terres végétales de couverture pour réutilisation sur site. J'indique que le site de figure pas dans les bases de données BASIAS/BASOL.
- **Il conviendra, si l'existence de terres polluées était constatée lors de la phase chantier, de mettre en œuvre des mesures de gestion adaptées (conformément à la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués, du ministère en charge de l'environnement) afin de garantir la gestion des terres polluées excavées, ainsi que l'absence d'impact sur les usagers futurs.**

Concernant les nuisances sonores

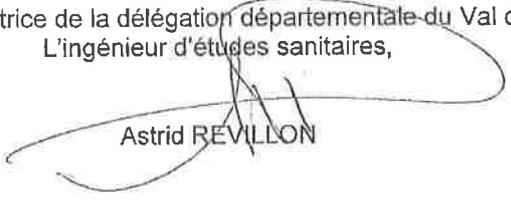
- Le projet est situé en totalité ou en partie dans le secteur d'influence de plusieurs infrastructures terrestres bruyantes (empreinte sonore de la RD14 de niveau 3, de la D170 de niveau 2 et de la voie ferrée de niveau 2), ainsi qu'en zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Roissy-Charles-de-Gaulle.
Le PLU mentionne les obligations en matière d'isolations acoustiques des futurs bâtiments.

Concernant la phase de chantier

- La phase travaux n'est pas détaillée. Le site devra faire l'objet de démolitions des pavillons/immeubles existants.
Au regard des habitations proches existantes, des mesures de réductions des nuisances temporaires en phase chantier devront être mises en œuvre, notamment en ce qui concerne l'émission de poussières, la pollution des sols (aires étanches avec bacs de rétention, ...) et le bruit (Code de la santé publique, article R.1334-36 ; arrêté préfectoral n°2009-297 du 28 avril 2009 concernant la lutte contre les bruits de voisinage du Val-d'Oise, article 4).
- Concernant la démolition de certains bâtis, je rappelle que **des diagnostics de plomb et d'amiante sont à réaliser en amont** :
 - o Si les locaux existants ont été construits avant 1949, il est fortement recommandé de faire procéder à une expertise pour rechercher la présence de plomb. Cette expertise doit être réalisée par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.
 - o Si les bâtiments existants ont fait l'objet d'un permis de construire avant le 1^{er} juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante par un bureau de contrôle agréé doit être effectué avant démolition des bâtiments existants.
La recherche d'amiante doit également être menée sur les enrobés du parking existant.
Il convient que les diagnostics soient communiqués aux entreprises intervenantes. Enfin, les déchets dangereux issus de ces démolitions devront être éliminés vers des exutoires spécialisés (bordereaux cerfa).
- Les nuisances sonores temporaires en période de chantier devront respecter la réglementation applicable au bruit de chantier de travaux publics ou privés (Code de la santé publique, article R.1334-36 ; arrêté préfectoral n° 2009-297 du 28 avril 2009 concernant la lutte contre les bruits de voisinage du Val-d'Oise, article 4).

En conclusion, sous réserve des observations surlignées en gras ci-dessus, j'émet un avis favorable à cette demande.

P/o La Directrice de la délégation départementale du Val d'Oise
L'ingénieur d'études sanitaires,


Astrid REVILLON