

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU DEPÔT DU PERMIS DE
CONSTRUIRE N° 78172 21 00062 ET A L'ETUDE D'IMPACT
PREALABLE A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET « URBAN VALLEY »
DANS LA ZONE D'ACTIVITE DES BOUTRIES SUR LE TERRITOIRE DE
LA COMMUNE DE CONFLANS-SAINT-HONORINE DANS LE
DEPARTEMENT DES YVELINES**

**CONCLUSIONS
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête réalisée du 28 mars au 28 avril 2022 inclus
par M. Fabien Ghez, Commissaire-Enquêteur
à Montesson

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE _____	3
LE PROJET _____	3
CONSTATS SUR L'ANNONCE ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE ____	5
OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR _____	6
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR _____	10

PREAMBULE

Dans la perspective de la restructuration et l'aménagement, à Conflans-Sainte-Honorine, de l'ancien site de la société Thomson y ayant cessé ses activités en 2010, la Société URBAN VALLEY Conflans-Sainte-Honorine était créée par la société ATLAND pour y implanter un parc d'activités.

Le secteur rendu libre en 2015, était acquis en 2017 pour réaliser deux projets l'un sur la partie nord portant sur des activités tertiaires et industrielles, et l'autre sur la partie sud concernant des activités commerciales.

Sur la partie nord, les travaux ont été achevés et l'ensemble est aujourd'hui livré. Les travaux de la partie sud (63 562 m² dont 19 287 m² de surface de plancher et 2 533 places de parking) n'ont pas démarré.

Le Pôle évaluation environnementale de la DRIEE, faisant remarquer que le projet étant constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages devait « être appréhendé **dans son ensemble**, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage » recommandait « une évaluation environnementale portant sur la globalité de l'opération de requalification de l'ex-site Thales ».

Le projet dans sa globalité se trouvant soumis à Etude d'Impact, devait, de ce fait, faire l'objet d'une enquête publique.

En conséquence, le Maire de Conflans-Sainte-Honorine ordonnait, par Arrêté en date du 9 mars 2022, l'ouverture d'une enquête publique, « relative au dépôt du permis de construire n° 781722100062 et à l'étude d'impact, préalable à la mise en œuvre du projet « Urban Valley » dans la zone d'activité des Boutries »

LE PROJET

1. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

L'entreprise Thompson s'implantait, dans les années 1980, sur le site du projet alors principalement agricole, pour y fabriquer des composants électroniques. Différentes sociétés industrielles et commerciales s'y installaient à leur tour. Thomson cessait définitivement ses activités en 2010 et les autres entreprises présentes quittaient la zone en 2015.

L'évolution du secteur préoccupait dès 2009 la mairie de Conflans-Sainte-Honorine qui, connaissant les intentions de mise en vente de la totalité du portefeuille Thales, souhaitait poursuivre les études sur la restructuration et l'aménagement du site en vue de favoriser le développement économique de la commune, dans le cadre d'une opération à vocation industrielle sur les parcelles libérées dans la zone des Boutries.

Le projet, conduit par la société Foncière ATLAND fait partie des 7 projets du grand projet de la ville «Conflans Demain », prévus être réalisés dans les dix ans.

Y sont installés ou prévus de grandes enseignes du bâtiment, des entreprises de distribution de matériaux, des show-rooms et commerces avec entre autres, sur la partie sud

un magasin de bricolage, une jardinerie, une aire de vente intérieure et sur la partie nord un bureau recevant du public pour Pôle Emploi, un magasin de l'enseigne AUBADE, la société de négoce de bois Ratheau.

Situé en zone UE du PLUi d'activités économique, réalisé sur des parcelles dédiées au développement de l'activité économique et commerciale du secteur et à l'accueil de nouvelles entreprises, il devrait créer entre 400 et 500 emplois.

2. OBJECTIFS DU PROJET

Sur la **déclinaison des objectifs eux-mêmes**, et selon les éléments du dossier et les entretiens et réunions que le commissaire enquêteur a pu avoir avec divers responsables, l'opération promue par la Ville de Conflans-Sainte-Honorine et la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise vise à :

- respecter les grandes orientations du PADD de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) ;
- dynamiser l'économie de la commune, notamment en secteur marchand, avec l'installation de grandes enseignes ;
- créer de 400 à 500 emplois directs dans le BTP, le Génie Civil, l'industrie ou les services et indirects chez les fournisseurs, les commerces et les services aux abords du site ;
- empêcher des terrains de rester une friche industrielle au moyen d'un projet d'activités industrielles légères et d'un ensemble de commerces et services ;
- réaliser l'insertion d'un parc d'activités dans le milieu urbain ;
- réaliser une opération respectant les principes de développement durable ;
- améliorer l'environnement actuel du site et assurer l'exemplarité environnementale du projet, notamment gestion de l'énergie, des eaux pluviales et de l'assainissement.

Il est à noter aussi, que l'implantation du parc d'activités se fait dans le respect des **documents** concernant l'affectation des sols et les documents de planification existant, notamment :

- Le PLUi, (Plan local d'Urbanisme intercommunal)
- Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)
- Le PLHi (Programme Local de l'Habitat Intercommunal)
- Le SDADEY (Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines)
- Le Schéma de Déplacement des Yvelines (SDY)
- Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France)

- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)
- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Île-de-France)
- Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Île-de-France)
- Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial)

CONSTATS SUR L'ANNONCE ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le Commissaire Enquêteur a constaté :

- *le déroulement régulier de l'enquête*, et notamment la production du dossier par les services de la mairie et de la société ATLAND, son dépôt au service urbanisme de la mairie de Conflans-Sainte-Honorine, siège de l'enquête, **sa mise à la disposition** du public durant les heures d'ouverture des mairies, pendant toute la durée de l'enquête publique, 28 mars 2022 au jeudi 28 avril 2022,

- *la mise à disposition du dossier d'enquête* sur le site internet de la ville : www.conflans-sainthonorine.fr

Un poste informatique est mis à la disposition du public à l'Hôtel de Ville aux horaires d'ouverture de la mairie.

- *la possibilité laissée au public d'inscrire ses observations* soit :

⇒ sur le registre d'enquête papier mis à disposition en mairie de Conflans-Sainte-Honorine destiné à recevoir les observations du public ;

⇒ par écrit à : Mairie de Conflans-Sainte-Honorine à l'attention du Commissaire Enquêteur « Enquête publique relative au Permis de Construire "Conflans My Valley", 63 rue Maurice Berteaux - 78700 CONFLANS SAINTE-HONORINE »

⇒ Par courriel à : myvalleyboutries@mairie-conflans.fr jusqu'au 28 avril 2022 à minuit

- *la publicité de l'avis d'enquête publique* faite par les soins de la mairie dans deux journaux diffusés dans le département, « Le Courrier des Yvelines » et « Le Parisien », respectivement :

- les 9 et 12 mars 2022

Et rappelé dans les mêmes journaux :

- le 30 mars 2022.

- *l'affichage réglementaire effectué conformément* aux prescriptions de l'arrêté du Maire, article 9.

- *la tenue régulière de 4 permanences :*

- le lundi 28 mars de 9 h à 12 h
- le samedi 9 avril de 9 h à 12 h
- le mardi 19 avril de 14h 30 à 17 h 30
- le jeudi 28 avril de 14 h 30 à 17 h 30,

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. SUR LE CONTENU DE L'ENQUETE

Le projet de réalisation de l'aménagement du parc d'activités Urban-Valley dans la zone des Boutries de Conflans Sainte Honorine est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale (étude d'impact), en application des dispositions des II et III de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement et du tableau annexé. Etant soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, le projet doit faire l'objet d'une enquête publique selon les dispositions de l'article R.123-1 du Code de l'Environnement.

Le dossier et les documents qui y étaient joints ou les documents complémentaires mis à la disposition du commissaire enquêteur ont été étudiés avec attention dont :

- *L'arrêté du Maire de Conflans Sainte Honorine* prescrivant l'enquête publique ;
- *Le contexte du projet et son contenu*
- *L'étude d'impact* portant principalement :
 - sur *l'état initial* de l'environnement (contexte territorial et économique, environnement physique et milieux naturels, risques et nuisances, documents réglementaires ...),

- *sur l'analyse des impacts temporaires et permanents du projet sur l'environnement et sur la santé des populations* (particulièrement sur les sols, les eaux, le milieu naturel, la qualité de l'air, la consommation d'énergie...)
- *sur l'analyse des effets cumulés avec les projets existants ou approuvés* (Vectura, Transdev, Aswo)
- *sur la synthèse des mesures d'évitement, de réduction des effets du projet et celles portant sur son suivi et/ou son accompagnement*
- **Les éléments du dossier portant sur le permis de construire**
- **L'avis de la MRAe, et les réponses du pétitionnaire**
- **Les différents documents complémentaires** demandés par le commissaire enquêteur et détaillés au chapitre 6 § 5 du rapport d'enquête.

On pourra obtenir plus de détails des analyses du dossier, en se reportant à **la synthèse plus complète** figurant dans le rapport d'enquête.

2. SUR L'EVALUATION ET L'APPRECIATION DU PROJET

Les opérations de réalisation d'un parc d'activités industrielles légères et d'un ensemble de commerces et services, dans la zone d'activités « les Boutries » à Conflans-Sainte-Honorine sur l'ancien site de la société Thalès, s'inscrivent dans le cadre du projet « Conflans Demain », qui regroupe 7 projets pour la ville, à développer sur la période 2016-2026. Elles respectent les orientations du PADD de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, à laquelle est rattachée la commune de Conflans-Sainte-Honorine depuis 2016.

Le projet de restructuration et l'aménagement du site Thales visent à renforcer le dynamisme de la zone, et créer de 400 à 500 emplois directs dans le BTP, le Génie Civil, l'industrie ou les services et indirects, chez les fournisseurs, les commerces et les services aux abords du site.

Il comporte deux phases, l'une partie nord concerne une superficie de 54 563 m² dont 16 893 m² de bâtiments et comprend 5 lots, elle est aujourd'hui terminée et livrée.

La seconde partie sud porte sur 63 562 m² dont 19 287 m² de surface de plancher et 2 533 places de parking.

Le projet qui porte sur un peu plus de 10 ha, est certifié NF HQE Bâtiments tertiaires de la gamme « Urban Valley » de Foncière ATLANT.

Les seuls **impacts permanents du projet** nécessitant des mesures appropriées, concernent la préservation de la qualité de l'air (mise en œuvre un dispositif de traitement de l'air , bornes de recharge de véhicules électriques), la réduction de la consommation d'énergie et des gaz à effet de serre (éclairage public adapté, matériaux appropriés, limite et contrôle des consommations énergétiques, développement des déplacements doux), protection de la faune et de la flore (éclairages appropriés, espaces verts, haies, arbustes limitation des produits phytosanitaires...), optimisation de la circulation et du trafic (modes de

déplacements alternatifs, en lien avec le réseau de transport en commun, cheminement piétons/modes doux, stationnements vélos, réseau cyclable, covoiturage et auto-partage, réaménagement du giratoire - rue de l'Hautil- RD203 à feux, réaménagement de l'échangeur de la RN184 avec carrefour à feux, cheminements piétons).

Concernant les impacts sur la santé, pouvant résulter de la pollution atmosphérique induite, elle devrait être limitée par la création d'espaces végétalisés, et les plantations d'arbres, les bruits feront l'objet de traitement paysager des bâtiments et les objectifs de performance acoustique seront respectés, les eaux usées respecteront la réglementation via le réseau communal et celles de pluie seront épurées avant rejet rendant les incidences qualitatives du projet sur les eaux superficielles et sur la santé négligeables.

Le projet est de qualité, il vient **remplacer une friche industrielle** par des constructions de bonne tenue.

Il devrait permettre d'une part de **redynamiser une zone** que les entreprises qui y étaient implantées ont déserté et **créer de 400 à 500 emplois directs et indirects dans une commune qui souffre d'un déficit d'emplois**, et d'autre part **minimiser ou compenser ses effets sur l'environnement** au moyen des mesures prévues notamment à l'égard de la pollution de l'air, de l'énergie, de la circulation des véhicules, du bruit, de la préservation de la flore et de la faune, de la gestion de l'eau.

3. SUR LES OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUETE

Le commissaire enquêteur note **que peu d'observations** ont été formulées par le public au cours de l'enquête, **mais que ces observations** ont couvert différents sujets, conduisant à l'élaboration de 7 thèmes.

Il a tenu compte des **réponses du maître d'ouvrage** (reçue par mail le 19 mai 2022 et par courrier le 20 mai 2022), aux observations issues de l'enquête figurant dans le « procès-verbal » du 3 mai 2022 remis à Madame Isabelle GARNICA-RENONCOURT, Responsable du service Urbanisme.

Les commentaires ou recommandations qui suivent portent sur les sujets qu'il a estimés importants eu égard à leur impact sur son environnement humain.

• **CONCERNANT LES PROBLEMES DE CIRCULATION AUTOMOBILE**

Les différents aménagements évoqués (notamment voie interne, mini rond-point, voie de raccordement, voirie) semblent pouvoir corriger les problèmes de circulation occasionnés par la réalisation du projet de parc d'activités des Boutries.

Toutefois le commissaire enquêteur ne trouve, ni dans la réponse faite, ni dans le dossier d'enquête d'officialisation ou d'engagement des décisions les concernant.

Il recommande en conséquence au maître d'ouvrage en partenariat avec la mairie de Conflans-Sainte-Honorine et la Communauté Urbaine de définir les mesures effectivement

approuvées et adoptées avec les dépenses prévues et budgétées ainsi que le planning des travaux.

- **CONCERNANT LA CIRCULATION DES PIETONS**

La réponse du pétitionnaire semble faire référence à des prévisions plus qu'à des approbations de travaux.

C'est, pourquoi, comme pour le thème 1 relatif aux problèmes de circulation automobile, le Commissaire enquêteur recommande de définir les mesures effectivement approuvées, leurs dépenses et le calendrier de réalisation des travaux.

- **CONCERNANT LA CIRCULATION DES CYCLISTES**

Le projet de RER V semble pouvoir répondre aux inquiétudes des Conflanais.

Le Commissaire recommande de préciser pour les usagers l'articulation entre la réalisation du RER V pour ce qui concerne Conflans-Sainte-Honorine (Ligne A1 Paris - La Défense - Cergy-Pontoise), et la fin des travaux du parc d'activités des Boutries.

- **CONCERNANT LA DESSERTE TRANSPORTS EN COMMUN**

Relativement aux dispositions indiquées dans le dossier d'enquête et dans la réponse du pétitionnaire, sur les aménagements des accès piétons au RER ou sur le renforcement de l'offre des lignes de Bus, le Commissaire enquêteur recommande que la Mairie de Conflans-Sainte-Honorine, en relation avec les entités compétentes :

- *définisse les dispositions à prendre visant à l'amélioration des accès piétons à la gare RER de Neuville Université et les mette en œuvre.*
- *participe au choix des nouvelles offres des lignes de bus*

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Tenant compte :

- des **éléments** exposés dans ce qui précède,
- des observations formulées par le public dont le détail figure au Chap.7 § 2 du rapport d'enquête,
- des **réponses du pétitionnaire**,
 - **aux questions du commissaire enquêteur** avant le début de l'enquête
 - **aux observations et remarques du public**, dont les thèmes est repris dans le § 3 qui précède « Sur les réponses aux observations de l'enquête ».

Le commissaire enquêteur a considéré :

- la qualité et le contenu du dossier soumis à l'enquête respectant les textes en vigueur ;
- le respect des objectifs des orientations du PADD de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise ;
- la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme de la commune de Conflans Sainte Honorine ;
- le respect des documents réglementaires liés à la mise en œuvre du projet ;
- l'attention apportée aux performances environnementales et énergétiques et à la qualité architecturale du projet ;
- les améliorations paysagères apportées au site par le projet ;
- la création attendue de 400 à 500 emplois, de qualifications variées à plein temps et à temps partiel, de grande importance pour la commune;
- l'avis de l'Autorité Environnementale ;
- la réponse du maître d'ouvrage à l'avis de l'Autorité Environnementale.

EN CONCLUSION, compte tenu de tous les éléments exposés dans ce qui précède et du fait :

- de la finalisation d'un parc d'activités commerciales permettant **la restructuration** d'un site en friche ;
- des **efforts portant sur la protection de l'environnement**, la réduction de la consommation d'énergie et des gaz à effet de serre ;
- de la **redynamisation attendue de l'activité** économique et commerciale du secteur apportée par le projet ;
- de **l'avis** de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de **la réponse** du pétitionnaire;
- des remarques du public à l'égard du projet et des **réponses** du maître d'ouvrage

Le commissaire enquêteur **a considéré que la mise en œuvre du projet d'aménagement d'Urban Valley, dans la zone d'activité des Boutries**, sur le territoire de la commune de Conflans-Sainte-Honorine, **ne présentait pas de risque, ni de contraintes particulières, ni de dangers**, par rapport à son environnement naturel et humain, et qu'il constituait un enjeu appréciable et un atout pour la commune.

En conséquence, il émet un **AVIS FAVORABLE ET SANS RESERVES** à la demande relative au dépôt du permis de construire n° 781722100062 et à l'étude d'impact, préalable à la mise en œuvre du projet « Urban Valley » dans la zone d'activité des Boutries, sur le territoire de la commune de Conflans-Sainte-Honorine dans le département des Yvelines.

Fait à Montesson **le 24 mai 2022**

Le commissaire enquêteur

Fabien GHEZ

Nota : Avec ces « **Conclusions sur le projet** », sont transmis à la Mairie de Conflans-Sainte-Honorine, les documents ci-après :

Le **Rapport** du commissaire enquêteur et ses annexes

Le **Registre** d'enquête, dûment clos.

Copie de ces conclusions est également adressée au Tribunal Administratif de Versailles.