

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA
DELIVRANCE DES PERMIS DE CONSTRUIRE PC n° 91179
17 30010 (Halle de tri de 27 476 m²) ET n° PC 91179 17
30011 (Entrepôt et siège social de 49 632 m²) SUR LE
TERRITOIRE DE LA COMMUNE DU COUDRAY-
MONTCEAUX EN LISIERE DE LA ZAC DES HAIES
BLANCHES**

Du 1^{er} juin au 2 juillet 2018

Michel GENESCO

Commissaire-enquêteur près le TA de Versailles

SOMMAIRE

Première partie : Organisation et déroulement de l'enquête

- INTRODUCTION
- OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUÊTE
- BASE LEGALE ET REGLEMENTAIRE
- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
- CONCERTATION PREALABLE ET REUNION D'INFORMATION
- COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE
- AVIS DE LA MRAE
- AVIS DES AUTORITES ET SERVICES CONCERNES
- RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE
- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE
- AVIS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUÊTE
- REPONSES APORTEES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

*

* *

Deuxième partie : Conclusions et avis motivé

*

* *

ANNEXES

- Arrêté municipal portant ouverture et organisation de l'enquête publique du 4 mai 2018
- Certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique
- Affiche d'information apposée sur les panneaux municipaux
- Certificats d'insertion d'annonces légales et attestations de parution
- Avis final de Grand Paris Sud (*reçu pendant la période d'enquête donc non intégré au dossier soumis au public*)

INTRODUCTION

La SAS PANHARD DEVELOPPEMENT a déposé auprès des services d'urbanisme de la Commune du COUDRAY-MONTCEAUX deux dossiers de demandes de permis de construire relatives aux projets suivants :

- ❖ Construction d'une halle de tri de petits colis d'une superficie prévue de 27 476 m² sise rue du Bois de l'Ecu dont la demande de permis est référencée sous le numéro PC 911791730010.
- ❖ Construction d'un bâtiment logistique de 49 632 m², associé à des locaux accueillant un siège social d'une entreprise de distribution de produits de consommation, sis avenue de Tournenfil, dont la demande de permis est référencée sous le numéro PC 911791730011.

Ces deux projets sont mitoyens de la zone d'activités existante des Haies Blanches déjà dédiée à des exploitations de même nature, et sont séparés du tissu urbain du COUDRAY-MONTCEAUX par l'autoroute A6 qui constitue une nette coupure avec les foyers d'habitation de cette commune.

La proximité et les facultés d'accès à cet axe routier expliquent en grande partie le développement de ces plateformes logistique dans ce secteur géographique situé en lisière de l'agglomération parisienne et à la convergence d'infrastructures majeures de transport, en particulier les autoroutes A6 et A104 (Francilienne).

Au sud et à l'ouest de ces projets d'implantation perdurent des zones dont la vocation agricole sera préservée et leur intégration paysagère et environnementale feront l'objet de dispositions appropriées.

Les deux projets de construction étant prévus sur des emprises contiguës, il a été convenu qu'ils feraient l'objet d'une enquête publique commune.

En revanche, s'agissant du projet du bâtiment logistique d'entrepôt de produits destinés à la consommation, celui-ci fera l'objet d'une enquête publique distincte au titre de la loi sur l'Eau et celle relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

OBJET ET CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

Au regard des dispositions légales et réglementaires afférentes à ces projets (cf chapitre spécifique ci-après), les projets envisagés par la SAS PANHARD DEVELOPPEMENT doivent faire l'objet d'une enquête publique, essentiellement en raison des considérants suivants :

Existence d'une évaluation environnementale prescrite par le code de l'Environnement (article L.123-2), compte-tenu de la surface de plancher du projet supérieure à 40 000 m² ou celle des emprises du projet supérieure à 10 ha.

Non organisation d'une concertation préalable susceptible d'impliquer une dispense d'enquête publique.

La prise en compte de ces deux facteurs soumet donc les projets à enquête publique.

BASE LEGALE ET REGLEMENTAIRE

● Au titre du code de l'Environnement

Articles L.122-1 et suivants, L.1123-2, L.181-1, L.411-2, R.122-2, R.123-1 et suivants pour les enquêtes de type environnemental, R.123-8 sur la composition du dossier d'enquête

● Au titre du code de l'Urbanisme

Articles L.103-2, L.300-2, L.421-6, L.423-1, L.425-14 et 15, R.423-1 et suivants, R.431-1 et suivants, R.431-4 et suivants sur la composition du dossier d'enquête

DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Par décision n° EI 8000069/78 en date du 2 mai 2018, Madame la Présidente du Tribunal administratif de VERSAILLES m'a désigné pour conduire la présente enquête publique.

CONCERTATION PREALABLE ET REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION

Comme indiqué précédemment, les projets portés par la SAS PANHARD DEVELOPPEMENT n'ont pas fait l'objet d'une procédure de concertation publique préalable.

Par ailleurs, compte-tenu de la très faible participation du Public lors de la période d'enquête, je n'ai pas jugé utile d'organiser une réunion publique d'information

COMPOSITION DES DOSSIERS SOUMIS A ENQUÊTE

Les compositions respectives des deux dossiers de demandes de permis de construire étaient voisines et comportaient les pièces et documents suivants :

● PC 911791730010 (Halle de tri de petits colis)

- Demande de permis de construire
- Bordereau de dépôt des pièces jointes à la demande de permis de construire
- Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions
- Notice hygiène et sécurité
- Analyse du pouvoir calorifique
- Plans de situation et de masse
- Compléments à la demande de permis de construire (3 documents)
- Etude d'impact écologique
- Dossier loi sur l'Eau (volet eaux pluviales commun aux deux projets)
- Etude d'impact de trafic routier induit par le projet
- Eudes d'impact agricole et de compensation
- Etude de circulation
- Etude de trafic au niveau de la ZAC des Haies Blanches
- Impacts sanitaires du trafic routier induit
- Avis de l'Autorité environnementale (cf chapitre particulier)
- Avis des autres Autorités, organismes et services concernés (cf chapitre particulier)

● PC 911791730011 (Bâtiment logistique d'entreposage et locaux administratifs associés)

- Demande de permis de construire
- Bordereau de dépôt des pièces jointes à la demande de permis de construire
- Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions
- Pièces écrites relatives à la demande de permis de construire
- Annexes
- Etude d'impact
- Imagerie d'intégration du projet
- Complément d'étude d'impact
- Plans de situation et de masse, aménagements paysagers, plan du bâtiment A, principe du stockage, coupes et insertion des façades, plan des réseaux et des raccordements.

Il est considéré que les compositions des dossiers ainsi décrites sont conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur et n'appellent pas d'observations particulières ni de demandes de compléments de ma part

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

Un avis a été rendu sur les deux projets par la MRAe le 17 mai 2018, fondé sur les dispositions de l'article R.122-2 du code de l'Environnement.

Les recommandations édictées par cet Organisme sont les suivantes :

- ✓ Compléter la description de la messagerie et ses modalités de fonctionnement
- ✓ Améliorer la description du trafic routier actuel et présenter les mesures de gestion interne de l'entrepôt pour réduire l'aggravation des conditions de circulation sur le réseau routier voisin aux heures de pointe
- ✓ Préciser le positionnement du site au regard des zones ouvertes situées au sud et à l'ouest du site en termes de continuité écologique
- ✓ Présenter les modalités prévues de gestion des eaux pluviales en cas d'évènements exceptionnels
- ✓ Présenter l'état de référence des terrains susceptibles de compenser la destruction des zones humides
- ✓ Définir le programme de suivi des zones humides ainsi reconstituées et garantir sur le long terme leur fonctionnalité

Le Maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse complet face aux exigences ainsi exprimées, complété par un résumé non technique des études d'impact.

Il est considéré que les réponses et compléments d'information qui m'ont été présentés et commentés par les représentants de PANHARD DEVELOPPEMENT lors de la réunion du 3 juillet 2018 sont satisfaisants et n'appellent plus d'observations de ma part.

AVIS DES AUTRES AUTORITES, SERVICES ET ORGANISMES CONCERNES**● PC 911791730010**

- **Département 91** : Rappel sur les aménagements techniques à réaliser pour la desserte du site. Accords avec le Maître d'ouvrage.

- **Préfecture 91** : Transmission de l'avis environnemental de la MRAe (voir chapitre précédent)

- **ENEDIS** : transmission de l'offre de raccordement pour la réalisation des travaux correspondants

- **GRT Gaz** : Les projets se situent dans les limites d'une servitude d'utilité publique instaurée vis-à-vis d'une canalisation de transport de gaz à haute pression

- **SDIS 91** : Transmission des prescriptions réglementaires à intégrer au sein des dispositions constructives en matière d'accessibilité des moyens extérieurs de secours, évacuation des personnels présents, désenfumage, éclairage de sécurité, installations électriques et moyens d'intervention et de lutte contre l'incendie.

- **Société des eaux de l'Essonne** : Demande d'infiltration prioritaire des eaux à la parcelle
(Remarque de commissaire-enquêteur : peut paraître contradictoire avec le souci d'éviter tout transfert de pollution vers les aquifères souterrains ; une telle recommandation est souhaitable s'agissant des eaux de toiture mais discutable en ce qui concerne les eaux de voirie)

- **RTE** : Avis favorable

- **Grand Paris Sud** :

Service déchets : Favorable sous réserve de respecter les modalités de collecte

Service voirie : RAS

Service éclairage public : RAS

Service eau potable : Demande de deux branchements et confirmation des débits nominaux auprès du fournisseur (SEE)

Service assainissement : Question sur le devenir des eaux pluviales après le bassin et les noues ; harmoniser les volumes prévisionnels entre les différents documents ; entretien du bassin et des noues ; évaluation du nombre équivalent/habitant ; dimensionnement du séparateur d'hydrocarbures ; compléter le plan du réseau d'évacuation jusqu'à l'exutoire ; résultats des mesures de perméabilité

● PC 911791730011

Certains avis sont identiques à ceux formulés dans le cadre de la demande de permis de construire précédente.

- **Département 91** : idem
- **Préfecture 91** : Avis favorable avec recommandations concernant l'infiltration
- **ENEDIS** : idem
- **GRT Gaz** : idem
- **RTE** : Avis favorable sous réserve de la préservation de câbles souterrains de transport d'électricité haute tension.
- **SDIS 91** : idem
- **Société des Eaux de l'Essonne** : idem
- **Grand Paris Sud** :
- *Service déchets* : Favorable sous réserve de respecter les modalités de collecte
- *Service voirie* : RAS
- *Service éclairage public* : RAS
- *Service eau potable* : Demande de deux branchements et confirmation des débits nominaux auprès du fournisseur (SEE)
- *Service assainissement* : Harmoniser les volumes prévisionnels entre les différents documents ; entretien du bassin et des noues ; calcul du dimensionnement de ces noues ; évaluation du nombre équivalent/habitant en fonction de la teneur en DBO₅ prévue; dimensionnement du séparateur d'hydrocarbures ; compléter le plan du réseau d'évacuation jusqu'à l'exutoire ; fournir les résultats des mesures de perméabilité et les caractéristiques des ouvrages de relevage.

Le Maître d'ouvrage a apporté les réponses aux questions ainsi exprimées et Grand Paris Sud, par nouvel avis en date d'avril 2018, n'a formulé que des demandes résiduelles concernant la phase de chantier (raccordement et déversement temporaires) ainsi que des rappels en matière de raccordement définitif et conformité des installations d'assainissement.

RENCONTRES AVEC LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Une première réunion avec les représentantes de la SAS PANHARD DEVELOPPEMENT a été organisée le **25 mai 2018** sous l'égide de la Municipalité du COUDRAY-MONTCEAUX (Maire-adjoint, service urbanisme et foncier)

Cette réunion, suivie d'une visite du site d'implantation des projets, m'a permis de prendre connaissance des principales composantes de ceux-ci ainsi que leurs enjeux et l'appréciation des élus locaux sur de telles perspectives.

Une seconde réunion a été organisée le **3 juillet 2018**, postérieurement à la clôture de l'enquête, afin d'établir la synthèse des avis et questions recueillis durant la période d'enquête.

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Pendant toute la durée de l'enquête (du 1^{er} juin au 2 juillet 2018 inclus), un registre de recueil d'avis et le dossier d'enquête ont été mis à la disposition du Public aux heures d'ouverture de la mairie.

Une adresse internet « enquete-publique@mairie-lecoudraymontceaux.fr » a été activée pendant la période d'enquête.

Un registre dématérialisé géré par PUBLI LEGAL était également actif.

Le calendrier de mes permanences en mairie est rappelé comme suit :

Date	Horaire
4 juin	13h30 à 16h30
14 juin	13h30 à 16h30
20 juin	13h30 à 16h30
30 juin	10h à 12h

Les conditions matérielles affectées à ces permanences n'appellent pas d'observations particulières de ma part.

Elles n'ont donné lieu à aucun incident ou évènement notable.

AVIS RECUEILLIS AU COURS DE L'ENQUÊTE

A avis écrits ont été recueillis au cours de l'enquête :

- 2 par textes dactylographiés annexés au registre « papier »
- 2 au moyen du registre dématérialisé mis en place à cet effet.

*

* *

Cette faible mobilisation du Public peut s'expliquer par la prise compte des attendus suivants :

- L'implantation des projets concerne un secteur éloigné de l'agglomération du COUDRAY-MONTCEAUX et séparé de celle-ci par la large coupure de l'autoroute A6. D'ailleurs, les avis exprimés provenaient de résidents ou d'élus d'autres communes voisines (ORMOY, CHEVANNES) davantage impactées par le développement des projets au plan de la proximité ou de l'aspect visuel
- Les activités envisagées ne sont pas génératrices de nuisances pour l'environnement ou le voisinage hormis l'accroissement prévisionnel des flux locaux de transport pour lesquels des solutions d'accès et de desserte sont prévues, sans conséquences ou inconvénients significatifs pour ces communes.
- Ces projets sont surtout perçus comme une extension d'une zone déjà dédiée à des activités de logistique et de distribution et non pas comme une création ex-nihilo dans un paysage agricole ou paysager.
- Les retombées positives en termes économique et social induites par les projets ne sont pas négligeables, même au sein d'une contrée que l'on ne peut pas considérer comme étant en déshérence.

REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

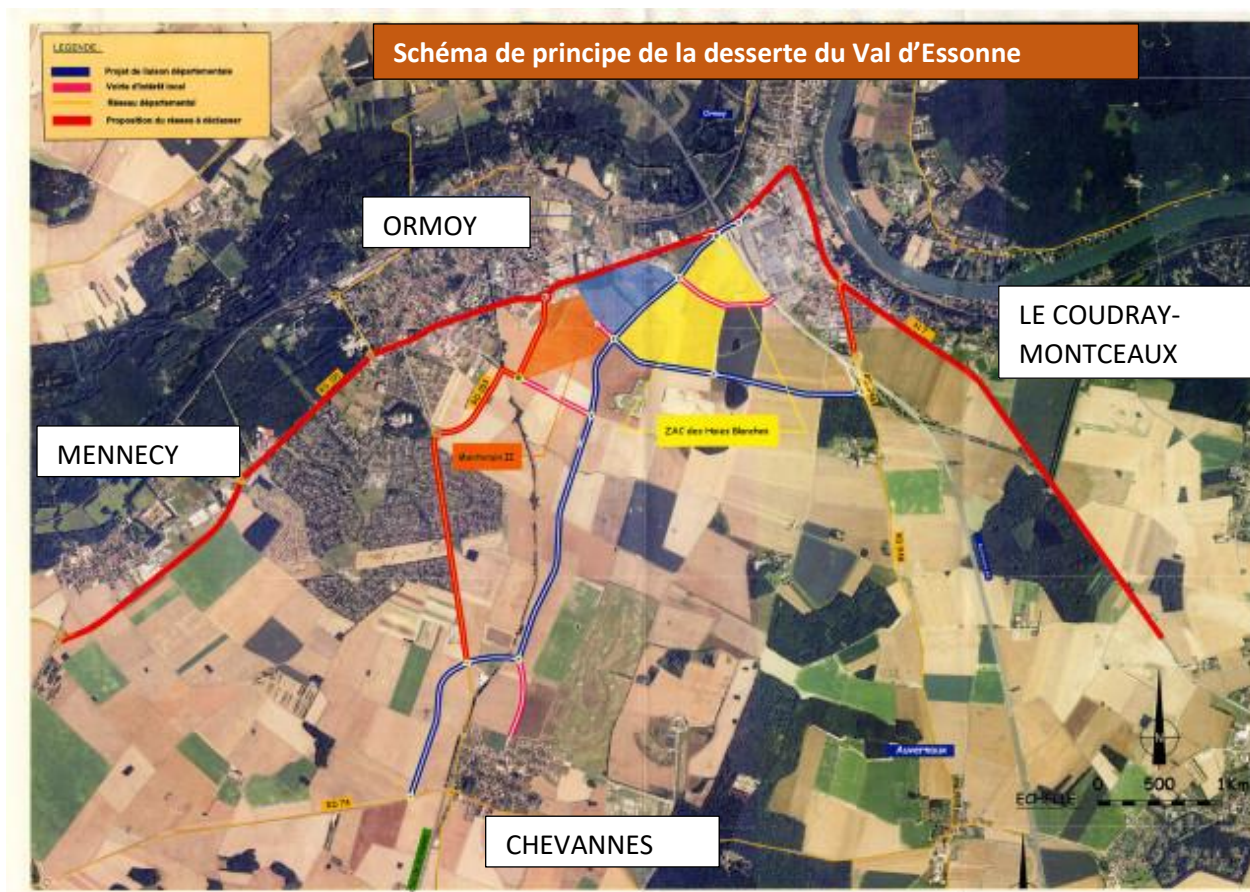
Les réponses apportées par le Maître d'ouvrage sont indiquées en caractères **bleus**

La position et les appréciations du commissaire-enquêteur sont indiquées en caractères **rouge**

- **M. Jean FERET (Conseiller municipal de MENNECY)** : Constate que les impacts de l'augmentation du trafic routier induite par le projet au niveau de la RD 191 ne sont pas significatifs.

Dans ces conditions, il considère que l'aménagement d'une voirie au sud du projet raccordée seulement à l'autoroute A6 est suffisant et qu'il n'est d'aucune utilité à la prolonger.

Il semble que cette observation concerne plus précisément le projet porté par la Communauté de Commune du Val d'Essonne de créer une nouvelle voie de desserte Nord-Sud entre ORMOY et CHEVANNES (figurée en bleu sur le plan ci-dessous) pour délester en partie le trafic de la RD191.



Comme le souligne M. FERET, la réalisation de cette future voie n'entre pas dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Effectivement, la réalisation projetée de cet équipement routier répond à d'autres objectifs et à d'autres enjeux que la desserte du futur site, siège des projets développés par PANHARD DEVELOPPEMENT.

- **ASEC** : Cette Association propose d'intégrer les dispositions constructives suivantes :
 - utilisation du chanvre, culture locale, pour l'isolation thermique des futurs bâtiments
 - mise en place d'une toiture solaire photovoltaïque
 - création d'une piste cyclable associée à une installation sanitaire adéquate
 - implantation d'équipements liés à l'utilisation de véhicules électriques

Depuis plusieurs années, nous engageons des démarches de certifications environnement sur l'ensemble de nos opérations, que cela soit sous les référentiels HQE ou BREEAM, voire même plus récemment en recherchant la labélisation BIODIVERCITY, notre société étant membre fondateur de l'association CIBI la développant. Ces démarches engagent des études d'optimisations sur l'éclairage naturel, le confort thermique, l'aspect énergétique..., que nous confions à des bureaux d'études spécialisés

Ainsi, l'analyse du cycle de vie des matériaux est réalisée systématiquement dans le cadre de cette démarche environnementale. En revanche, une isolation par panneaux de « laine de chanvre » ne peut être envisagée compte tenu des contraintes de sécurité incendie, une des exigences de base étant l'incombustibilité des matériaux mis en œuvre en façades et toiture.

Réponse satisfaisante

De même, nous sommes parfaitement au fait de la possibilité de mettre en œuvre des panneaux photovoltaïques : en 2011, pour le compte d'un grand nom de la cosmétique, nous mettions en œuvre la plus importante centrale photovoltaïque située au nord de la Loire en équipant la toiture d'un entrepôt de 40 000 m².

Ainsi, pour le projet du centre de tri, nous envisageons sérieusement l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture et nous intégrons d'ores et déjà dans nos dimensionnements de structure la surcharge correspondante pour pouvoir poursuivre ces études de faisabilité technico-économiques

La configuration prévue des bâtiments est tout à fait de nature à accueillir de tels équipements qui participeront à la production d'énergie renouvelable

Nous confirmons que les voies d'accès réalisées dans le cadre de la ZAC des haies Blanches (Rue du Bois de l'Ecu et Avenue de Tournenfil) disposent de voies de circulation douces réservées aux vélos et piétons. Quant aux bornes de recharges pour véhicules électriques, nous avons prévu d'équiper plus de 12 places pour véhicules électriques sur l'ensemble des deux projets et de permettre d'en équiper à terme plus d'une centaine, en prévoyant d'ores et déjà les fourreaux nécessaires sous voirie.

Réponse satisfaisante

- **M. Jacques JOFFROY (Maire de CHEVANNES)** : S'interroge sur l'opportunité de réaliser la phase complémentaire de la desserte du Val d'Essonne entre ORMOY et CHEVANNES, compte tenu de l'accès aux emprises du projet depuis l'autoroute A6.

De même, nous comprenons que l'observation de M. le Maire de CHEVANNES porte également sur le tracé prévisionnel de cette voie dont une partie du tracé traversera le territoire de sa commune.

Un malentendu ou un amalgame semble s'être instauré entre le projet développé par le pétitionnaire et celui, d'une toute autre dimension, visant à dévier le trafic de la RD 191 avec pour objectif essentiel d'éviter la traversée, pour les véhicules en transit, des agglomérations d'ORMOY, MENNECY et CHAVANNES.

Certes les deux perspectives ne sont pas totalement indépendantes car le futur site, siège des projets de PANHARD DEVELOPPEMENT, bénéficiera de la première amorce de la voirie nouvelle envisagée raccordée à l'autoroute A6 mais il ne s'agit que d'une situation provisoire

DEUXIEME PARTIE
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Pour les raisons évoquées en page 11 du présent rapport, cette enquête n'a soulevé aucune mobilisation de la part du Public ni suscité de réactions hostiles quant au bien-fondé des projets de construction envisagés, objet stricto sensu de l'enquête que j'ai menée.

Les avis négatifs exprimés par les élus des communes voisines se rapportaient à la perspective de réalisation d'un axe routier (dit sud Essonne) destiné à désengorger le trafic de la RD 191 et à éviter la traversée d'agglomérations pour les flux routiers de transit en les raccordant directement à l'A6.

Sur ce point précis, il semble que les explications préalables, tant du Maître d'ouvrage que de l'Autorité organisatrice, aient été insuffisantes et que des actions complémentaires d'informations appropriées gagneront à être entreprises.

Les avis exprimés par l'Autorité environnementale et les autres services et organismes extérieurs concernés ont été traités de façon complète et satisfaisante par le pétitionnaire

S'agissant des aspects techniques des projets de construction, il convient de souligner le soin particulier apporté par le Maître d'ouvrage en matière de qualité architecturale des futurs bâtiments, d'intégration paysagère de ceux-ci, de gestion des impacts résiduels et de prise en compte des enjeux et impératifs à caractère écologique et environnemental

Au surplus, la réalisation de ces projets sera génératrice de retombées locales bénéfiques en terme d'emplois nouveaux créés, directs et indirects et de fiscalité au profit des Collectivités concernées.

La réalisation d'une amorce routière permettant dans un premier temps la desserte directe du site sans traversée d'agglomération supprime la principale nuisance potentielle qui s'attache à ces projets, à savoir l'augmentation du trafic routier résultant des futures activités.

En conclusion, ces projets contribueront à conforter la vitalité de ce territoire sans en altérer ses grands équilibres démographiques et environnementaux.

De ce qui précède et considérant que :

- L'enquête publique menée du 1^{er} juin au 2 juillet 2018 n'a pas mis en évidence d'objections ni d'oppositions directement liée à son objet
- Le Maître d'ouvrage a répondu de façon complète et circonstanciée à l'ensemble des questions et avis exprimés soit au cours de l'enquête, soit préalablement au déroulement de celle-ci
- La consultation et l'information du Public ont été conformes aux dispositions réglementaires en vigueur en la matière
- Les projets portés par le pétitionnaire sont de nature à procurer des bénéfices locaux non négligeables en termes d'emplois et de retombées économiques, tout en maîtrisant leurs impacts environnementaux

J'émet l'avis suivant :

FAVORABLE

Assorti de la recommandation suivante

L'Autorité organisatrice, en liaison avec le Maître d'ouvrage, veillera à mettre en œuvre toute action d'information utile sur les liens et interférences entre l'objet de l'enquête publique et les projets de nouvelles infrastructures routières

Fait à St Germain en Laye en deux exemplaires originaux le 13 juillet 2018

Michel GENESCO

Commissaire-enquêteur près le Tribunal administratif de Versailles

ANNEXES

- Arrêté municipal portant ouverture et organisation de l'enquête publique du 4 mai 2018
- Certificat de mise à disposition du dossier d'enquête publique
- Affiche d'information apposée sur les panneaux municipaux
- Certificats d'insertion d'annonces légales et attestations de parution
- Avis final de Grand Paris Sud (*reçu pendant la période d'enquête donc non intégré au dossier soumis au public*)