Enquête publique unique

du 17 décembre 2018 au 25 janvier 2019

relative à

La demande de permis de construire

La demande d'autorisation environnementale

Pour l'implantation d'un Entrepôt logistique sur la commune du Plessis-Pâté

Société PARCOLOG GESTION

Avis du Commissaire Enquêteur sur la demande de Permis de Construire

Le 20 février 2019

Sommaire

1. RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE....3
1.1. Préambule....3
1.2. Objet de l'enquête publique unique....4
1.3. Identité et qualité du demandeur....4
2. DESCRIPTION ET UTILISATION DU PROJET....5
3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE....8
4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE....8
5. SYNTHESE DE L'AVIS DU PUBLIC....9
6. SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES....9
7. CONCLUSIONS MOTIVEES....10
8. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR....12

1. RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

1.1. Préambule

La société PARCOLOG GESTION souhaite construire une plate-forme logistique sur la Zone d'Activité Economique de la Tremblaie, sur la commune du Plessis-Pâté. Cette zone d'activité a été créée sur la base aérienne 217, maintenant désaffectée.

Cette plate-forme comprendra un ensemble bâti (entrepôt et bureaux), des voies de circulation et de stationnement et des espaces verts. Elle offrira des prestations constituant une offre logistique globale comprenant des activités de transport, des chargement/déchargement, manutention, préparation des commandes, entreposage et stockage de marchandises.

Elle servira de centre de distribution et de sécurisation de produits en lien avec la santé, principalement pharmaceutiques, parapharmaceutiques, cosmétologiques et DPH (droguerie, parfumerie, hygiène) pour la société ID Logistics Santé.

Cette plate-forme fait l'objet d'une demande de permis de construire et d'autorisation environnementale pour exploiter des activités ou installations assujetties à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Conformément au code de l'environnement et compte tenu de l'importance de l'ensemble immobilier projeté, la demande du permis de construire doit être accompagnée d'une étude d'impact et par conséquent être soumise à enquête publique.

Compte tenu des activités logistiques prévues sur cette plate-forme et du fait que certaines d'entre elles sont soumises à autorisation, le projet est également soumis à une étude d'impact au titre des ICPE et par conséquent doit faire également l'objet d'une enquête publique environnementale. Les deux enquêtes sont regroupées au sein d'une enquête publique unique qui fait l'objet d'un même rapport. Par contre les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur doivent faire l'objet de documents séparés. Le présent document présente l'avis du commissaire enquêteur pour la demande du Permis de Construire.

1.2. Objet de l'enquête publique unique

Le permis de construire a été déposé en mairie du Plessis-Pâté sous le numéro 091 494 18 10003 le 20 avril 2018 pour un bâtiment logistique créant une surface de plancher de 49922 m2 sur un terrain de 99999 m2.

Le site sera soumis à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

1.3. Identité et qualité du demandeur

L'exploitant du site sera la SARL PARCOLOG GESTION.

La SARL PARCOLOG GESTION est une société de gestion en charge en particulier de l'immobilier logistique PARCOLOG.

PARCOLOG GESTION est un intervenant majeur de l'investissement logistique en France. Le siège social de PARCOLOG GESTION est situé au 17 rue des Tilleuls 78960 VOISINS-LE-BRETONNEUX.

L'utilisateur final sera la société ID Logistics Santé.

2. DESCRIPTION ET UTILISATION DU PROJET

Le site de l'entrepôt de la société PARCOLOG GESTION objet du présent dossier sera implanté sur l'ancienne base aérienne 217, sur la commune du Plessis-Pâté, rue de la mare aux joncs dans la Zone d'Activité Economique de la Tremblaie.

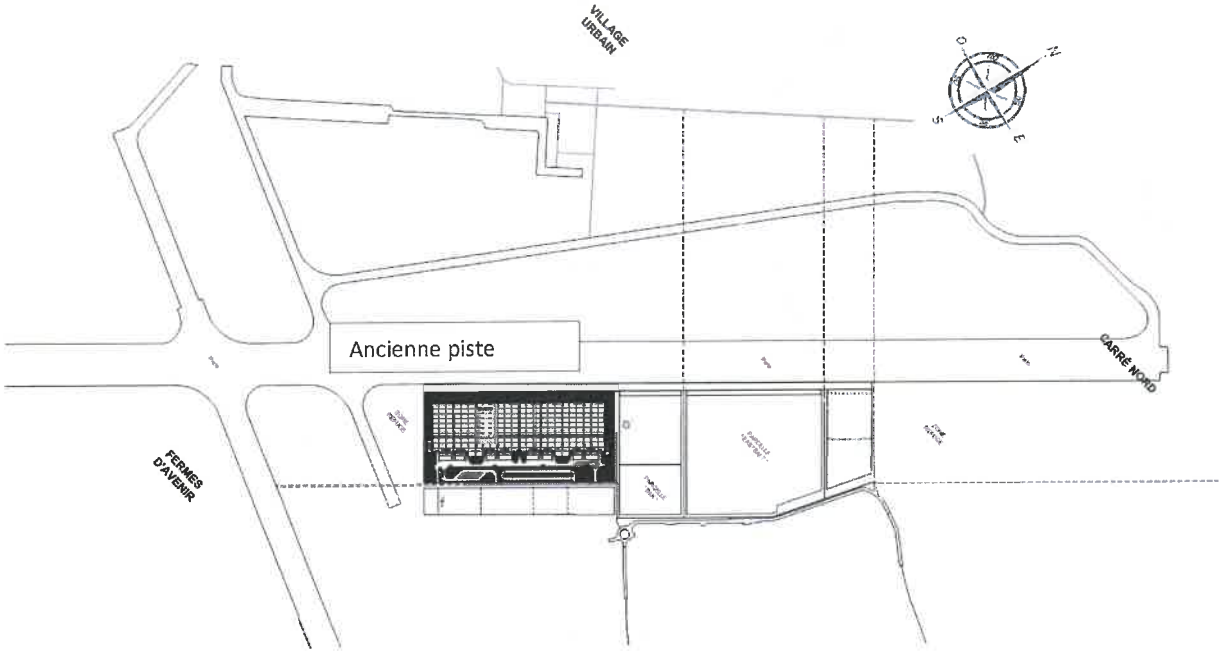
Le terrain d'assiette du projet est délimité :

Au Nord-est par des terrains destinés à de l'activité tertiaire

Au Nord-ouest par « la piste »,

Au Sud-ouest par la zone refuge.

Un plan de localisation est joint page suivante.



Emplacement du site

Ex-BA 217 Brétigny-sur-Orge

Le bâtiment est destiné à un usage de stockage, d'expédition, d'activités et de bureaux.

Comme indiqué au § 1.1 il servira de centre de distribution et de sécurisation de produits pharmaceutiques, parapharmaceutiques et cosmétologiques pour le compte de la société ID Logistics Santé.

Ce centre pourra être mobilisé notamment en cas de situations d'urgence grave liée à la santé humaine.

L'accès au terrain se fera au Sud-est du site par une entrée pour les camions et une entrée pour les véhicules légers.

Le bâtiment respectera les règles d'implantation et de retrait énoncées dans le règlement d'urbanisme de la commune du Plessis-Pâté.

Les dimensions du bâtiment seront :

- Longueur : 416 m
- Largeur : 116 m
- Hauteur : 14 m

La zone d'entreposage sera divisée en huit cellules de stockage

Deux ensembles de bureaux et de locaux sociaux (RDC et R+1) seront implantés en façade Sud-est du bâtiment.

Ces locaux représentant une surface de 775 m² chacun regrouperont les bureaux administratifs et les locaux sociaux (sanitaires, vestiaires, etc...)

Il est prévu 10 places de stationnement poids lourds en plus des places à quais. 240 places de parking pour les véhicules légers sont prévues.

Le terrain sera entouré d'une clôture périphérique d'une hauteur de 2 mètres.

En intégrant les coefficients d'intérêt écologique donnés dans le PLU, Les espaces verts représenteront une surface de plus de 25% de celle du terrain.

3. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Les pièces mises à disposition du public sont principalement les suivantes :

- Dossier de Permis de Construire (PC)
- Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale (DDAE), ou demande d'autorisation d'exploiter

4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par décision E180000144/78 du Tribunal Administratif de Versailles du 02/11/2018, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles nous a désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête publique unique d'une durée de 40 jours consécutifs a eu lieu du **lundi 17 décembre 2018 (8h30) au vendredi 25 janvier 2019 inclus (18h00)**

Une permanence a été programmée un samedi matin de manière à permettre la plus grande participation possible du public. Un nombre de 4 permanences nous a semblé nécessaire.

Celles-ci ont eu lieu en mairie du Plessis-Pâté les :

- Jeudi 20 décembre 2018 de 15h à 18h
- Vendredi 28 décembre 2018 de 9h à 12h
- Samedi 12 janvier 2019 de 8h30 à 11h
- Vendredi 25 Janvier 2019 de 15h à 18h

La publicité de cette enquête a été réalisée selon les exigences habituelles : Affichage en mairies et dans différents points des villes concernées (Le Plessis-Pâté, Brétigny-sur-Orge, Leudeville, Vert-le-Grand, Bondoufle) et sur le lieu de l'édification, parution sur le site de la mairie du Plessis-Pâté et de la préfecture de l'Essonne et insertion dans des journaux locaux.

Le dossier était consultable en Mairie, sous forme physique et sur tablette électronique. Une adresse électronique a permis au public de formuler observations et propositions.

5. SYNTHESE DE L'AVIS DU PUBLIC

Le public a été peu nombreux à s'intéresser à ce sujet. Par contre les personnes reçues étaient très motivées. Au total 5 personnes se sont présentées et 6 observations ont été émises sur le registre électronique, notamment par des associations locales de défense de l'environnement.

Cette enquête a connu quelques rebondissements. En effet, à la lecture du DDAE et du Permis de Construire, les services de l'urbanisme de la Mairie du Plessis-Pâté n'ont pas retrouvé la finalité du projet telle qu'elle leur avait initialement été présentée. Cela a conduit à un avis défavorable de la Mairie et de la communauté d'agglomérations Grand Paris Sud pour ce projet. Ce point a été relevé également par la majorité du public. ID Logistics Santé et PARCOLOG GESTION ont confirmé, par courrier et au cours d'une réunion, l'utilisation de l'entrepôt pour des produits liés à la santé.

6. SYNTHESE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

L'autorité environnementale et la DRIEE ont émis un ensemble de remarques qui ont fait l'objet de mémoires en réponse de la part de PARCOLOG GESTION (cf. dossier d'enquête).

7. CONCLUSIONS MOTIVEES

Au terme de cette enquête de 5 semaines, il a été analysé l'ensemble des facteurs favorables ou défavorables à la construction de cet entrepôt. Cette analyse s'est appuyée sur les travaux suivants :

Une étude détaillée des dossiers mis à disposition,

De nombreuses visites sur le site, en présence ou pas des représentants de la mairie et du Maitre d'Ouvrage,

Des réunions avec les acteurs du projet et avec Monsieur le Maire du Plessis-Pâté,

Une analyse des observations faites par les PPA et des mémoires en réponse rédigés par le maitre d'ouvrage,

La vérification du bon respect des conditions de l'enquête, tant au niveau de l'affichage qu'à celui des avis de publicité dans les journaux et sur internet,

L'écoute attentive du public lors des permanences et l'analyse de l'ensemble de ses observations.

A leur issue, voici les éléments que l'on peut apporter à ce projet :

Le dossier est globalement complet mais n'a pas permis de répondre précisément à la principale question du public, de la mairie, de Cœur d'Essonne Agglomération, de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud et du Commissaire Enquêteur sur la destination de l'entrepôt, ce qui a généré de la méfiance et l'avis défavorable du bureau municipal du Plessis-Pâté.

PARCOLOG GESTION et ID Logistics Santé ont apporté des réponses lors d'une réunion avec les principaux acteurs du projet, par courrier et par une annexe à la pièce 4 (PC 4 du Permis de Construire), ainsi qu'un complément au Dossier de Demande d'Autorisation d' Exploiter. Les derniers éléments ont été fournis le 23 janvier 2019, donc le public n'a pu en prendre connaissance.

Le conseil municipal du Plessis-Pâté a donné à nouveau un avis favorable au projet le 5 février 2019, après la fin de l'enquête.

Au delà de cet élément principal, plusieurs points méritent d'être précisés et approfondis :

- **Utilisation de l'entrepôt :**

Le dossier d'enquête, comprenant le permis de construire, va être à la disposition du public pendant 1 an, et à celle des organismes publics en permanence. Il doit donc être compréhensible et autoporteur. Pour cela il est nécessaire de réaliser une **nouvelle édition de la notice** (PC4) intégrant toutes les informations fournies par PARCOLOG GESTION et ID Logistics Santé pendant l'enquête.

- **PLU :**

L'enchainement des différentes évolutions du PLU pour parvenir à l'obtention du PC n'est pas indiqué dans le dossier du PC. Comme l'accord de la mairie pour la dernière évolution du PLU a eu lieu après la diffusion du DDAE et du dossier de PC, l'enchainement de ces étapes est peu clair pour le public. Un résumé de cet enchainement est à inclure dans la notice du PC (pièce PC4), partie justification du PLU.

- **Circulation :**

L'estimation réalisée par Parcolog est de 30 camions et 350 voitures particulières par jour. Cette estimation provient d'ID Logistics Santé et n'est pas du tout démontrée, aucune explication n'étant donnée sur la constitution de ces chiffres. Cependant la répartition des flux de véhicules est indiquée dans l'étude acoustique, les créneaux les plus chargés étant globalement ceux d'entrée et de sortie des bureaux. Ce sont ces créneaux qui doivent être utilisés pour le dimensionnement du réseau routier.

Pour mémoire les zones d'activités de Vélizy Ouest et Est, ainsi que celle de Pissaloup à Elancourt, sont équipées d'artères structurantes à 2x2 voies, alors que celle de la Tremblaie n'est équipée que d'artères à 2 voies. Ces zones d'activités ont des dimensions globalement équivalentes à celle de la Tremblaie.

D'une façon plus générale, tout le territoire entourant l'entrepôt PARCOLOG et la base 217 est soumis à une forte croissance. La ZAC Grand Parc à Bondoufle, en cours de travaux, comprendra 1500 logements, et la construction de plusieurs centaines de logements est en projet au Plessis-Pâté. Ces développements ne seront pas sans conséquences sur un réseau routier qui commence déjà à être saturé à certains points (ronds- points de la Z.I. de la Croix Blanche). Les routes D19, D 312, D317, D 117 et même A 104 sont concernées.

L'étude de circulation de 2016 est maintenant obsolète. Il nous parait donc judicieux de réaliser une nouvelle étude détaillée sur ce sujet, à partir d'estimations de trafic validées. Elle devra inclure les nouveaux bâtiments en cours de réalisation et à réaliser sur la zone de la Tremblaie, ainsi que les projets ci-dessus. L'objectif est de prévoir un juste dimensionnement

du réseau à moyen terme. Cette étude n'est pas du ressort du pétitionnaire.

8. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Compte tenu de l'avis du public, des personnes publiques associées et des réponses du Maitre d'Ouvrage aux observations formulées, je donne un **AVIS FAVORABLE AVEC RESERVE** et recommandation à la demande de permis de construire pour un entrepôt déposée par PARCOLOG GESTION.

Je formule la **réserve** suivante :

- Une nouvelle édition du dossier de permis de construire (pièce 4) intégrant les réponses aux observations du public, de la mairie et des communautés d'agglomérations doit être réalisée.

Je formule la **recommandation** suivante :

- Il est très souhaitable de réaliser une nouvelle étude de circulation sur la zone de La Tremblaie et plus globalement sur l'ensemble du périmètre de l'ex-base 217. Elle devra tenir compte de tous les projets d'aménagement en cours et projetés.

Le Chesnay, le 15 février 2019

Yves Bourrut Lacouture

Commissaire Enquêteur