

# **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 d'Autorisation d'Exploiter**

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.....	7
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.....	13

## 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 d'Autorisation d'Exploiter.

## **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 m<sup>2</sup> sur un terrain de 99999 m<sup>2</sup>.

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

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.

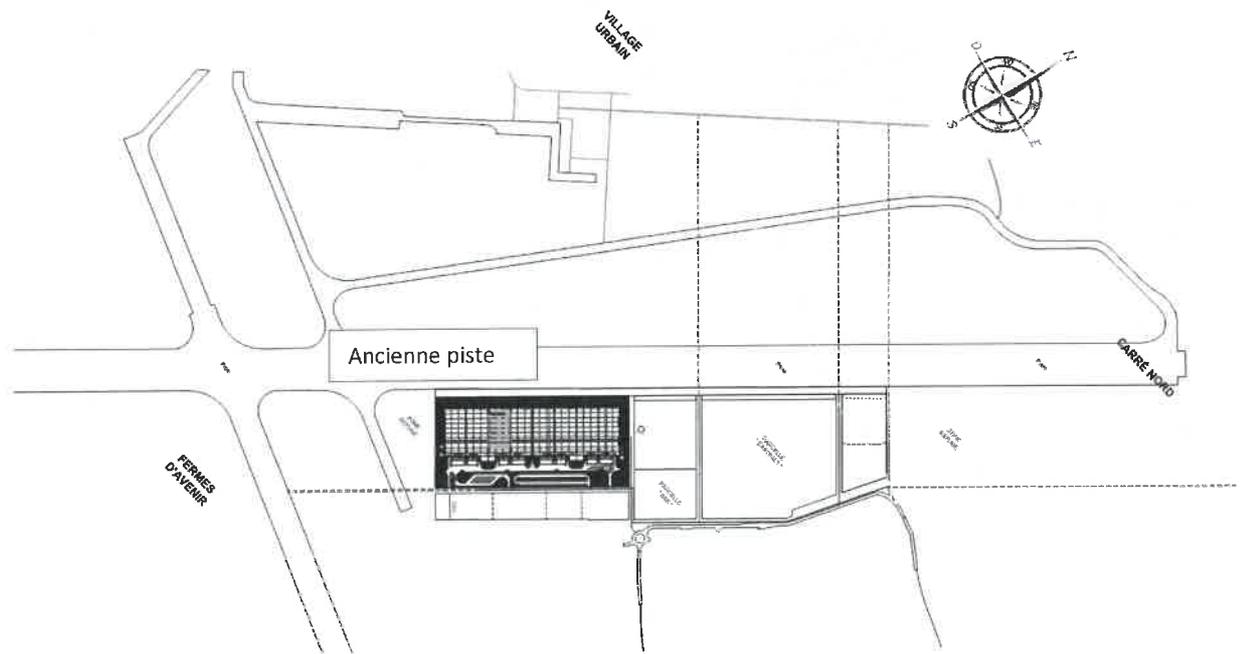
Le terrain d'assiette du projet est délimité :

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-base 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 m<sup>2</sup> 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, 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 permettait au public de formuler observations et propositions.

## 5. SYNTHÈSE DE L'AVIS DU PUBLIC

Le public n'a pas été très 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 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, avec des documents complémentaires et au cours d'une réunion, l'utilisation de l'entrepôt pour des produits liés à la santé.

## **6. SYNTHÈSE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES**

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 au niveau de l'affichage, des sites internet de la mairie et de la préfecture et des avis de publicité dans les journaux,

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 des compléments au Dossier de Demande d'Autorisation d'Exploiter (DDAE) et au dossier du permis de construire. 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 ce thème principal, plusieurs points méritent d'être précisés et approfondis :

- **Crise grave liée à la santé humaine:**

Le DDAE indique que l'entrepôt pourra être mobilisé notamment en cas de situations d'urgence grave liée à la santé humaine. Ce point n'est pas précisé dans les planches de présentation du projet réalisées par ID Logistics Santé. Il devra être expliqué et justifié dans la mesure où il est un point majeur de l'intérêt public du projet.

- **Mise à jour du Dossier de Demande d'Autorisation d'Exploiter :**

Ce dossier n'est plus à jour : mauvaise date d'édition (mises à jour d'octobre 2018 dans la version de juillet 2018), non prise en compte de la dernière mise en conformité du PLU, annexe 22 absente, compléments de justification de janvier 2019 suite à l'avis défavorable de la mairie du Plessis-Pâté également non intégrés, nécessité d'expliquer l'utilisation du centre en cas **d'urgence grave** liée à la santé humaine ...

Ajoutée à la remarque précédente, **une nouvelle édition s'impose**. En effet ce dossier va être à la disposition du public pendant un an et en permanence à celle des organismes publics : il doit être cohérent et autoporteur pour être compréhensible.

- **Transports en commun :**

Il n'est fait mention que de l'extension de la ligne de bus 18-05 aux nouveaux bâtiments construits ou à construire dans l'environnement de l'entrepôt PARCOLOG.

Or un projet de téléphérique existe entre la gare de Brétigny sur Orge et Ris-Orangis. Il desservira la zone de la Tremblaie et notamment celle de l'entrepôt. Ce projet est suspendu pour des raisons financières mais n'est, semble-t-il, pas abandonné. Il serait donc intéressant que PARCOLOG GESTION prenne des mesures conservatoires vis-à-vis de ce projet. Ceci veut dire qu'un accès vers la piste, lieu de passage du téléphérique, doit être ultérieurement facilement réalisable, ainsi que le chemin d'accès correspondant.

- **Energie :**

Sur ce plan, il est clair qu'une surface de toit d'environ 50000 m<sup>2</sup>, orientée Sud-ouest, est très favorable à l'utilisation de panneaux solaire. Ce sujet a été discuté

avec PARCOLOG GESTION qui a mené une pré-étude sur ce thème. L'idée est de disposer d'un bâtiment autonome sur le plan énergétique. En raison des coûts actuels des équipements, le projet n'est pas économiquement viable. Mais compte tenu de l'évolution de la technologie des panneaux solaires et de l'augmentation de leur diffusion, on peut penser qu'à moyen terme il le sera. La aussi il est très souhaitable que des mesures conservatoires soient prises afin de pouvoir passer au solaire sans grands travaux. En particulier la structure du bâtiment doit dès maintenant être en mesure de supporter la charge des panneaux. Le synoptique de l'installation électrique doit permettre de raccorder de nouvelles sources. Il est souhaitable que la Société PARCOLOG GESTION puisse poursuivre son étude sur ce thème en fonction des évolutions technologiques et économiques.

- **Véhicules :**

75% des places de parking sont électrifiables, ce qui est une bonne « mesure conservatoire ». Ultérieurement le développement des camions électriques est très probable et donc des postes de rechargement seront nécessaires. La société PARCOLOG GESTION nous a indiqué que cela pourra se faire à quai, pendant le chargement/déchargement. Il faut la aussi prévoir la possibilité ultérieure d'installation des équipements associés (Wallbox ...)

- **Drones :**

Les livraisons de certains colis est de plus en plus envisagée avec des drones. De nombreux projets de ce type sont en cours de développement. Une « drop zone », c'est-à-dire un espace libre et non entouré de constructions doit être conservé sur le terrain.

- **Gestion de l'eau :**

Dans ce domaine, l'entretien des noues est très important pour éviter tout débordement voire inondation. En effet elles sont végétalisées et donc nécessitent un nettoyage adapté. Il est donc nécessaire que le cahier d'entretien associé soit prévu et rédigé suffisamment en amont pour que le concessionnaire qui exploitera le site prenne au bon niveau cette caractéristique dès le début de l'utilisation du site.

## 8. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

Je formule la **réserve** suivante :

- Une nouvelle édition du dossier de demande d'autorisation d'exploiter, 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 nécessaire de prévoir des « provisions » pour adapter facilement le projet aux évolutions technologiques sur les plans énergie, transports individuels et collectifs et gestion de l'eau.

Le Chesnay, le 15 février 2019

Yves Bourrut Lacouture  
Commissaire Enquêteur

