

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-SAINTE-  
HONORINE DANS LE DEPARTEMENT DES YVELINES

**RAPPORT  
DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

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

# SOMMAIRE DU RAPPORT

<b>CHAPITRE 1 – GENERALITES</b>	<b>4</b>
1. OBJET DE L'ENQUETE – PROCEDURES ENGAGEES	4
2. ORIGINE ET JUSTIFICATION DU PROJET	6
3. CADRE REGLEMENTAIRE DU PROJET	7
4. COMPOSITION DU DOSSIER	11
<b>CHAPITRE 2 – DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET</b>	<b>15</b>
1. LE CONTEXTE	17
2. PRINCIPALES COMPOSANTES DU PROJET	19
3. FINANCEMENT	21
<b>CHAPITRE 3 – ETUDE D'IMPACT</b>	<b>22</b>
1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	22
1.1. contexte territorial	22
1.2. contexte urbain et patrimonial	23
1.3. contexte socio-économique	23
1.4. environnement physique et milieu naturel	24
1.5. déplacements et réseaux	24
1.6. risques et nuisances	25
1.7. documents règlementaires	25
1.8. enjeux de l'état initial	27
2. IMPACTS ET MESURES	28
2.1. impact temporaires	28
2.2. impacts permanents	29
2.3. impacts sur la santé des populations et mesures envisagées	30
3. ANALYSE DES EFFETS AVEC D'AUTRES PROJETS	31
4. SYNTHESE DES MESURES ENVIRONNEMENTALES	32
5. VULNERABILITE DU PROJET	33
<b>CHAPITRE 4-ESTIMATION DU COÛT DES MESURES EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>34</b>
<b>CHAPITRE 5 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	<b>35</b>
1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR / CONCERTATION	35
2. ACTIVITES DE LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AVANT LE DEBUT DE L'ENQUÊTE	36
2.1. Réunions et contacts préparatoires	36
2.2. Présentation du projet	37
2.3. Visite du site	38
3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC SUR L'ENQUÊTE	40
3.1. Mesures de publicité	40
4. MODALITES D'INFORMATION ET DE RECEPTION DU PUBLIC	41
5. DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES MIS A DISPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	42
6. CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE / ACTIVITE POURSUIVI E	42
6.1. Tenue Des Permanences	43
7. C LOTURE DE L'ENQUÊTE –RECUPERATION DES REGISTRES-INCIDENTS SURVENUS	44
<b>CHAPITRE 6 – AVIS OBTENUS ET CONSULTATIONS</b>	<b>45</b>
1. AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	45
2. GPS&O	46
3. MAIRIE DE CONFLANS SAINTE HONORINE	47
4. SOCIETE ATLAND	49

<b>CHAPITRE 7 – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET REPONSES DU PETITIONNAIRE</b>	<b>51</b>
1. EXAMEN DE LA PROCEDURE	51
2. PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPOSE DU PETITIONNAIRE	51
2.1. procès- verbal des observations recueillies	51
2.2. Réponse du pétitionnaire et commentaires du commissaire enquêteur	52
3. REMARQUES ET COMMENTAIRES GENERAUX SUR LE PROJET	65
<b>ANNEXES</b>	<b>68</b>

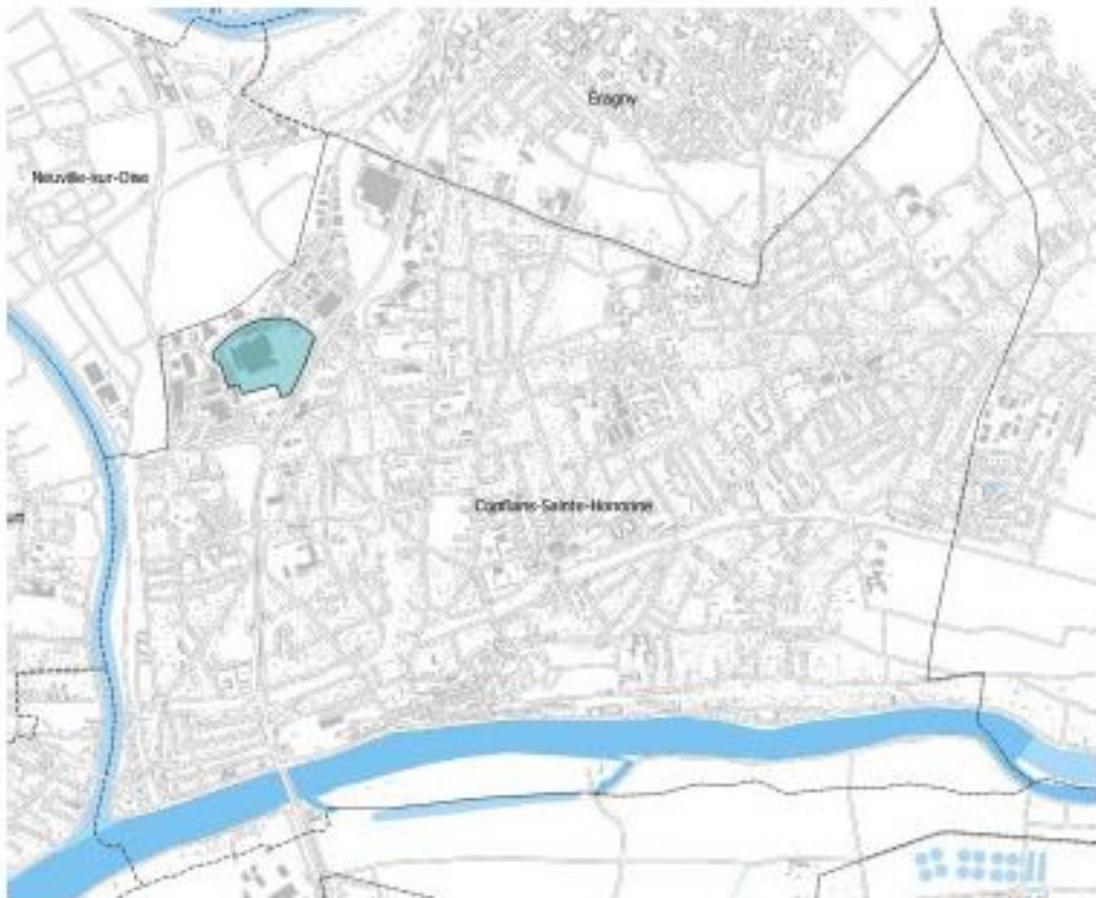
# CHAPITRE 1 – GENERALITES

## 1. OBJET DE L'ENQUETE – PROCEDURES ENGAGEES

La présente enquête est préalable au dépôt de permis de construire et à la finalisation d'un parc d'activités, concernant l'implantation 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 Thomson. Celle-ci, implantée dans les années 1980 pour y fabriquer des composants électroniques, cessait définitivement ses activités en 2010.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du projet « Conflans Demain », qui regroupe 7 projets pour la ville, à développer sur la période 2016-2026, ainsi que dans 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.

Cette zone d'activités, située en zone UE du PLU sur des emprises n'étant plus exploitées, réunit des restaurants, un cinéma, un karting, des magasins alimentaires et des entreprises.



### Localisation du projet

Le schéma ci-dessus, extrait de l'Etude d'impact, montre la localisation du projet au nord de la commune de Conflans.

Dans la perspective de la restructuration et l'aménagement du site Thales, le secteur rendu libre en 2015, était acquis en 2017 par la Société URBAN VALLEY Conflans-Sainte-Honorine créée par la société ATLAND pour y implanter un parc d'activités, à réaliser dans le cadre de 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.

URBAN VALLEY sollicitait la DRIEE (**extraits annexes 1 et 1 bis**) dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas « *sur la nécessité ou non d'élaborer une étude d'impact concernant ses deux projets de construction au sein de l'ex-site Thales à Conflans-Sainte-Honorine (78)* ».

Le 30 janvier 2017 le Pôle évaluation environnementale de la DRIEE répondait que ses demandes ne relevaient pas « *.... de la procédure d'examen au cas par cas, compte tenu des caractéristiques des deux opérations et des dispositions réglementaires encadrant cette procédure (notamment l'article R122-2 du code de l'environnement), car chacune de ces opérations est en dessous des seuils de soumission au titre de la procédure d'examen au cas par cas.* »<sup>1</sup> mais qu'étant donné que « *ces deux opérations s'inscrivent dans le cadre d'un projet plus large, à savoir la reconversion de l'ex-site Thales ..[ ]...susceptible d'incidences notables sur l'environnement...[...]. une démarche d'évaluation environnementale semble justifiée à cette échelle.*

*En effet, l'article L122-1 du code de l'environnement précise bien que « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu le naturel ou le paysage, il doit 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, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité ».*

Et la note précisait « *Dans ces conditions, je vous recommande de conduire une évaluation environnementale portant sur la globalité de l'opération de requalification de l'ex-site Thales.* » (**Annexe 2**)

Dans ce contexte, le projet de construction dans sa globalité se trouvait soumis à la réalisation d'une Etude d'Impact, et étant soumis à la réalisation d'une étude d'impact, il devait faire l'objet d'une enquête publique (article R.123-1 du Code de l'Environnement).

D'où la demande d'ouverture de l'enquête publique dans le cadre de la demande d'un permis de construire relatif au projet de réalisation d'un ensemble commercial au sein de la zone d'activité « les Boutries » à Conflans-Sainte-Honorine, formulée par l'Adjoint au Maire, délégué à l'Urbanisme, Monsieur Jean-Jacques HUSSON, le 7 décembre 2021 à l'attention de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles. (**Annexe 3**)

A la suite de quoi, le TA désignait un Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique le 23 décembre 2021 et 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 » (**Annexe 4**).

Cette enquête est prévue se dérouler du lundi 28 mars 2022 au jeudi 28 avril 2022, soit 32 jours consécutifs.

---

<sup>1</sup> La première opération crée une surface de bâtiments de 16 893 m<sup>2</sup> et la deuxième de 19 287 m<sup>2</sup> de Surface de plancher. La totalité du projet faisant donc en SDP 36 180 m<sup>2</sup>.

## 2. ORIGINE ET JUSTIFICATION DU PROJET

Dans les années 1980, l'entreprise Thompson s'implantait sur le site alors principalement agricole, pour y fabriquer des composants électroniques, suivie par l'arrivée de différentes sociétés industrielles et commerciales. Thomson cessait définitivement ses activités en 2010, les autres entreprises présentes quittaient la zone en 2015. La plupart des bâtiments existants ont été démolis, ceux de Thomson le seront en 2016.

Les perspectives d'évolution du secteur faisait dès 2009 l'objet d'une décision du conseil municipal de Conflans-Sainte-Honorine qui, réuni sous la présidence de son maire Monsieur Philippe ESNOL, indiquait dans sa délibération :

*« Le propriétaire du site Thales, la société DW Carey, a décidé de mettre en vente la totalité du portefeuille Thales, représentant cinq actifs mixtes industriels et bureaux en France, dont le site de Conflans, occupant plus de dix hectares au cœur de la zone industrielle des Boutries et en bordure de la RN184.*

*Ce site représente le seul potentiel foncier disponible sur la commune pour répondre aux besoins urgents de relogement d'entreprises conflanaises en pleine expansion.*

*La commune envisage donc de mener une opération à vocation industrielle sur cette propriété ainsi que sur les parcelles libérées dans la zone des Boutries par les entreprises relocalisées sur Thales.*

*Une première démarche a été initiée en ce sens par la commune avec la signature d'une convention de veille foncière avec l'Etablissement Public Foncier des Yvelines le 23 janvier 2009. »*

Et, après en avoir délibéré, à la majorité et une abstention, le Conseil Municipal confirmait :

*« le souhait de **poursuivre les études sur la restructuration et l'aménagement du site Thales** en vue notamment de **favoriser le développement économique** de la commune, par notamment des opérations de relogement des activités existantes sur le territoire communal et désireuses de poursuivre leur extension sur Conflans », approuvant « la mise en place d'un périmètre au titre de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme, dit « périmètre d'étude » sur l'ensemble des secteurs concernés, dans le périmètre délimité sur le plan ci-joint.... » (Annexe 5)*

Dans son rapport d'activités de 2017, GPS&O soulignait la « *Poursuite du suivi de la **commercialisation du parc d'activité des Boutries** à Conflans-Sainte-Honorine avec le Projet Atland. Avec la mise en place d'un processus structuré d'aide à l'implantation, notamment avec les commercialisateurs privés, GPS&O a contribué à la création de richesse sur le territoire avec près de 24060m<sup>2</sup> de surfaces vendues et construites pour de l'activité économique, représentant 193 emplois maintenus et 25 créés.* »<sup>1</sup>

Le projet de restructuration et l'aménagement du site Thales soutenu par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, vise ainsi à redynamiser le secteur économique de la ville.

---

<sup>1</sup> <https://www.calameo.com/read/0054254104510c5c71c33>

Il comprend deux phases, l'une **partie nord** concerne une superficie de 54 563 m<sup>2</sup> dont 16 893 m<sup>2</sup> de bâtiments et comprend 5 lots. Les travaux y débuté en décembre 2017, les premières livraisons ont été faites en 2019, l'ensemble **est aujourd'hui livré**.

La seconde **partie sud** porte sur 63 562 m<sup>2</sup> dont 19 287 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 533 places de parking.

L'ensemble devrait 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.

Le projet est porté par la Société URBAN VALLEY Conflans-Sainte-Honorine, Société civile immobilière de construction – vente, créée le 25 janvier 2017 par la société ATLAND qui en est le gérant, avec pour objet « Acquisition de tous biens et droits immobiliers situés sur le territoire de la commune de Conflans Sainte Honorine (Yvelines) en vue de leur revente en totalité ou par lots »<sup>1</sup>

### 3. CADRE REGLEMENTAIRE DU PROJET

Le projet relève d'un certain nombre de textes de loi et de décrets et documents :

Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 425-57 et R 431-16 ;

Le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.122-1 et suivants et L.123-1 et R.122-1 et suivants ;

La délibération du Conseil Communautaire de La Communauté du Grand Paris Seine et Oise n° CC\_2020-01-016\_01 du 16 janvier 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté Urbaine ;

La demande de Permis de construire n° 78I72 21 00062 par la SCI Foncière Atland Conflans My Valley en date du 30 juillet 2021, sur des terrains situés 5 rue Léonard de Vinci et rue de l'Hautil, pour la création d'un ensemble commercial implanté sur une emprise totale de 4 ha environ et 19287m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

L'article L. 123-9 du Code de l'Environnement lié à la durée des enquêtes publiques ;

Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique au regard des dispositions de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement ;

L'Arrêté du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du Code de l'Environnement ;

La décision n°E21000083/78 du 23 décembre 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant le Commissaire Enquêteur ;

L'avis de ta Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 25 janvier 2022.

#### **Note du Commissaire enquêteur**

Comme recommandé par le Pôle évaluation environnementale de la DRIEE dans sa lettre du 30 janvier 2017 :

---

<sup>1</sup> Annonce légale parue le 31 janvier 2017 dans les Echos/Le Publicateur Légal - La Vie Judiciaire  
Réf. E21000083/78

Ce projet d'aménagement **doit être pris dans sa globalité (partie nord et sud)**, selon les dispositions de l'article L122-1 du code de l'environnement, en vigueur au moment de la recommandation.

*Livre Ier : Dispositions communes*

*Titre II : Information et participation des citoyens*

*Chapitre II : Evaluation environnementale*

Section 1 : Etudes d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements

### **Article L122-1**

*II. – « Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. »*

*II-5° « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, **il doit 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, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.***

### **Article R122-2**

*I – « Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées **dans le tableau annexé au présent article** font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau. »*

En application des dispositions du tableau mentionné à l'article R122-2 du code de l'environnement, alors en vigueur et dont un extrait du tableau annexé est repris ci-après, **le projet doit être soumis à évaluation environnementale**. En effet, si chaque phase du projet crée une emprise au sol inférieure à 40 000 m<sup>2</sup>, le projet dans sa totalité couvre une superficie (118 125 m<sup>2</sup>) supérieure à 10 hectares.

CATÉGORIES de projets	PROJETS soumis à évaluation environnementale	PROJETS soumis à examen au cas par cas
Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté.	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m <sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie <b>supérieure ou égale à 10 hectares.</b>	Travaux, constructions et opérations d'aménagement constitués ou en création qui soit créée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> et inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, soit couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m <sup>2</sup> .

Par ailleurs,

Etant soumis à la réalisation d'une étude d'impact, le projet **doit faire l'objet d'une enquête publique** (article R.123-1 du Code de l'Environnement).

*Chapitre III : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement (Articles R123-1 à D123-46-2)*

*Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique*

*Article R123-1 Version en vigueur depuis le 21 février 2020 Modifié par Décret n°2020-133 du 18 février 2020 - art. 4*

*I. - Pour l'application du 1° du I de l'article L. 123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu au même article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude.*

*II. - Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au troisième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :*

*1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;*

*2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;*

3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;

4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;

5° Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares.

III. - (Abrogé)

IV. - Sauf disposition contraire, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les ouvrages ou aménagements auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à la réalisation d'une enquête publique.

**Enfin le Commissaire Enquêteur note que :**

A- que ce projet de construction **n'est pas soumis à obligation de concertation préalable** conformément à l'article du code de l'urbanisme :

*« Les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage .....(..).. »*

B- que le projet ne comporte **pas de risques majeurs** (environnementaux, industriels, technologiques,...) ;

C- **que le coût du projet** (25 millions d'euros toutes dépenses confondues) **est inférieur au seuil de 300 millions d'Euros<sup>1</sup>** au-delà duquel la Commission nationale du débat public est saisie, conformément à l'Article R121-2 du code de l'environnement (Modifié par Décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 - art. 19) ;

D- que le projet s'intègre dans un processus mis en œuvre par la ville et la GPS&O avec une large information du public

---

<sup>1</sup>Montant visant la catégorie d'opérations concernée, figurant dans le tableau de l'Article R121-2 du code de l'environnement (Modifié par Décret n°2021-1000 du 30 juillet 2021- art. 2).

#### 4. COMPOSITION DU DOSSIER

<b>Ce que doit contenir le dossier</b>
--

Le dossier étant présenté en mars 2022, conformément aux dispositions du code de l'environnement, Article R123-8 (Modifié par Décret n°2021-837 du 29 juin 2021 - art. 23) :

Code environnement Article R123-8 Version en vigueur depuis le 01 août 2021

*« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis :*

*a) **L'étude d'impact et son résumé non technique**, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;*

*b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;*

*c) **L'avis de l'autorité environnementale** mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, **ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage** à l'avis de l'autorité environnementale ;*

*2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° **La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause** et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, **les avis émis sur le projet plan, ou programme** ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. **Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne** ;

6° **La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance** ;

..(..)..

Conformément au I de l'article 30 du décret n° 2021-837 du 29 juin 2021, ces dispositions entrent en vigueur le 1er août 2021. »

Le **Commissaire Enquêteur** rappelle que l'**étude d'impact** doit présenter « un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ».

Elle est tenue de présenter les mesures envisagées pour éviter ou réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement **ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes**.

Celle-ci est proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, ouvrages et aménagements projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

Selon l'article Article R122-5, modifié par Décret n°2021-837 du 29 juin 2021 - art. 10 de façon très synthétique, elle doit contenir notamment:

- Une description du projet comportant des informations relatives à sa localisation, ses caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, des exigences techniques en matière d'utilisation du sol.
- Une analyse de l'état initial de l'environnement, et de son évolution en cas de mise en œuvre du projet, et des facteurs susceptibles d'être affectés par le projet, portant notamment sur la population, la santé, la biodiversité, les terres, le sol, l'eau, l'air, le climat, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris les aspects architecturaux et archéologiques.
- Une analyse des effets des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement, négatifs et positifs, directs et indirects, temporaires (y compris pendant la phase des travaux) et permanents, à court, moyen et long terme.
- Une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets existants ou approuvés ou connus dans des conditions précises.
- Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques et les raisons du choix effectué.

- Les mesures prévues pour éviter ou compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine.
- La présentation des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement.
- Les noms, qualités et qualifications du ou des experts de l'étude d'impact et des études qui ont contribué à sa réalisation

### **Ce que contenait le dossier mis à l'enquête**

Le dossier mis à l'enquête publique comprend plusieurs pièces, ce sont :

- Un Préambule
- Etude d'Impact
- Avis de l'Autorité Environnementale
- Réponse à l'Autorité Environnementale
- Dossier de permis de construire pour la Commission Départementale d'Aménagement Commercial des Yvelines

L'étude d'impact comportant :

1. Préambule
2. Résumé non technique
3. Présentation du projet
4. Etat initial de l'environnement
5. Impacts et mesures
6. Analyse des effets cumulés avec d'autres projets
7. Synthèse des mesures environnementales, des coûts et des modalités de suivi associées
8. Vulnérabilité du projet
9. Scénario de référence
10. Présentation des méthodes utilisées
11. Annexes

Annexe 1 : Liste des illustrations

Annexe 2 : Avis de la DRAC sur l'archéologie préventive

Annexe 3 : Etude de circulation

Annexe 4 : Etude géotechnique

Annexe 5 : Etude de pollution

Annexe 6 : Etude d'approvisionnement en énergies renouvelables

Annexe 7 : Note complémentaire à l'étude d'approvisionnement en énergies renouvelables

Annexe 8 : Etude acoustique

Le dossier permis de construire comportant **un argumentaire** et les chapitres suivants:

- I. Renseignements relatifs au demandeur et au projet
- II. Analyse de l'impact : zone de chalandise et environnement proche du projet
- III. Présentation des effets du projet en matière d'aménagement du territoire
- IV. Présentation du projet et de ses effets au regard du développement durable et de la préservation de l'environnement
- V. Présentation des effets du projet en matière de protection des consommateurs

#### **Des annexes**

- A-Etude bilan carbone
- B. Etude impact loi Elan
- C. Etude impact pour le parc d'activités des Boutries

#### **Examen des pièces du dossier**

Par comparaison avec les textes rappelés relatifs au contenu du dossier d'enquête publique concernant les opérations susceptibles d'affecter l'environnement, le commissaire-enquêteur considère que le dossier présenté contient toutes les informations requises par les textes.

## CHAPITRE 2 – DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le projet **dans sa totalité** concerne la création d'un parc d'activités d'environ 26 100 m<sup>2</sup> de commerces et 14 282 m<sup>2</sup> d'activités/bureaux, comportant notamment un magasin de bricolage, une jardinerie et une aire de vente intérieure sur la partie sud du projet ainsi qu'un bureau de Pôle Emploi, un magasin de l'enseigne AUBADE et l'extension d'un bâtiment existant sur la partie nord.

Bien que la partie nord du projet ait été livrée, l'étude d'impact porte sur sa totalité.



### Implantation du projet

Le projet se situe sur le site d'une ancienne usine exploitée par Thalès, au nord-ouest de la commune, entre la RN 184 et la route départementale 203, dans la zone d'activités « Les Boutries », sur un terrain d'un peu plus de 10 hectares. Les bâtiments de l'usine ont été démolis en 2016.

Les autorisations pour le parc d'activités ont été obtenues pour la partie nord du projet, les travaux ont commencé en décembre 2017 et les premières livraisons en 2019. Actuellement l'ensemble nord est livré.

Le projet se découpait en deux phases sur 8 lots (lots 1, 2, 3, 4, 5, A, B et C):

**Première phase au nord de 54 563 m<sup>2</sup> dont 16 893 m<sup>2</sup> de bâtiments et découpée en 5 lots.**

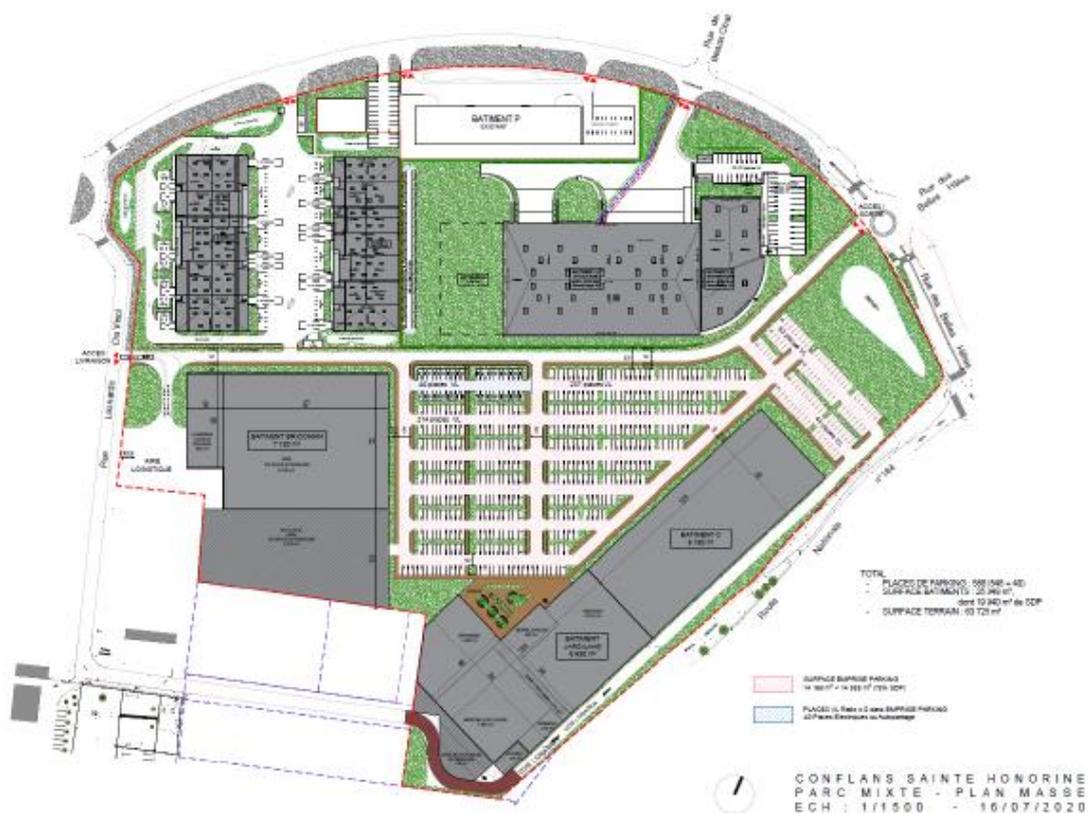
Lot 1 (22 763 m<sup>2</sup>) il comporte un magasin de l'enseigne AUBADE de 8 000 m<sup>2</sup>, voirie et de parkings.

Lot 2 (5 825 m<sup>2</sup>) il consiste en le bâtiment existant en partie nord, avec voiries et parkings, dont une extension est avec bureaux dans l'aile sud du bâtiment et sera exploité par la société de négoce de bois Ratheau.

Lot 3 (1 217 m<sup>2</sup>), c'est le bâtiment de Pôle Emploi avec voiries et aire de stationnement de 26 places.

Lot 4 (16 883 m<sup>2</sup>), il s'agit de 2 bâtiments pour activités et de bureaux avec 85 places de stationnement.

Lot 5 (7 877 m<sup>2</sup>) c'est la voirie séparant les deux phases, un rond-point y est envisagé. Il y aura 185 places de stationnement.



### Plan du projet

**Deuxième phase 63 562 m<sup>2</sup> dont 19 287 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 533 places de parking dont 40 avec bornes de recharge.**

Bâtiment A (8 029 m<sup>2</sup> surface de plancher) comporte 3 aires de vente de une réserve des locaux sociaux et une aire de livraison.

Bâtiment B (5 098 m<sup>2</sup> surface de plancher) comprend une jardinerie avec surfaces de vente dont un marché aux fleurs, une serre chaude, une réserve, une zone d'isolement et une pépinière, avec aire de livraison extérieure et aire de stockage.

Bâtiment C (6 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher) est constitué de trois aires de vente intérieure non alimentaire une aire de vente intérieure alimentaire et une aire de sport.

Seront également aménagés trois abris 2 roues, deux locaux déchets (45 m<sup>2</sup> au total) et cinq auvents pour chariots

## 1. LE CONTEXTE

Le projet se situe à ville de Conflans-Sainte-Honorine (35 000 habitants), dans le département des Yvelines et fait partie depuis 2016 de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, (73 communes et plus de 400 000 habitants).

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 et qui sont :

- Place Fouillère
- Site Thales (ZA Les Boutries)
- Rue Maurice-Berteaux et hôtel de Ville
- Gymnase Foch
- Paul-Brard
- Chennevières
- Ile de Devant

L'opération, promue par la Ville de Conflans-Sainte-Honorine et la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, vise à réaliser l'insertion de ce projet dans le milieu urbain et en assurer l'exemplarité environnementale.

Elle concerne la réalisation d'un parc d'activités d'industries légères, de commerces et de services, comportant environ 26 100 m<sup>2</sup> de commerces et 14 282 m<sup>2</sup> d'activités/bureaux, sur un terrain de l'ordre de 10 ha, avec des bâtiments tertiaires certifiés NF HQE.

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

**Dans le PLU de la ville**, caduc depuis le 21 février 2020, remplacé par le PLUi, le projet se situait en zone UEa dont le règlement indiquait « *Il s'agit d'une zone urbanisée destinée à l'accueil de toutes les activités économiques Elle comporte un secteur UEa dans lequel seules les activités de commerce de gros, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt et de bureau sont autorisées.* »

**Dans le PLUi, le projet occupe une partie de la zone UEe** qui « *regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire, telles que celles des Hauts Reposoirs, des Garennnes, des Cettons.*

*Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants.*

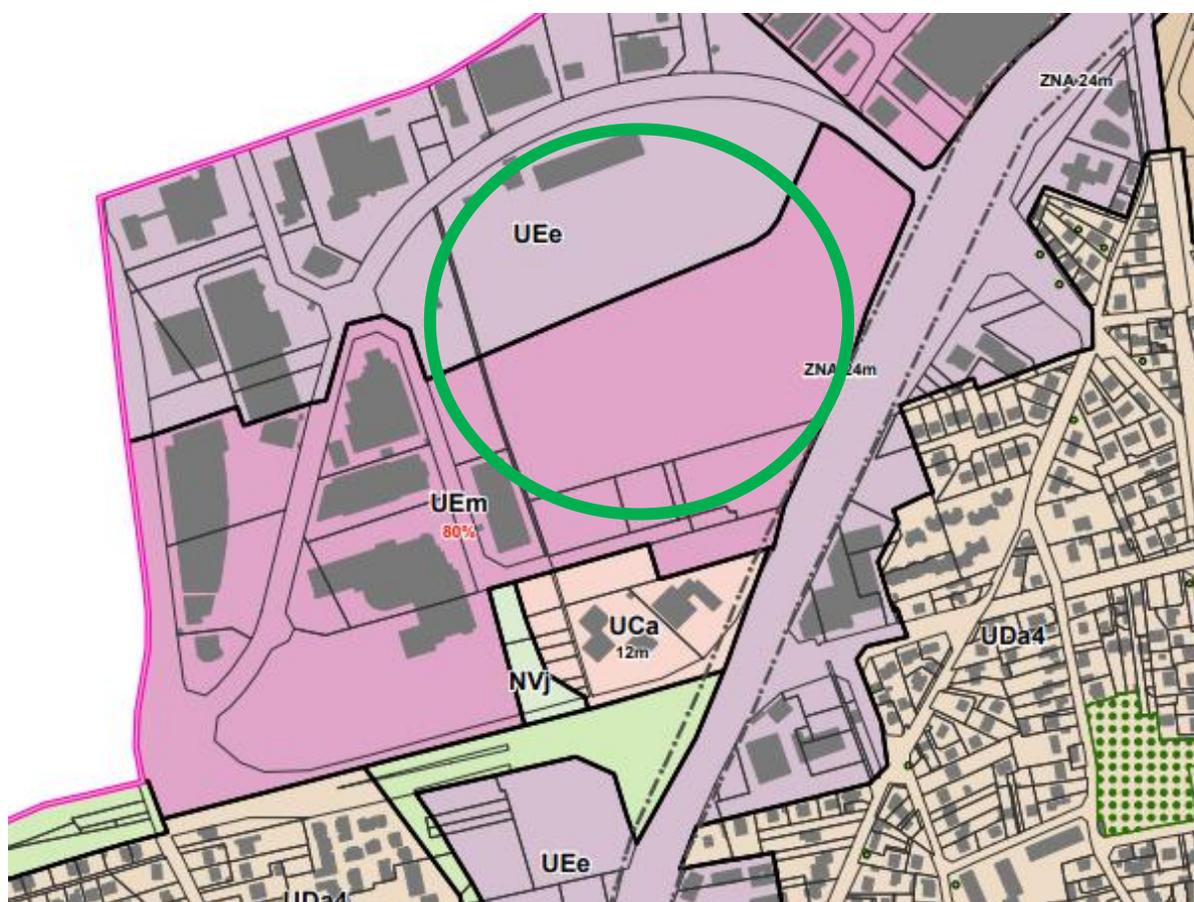
*L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises. La zone UEe comprend deux secteurs :*

- **le secteur UEE1**, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ;

- **le secteur UEE2**, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un sous-secteur UEE2a correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site. »

**et une partie de la zone UEm** qui « concerne, notamment, les grands pôles commerciaux du territoire (Mantes-Buchelay, Aubergenville-Flins, les 40 sous...). Elle est destinée à accueillir des activités économiques de toute nature.

L'objectif, en lien avec l'orientation d'aménagement commerce et artisanat, est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques et de permettre à celles déjà implantées de se développer »



### **Zone du projet**

Ce projet devrait, dans une situation proche de voies de circulation importantes (A15 et RN 184) et d'un accès RER (gares de Conflans et Neuville), dynamiser l'économie du secteur notamment marchand, et développer l'emploi.

## 2. PRINCIPALES COMPOSANTES DU PROJET

Le projet consiste en la réalisation (dont une partie au moment de la rédaction du présent rapport a déjà été achevée et livrée) d'un ensemble d'activités industrielles légères et d'un ensemble de commerces et services.

Section	N°	Adresse ou lieudit	Superficie
AY	804	ZA Les Boutries Conflans-Sainte-Honorine	91 660 m <sup>2</sup>
	789		9870 m <sup>2</sup>
	930		441 m <sup>2</sup>
	931		5910 m <sup>2</sup>
	933		420 m <sup>2</sup>
			10 ha env

### Parcelles concernées

On trouvera 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 et l'extension d'un bâtiment existant.

En tout 26 100 m<sup>2</sup> de commerces et 14 282 m<sup>2</sup> d'activités bureaux.



### Représentation du projet

L'aménagement porte sur 2 phases et se divise en 8 lots.

. **Une première phase** de superficie de 54 563 m<sup>2</sup> dont 16 893 m<sup>2</sup> de bâtiments avec 5 lots :

1. un magasin de l'enseigne AUBADE d'une superficie totale de 8 000 m<sup>2</sup>, dont 6 000 m<sup>2</sup> de stockage et 2000 m<sup>2</sup> de showroom,
2. un bâtiment existant avec voiries et parkings et son extension avec 1550 m<sup>2</sup> d'entrepôt, 688 m<sup>2</sup> de bureaux et 206 m<sup>2</sup> de commerces de la société de négoce de bois Ratheau.



**Situation des lots Etude impact (p 43)**

3. un bâtiment de 857 m<sup>2</sup> recevant du public et destiné à Pôle Emploi avec voiries et aire de stationnement de 26 places, en remplacement du bâtiment existant.
4. un « Parc Urban Valley », de 2 bâtiments respectivement de 4 100 m<sup>2</sup> et 3 535 m<sup>2</sup> d'activités et de bureaux avec 85 places de stationnement.
5. Une voirie séparant les deux phases sur 7 877 m<sup>2</sup> de surface, afin de fluidifier le trafic sur le secteur avec 185 places de stationnement.

**Une deuxième phase** de 63 562 m<sup>2</sup> dont 19 287 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec 2 533 places de parking, 3 abris 2 roues, 2 locaux déchets et 5 auvents pour chariots.

Elle comprend trois bâtiments :

1. Bâtiment A de 8 029 m<sup>2</sup> avec 3 aires de vente de 2 701 m<sup>2</sup>, 1641 m<sup>2</sup> et 2 940 m<sup>2</sup>, une réserve de 455 m<sup>2</sup>, 296 m<sup>2</sup> de locaux sociaux et une aire de livraison de 108 m<sup>2</sup>.

2. Bâtiment B de 5 098 m<sup>2</sup> avec une jardinerie de 4 447 m<sup>2</sup> de surfaces de vente (un marché aux fleurs, une serre, une réserve, une zone d'isolement et une pépinière, une aire de livraison et une aire de stockage extérieures.
3. Bâtiment C de 6 160 m<sup>2</sup> avec 3 aires de vente intérieure non alimentaire, une aire de vente intérieure alimentaire et une aire de sport.

Le dossier souligne la qualité des bâtiments, la norme NF HQE Bâtiments tertiaires<sup>1</sup> de la gamme « Urban Valley » étant obtenue ou en cours d'obtention.

Il fait état de la performance énergétique visée pour la plupart des bâtiments qui est la RT 2012<sup>2</sup> et précise qu'une démarche de certification BREEM<sup>3</sup> va être engagée pour l'ensemble des bâtiments.

### **3. FINANCEMENT**

Il a été indiqué au Commissaire Enquêteur par le pétitionnaire que le coût du projet soumis à l'enquête est estimé à 25 millions d'euros hors taxes.

Les financements étant assurés de la manière suivante :

- Recours à la dette : 70%
- Fonds propres : 30%

---

<sup>1</sup> La certification NF HQE Bâtiments Tertiaires concerne les bâtiments dont les performances environnementales et énergétiques correspondent aux meilleures pratiques actuelles.

<sup>2</sup> La RT2012 (réglementation thermique 2012) a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m<sup>2</sup>/an en moyenne dans le cadre d'une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements, avec un très bon niveau de qualité énergétique du bâti indépendamment du choix de système énergétique et un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

<sup>3</sup> La certification BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est le standard britannique relatif à l'évaluation environnementale des bâtiments le plus répandu à l'international.

## CHAPITRE 3 – ETUDE D'IMPACT

La présente étude d'impact vise à exposer les effets directs et indirects du projet sur l'environnement.

Il s'agit de réaliser, sur l'ancien site de l'usine Thalès, un parc d'activités dans la zone d'activités des Boutries à Conflans-Sainte-Honorine.

Avant les années 1980 la zone du projet était constituée de terres principalement agricoles. Elles ont progressivement cédé la place au développement d'une activité industrielle, avec notamment l'implantation de la société de produits électroniques Thomson.

Le projet qui porte sur un peu plus de 10 ha, comporte 7 635 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est certifié NF HQE Bâtiments tertiaires de la gamme « Urban Valley » de Foncière Atland.

Les autorisations ont été obtenues pour la partie nord du projet et les travaux la concernant ont commencé en décembre 2017.

Sont reprises ci-après **de façon résumées et regroupées** certaines parties de l'étude d'impact telles qu'exposées dans le dossier d'enquête.

### 1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### 1.1. CONTEXTE TERRITORIAL

La ville de Conflans-Sainte-Honorine, commune de 35 531 habitants, est située dans le département des Yvelines et fait partie de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (73 communes sur 500 km<sup>2</sup>, 405 049 habitants).

Le projet se situe dans le parc d'activités de la zone Les Boutries comportant divers commerces, restaurants, hôtels, cinéma et karting, sur le site de l'ancienne usine Thalès qui a cessé ses activités en 2016.



Localisation de la commune du projet

## 1.2. CONTEXTE URBAIN ET PATRIMONIAL

La zone d'activités qui dispose d'emprises foncières importantes, a vu son activité industrielle se développer sur des parcelles agricoles du secteur à partir des années 1980 avec l'usine Thomson et d'autres activités industrielles et commerciales.

En 2015 toutes les entreprises avaient quitté le site et leurs bâtiments démolis, sauf deux bâtiments conservés au nord.

Sur la partie nord de la zone, subsistent quelques espaces agricoles et des massifs boisés, fragmentés par la voie du RER A et la route départementale 203.

Les travaux de la partie nord du site sont achevés.

Il n'existe qu'un édifice remarquable à Conflans-Sainte-Honorine, le Château du Prieuré et son parc du XIX<sup>ème</sup> siècle, situé à plus de 1500 m du parc d'activités et dont le périmètre de protection est à 1 000 m.

Il n'existe aucun site archéologique recensé et la DRAC a conclu en la non nécessité de prescriptions d'archéologie préventive sur site.

En matière de paysage, seuls les coteaux sont identifiés comme des paysages remarquables dans le cadre de préservation des cônes de vue sur le grand paysage, depuis et vers les coteaux, dans le projet de PADD du PLUi de GPS&O.

## 1.3. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La commune possède des équipements scolaires (deux collèges et écoles maternelles, trois écoles primaires, trois lycées) de plusieurs équipements sanitaires et sociaux, d'équipements culturels (théâtre, médiathèque, musée de la batellerie, deux cinémas, un centre aquatique et de nombreux terrains de sport), implantés en majorité dans sa partie sud.

En matière de services et commerces, les pôles commerciaux (commerces de proximité, enseignes nationales généralistes de la mode ou de l'alimentaire, boulangerie, pharmacie, banques, etc...) sont situés au sud et à l'est du site, on trouve un pôle est situé en centre-ville, un dans la ZA les Boutries, un rue de l'Ambassadeur et un dernier Place de la Liberté.

Le site comporte l'offre commerciale et industrielle déjà développée la plus importante de la commune.

Concernant **la population** de la ville, elle est à peu stable depuis 2007, en légère augmentation depuis 2014, passant de 35 335 personnes en 2009 à 35 846 en 2017.

**Dans le secteur de l'emploi**, le nombre d'actifs était de 16 208 contre 15 720 en 2016, le taux de chômage étant de 6.7 %. en 2016, pour les 15 à 64 ans, un peu en dessous des 8.5 % de la moyenne nationale ou des 10.4 % des Yvelines.

**La qualité de l'air** qui accuse une baisse de la pollution entre 2015 et 2016 et une diminution des concentrations en NO<sub>2</sub> et O<sub>3</sub>, mais une augmentation des particules fines PM<sub>10</sub>, présente taux supérieur aux valeurs limite en dioxyde d'azote défini dans Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Île-de-France.

Le site ne **présente pas de contraintes ou d'enjeux** particuliers liés à sa topographie, et le projet se situe au niveau de la masse d'eau de l'Albien-néocomien captif qui ne présente **pas de risque de pollution**, pas plus que la nappe de l'Éocène

moyen ou celle du Calcaire Grossier du Lutétien. Il ne se trouve pas au sein de périmètre de points de captage ou à proximité direct d'un cours d'eau.

**En matière de pollution des sols**, les résultats montrent la présence de métaux lourds (mercure, cuivre, plomb, zinc), des traces de HCT (Hydrocarbures totaux) et HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques), une absence d'anomalies en COHV (Composés Organo-Halogénés Volatils), BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes) et PCB (polychlorobiphényles), mais les concentrations mesurées **ne demandent ni gestion particulière, ni dépollution**.

Ainsi l'état du sol n'est pas incompatible avec le projet.

#### 1.4. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET MILIEU NATUREL

**Concernant les énergies**, compte tenu de la localisation du projet ou des contraintes réglementaires seules la création d'un réseau de chaleur (au sein de la zone étudiée), la géothermie sur nappe superficielle (le débit de la nappe permet de couvrir une puissance d'environ 522 kW de chaud et 334 kW de froid en moyenne), une chaudière biomasse (bois énergie) et énergie solaire (photovoltaïque) sont envisageables.

**Autour du site** existe une ZNIEF à 2 km, à Achères, mais on ne trouve pas d'autres milieux naturels répertoriés ou protégés ni de zone NATURA 2000 à proximité. Il n'y a ni arbre remarquable, ni corridor écologique proche. Après le départ de Thomson et d'autres industries avec démolition de leurs bâtiments, seuls subsistent des espaces herbacés et quelques arbres, peu propices au développement de la faune.

#### 1.5. DEPLACEMENTS ET RESEAUX

Le territoire est **bien desservi** d'un point de vue routier par la RN 184, les autoroutes A15 et A14 et du point de vue transport par la gare ferroviaire de Conflans-Sainte-Honorine, la Gare de Conflans Fin d'Oise (arrêt de la ligne J et L du Transilien et le RER A) et la gare Place Romagné ( ligne J). Il dispose également de 5 lignes de bus.

En matière **de circulation**, les véhicules individuels sont plus utilisés pour se rendre au travail que les transports en commun qui occupent toutefois une place importante.

Les conditions actuelles de circulation ne présentent pas de problèmes, sauf au niveau de l'échangeur nord de la RN184 et du giratoire Rue Da Vinci/Rue de l'Hautil.

Concernant les **circulations douces**, Conflans-Sainte-Honorine dispose de 16 km de voies cyclables, mais il n'existe aucun itinéraire cyclable dans l'emprise du projet et peu de chemins piétonniers le desservent.

En matière **d'eaux pluviales et usées**, le réseau est séparatif et les eaux usées traitées sur la station d'épuration de Neuville sur Oise.

Par ailleurs, il n'y a **pas de servitudes électriques** proches du site, ni le passage d'une conduite de gaz.

## 1.6. RISQUES ET NUISANCES

Il y a un **risque moyen** de retrait-gonflement des argiles à l'extrémité nord-ouest du site, mais ni risque de remonté de nappe, ni risque sismique.

Concernant les risques techniques, il y a 6 installations classées pour la protection de l'environnement à Conflans, dont l'une sur zone Les Boutries et deux à 1 000 mètres du projet. Une étude danger réalisée en 2002 montre un risque **d'incendie qui n'impacte** pas le projet mais concerne la circulation sur la RN 184.

Le site proche de la voie ferrée au nord-ouest, de la départementale 203 à l'ouest et de la RN 184 au sud-est est dans un environnement acoustique sensible qui va subir une **augmentation de la circulation** résultant du projet et impacter la rue d'Hautil.

Le dossier précise que « *les isolements de façade standardisés pondérés DnT, A, tr du projet retenus après uniformisation seront supérieurs ou égaux à 30 dB(A)* ».

## 1.7. DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Les documents réglementaires liés au projet sont :

**Le PLUi, (Plan local d'Urbanisme intercommunal)** élaboré par la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O), qui classe le sud du projet en zone UEm (activités économiques mixtes) et le nord du projet en zone UEe (activités économiques).

Trois Orientation d'aménagement et de programmation figurent dans le PLUI, dont l'OAP Commerce et Artisanat qui fixe 3 axes de développement :

- Axe 1 : Encourager le développement du commerce de proximité dans les centralités urbaines et rurales
- Axe 2 : Limiter la consommation de foncier en priorisant le confortement des polarités existantes
- Axe 3 : Qualifier les espaces commerciaux et les entrées de ville, réduire leur impact sur l'environnement
- Axe 4 : Optimiser la porosité des espaces commerciaux et renforcer leur accessibilité

**Le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)** qui vise à :

- Repenser l'aménagement à partir du paysage
- Devenir un pôle dynamique d'envergure régionale
- Faire de la mobilité un levier de développement

**Le PLHi (Programme Local de l'Habitat Intercommunal)**

Qui se fixe comme objectif une production annuelle de 2300 logements avec notamment pour la période 2018-2023 une contribution à l'effort régional de production de logements qualitatifs, dans les centres constitués et les quartiers de gare en veillant à leur mixité sociale et fonctionnelle (qualité, aspect environnemental, attractivité,

adaptée aux ménages aux revenus intermédiaires, avec une offre locative sociale équilibrée....)

### **Le SDADEY (Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines)**

Adopté le 12 juillet 2006, il vise notamment à renforcer l'attractivité et le développement harmonieux des Yvelines (dynamiques locales, infrastructures, attractivité du cadre de vie, maîtrise de l'étalement urbain, transports collectifs, offre de logements, protection des espaces naturels et agricoles, qualité de service sur le réseau SNCF...)

### **Le Schéma de Déplacement des Yvelines (SDY)**

Adopté le 18 décembre 2015, il a pour objectif de répondre aux attentes des Yvelinois et aux impératifs du développement équilibré du territoire (maillage portuaire intérieur appuyé sur le port de Conflans-Sainte-Honorine, transformations du réseau routier, dont pour Conflans-Sainte-Honorine l'aménagement de la RN 184 après 2020.

### **Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France)**

Approuvé par le 27 décembre 2013, le SDRIF fixe les deux objectifs transversaux, d'une part d'améliorer la vie quotidienne des Franciliens, d'autre part de consolider le fonctionnement métropolitain de l'Île-de-France. L'emprise du projet étant identifiée dans un secteur à fort potentiel de densification et à proximité d'une infrastructure de transport en projet identifiée à l'échelle territorial.

### **Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)**

Suite à annulation du nouveau projet, c'est celui de 2010-2015 qui reste en vigueur.

Il vise principalement à diminuer toutes les pollutions, protéger la mer et le littoral, les captages d'eau potable, protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides, gérer la rareté de la ressource en eau et limiter et prévenir le risque d'inondation.

### **Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Île-de-France)**

Approuvé le 26 septembre 2013 il a pour objectif d'identifier les composantes de la trame verte et bleue, d'identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, de définir les priorités régionales à travers un plan d'action. (Corridors à préserver ou à restaurer, éléments fragmentant à traiter prioritairement, éléments à préserver, autres éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités).

La forêt de Saint-Germain-en-Laye y est un réservoir de biodiversité, mais aucun corridor écologique à Conflans-Sainte-Honorine n'est signalé.

## **Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie d’Île-de-France)**

Approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012, il fixe des objectifs et des orientations pour la réduction des consommations d’énergies et des émissions de gaz à effet de serre, l’amélioration de la qualité de l’air, le développement des énergies renouvelables et l’adaptation aux effets du changement climatique.

Le projet « Port Seine Métropole», situé sur les communes d’Achères, Andrésy, Conflans-Sainte-Honorine et Saint-Germain-en-Laye, y est évoqué.

**Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial)** a été adopté le 12 décembre 2019. Il définit après diagnostic les actions à mener vis-à-vis du logement, de la mobilité, des énergies renouvelables (aujourd’hui 3% des consommations énergétiques du territoire), de l’économie durable et de l’agriculture/alimentation (objectifs chiffrés de baisse de véhicules alternatifs, d’augmentation de la part modale des transports en commun, augmentation des énergies renouvelables et baisse de la facture énergétique)

### **1.8. ENJEUX DE L’ETAT INITIAL**

Les enjeux de l’état initial sont décrits et analysés dans le dossier. Tous sont considérés comme faibles ou faibles à modérés, on retiendra dans ce qui suit ceux jugés comme présentant **niveau modéré**, c’est-à-dire pour lesquels l’étude signale l’« *Existence d’une valeur et/ou d’une sensibilité du site pouvant être partiellement dégradée ou moyennement fragilisée.* »

Il s’agit de :

**La qualité de l’air** qui présente un risque du fait d’un taux supérieur aux valeurs limite en dioxyde d’azote.

**Les déplacements et le trafic** avec une utilisation importante de voitures personnelles pour se rendre au travail, la RN 184 à proximité du projet et son insertion dans la zone d’activités.

**Les circulations douces** avec la faible desserte du site par des itinéraires favorables aux modes doux et l’absence d’aménagement destiné à réduire la place de la voiture individuelle.

**L’environnement acoustique** en raison de la présence de la RN 184 classée voie bruyante de catégorie 2, la rue d’Hautil qui avec le projet sera probablement classée catégorie 3.

Pour être plus précis, on relèvera que :

**Les risques naturels**, notamment de retrait-gonflement des argiles à l’extrémité nord-ouest du site sont considéré présenter un risque **faible à modéré**, et les **activités industrielles**, par la présence de quatre ICPE à moins de 1.5 kilomètres autour du site, entraînant un risque d’incendie sur un rayon de 22 mètres sont considérées présenter un niveau **faible à modéré**.

## 2. IMPACTS ET MESURES

### 2.1. IMPACT TEMPORAIRES

Les travaux vont avoir une **incidence directe et indirecte** sur l' environnement et la santé des populations.

Le dossier détaille les effets temporaires du chantier les mesures envisagées, reprises synthétiquement ci-après :

Sur **le contexte urbain patrimonial** et notamment vis-à-vis des nuisances visuelles, sonores, olfactives, les vibrations, les envols de poussières, la perturbation des communications, les dépôts de boues sur les voies, la perturbation possible de réseaux de distribution avec une campagne d'information du public, le nettoyage régulier de la voirie, l'adhésion des entreprises à la « charte chantier Vert », l'obligation de déclarer toute découverte pouvant présenter un caractère archéologique, la gestion soignée des déchets de chantier pour éviter toute pollution visuelle, la réalisation très en amont des plantations prévues.

Concernant **le contexte socio-économique**, aucun des effets n'est de nature à impliquer de mesures particulières.

Sur **l'environnement physique**, consommation d'énergie, poussière et qualité de l'air, il sera assuré un suivi mensuel des consommations en électricité, un nettoyage régulier des engins, la mise d'une protection par bâche des transports, un arrosage des sols meubles, respect de la conformité à la réglementation en matière de rejets des véhicules à moteur thermique et limitation de leur utilisation, évacuations des déchets de chantier.

Vis-à-vis du contexte hydraulique et de la qualité des sols des règlements et dispositions seront pris afin qu'aucun rejet d'hydrocarbure, d'huile de vidange et autre produit polluant ne puisse avoir lieu.

**Sur le milieu naturel** aucun impact ne justifie de mesures spéciales, toutefois un Bureau d'Etude technique développement durable veillera au suivi environnemental, dont protection des espèces et préservation de la biodiversité.

**Sur les déplacements et la circulation**, particulièrement le trafic routier lié aux travaux, mise en place d'un plan de circulation, information des usagers, réalisation d'un balisage, et d'une signalétique, optimisation des itinéraires et des accès, largeurs des voies adaptées aux poids lourds et aires de retournement, adaptation des horaires pour les véhicules lourds, respect des prescriptions techniques des sapeurs-pompiers.

L'étude de circulation figurant au dossier, donne le tableau suivant de l'évolution du trafic en Heure de Pointe du Soir, pour tous les projets du secteur ;

Voie	N°	Flux 2017 (TTK)	Projection 2027 sans projet environnants A	Projection phase 1 (CMV - EGIS) B	Flux générés par le projet CMV (EGIS) (C=A-B)	Flux générés par le projet (ETC) D	Projection phase 2 (Neuville 2 + CMV - EGIS) E	Projection fil de l'eau (Neuville 2 - ETC) (F=E-C)	Projection à terme (Neuville 2 + CMV - EGIS) (-F+D)	Evolution des flux par rapport au fil de l'eau
RD 203 E	1.1	1065	1130	1156	26	22	1160	1134	1156	2%
	1.2	900	955	1024	69	20	1035	966	986	2%
RD 203 N	1.3	1000	1060	1140	80	62	1160	1080	1142	6%
	1.4	1125	1195	1235	40	30	1240	1200	1230	3%
Gabriel Péri	2.1	280	295	322	27	13	325	298	311	4%
	2.2	390	415	476	61	42	490	429	471	10%
Hautil	2.3	350	370	623	253	65	635	382	447	17%
	2.4	445	470	530	60	124	575	515	639	24%
Hautil	2.5	405	430	683	253	65	695	442	507	15%
	2.6	445	470	455	-15	124	500	515	639	24%
Hautil	2.7	445	470	459	-11	0	470	481	481	0%
	2.8	455	480	466	-14	0	485	499	499	0%
Hautil	2.9	455	480	852	372	0	930	558	558	0%
	2.10	455	480	738	258	0	770	512	512	0%
Hautil	2.11	725	770	1129	359	216	1160	801	1017	27%
	2.12	670	710	910	200	174	985	785	959	22%
Cergy	2.13	445	470	583	113	85	610	497	582	17%
	2.14	610	645	760	115	83	775	660	743	13%
Da Vinci	3.1	95	100	180	80	124	180	100	224	124%
	3.2	20	20	20	0	68	20	20	88	340%
Vermont	3.3	0	75	175	100	0	184	84	84	0%
	3.4	70	120	239	119	3	273	154	157	2%
Beaux Champs	4.1	115	20	102	82	0	127	45	45	0%
	4.2	20	20	85	65	0	144	79	79	0%
Belles Hâtes	5.3	590	625	616	-9	46	645	654	700	7%
	5.4	725	770	806	36	27	815	779	806	3%
Bretelle Sud	6.3	290	305	359	54	35	365	311	346	11%
	6.4	505	535	616	81	50	635	554	604	9%
Bretelle Nord	6.5	425	450	576	126	81	605	479	560	17%
	6.6	280	295	376	81	56	385	304	360	18%

**Concernant les risques et nuisances**, les travaux n'augmenteront pas les risques divers, pour le bruit, les entreprises auront à utiliser des matériels et engins de chantier conformes à la réglementation sonore.

**Sur les réseaux et gestion des déchets**, les eaux usées seront gérées par des installations temporaires autonomes, tous les réseaux impactés par les travaux (les riverains et entreprises seront informés des dates, heures et durées des coupures) seront rétablis ou maintenus à l'initial, les déchets produits en majorité inertes, seront triés et traités sur le site ou dirigés vers un centre de stockage de classe 3.

## 2.2. IMPACTS PERMANENTS

Les seuls impacts permanents du projet nécessitant des mesures appropriées, concernent :

- la préservation de **la qualité de l'air** pour laquelle sera mis en œuvre un dispositif de traitement de l'air au sein des locaux et la mise en œuvre de bornes de recharge de véhicules électriques pour favoriser ce type de véhicule visant à réduire les émissions de gaz.

- la réduction de la **consommation d'énergie et des gaz à effet de serre**, par choix d'éclairage public et de matériaux appropriés, modes constructifs, gestion technique centralisée pour limiter et contrôler les consommations énergétiques

(chaleur, froid, électricité) des bâtiments, développement des déplacements doux, des cheminements piétons et des cyclables.

- la protection de **la faune et de la flore** par la mise en œuvre d'éclairages limitant la pollution lumineuse, la création d'espaces verts, de haies, d'arbustes, pour accueillir la faune et protéger l'avifaune, la limitation de l'utilisation de produits phytosanitaires, la taille raisonnée des arbres et des arbustes etc...

- **l'optimisation de la circulation et du trafic** en raison de l'augmentation du trafic local, que le projet générera (1030 véhicules à l'heure de pointe du soir), avec principalement les flux des personnes travaillant dans les activités implantées (400 à 500 personnes quotidiennement) et des visiteurs des commerces. Les voies d'accès sont la rue de l'Hautil et la voirie qui sera créée entre la partie nord et la partie sud du projet.

Les mesures proposées consistent **notamment à** :

- Développer les modes de déplacements alternatifs, en lien avec le réseau de transport en commun ;
- Développer un cheminement piétons/modes doux vers la station de RER de Neuville, Créer des poches de stationnements vélos visant à développer l'usage du vélo au quotidien.
- Développer un réseau cyclable structurant au niveau de la ZA afin d'encourager le report modal.
- Créer des emplacements dédiés aux initiatives de covoiturage et d'auto-partage
- Inciter les entreprises à la réalisation de Plan de Déplacements Entreprises (PDE) ou Plan de Déplacement Inter-Entreprises (PDEI)
- Réaménager du giratoire entre la rue de l'Hautil et la RD203 avec création d'un giratoire à feux
- Réaménager l'échangeur de la RN184 avec la création d'un carrefour à feux,
- Créer des cheminements piétons dans l'ensemble du quartier

### 2.3. IMPACTS SUR LA SANTE DES POPULATIONS ET MESURES ENVISAGEES

Le projet va créer une **pollution atmosphérique** liée aux nouveaux flux de véhicule, et une pollution liée aux activités, due entre autres au chauffage et aux processus industriels installés. Mais la création d'espaces végétalisés, et des plantations d'arbres, devrait **limiter la pollution** de l'air.

**Vis-à-vis des bruits** en phase travaux et de façon permanente, l'implantation du projet près de la RN184 génère des niveaux sonores, mais ils ne constituent **pas de risque sanitaire** direct sur la santé. Il sera tout de même réalisé un traitement paysager des bâtiments en contact avec la RN 184 et la rue de l'Hautil et des dispositions y seront prises pour respecter des objectifs de performance acoustique.

**Relativement à l'eau**, les eaux de pluie seront stockées pour les pluies décennales et restituées de façon contrôlée afin de ne pas surcharger les réseaux d'assainissement.

Dans la phase chantier, les eaux pluviales et de ruissellement iront dans des fossés provisoires pour empêcher les apports de matières en suspension dans le milieu récepteur, faisant que le **projet n'ait pas d'impact sur les eaux superficielles**.

Par ailleurs, les eaux usées **seront traitées** dans le respect de la réglementation pendant les travaux et via le réseau communal à leur issue, l'assainissement pluvial réalisera une épuration des eaux pluviales avant rejet.

Pour faire face à une pollution accidentelle, **des dispositifs de confinement** seront mis en place, sachant que les produits phytosanitaires sont interdits.

Ainsi indique le dossier « compte tenu de ces éléments, **les incidences qualitatives du projet sur les eaux superficielles et sur la santé sont donc négligeables** ».

### 3. ANALYSE DES EFFETS AVEC D'AUTRES PROJETS

Conformément à la réglementation article R122.5 II-5° e du code de l'environnement, l'étude d'impact doit comporter « *Une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres : e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées.*

*Les projets existants sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés.*

*Les projets approuvés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés.*

*Sont compris, en outre, les projets qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact ... ( . )... »*

Il s'agit :

- du Projet VECTURA, à Neuville sur Oise, qui la construction de 36 000 m<sup>2</sup> de SDP d'activités logistiques et de stockage et 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux et ateliers
- du Dépôt de bus Transdev, au nord de la ville, qui comprend un parc de 43 bus avec 3 services par jour, impliquant à terme, une augmentation de 30% du nombre de bus.
- de l'Extension du projet VECTURA avec un total de 20 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux et activités
- de ASWO, au nord du projet VECTURA qui prévoit 1,3 ha de surface de plancher d'activités logistiques.

Le dossier indique que les effets cumulés identifiés et pris en compte concernent :

- les incidences liées à la hausse du trafic sur la RD30 : mesures mises prises pour limiter l'usage des voitures individuelles, afin de réduire le trafic sur la RN 184 et la rue de l'Hautil.

- les incidences liées à la qualité de l'air : réalisation d'un traitement de l'air intérieur et positionnement des bouches d'aspiration selon les vents dominants et les éventuelles sources de pollution alentours.

- l'environnement acoustique : constitution d'un front bâti et mesures de mise en œuvre d'un écran acoustique.

- les incidences en phase de chantier : respect d'une charte de chantier et sensibilisation des usagers.

#### 4. SYNTHÈSE DES MESURES ENVIRONNEMENTALES

Le dossier liste et détaille l'ensemble des mesures retenues qui ont été exposées dans les chapitres précédents, chacune étant identifiée par une lettre en fonction de sa nature.

- E : Mesure d'évitement ;
- R : Mesure de réduction ;
- C : Mesure de compensation ;
- A : Mesure d'accompagnement ;
- S : Mesure de suivi.

Sont ainsi prévues 4 mesures d'évitement, 16 mesures de réduction, 1 mesure de suivi et 8 mesures d'accompagnement. Il n'y a pas de mesures de compensation.

On retiendra les 5 mesures de réduction suivantes :

- **la mesure R5** visant la réduction de la dispersion de particules dans l'air « *Les problèmes de poussière seront limités par le nettoyage régulier des engins sortant du chantier et par une protection par bâche des transports de matériaux légers en cas de vent. De plus, on pourra procéder à un arrosage des sols meubles lors des terrassements, en particulier par temps chaud et sec, propice à la formation de nuages de poussière sous l'effet de la circulation d'engins et du vent. Les véhicules à moteur thermique en action dans les enceintes de chantier seront conformes à la réglementation en vigueur en matière de rejets de produits organiques. Enfin, tous les déchets de chantier seront évacués pour mise en décharge et ne seront pas brûlés sur le site.* »
- **la mesure R11** pour trier et valoriser les déchets de chantier « *La grande majorité des déchets produits sont des déchets inertes et banals. Selon leur caractère non polluant, ils offrent plusieurs possibilités concernant leur mode de traitement. Le tri des déchets sur site permettra de faciliter leur mode de traitement. Il peut s'agir par exemple du réemploi des déblais en remblais sur site ou hors site. Sinon ces déchets sont facilement recyclables par concassage. Le chantier visera l'objectif de valorisation de 70 % des*

déchets de chantier. En dernier recours, si les conditions techniques et économiques du moment ne permettent pas l'utilisation des solutions de traitement citées, les déchets inertes seront qualifiés de « déchets ultimes » et devront être dirigés vers un centre de stockage de classe 3. »

- **la mesure R14** concernant le désengorgement du trafic et l'adaptation du stationnement « *Etudier les possibilités de réaménager le giratoire entre la rue de l'Hautil et la RD203 ; Etudier les possibilités de réaménager l'échangeur de la RN184 ; Créer des cheminements piétons dans l'ensemble du quartier pour permettre des déplacements à pieds facilités ; Créer des poches de stationnements vélos visant à développer l'usage du vélo au quotidien ; Développer un réseau cyclable structurant au niveau de la ZA afin d'encourager le report modal ; Implanter les espaces de stationnements en surface et les traiter par un sol qualitatif permettant de les distinguer des espaces de circulation. Les emplacements de stationnement seront, tant que possible, perméables. »*
- **la mesure R15** de mise en place d'un front bâti et de matériaux adaptés « *Aucune réglementation acoustique n'impose d'isolement minimal à respecter pour les nouveaux bâtiments de bureaux. Cependant, lié à classification de la rue de l'Hautil en catégorie 3, le projet doit garantir le confort acoustique à l'intérieur des bâtiments comme à l'extérieur pour les usagers. C'est pourquoi l'implantation des bâtiments en front urbain, proche des voies bruyantes, participe à la création d'espaces extérieurs apaisés. Parallèlement, le choix des matériaux mis en oeuvre garantira un confort intérieur pour les usagers des bâtiments. Une isolation acoustique renforcée sera mise en place. »*
- **la mesure R16** pour garantir une gestion alternative des eaux pluviales « *Afin de limiter au maximum les rejets d'eau pluviale dans les réseaux d'eaux usées, la gestion alternative des eaux pluviales devra être garantie. Cette mesure a pour objectif d'engendrer un impact positif du projet sur la gestion des eaux pluviales. L'ensemble des eaux pluviales seront récupérées et prétraitées. »*

## 5. VULNERABILITE DU PROJET

La vulnérabilité du projet aux phénomènes de canicules et de sécheresse est minimisée par ses orientations d'aménagement qui ont privilégié la réduction au maximum des surfaces imperméabilisées et une meilleure isolation thermique des constructions.

Concernant les risques d'accidents ou de catastrophes, il n'est pas identifié de tels événements susceptibles d'impacter la zone d'activités où se situe le projet.

## CHAPITRE 4-ESTIMATION DU COÛT DES MESURES EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R122-5 du code de l'environnement, Modifié par Décret n°2021-837 du 29 juin 2021 - art. 10 précise au 8° « *Les mesures prévues par le maître de l'ouvrage pour :*

– *éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et réduire les effets n'ayant pu être évités ;*

– *compenser, lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité.*

*La description de ces mesures doit être accompagnée de l'estimation des dépenses correspondantes, de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet sur les éléments mentionnés au 5° »*

Le pétitionnaire a précisé au Commissaire Enquêteur que l'enveloppe environnementale était estimée à 10% du coût du projet, soit 2,5 millions € HT.

Cette enveloppe environnementale prend notamment en compte le coût de la certification, le surcoût travaux lié à la certification, les différents bureaux d'études missionnés pour la certification, les espaces verts et paysagers, les études de sol.

# CHAPITRE 5 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

## 1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR / CONCERTATION

Suite à la demande présentée par la mairie de Conflans-Sainte-Honorine en date du 7 décembre 2021 ( **Annexe 3**), enregistrée au greffe du Tribunal administratif de Versailles, le 20 décembre 2021, demandant la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue « *de procéder à la mise à l'enquête publique du projet de réalisation d'un ensemble commercial au sein de la zone d'activité des Boutries située sur la commune de Conflans-Sainte-Honorine soumis à étude d'impact* », Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désigne le 23 décembre 2021 le Commissaire Enquêteur chargé de diligenter l'enquête publique. (**Annexe 4**)

Par Arrêté n° X/20220221D/1932 en date du 9 mars 2022, Monsieur le Maire de Conflans-Sainte-Honorine prescrit 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* » (**Annexe 6**)

Les Articles 1 à 15 inclus de cet Arrêté du Maire règlent les modalités de procédure de l'enquête publique :

**L'Article 7** précise notamment que le dossier d'enquête « *en format papier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté ci paraphé par le Commissaire Enquêteur seront tenus à disposition du public à l'Hôtel de Ville. 03 rue Maurice Berteaux, 78700 Conflans-Sainte-Honorine.*

*En outre, ce dossier est également disponible sur le site internet de la ville : [www.conflans-sainthonorine.fr](http://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... »*

Il est précisé que les observations pourront être faites sur le registre d'enquête ou adressées :

*« 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 »*

**L'Article 8** stipule que « *le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public afin de recevoir les observations, propositions et contre-propositions écrites et orales lors des permanences* » assurées à l'Hôtel de Ville de Conflans Sainte Honorine

- 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,

Il est indiqué (**article 9**) que «*un avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours eu caractères apparents dans au moins deux journaux diffusés dans le département des Yvelines.*

*Cet avis sera affiché notamment à la mairie, à proximité du projet, et publié sur le site internet de la ville*

[www.conflans-sainte-honorine.fr](http://www.conflans-sainte-honorine.fr).

*Ces mesures de publication seront justifiées par un certificat de Monsieur le Maire et un exemplaire des journaux sera annexé au dossier d'enquête »*

Enfin l'**Article 10** indique que «*l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre ( ainsi que le cas échéant les documents annexes aux courriers d'observations) sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur. Il disposera alors d'un délai de trente (30) jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre son rapport relatant le déroutement de l'enquête et dans lequel figureront ses conclusions motivées. Aucune observation du public transmise par voie postale ou électronique après le 28 avril 2022 à minuit ne pourra être prise en compte. »*

## **2. ACTIVITES DE LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AVANT LE DEBUT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1. REUNIONS ET CONTACTS PREPARATOIRES**

Appel de Madame ALBY du Tribunal Administratif de Versailles le 26 décembre 2021 pour une enquête sur un ensemble commercial à Conflans Ste Honorine

Réception de la décision du Tribunal Administratif le 31 décembre 2021

Prise de contact avec Monsieur SODEZZA, en charge de l'enquête à la mairie de Conflans sur l'enquête, sa durée et les documents liés, dont le dossier.

Réception du dossier d'enquête par le Tribunal Administratif par courriel le 5 janvier 2022.

Contact avec la société qui a réalisé l'étude d'impact et le 6 janvier la société ATLAND maître d'ouvrage. Il est expliqué que l'avis de la MRAe qui une des pièces principale du dossier d'enquête n'a pas encore été reçu.

Monsieur SODEZZA rappelle le Commissaire Enquêteur pour trouver une date pour faire le point sur le déroulement de l'enquête, son calendrier et présenter le projet.

La réunion de présentation du projet avec l'exposé de son historique se tient à la mairie le 14 janvier 2022, suivie de la visite du site.

Entretien le 17 janvier avec Monsieur BELBEZET, chef du Département évaluation environnementale de la DRIEAT d'Île de France, responsable de l'avis de la MRAe sur l'étude d'impact du projet. La globalité du projet, le déroulement de ses

phases sont abordées, et un éclairage est apporté sur la réponse du 30 janvier 2017 de la DRIEE à la demande d'instruction au cas par cas du pétitionnaire.

Différents autres échanges de courriels, conversations ou rendez-vous ont lieu avec les services concernés de la mairie de Conflans, jusqu'au démarrage officiel de l'enquête.

## 2.2. PRESENTATION DU PROJET

Une réunion pour faire le point sur le déroulement de l'enquête et pour présenter le projet s'est tenue le 14 janvier 2022 à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine avec Monsieur Guillaume SODEZZA, Responsable Droit des sols et Contentieux, en charge du dossier, et Madame Isabelle GARNICA-RENONCOURT, Responsable du service Urbanisme.

Ont été abordés avant la présentation plusieurs sujets liés à l'organisation de l'enquête publique et aux procédures mises en œuvre, en particulier :

Le contenu du dossier d'enquête qui pour une telle enquête et compte tenu du code de l'environnement devrait comprendre au minimum l'étude d'impact et son résumé non technique ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale. A ce jour l'avis de la MRAe n'est pas encore reçu mais devrait l'être le 25 janvier.

Le rôle de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, qui est en charge notamment de l'urbanisme. Des contacts ont eu lieu avec le Conseil départemental et la Communauté Urbaine qui a fait l'instruction du dossier. C'est en accord avec ces deux entités et notamment dans le cadre d'une convention signée avec la communauté urbaine que la mairie supervise et pilote le projet (**annexe 7**).

Les extraits de Comptes rendus de conseils municipaux qui ont débattu du projet depuis son origine sont demandés par le Commissaire Enquêteur ainsi que le coût du projet et son financement

Un constat d'huissier ou de personne assermentée d'affichage sur le lieu du projet et sur les panneaux d'affichage de la commune est souhaitable.

De même qu'une annonce de l'avis d'enquête dans le bulletin municipal (si cela est possible compte tenu des dates de parution du bulletin) ainsi que sur des panneaux lumineux de la ville devrait être faite.

### **Quelques éléments importants du projet**

La première phase du projet située partie nord du site a été achevée.

Concernant la partie sud à venir les échanges dès l'année 2017, avec les services de l'Etat sur une demande d'examen au cas par cas ont conduit à la nécessité de réaliser, une fois la partie nord achevée, une étude d'impact sur l'ensemble du projet nord et sud, dans le cadre d'une procédure de soumission volontaire.

Cette étude a été envoyée à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) qui devrait fournir avant le 25 janvier ses observations et recommandations sur l'étude d'impact, puis la société Urban Valley de ATLAND devra rédiger sa réponse.

Madame GARNICA-RENONCOURT précise qu'il s'agit là, d'une soumission volontaire à l'élaboration d'une étude d'impact, qui engage le maître d'ouvrage à respecter toute la procédure d'évaluation environnementale, l'autorité environnementale devant être saisie pour avis et une enquête publique organisée.

Le projet résulte de la volonté de la ville de maîtriser l'activité sur le site de Thalès qui a cessé ses activités en 2015, dans un objectif de prédominance industrielle. Le site est devenu une friche industrielle très pauvre en végétation et les travaux projetés vont avoir un effet bénéfique sur son état.

ATLAND a acquis la totalité du site et y a obtenu un permis de construire pour la partie nord, actuellement achevée et tous ses lots occupés, la partie sud faisant l'objet de l'enquête publique sur une emprise de 63 000 m<sup>2</sup> avec 19 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'étude d'impact et l'enquête résultent d'une part de ce que, selon l'article L122-1 du code de l'environnement, un projet de plusieurs travaux y compris fractionnés dans le temps ou l'espace, doit être appréhendé dans son ensemble, afin de bien évaluer dans leur globalité ses incidences sur l'environnement, et d'autre part que les seuils pour le projet global sont dépassés dans le sens où l'emprise du projet est supérieure à 10 hectares.

Les impacts du projet sur l'environnement sont faibles, il n'y a ni végétation ni faune sur le site, et sa réalisation va entraîner une amélioration certaine.

C'est une grande ouverture sur les Yvelines, une implantation favorable pour ATLAND qui réalise des équipements de qualité comme en témoigne l'achèvement de la partie nord, avec l'intérêt pour la ville que ATLAND ne cède pas ses réalisations mais les conserve et en assure elle-même la gestion.

Le projet aura un impact sur la circulation mais les aménagements prévus (carrefour et accès et aménagement d'une voie interne) vont être positifs.

Par ailleurs, la mairie choisit avec un soin méticuleux les entreprises qui s'implantent ou vont s'implanter sur le site, évitant le risque de concurrence entre elles et avec la volonté de répondre aux besoins de la population en lui évitant de devoir faire de longues distances, notamment en voiture, pour réaliser ses achats.

La ville fait confiance à l'entreprise pour l'aspect extérieur des bâtiments. Il est rappelé qu'un dossier est présenté au maire devant les élus pour s'assurer de leur qualité architecturale. C'est dans cet esprit qu'un travail important a été accompli lors du développement de la partie nord du projet.

### **2.3. VISITE DU SITE**

A l'issue de la réunion du 14 janvier, Monsieur SODEZZA a fait visiter le site du projet au Commissaire Enquêteur.

Le site se trouve au nord de la ville dans un environnement de développement commercial.





### **Le site vu depuis la rue Léonard de Vinci**

Des grilles délimitent le site au sud, y subsistent quelques vestiges de constructions détruites.

Un grand parking contigu au site jouxte la rue Léonard de Vinci, qui longe un terrain de sport et un petit ensemble immobilier de quatre bâtiments implanté Avenue de Seine et Oise.

Il n'y a ni végétation ni zones arborées dans l'environnement immédiat de la partie sud du site du projet, il se dégage une impression d'abandon et de chantier en attente de travaux qui se finira avec leur démarrage.

## **3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC SUR L'ENQUÊTE**

### **3.1. MESURES DE PUBLICITE**

**Affichage :** L'avis d'enquête publique (**annexe 8**) a été affiché aux emplacements habituels d'affichage municipal de la commune de Conflans-Sainte-Honorine et sur le site du projet, pendant la durée de celle-ci.

La mairie a également fait procéder à des constats d'affichage par des agents assermentés de la police municipale. (**Annexe 9**)

Le site de la mairie de Conflans-Sainte-Honorine annonce et explique l'enquête publique<sup>1</sup>.

**Parution dans la presse** : L'avis de l'enquête publique a été annoncé dans les journaux « Le Courrier des Yvelines » et « Le Parisien », respectivement :

- les 9 et 12 mars 2022

Et rappelé dans les mêmes journaux :

- le 30 mars 2022.

Voir **annexes 10 à 13**.

#### 4. MODALITES D'INFORMATION ET DE RECEPTION DU PUBLIC

**Le dossier d'enquête** préparé par la société VIZEA située à Malakoff, pour URBAN- Valley, a été déposé à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine, siège de l'enquête.

L'ensemble des pièces administratives, le dossier accompagné d'annexes et de plans et schémas, l'avis de l'Autorité Environnementale et la réponse du pétitionnaire, ont été mis à la **disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie** de Conflans-Sainte-Honorine durant toute la durée de l'enquête, pour permettre à tout administré, le cas échéant, de consulter les dossiers et de consigner ses remarques sur le « registre d'enquête publique » mentionné ci-après.

Le dossier pouvait être consulté également à l'adresse internet :

<https://www.conflans-sainte-honorine.fr>

**Le registre** destiné à recevoir les observations du public côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie.

Les observations pouvaient être également adressées :

- par écrit à la Mairie de Conflans-Sainte-Honorine, à l'attention du Commissaire Enquêteur, 63 rue Maurice Berteaux ;

- par courriel à l'adresse :

[myvalleyboutries@mairie-conflans.fr](mailto:myvalleyboutries@mairie-conflans.fr)

**Les permanences prévues initialement ont été tenues aux dates et aux heures ci-dessous**, pour recevoir les observations écrites et orales :

---

<sup>1</sup><https://www.conflans-sainte-honorine.fr/enquete-publique-projet-urban-valey/>

Lundi 28 mars de 9h à 12 h

Samedi 9 avril de 9h à 12h

Mardi 19 avril de 14h30 à 17h30

Jeudi 28 avril de 14h30 à 17h30

## **5. DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES MIS A DISPOSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Les documents complémentaires suivants ont été mis à disposition du Commissaire enquêteur :

- Lettre de la mairie de Conflans Sainte Honorine de demande d'un Commissaire Enquêteur en date du 7 décembre 2021 ;
- Lettre du Pôle Evaluation de la DRIEE en date du 30 janvier 2017 de réponse sur la procédure de cas par cas sollicité par Urban-Valley ;
- Lettre de Département Evaluation programme de la DRIEAT en date du 1<sup>er</sup> décembre 2021 sur la saisine de la MRAE sur le projet ;
- Convention entre GPS&O et la mairie de Conflans-Sainte-Honorine
- Lettre de la société ATLAND à la DRIEE sur la nécessité d'élaborer une étude d'impact.
- Extrait de délibération du conseil municipal du 18 décembre 2017 sur l'approbation de la convention de fonctionnement du service commun pour l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation des sols.
- Convention entre GPS&O et la commune de Conflans-Sainte-Honorine de fonctionnement du service commun pour l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation des sols (31 janvier 2018).

## **6. CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE / ACTIVITE POURSUIVIE**

Les permanences se sont tenues conformément aux termes de l'arrêté du maire de Conflans-Sainte-Honorine.

## 6.1. TENUE DES PERMANENCES

### **Lundi 28 mars de 9h à 12 h**

La permanence a lieu dans la salle de réunion du rez-de-chaussée de de la mairie.

Le Commissaire Enquêteur est accueilli par Madame KALINA et Monsieur SODEZZA.

Personne ne se présente à la permanence qui s'achève à 12 h.

### **Samedi 9 avril de 9h à 12h**

La permanence se situe toujours dans la salle de réunion du rez-de-chaussée de de la mairie. Le Commissaire Enquêteur est accueilli par Monsieur SODEZZA

Il n'y a pas d'observation dans le registre d'enquête. Personne ne vient à la permanence.

### **Mardi 19 avril de 14h30 à 17h30**

Le Commissaire Enquêteur est accueilli par Monsieur SODEZZA. Il n'y aucune observation sur le registre d'enquête. Personne ne vient à la permanence.

### **Jeudi 28 avril de 14h30 à 17h30**

C'est la dernière permanence de l'enquête.

Dans le registre figure une observation et celles faites par mail sont annexées au registre d'enquête. Elle s'interroge sur la dangerosité du projet pour les commerces du centre-ville « *dont les boutiques sont fermées les unes après les autres* » ainsi que sur le risque du flux de circulation et donc de pollution atmosphérique. « *Qu'en est-il des compensations prévues en termes d'arbres et de plantations ?* »

Deux personnes viennent à la permanence pour poser différentes questions sur l'enquête, ce sont Mesdames LEBART et LEVEAU de l'Association Conflans Cadre de Vie et Environnement. Madame LEVEAU inscrit ses remarques sur le registre, précisant qu'elle s'oppose au projet dont elle estime des points négatifs « ***Diminution des petits commerces de centre-ville ; augmentation de la pollution (véhicules), risque de relance du projet d'autoroute remplaçant la N184*** »

Deux autres personnes se présentent pour avoir quelques informations sur le projet, mais n'inscrivent aucune remarque sur le registre.

La permanence s'achève à 17 h 30.

## 7. CLOTURE DE L'ENQUÊTE –RECUPERATION DES REGISTRES- INCIDENTS SURVENUS

Un petit incident technique a empêché pendant une brève période le téléchargement du dossier d'enquête, qui était toutefois à disposition du public à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine.

Quelques personnes l'ont immédiatement signalé, dont Mesdames Christine Guillou et Martine LEBARD, de l'association CONFLANS CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT. Aussitôt connu, ce problème a été réglé par les services de la mairie.

Monsieur Guillaume SODEZZA, leur précisant : « *Le dossier est à nouveau téléchargeable en ligne, je vous prie de nous excuser pour cette difficulté technique survenue récemment et dont nous n'avions pas eu connaissance. Le problème est désormais réglé et le dossier est à nouveau téléchargeable sur le site.*

*Je vous prie de nous excuser de cette difficulté dans votre prise de connaissance des documents.... »*

A l'issue de l'enquête, le 28 avril 2022, conformément aux dispositions de l'article 10 de l'arrêté du Maire, il est procédé à la clôture du registre d'enquête. Les dossiers et registres sont restés à la disposition du public du 28 mars 2022 au 28 avril 2022 au soir.

## CHAPITRE 6 – AVIS OBTENUS ET CONSULTATIONS

Les avis obtenus sont ceux :

- de l’Autorité Environnementale
- des personnes que le Commissaire Enquêteur a souhaité interroger ou rencontrer, parce qu’elles étaient liées au projet ou à son instruction.

Les comptes rendus des entretiens figurent dans les paragraphes suivants.

### 1. AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Dans son avis en date du 25 janvier 2022, l’Autorité Environnementale rappelle que : « ... *comme indiqué dans l’étude d’impact, la première phase a déjà été réalisée dans le secteur nord : une évaluation environnementale du projet aurait dû être réalisée dès cette première phase, en application de l’article L.122-1 du code de l’environnement*).

*Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent : l’eau et la pollution du sol, le paysage, les déplacements et les pollutions associées (bruit et air), le climat et la phase travaux ».*

Au cours de son analyse du dossier, elle fait différentes remarques sur le projet et émet 15 recommandations qui sont résumées en fin d’avis dans l’annexe intitulée « Liste des recommandations par ordre d’apparition dans le texte ».

On retiendra en particulier les 6 recommandations suivantes:

- Concernant les eaux pluviales et la ressource en eau : *présenter le dimensionnement des ouvrages de rétention/infiltration, à l’échelle de la phase 2 ainsi que sur l’ensemble du périmètre, afin de garantir la faisabilité de la gestion des eaux pluviales et d’assurer la compatibilité du projet avec la préservation de la ressource en eau souterraine ;*
- Concernant les sols : *mettre à jour les diagnostics des pollutions des sols intégrant l’ensemble des parcelles du projet afin de garantir la compatibilité du site avec les usages du projet.*
- Concernant les déplacements : *préciser comment le projet contribuera au développement des modes doux et à la réduction de l’usage de la voiture, d’exposer pour l’usager les temps de parcours et les itinéraires piétons et deux roues pour se rendre des principaux bassins d’habitat de la zone de chalandise à l’ensemble commercial aux principales plages horaires de la journée.*
- Concernant le bruit : *préciser les protections phoniques prévues afin de réduire le bruit au plus près de sa source, de modéliser le résultat*

*final prenant en compte les trafics induits par le projet et de l'inclure dans le dossier soumis à consultation du public*

- *Concernant l'air : compléter le dossier par une analyse de la qualité de l'air sur le site (état initial) et par la projection de la situation après réalisation du projet*
- *Concernant le transport des matériaux : évaluer la faisabilité d'utiliser la voie d'eau pour le transport des matériaux acheminés et évacués.*

La MRAe précise enfin que « *Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique.*

*Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique ... (..)...* »

Un addendum à l'étude d'impact a été réalisé par le pétitionnaire le 25 février 2022, en réponse à l'avis de la MRAe en date du 25 janvier 2022. Il figure au dossier d'enquête.

Dans son introduction le pétitionnaire écrit :

*« Le présent addendum vient en réponse à l'avis en date du 25 janvier 2022 rendu par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France suite à l'instruction de l'étude d'impact environnemental réalisée dans le cadre du dépôt de permis de construire du projet du parc d'activités « Les Boutries » porté par Foncière Atland à Conflans-Sainte-Honorine. L'avis motivé est joint en annexe 1.*

*Sur une emprise de 10.2 hectares occupée par l'ancienne usine Thalès aujourd'hui démolie, le projet consiste en la création d'une zone d'activités économiques accueillant environ 26 100 m<sup>2</sup> de commerces et 14 282 m<sup>2</sup> d'activités et bureaux.*

*Les compléments, attendus par la MRAe, portent principalement sur les points suivants :*

- *La pollution des sols*
- *La gestion des eaux pluviales*
- *Les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et fréquences des bus*
- *Le bruit*
- *La qualité de l'air*
- *Le phénomène d'îlot de chaleur*

*Le présent document répond aux recommandations formulées dans l'avis. »*

## **2. GPS&O**

Le Commissaire Enquêteur s'est entretenu par téléphone le 7 février 2022 avec Madame Isabelle CARIS, Chargée de mission parc d'activités et commerces à la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise.

Mme CARIS précise que le projet du parc d'activités des Boutries à Conflans-Sainte-Honorine dépend du pôle activité économique de GPS&O qui a la compétence sur l'activité économique et sur le commerce de périphérie pour les communes qui font partie de la communauté urbaine.

Elle rappelle que le projet a été initié avant la création de GPS&O qui date de 2016 et qu'auparavant Conflans-Sainte-Honorine faisait partie de la Communauté d'agglomération Poissy Achères Conflans qui a fusionné le 1er janvier 2016, avec d'autres intercommunalités pour constituer la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise.

Le projet correspond parfaitement aux objectifs du PLUi, car il fait partie de l'OAP commerce et artisanat<sup>1</sup> et rattaché, en raison de sa localisation de proximité avec une voie structurante, aux pôles d'aménagement commercial périphériques structurants concernant les commerces sur flux<sup>2</sup>.

Il est suivi par GPS&O dans le cadre de nombreuses réunions tant avec la mairie qu'avec la société ATLAND. Actuellement celles-ci portent sur l'étude des problèmes d'accessibilité à la zone d'activité des Boutries.

Mme CARIS indique que la GPS&O siège à la Commission Départementale d'Aménagement Commercial, chargée d'examiner les demandes d'autorisation d'exploitation commerciale et qu'elle aura à se prononcer sur le projet.

### 3. MAIRIE DE CONFLANS SAINTE HONORINE

Le Commissaire Enquêteur a rencontré le 26 janvier 2022 Madame Muriel LEPAGE, Directrice générale adjointe en charge de l'Aménagement urbain et Monsieur Mickael DECLERC, Responsable de la vie économique locale.

Madame Muriel LEPAGE explique que le site de Thalès est très important pour la commune. Il occupe le sixième de la zone d'activité des Boutries et il n'existe pas d'autres terrains disponibles à Conflans pour des activités industrielles ou commerciales.

Elle souligne l'importance de cette zone d'activités, dans laquelle s'est installée en 1952 la société Saint-Gobain Abrasif, ICPE classée SEVESO, où environ 480 personnes travaillent. S'y était installée en 1921, sur 64 000 m<sup>2</sup>, la société de Lignes Télégraphiques et Téléphoniques LTT, fabricant de câbles, rachetée par Thomson en 1978, qui suite à des difficultés à la fin des années 70 a cessé ses activités en 1985. Puis diverses entreprises ont suivi l'arrivée de Thalès aux Boutries.

Ces entreprises en sont parties progressivement jusque dans les années 1990 et seuls restent des bâtiments qui datent de l'époque qui a connu le passé économique de Conflans.

---

<sup>1</sup> <https://gpseo.fr/sites/gpseo/files/document/2020-01/OAP%20Commerce%20et%20Artisanat.pdf>

<sup>2</sup> On lit dans le PLUi, Livre III, Orientations d'aménagement et de programmation, partie I Commerce et artisanat : « Cette OAP définit la stratégie commerciale du territoire de GPS&O et hiérarchise sa structure actuelle et future afin de préserver une cohérence et un équilibre entre deux types de commerces prédominants :

- Les commerces, services associés et activités d'artisanat, présents dans les centralités urbaines existantes ou à venir (au sein de ces dernières ou dans leur prolongement),
- Les pôles d'aménagement commerciaux périphériques structurants... » et que « les Boutries (Conflans-Sainte-Honorine) » fait partie des « Commerces sur Flux » pour « Les pôles d'aménagement commercial périphériques structurants ».

La disparition de Thalès, qui a cessé définitivement ses activités en 2010, a conduit la municipalité à examiner les conditions d'assurer un avenir à vocation plutôt industrielle pour le site. Des études ont été menées en ce sens. Il a été envisagé dans un premier temps de négocier avec des entreprises conflanaises, souhaitant se développer ou s'installer dans de plus grandes surfaces, leur relogement sur le site. Mais elles n'ont pas donné suite.

Madame LEPAGE fait remarquer que Thalès, ayant quitté le site, n'a plus eu à payer de loyers et aucune nouvelle entreprise ne l'ayant remplacé, le site s'est trouvé sans ressources. Le site, ne pouvant plus faire face notamment à ses remboursements d'emprunts, et accumulant les dettes, le fond d'investissement propriétaire des lieux, DW Carey, a souhaité s'en dessaisir.

En 2012, DW Carey le cédait au franc symbolique au groupe ARB Immo entreprise (basé dans l'est de la France), qui étudia les possibilités de lui assurer un renouveau économique, sachant que c'était le seul potentiel foncier disponible sur la commune. Il en conclut que la meilleure solution était de démolir les bâtiments existants et de le céder en terrain nu.

En relation avec la ville qui se trouvait face à plusieurs évolutions possibles, un preneur unique comme Thalès semblant difficile à trouver, il fut décidé de privilégier une partition du site. Le développement de l'activité de loisirs (espaces de jeux, bowling, parc attraction..) était stoppé, la ville ne conservant que ce qui existait déjà, précise Madame LEPAGE

L'idée étant d'avoir des activités capables d'absorber les terrains et d'y développer de l'emploi était retenue. Outre les besoins de relocalisation de certaines entreprises conflanaises trop à l'étroit, comme Espace Aubade Batimantes, la réalisation d'un parc d'activités pour l'installation de PME, de commerces non concurrentiels par rapport à ceux du centre-ville et pour répondre aux besoins de l'artisanat local parut une orientation intéressante.

Concernant les évolutions du site et les relations de la mairie avec la société ATLAND, Monsieur Mickael DECLERC indique que les évaluations et études sont faites en partenariat avec la commune et que les choix de solutions sont arrêtés en toute transparence.

Le souhait d'avoir des moyennes surfaces plutôt que d'immenses surfaces commerciales correspond à l'évolution du marché, avec une cohérence visant une offre globale pour les équipements de maison. Par ailleurs, le projet va permettre une nouvelle répartition des commerces de la commune, dont certains pourront changer de lieu d'implantation et permettre une évolution des activités. La mairie souhaite également lutter contre les villes dortoirs, aspirant à des salariés habitant à proximité, et préfère les entreprises ne générant pas de nuisances pour les riverains.

Monsieur DECLERC rappelle que la société ATLAND est un partenaire respectueux de ses engagements et qu'ainsi en 2015 il a été refusé un développement anarchique du commerce de détail. De plus ATLAND, qui est une société Foncière, demeurera propriétaire des biens et en assurera la gestion, restant par conséquent l'interlocuteur pour la mairie et pour le suivi de l'évolution du site.

Le projet, qui va entraîner la création de 400 à 500 emplois, est d'un grand intérêt pour la commune qui souffre d'un déficit d'emplois. En comparaison, les emplois sont au nombre de 22 000 à Poissy contre 9 000 à Conflans pour des populations à peu près identiques, autour de 35 000 habitants. Le recrutement concernera des qualifications variées, du plein temps et du temps partiel.

Les activités sur le site génèreront une fréquentation des commerces de la ville, par les salariés du site, avantageuse pour la ville.

Monsieur DECLERC qui fait remarquer que la ville a subi une perte de 300 000 Euros de recettes avec la disparition du site de Thalès, souligne l'intérêt des taxes économique payées à la communauté urbaine mais bénéficiant in fine à la commune.

#### 4. SOCIETE ATLAND

Une réunion s'est tenue le 7 janvier 2022 avec des responsables de la société ATLAND : Monsieur Thibeau de COUPIGNY, Directeur des programmes et Monsieur Mikael ABDALLAH, Chargé de programme. Monsieur Guillaume SODEZZA, Responsable Droit des sols et Contentieux à la mairie de Conflans-Sainte-Honorine participait à la réunion.

Des échanges ont eu lieu sur les dates de l'enquête les délais de réponse à l'avis de la MRAe, sur les contraintes de temps relatives à la présentation du projet à la CDAC, ainsi que sur les procédures liées à l'enquête publique.

Le Commissaire Enquêteur rappelle qu'il souhaite disposer de certaines informations liées au projet notamment, le cout des dépenses prévues concernant les mesures prises en faveur de l'environnement ainsi qu'une estimation globale du coût du projet.

Monsieur ABDALLAH indique que le projet, fait en partenariat avec la mairie de Conflans-Sainte-Honorine est important pour la société ATLAND et qu'il conforte ses engagements pour redynamiser l'activité économique et commerciale du secteur.

Il fait remarquer que le site de Thalès a été démoli quand la société a racheté le terrain et qu'en matière de développement différentes possibilités avaient été envisagées. Il rappelle les choix effectués pour un développement commercial ainsi que les phases du projet sur la partie nord (réalisée) et la partie sud (à développer).

Au départ l'idée d'implanter un grand magasin de bricolage sur 18 000 m<sup>2</sup> de surface, en l'occurrence Castorama, avait été étudiée, mais le propriétaire King Fisher n'avait pas donné suite en raison notamment de la taille de l'implantation. Il a été envisagé par la suite de favoriser des implantations plus petites, de réduire la part du bricolage et d'accueillir d'autres enseignes, dans le cadre de partenariats commerciaux, à l'exception de surfaces commerciales d'alimentation. Seule une enseigne bio de taille modeste a été retenue.

Monsieur de COUPIGNY précise que la société ATLAND a une activité immobilière (logements, résidences, bâtiments d'activités industrielles et commerciales), qu'elle réalise la restructuration de sites industriels, réhabilite ou crée des parcs commerciaux et d'activités, et s'occupe de financements immobiliers. Elle réalise également des achats pour compte de tiers et assure la gestion de ces biens.

Concrètement, elle possède une foncière de développement (montage d'opérations immobilières), une société de gestion de fonds immobiliers (gestion de l'épargne et les investissements au travers de fonds immobiliers), un société de financement participatif (plateforme de financement participatif dédiée à l'immobilier pour des opportunités d'investissement), une société de promotion résidentiel neuf (réalisation de programmes immobiliers), une société de résidences intergénérationnelles (qui met en relation des promoteurs et les villes pour réaliser des résidences privilégiant lien social et mixité).

La Foncière ATLAND a la responsabilité du projet des Boutries qui permet de valoriser une zone industrielle qui avait été désertée par les entreprises. Dans le parc d'activités des Boutries, les bâtiments Pôle emploi et Aubade ont été revendus, alors qu'en général la politique de l'entreprise est de conserver comme patrimoine ses réalisations immobilières et d'en assurer la gestion.

Les revenus sont tirés des loyers payés par les commerces qui s'installent, le rapport étant de l'ordre de 3% par an les retours sur investissement étant obtenus après plusieurs années, parfois jusqu'à 20 ans.

Monsieur de COUPIGNY précise que le projet en cours du parc d'activités des Boutries, est l'un des 3 gros projets de la foncière ATLAND qui sont :

- Conflans-Sainte-Honorine : parc des Boutries sur un peu plus de 10 hectares avec 26 100 m<sup>2</sup> de commerces et 14 282 m<sup>2</sup> d'activités/bureaux
- Argenteuil avec un programme de 21.000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux, activités, commerces, restaurant, jardin central, parking.
- Pierrefitte : parc de 33 000 m<sup>2</sup> avec bâtiments industriels, restauration inter-entreprises, commerces, salle de sport, résidence hôtelière, parking.

Sur le projet, Foncière ATLAND travaille en partenariat avec GPS&O. Le projet a été initié par son ancien directeur du développement en relation partenariale avec le maire de Conflans qui est l'interlocuteur principal.

En ce qui concerne GPS&O, la communauté urbaine se préoccupe principalement des aspects économiques du projet et une étude est en cours sur la circulation, liées à l'augmentation du trafic local que le projet générera.

A une demande concernant l'aménagement paysager, il est précisé que la société travaille avec un paysagiste et que plus de 250 arbres vont être plantés sur la partie sud, avec des essences sélectionnées.

## **CHAPITRE 7 – OBSERVATIONS RECUEILLIES ET REPONSES DU PETITIONNAIRE**

### **1. EXAMEN DE LA PROCEDURE**

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Sans se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif qui n'est pas de sa responsabilité, il semble au Commissaire Enquêteur que la procédure a été bien respectée.

Ainsi, à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers qui lui ont été adressés, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le Commissaire Enquêteur, après en avoir longuement délibéré rend, in fine, un **avis personnel** motivé en toute conscience et en toute indépendance.

### **2. PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DURANT L'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE**

#### **2.1. PROCES- VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

Le Commissaire Enquêteur a remis à Madame Isabelle GARNICA-RENONCOURT, Responsable du service Urbanisme, le 3 mai 2022 dans les locaux de la mairie de Conflans-Sainte-Honorine, le « Procès-verbal » des observations recueillies au cours de l'enquête accompagné des copies du registre d'enquête et des courriels reçus. (**Annexes 14 et 15**).

Le déroulement de l'enquête et les suites de la procédure lui ont été exposés, les différentes observations figurant dans le procès-verbal ont été commentées.

Il n'y a pas eu beaucoup d'observations mais elles ont balayé un grand nombre de sujets liés au développement du parc d'activité des Boutries et elles ont représenté 7 thèmes :

- Thème n° 1 : problèmes de circulation automobile
- Thème n° 2 : circulation des piétons
- Thème n° 3 : circulation des cyclistes
- Thème n° 4 : desserte transports en commun
- Thème n° 5 : incidence sur les commerces du centre-ville
- Thème n° 6 : protection de l'environnement
- Thème n° 7 : divers

Les observations du procès-verbal sont reprises dans le § 2.2 ci-après, avec les réponses du pétitionnaire reçues par mail le 19 mai 2022 et par courrier le 20 mai 2022 (**Annexe 16**), complétées le cas échéant, par les commentaires du commissaire enquêteur sur ces réponses.

## **2.2. REPONSE DU PETITIONNAIRE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Avant d'analyser et de commenter les réponses du maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur d'enquête rappelle les termes du procès-verbal :

*« Pour illustrer chacun de ces thèmes et faire ressortir le sens des préoccupations exprimées, quelques remarques inscrites par le public, condensées et issues des tableaux de synthèse des observations sont présentés dans ce qui suit.*

*..(..)..*

*Chacun des thèmes est précédé d'un commentaire du commissaire enquêteur précisant le sujet et résumant les idées exprimées par le public.*

*Par souci d'exhaustivité et afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur le sens ou le contenu intégral des observations formulées, leur totalité (copies du registre papier, courriels reçus et notes annexées) est remise ou transmise par courriel au maître d'ouvrage qui pourra, en cas de besoin, s'y reporter pour préciser le sens des questions et affiner ses réponses ».*

Dans ce qui suit, sont repris les **7 thèmes définis au § 2.1** (sans les remarques inscrites par le public qui avaient été reprises à titre d'exemple dans le Procès-Verbal, du 3 mai 2002), avec pour chacun, les réponses du maître d'ouvrage et les commentaires que le commissaire enquêteur a estimé important de faire.

### **THEME 1 - PROBLEMES DE CIRCULATION AUTOMOBILE**

**Le développement de la nouvelle zone commerciale fait craindre une forte augmentation de la circulation automobile.**

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

##### Sur les conditions de circulation dégradées

Les études de circulation réalisées estiment que les flux générés par le programme peuvent à terme saturer certains axes de circulation. Afin de conserver des capacités de réserves suffisantes sur ces axes, plusieurs préconisations de travaux ont été formalisées dans lesdites études et dans l'étude d'impact jointe au dossier d'enquête publique.

Il est donc prévu, dans la convention de projet urbain partenarial à intervenir entre la Société Atland, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et le Département des Yvelines qui sera annexée au permis de

construire (et dont le projet est joint au dossier d'enquête), un certain nombre d'aménagements sur les voiries existantes et une répartition du coût des travaux. Dans la convention, La Foncière Atland Conflans My Valley s'engage par ailleurs à n'ouvrir l'équipement commercial projeté au public qu'après que les voies d'accès réalisées par la Communauté urbaine et par le Département permettent la circulation dans des conditions garantissant la sécurité des usagers.

Ainsi, la convention, reprenant les préconisations de l'étude d'impact, prévoit la reprise du giratoire de la RD 203 avec création d'un plateau surélevé, et élargissement à 2 voies de la branche d'entrée de la RD 203 et du Sud de la rue de l'Hautil. Pour améliorer les conditions de trafic, il est prévu la transformation du carrefour actuel entre la RN184 et les rues de l'Hautil et de Cergy en un carrefour à feux ainsi que la mise aux normes des sas entre les bretelles d'accès à la RN184 et le tronçon de la rue de l'Hautil et de la rue de Cergy. Il est également prévu la reprise de la structure de voirie entre la rue Elie et André Trou et la rue des Frères Damme.

#### Sur les flux

Les études de circulation menées sur le site en 2018 et 2021 et annexées au dossier d'enquête ont en effet mis en évidence l'impact du projet sur les déplacements et le trafic : *« Ce trafic relèvera principalement des flux pendulaires des travailleurs des activités implantées sur le site mais également des flux de visiteurs des commerces. Environ 400 à 500 personnes se rendront sur site quotidiennement pour travailler. Deux voies de raccordement permettront de rejoindre le site ; la rue de l'Hautil et la voirie qui sera créée entre la partie nord et la partie sud du projet. Les études de circulation ont démontré que le flux de véhicules sur l'ensemble du site serait d'environ 1 030 véhicules générés (émis et attirés) à l'heure de pointe du soir »<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup> Etude d'impact, p 155.

Outre les aménagements évoqués dans la réponse précédente qui constituent un moyen de sécuriser et de fluidifier le trafic, la création d'une voie interne permettra de «réduire le flux sur les giratoires de la RD 203 et des Frères Damme et de l'échangeur de la RN 184. Cet aménagement doit diviser par 2 les flux attendus. De plus, la création d'un mini rond-point sur cette même voie est en cours de réflexion pour fluidifier le trafic.»<sup>1</sup>

L'étude de circulation annexée au dossier d'enquête, évoque par ailleurs la nécessité de favoriser les modes de déplacement alternatifs et notamment le renforcement de l'offre de transport en commun qui devraient également permettre de réduire la part modale de l'automobile et une maîtrise des flux de circulation. Les aménagements nécessaires sont à l'étude et seront mis en œuvre graduellement (voir *infra*).

A noter que le projet prévoit 60 places de stationnement équipées de bornes de recharge électrique ou dédiées à l'autopartage<sup>2</sup>

Ces moyens sont décrits à la fois dans l'étude d'impact et dans le mémoire en réponse de la Foncière Atland à l'avis de l'Autorité Environnementale.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte de ces réponses précises, les moyens indiqués semblent pouvoir corriger les problèmes de circulation engendrés par le projet de parc d'activités des Boutries.

Toutefois dans le dossier soumis à enquête publique, concernant les différents aménagements évoqués (notamment voie interne, mini rond-point, voie de raccordement, voirie), rien ne semble à ce jour avoir été encore formellement arrêté.

L'étude circulation dans ses conclusions ne fait que préconiser « un nouveau point d'entrée à la zone commerciale afin de diffuser les flux actuellement concentrés sur les deux seuls points d'entrée existants à savoir le carrefour D203 x Rue de l'Hautil et le carrefour/échangeur RN184 x Rue de l'Hautil x Rue de Cergy. Cela pourrait passer notamment par le raccordement de la rue Leonardo da Vinci à la RD203 avec la création d'un demi-carrefour uniquement en tourne-à-droite par exemple. »

Ainsi l'ensemble des mesures est ressentie comme à l'état d'hypothèses, on ne trouve pas d'officialisation ou d'engagement de décisions les concernant. Le maître d'ouvrage en partenariat avec la mairie de Conflans-Sainte-Honorine et la Communauté Urbaine aura à définir ce qui est approuvé, les mesures effectivement adoptées, les dépenses prévues et budgétées ainsi que le planning des travaux.

---

<sup>1</sup> Etude d'impact, p 155.

<sup>2</sup> Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, p.17

## THEME 2- CIRCULATION DES PIETONS

**Les conditions de circulations sont ressenties comme difficiles dans le secteur du projet, il est demandé l'aménagement de trottoirs et de traversées piétonnes sécurisées le long de la rue de l'Hautil, en particulier en traversée du carrefour avec la RN 184, ainsi qu'à toutes les intersections rencontrées, entre la RD203 et la rue des Frères Damme.**

### Réponse du maitre d'ouvrage

L'étude d'impact met en effet en évidence le fait que l'accès à la zone pour les piétons ou pour les cyclistes, « est compliqué, ou dangereux, et nécessite de grands détours pour contourner les axes que sont la RN 184 et la RD 203. »<sup>1</sup>

Bien que jugé peu qualitatif et peu commode, un aménagement de voies piétonnes au niveau de la rue de l'Hautil permet cependant l'accès à la zone des Boutries<sup>2</sup>

Afin de renforcer l'accessibilité piétonne du projet et plus largement de la zone, il est donc prévu le développement de cheminements piétons sur l'ensemble du site. Deux accès piétons à l'est et à l'ouest par des portails coulissants rejoignent la rue de l'Hautil.

Une traversée piétonne sécurisée au niveau du rond-point de l'Hautil sera aménagée. Les trottoirs en enrobé dégradés seront rénovés sur les voies situées à proximité du projet<sup>3</sup>

Il est noté que ces améliorations complètent, en termes de mobilités douces, le projet de développement de pistes cyclables envisagé (voir *infra*).

### Commentaires du commissaire enquêteur

**Il est indiqué dans le dossier sur les mesures envisagées, une mesure R14 consistant à « Créer des cheminements piétons dans l'ensemble du quartier pour permettre des déplacements à pieds facilités et agréables et développement d'un cheminement piétons/modes doux vers la station de RER de Neuville, qui pourrait être financé par la CA Cergy-Pontoise, car le projet de développement est sur son territoire mais les impacts principaux de la circulation induite sont situés sur le territoire de la CUGPSEO. »**

---

<sup>1</sup> Etude d'impact, p 155.

<sup>2</sup> Etude d'impact, p 115.

<sup>3</sup> Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, p.17.

Dans le dossier permis de construire déposé en CDAC, il est écrit page 36 « *Le projet vise à créer une trame piétonne desservant l'ensemble du projet et de rendre le quartier d'avantage agréable pour le piéton où la place de la voiture y est aujourd'hui prépondérante.*

- *Un axe piéton est notamment prévu le long de la voie nouvelle au centre du projet afin de préserver les circulations piétonnes des nuisances des véhicules motorisés...(.)..*
  - *la requalification des trottoirs rue de l'Hautil. Ceux-ci respecteront les règles d'accessibilité des trottoirs et des traversées piétonnes.*
- ..(..)..... »*

La réponse est perçue comme faisant référence à des prévisions plus qu'à des approbations de travaux. C'est, comme pour le thème 1 relatif aux problèmes de circulation automobile, un élément important du projet qui devra être précisé.

### **THEME 3-CIRCULATION DES CYCLISTES**

**Les conditions de circulations des cyclistes décrites comme délicates voire dangereuses dans le secteur du projet, il est demandé la réalisation d'une piste cyclable d'une piste cyclable sécurisée, le long de la rue de l'Hautil, entre la RD 203 et la rue des Frères Damme.**

#### **Réponse du maitre d'ouvrage**

Le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale réalisé par la Foncière Atland apporte une réponse sur ces points précis car des aménagements cyclables sont d'ores et déjà étudiés. La zone des Boutries est un des espaces dont la desserte sera assurée dans le cadre du projet de RER V porté par la Région Île de France qui développe un maillage de grandes lignes cyclables reliant les grands pôles de son territoire.

*« A l'échelle du territoire, et plus particulièrement à proximité du site, des projets sont portés par GSPEO et la Région pour développer les modes de déplacement actifs à proximité du projet.*

*Il est notamment prévu le développement d'un axe du RER V aux abords de la ZA des Boutries. Il s'agit de la ligne A1 qui prévoit de relier La Défense à Cergy-Pontoise.*

*Les deux tracés envisagés remonteraient tous deux la rue Georges Clémenceau, la rue d'Andrézy puis la rue des Côtes de Vannes jusqu'à la zone des Boutries au niveau du rond-point de l'Hautil. Deux points de connexion possibles avec*

le territoire de la CA de Cergy-Pontoise sont ensuite envisagés :

- Tracé 1 : l'axe de RER V se prolonge au nord de la ZAC des Boutries le long de la rue de l'Hautil pour une continuité via la gare de Neuville-Université

- Tracé 2 : l'axe de RER V se prolonge le long de la RD203

A l'heure actuelle le tracé 1 est privilégié par rapport au tracé 2. Le projet sera dans tous les cas desservi par un aménagement cyclable le long de la rue de l'Hautil. Soit une bande cyclable si le tracé 2 est retenu, soit une piste bidirectionnelle si le tracé 1 est retenu.

Les aménagements cyclables desservant la parcelle du projet débiteront à la fin des travaux d'aménagement de la parcelle pour des raisons de sécurité. Ils seront donc effectifs au début de l'exploitation du projet.

Ces aménagements cyclables viendront compléter la trame cyclable déjà existante à Conflans-Sainte-Honorine (...).

A l'échelle du projet il est prévu (...) l'implantation de 3 abris vélo répartis à travers le projet, de : 36 m<sup>2</sup>, 68 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> pour une surface totale égale à 204 m<sup>2</sup> (env. 99 places) destinés à la clientèle et aux employés ; »

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Le projet de RER V semble pouvoir répondre aux inquiétudes des Conflanais. Face à la saturation des routes et des transports en commun, le Collectif Vélo Île-de-France a demandé la réalisation d'un Réseau Express Régional Vélo, « le RER V » et ce projet a été approuvé par la région qui l'a doté d'un budget de 300 millions d'euros. Son cahier des charges a été validé par Valérie Pécresse, Présidente de la région Ile de France le 25 Mars 2021.

La mise en service de 12 itinéraires de 720 km est prévue pour la phase 1 en 2025, dont la partie concernant Conflans-Sainte-Honorine et pour la phase 2 en 2030.

Il sera important pour les usagers de connaître l'articulation entre la réalisation du RER V concernant Conflans-Sainte-Honorine (Ligne A1 Paris - La Défense - Cergy-Pontoise), et la fin des travaux du parc d'activités des Boutries.

### **THEME 4-DESSERTE TRANSPORTS EN COMMUN**

La desserte de station RER de Neuville-Université est estimée insuffisante, (une seule ligne d'autobus, un seul arrêt proche du réseau RER-Transilien, peu d'aménagement et discontinuités pour les circulations douces), Il est souhaité un réaménagement des itinéraires

**piétonnier et cyclable, sans discontinuité, entre la station RER Neuville et la nouvelle zone commerciale.**

### **Réponse du maitre d'ouvrage**

Dans le cadre de la délégation service public en cours de passation par Île de France Mobilité un renforcement de la ligne de bus 17 desservant l'opération est prévu. Cette exigence est intégrée au cahier des charges de délégation service public. A ce stade, la nouvelle fréquence n'est toutefois pas encore précisément définie.

Par ailleurs et pour mémoire, les trottoirs en enrobé dégradés seront rénovés sur les voies situées à proximité du projet<sup>1</sup>

Concernant l'aménagement de la liaison piétonne entre la gare RER Neuville Université et la ZA des Boutries qui est souhaité, il relève de la compétence des collectivités territoriales du Val d'Oise

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

*Il est indiqué dans l'Etude d'impact du dossier d'enquête que des dispositions peuvent être prises pour permettre l'intégration du secteur des Boutries au sein de son environnement « et son accessibilité en modes autres que le véhicule personnel. ....(..).. [et que ] la gare RER « Neuville Université » est située à 600m du quartier et le cheminement vers cette gare existe déjà malgré une absence d'aménagements. La mise en place d'un itinéraire adapté et aménagé vers cette gare, comme il était déjà proposé en 2012, permettrait un accès facilité aux transports en commun. »*

*De même était suggéré le renforcement de l'offre des lignes de Bus 17A et 17B qui « pourrait encourager les habitants de la commune de Conflans-Sainte-Honorine de se rendre en transports en communs sur le secteur des Boutries. »*

Sur ces deux points, que ce soit la question de l'aménagement des accès piétons au RER ou le renforcement de l'offre des lignes de Bus, il est important 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.
- participe au choix et à l'élaboration des nouvelles offres des lignes de bus

---

<sup>1</sup> Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, p.17.

## THEME 5-INCIDENCE SUR LES COMMERCES DU CENTRE-VILLE

**Pour différentes personnes, la création d'une nouvelle zone commerciale aux Boutries, va avoir une incidence négative sur le fonctionnement des commerces du centre-ville dont certains sont déjà en difficulté.**

### Réponse du maitre d'ouvrage

Le programme de développement d'activités a été conçu de manière partenariale entre la Foncière Atland et la Ville de Conflans Sainte-Honorine afin que les enseignes proposées ne viennent pas menacer les commerces du centre-ville mais leur soient au contraire complémentaires. Ainsi, les activités commerciales prévues dans le cadre du projet telles que le bricolage et le jardinage, absentes du territoire, viennent compléter l'équipement actuel du site en s'adossant notamment à la « locomotive alimentaire » que représente l'hypermarché E. LECLERC. L'activité alimentaire bio connaîtra une extension de son offre ; mais, l'enseigne étant déjà présente sur la zone des Boutries, l'incidence de cette extension sera très limitée. Les activités annexes au projet, non soumises à autorisation d'exploitation commerciale (salle de sport), viennent aussi apporter une complémentarité en termes de services au projet. Il ressort par ailleurs de l'étude jointe au dossier accompagnant la demande d'autorisation commerciale que les autres polarités commerciales de la commune (où sont aujourd'hui installées les commerces de proximité) n'ont pas la capacité d'accueillir des activités nécessitant de telles surfaces. <sup>1</sup>

Au-delà de la préservation du « petit commerce » de proximité, le programme cible également principalement des activités dont le marché théorique ne semble pas saturé sur la zone de chalandise du projet<sup>2</sup>

Il est à noter qu'une étude sur la vacance commerciale menée en janvier 2022 établit que seulement 13 locaux sont inoccupés sur les 123 de la Commune. Le taux de vacance commerciale à Conflans Sainte-Honorine (10,57 %) est inférieur à la moyenne nationale (12,5%)<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Dossier accompagnant la demande d'autorisation commerciale adressé à la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale des Yvelines, dossier d'analyse d'impact, p.122

<sup>2</sup> Dossier accompagnant la demande d'autorisation commerciale adressé à la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale des Yvelines, dossier d'analyse d'impact, p.113 à 117.

<sup>3</sup> Dossier accompagnant la demande d'autorisation commerciale adressé à la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale des Yvelines, dossier d'analyse d'impact, p.122.

## Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Il note que les analyses citées en référence semblent montrer que le projet ne devrait pas avoir d'incidence négative sur les commerces du centre-ville. Il est fait état d'une certaine complémentarité. Pendant l'enquête publique, aucune observation venant de la part des commerçants de la ville n'est venue corroborer une inquiétude sur ce point.

## THEME 6-PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

**L'aménagement du secteur des Boutries fait craindre des risques d'augmentation des nuisances et de la pollution, avec une poursuite de l'artificialisation des sols et la croissance du trafic.**

### Réponse du maître d'ouvrage

#### Sur les nuisances et les risques créés

Les nuisances qui naîtraient d'un possible problématique de pollution des sols ont été analysées et jugées faibles. Les investigations menées, listées dans l'étude d'impact et dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, illustrent que les pollutions présentes n'appellent pas de mesures de gestion particulière<sup>1</sup>. De la même manière, les études menées font ressortir l'impact jugé insignifiant du projet sur la ressource en eau souterraine<sup>2</sup>.

Relativement à la qualité de l'air et bien que le projet soit susceptible d'augmenter la quantité de polluants liée à la circulation automobile sur le site, l'impact restera modéré, localement et à l'échelle de la commune, au regard des quantités de polluants générés par les flux déjà existants. Un écran opaque de végétation en limite de la RN184 est prévu afin de limiter l'impact de la pollution de l'air provenant de cet axe routier sur le projet. La végétalisation du site participera également à l'amélioration de la qualité de l'air<sup>3</sup>.

Des mesures adaptées ont été mises en œuvre afin de réduire l'impact des nuisances acoustiques. La présence des bâtiments permettra notamment la mise à distance des espaces extérieurs centraux vis-à-vis des zones les plus

---

<sup>1</sup> Etude d'impact, p 149.

<sup>2</sup> Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, p.12.

<sup>3</sup> Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, p.23.

exposées et la création d'un effet écran le long de la RN184 ou de la RD203. L'écran végétal sera planté à l'est de la RN184 pour limiter la perception de l'ambiance acoustique dégradée au niveau du parking nord-est<sup>1</sup>

Aucun périmètre de préservation des espaces naturels réglementé n'est localisé sur le site, ni à sa proximité immédiate et aucun habitat ou espèce végétale remarquable n'a été recensé. Au regard du faible potentiel d'accueil de la biodiversité, la parcelle n'a donc pas fait l'objet d'une étude faune-flore, celle-ci n'étant pas obligatoire dans un tel contexte.

En effet, le projet est situé au sein d'un milieu traversé par des axes routiers importants (RN184 et RD203) et par la proximité de la voie ferrée. La fragmentation des milieux par des ouvrages de ce type génère des conditions défavorables à l'implantation d'espèces et en particulier de la faune. Ces ouvrages isolent par ailleurs le site des grandes continuités écologiques du territoire (continuum de la trame bleue associé aux méandres de la Seine et à l'Oise) et limitent les possibilités d'implantation d'espèces issues de ces grandes trames.

L'historique d'occupation de la zone la rend également peu propice au développement d'une riche biodiversité. En effet, le site est une friche industrielle récente qui était en grande partie imperméabilisée ou composée d'une strate herbacée rase. L'accueil d'activités économiques et industrielles avec plusieurs changements d'occupants, accompagné d'un entretien intensif des espaces verts tout au long de la phase d'exploitation du site, explique la faible qualité écologique du site et le développement d'une végétation assez pauvre.

Les premiers travaux ayant par ailleurs débuté en 2016, le site n'a, selon toute vraisemblance, pas pu développer des qualités écologiques sur une période aussi courte<sup>2</sup>.

A ce titre, le secteur ne paraît pas favorable à la plantation d'une forêt urbaine ou même au développement d'une biodiversité suffisamment riche et connectée aux grands corridors écologiques existants.

#### Sur les compensations

Le projet occupe un site historiquement très artificialisé et donc encore largement anthropisé, dont l'environnement est d'ailleurs très largement imperméabilisé. Le projet vise à reconquérir une friche industrielle et ne peut être considéré en l'état comme la transformation d'un milieu naturel ouvert.

---

<sup>1</sup> Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, p.18.

<sup>2</sup> Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, p.7.

La notice architecturale du projet de permis de construire annexée au dossier d'enquête publique fait état du parti retenu pour l'aménagement paysager site. L'objectif affiché est de largement végétaliser le site. A ce titre, les espaces dits de pleine-terre représentent 21 % de la surface du terrain (soit un chiffre supérieur au minimum de 15% imposé par la règle). La création d'espaces verts à l'échelle du site, aujourd'hui presque inexistant, sera favorable à l'accueil de la faune. L'installation de haies champêtres, de préférence d'arbustes à baies, permettra la création de trames arbustives et arborées permettant à l'avifaune de trouver refuge, de se nourrir et de nicher<sup>1</sup>.

Les essences ont été sélectionnées pour leur qualité ornementale, mais également, en fonction de leur emplacement, pour leur résistance à la sécheresse, à l'humidité, au vent et au sel de déneigement. Au total 266 arbres de moyen à grand développement seront plantés sur la partie sud. La stratégie végétale prend le parti de réduire la température sur le site en favorisant la plantation de nombreux arbres et arbustes d'essences variées et en privilégiant, comme pour la partie Nord, les essences locales. Les plantations sont soit sur tige soit en cépée afin de varier les masses volumiques et créer différents rythmes.

Le plan masse paysager du permis de construire également joint au dossier d'enquête publique confirme ce travail de paysagement de l'esplanade, des allées piétonnes, des aires de stationnement et des espaces verts de périphérie.

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

**Le Commissaire enquêteur considère que la réponse apportée est satisfaisante.**

## **THEME 7-DIVERS**

**1-remarques sur ce qui est pris pour nom « anglais » du projet.**

**2- certains chiffres figurant dans le dossier sont considérés comme ne représentant plus pas la réalité du terrain.**

---

<sup>1</sup> Etude d'impact, p.150

**3- pertinence du projet autres : l'aménagement de la zone d'activité des Boutries est considéré parfois comme redondant en raison de l'existence à proximité des différentes zones commerciales importantes comme celles de Cergy ou d'Herblay.**

#### **4- autres**

##### **Réponse du maitre d'ouvrage**

###### 1- Nom « Anglais » du projet

Le nom « Valley » est une marque commerciale de la Foncière Atland pour les bâtiments qu'elle réalise. Ainsi la dénomination « Urban Valley » renvoie plus particulièrement aux activités industrielles, show-room et centres de recherche et la dénomination My Valley, aux ensembles de commerces, retail parc...

L'entreprise a d'ores et déjà développé plusieurs projets sous ces noms en France (UNIK Urban Valley à Argenteuil, Campus «urban Valley » à Stains, « My Valley » à Cormeilles en Parisis...)

Ce projet dit « Urban Valley » et « My Valley » est donc circonscrit aux projets Nord et Sud initiés par Atland. Ces noms ne se substituent donc pas au terme général désignant la zone d'activité des Boutries dont les nouveaux ensembles ne constituent qu'un élément.

###### 2- Chiffres dépassés

- Les cartes p.18 et p.19 sont issues des données cartographiques mises en ligne par « Bruitparif » : <https://carto.bruitparif.fr> Ces cartes sont datées de 2022. Il est à noter que le fond de carte p.19 est identique à celui présenté dans l'avis de l'Autorité environnementale daté de 2022. Les données actualisées de la carte (consultées le 13 mai 2022) ne font pas état d'une évolution significative de la situation du site.
- Les informations relatives à la pollution de l'air remontent à quelques années mais elles restent suffisamment récentes pour permettre d'évaluer la qualité actuelle de l'air sur le site. Compte tenu des délais de production des études nécessaires à l'élaboration de l'étude d'impact et des délais d'instruction d'un dossier de permis de construire de ce type, il est difficile de disposer de données parfaitement à jour sur les différentes problématiques étudiées. En outre, une évolution sensible de la situation ne remettrait pas en cause le fait que

l'impact de la pollution de l'air générée par le projet restera limité au regard de la situation globale sur la commune.

- Les études de circulation, bien que ne dressant pas un état des lieux parfaitement actuel, restent suffisamment récentes pour évaluer l'importance de la circulation à proximité du site. Ces études ont également une valeur informative et prospective dans la mesure où le délai d'élaboration des études d'impact et des dossiers de permis de construire cumulé au délai induit par les procédures administratives (temps d'instruction) ne permettent pas systématiquement de disposer de données de collecte parfaitement à jour.

### 3- Pertinence du projet

- Les activités prévues pour la zone ont été choisies à la fois pour leur complémentarité avec les activités déjà existantes sur la zone ou dans les autres polarités commerciales de la Ville et au regard des études qui mettaient en évidence une absence de saturation du segment de marché qu'elles occupent sur la zone de chalandise du projet. Ces activités devaient donc répondre à un besoin et ne pas constituer une offre excessive au regard de ce qui est proposé dans les espaces commerciaux comparables du secteur.

### 4- Autres

- L'enquête publique a été annoncée dans deux journaux diffusés et disponibles sur le territoire communal : « le Courrier des Yvelines » et « Le Parisien », respectivement les 9 et 12 mars 2022 puis rappelée dans les mêmes journaux le 30 mars 2022.
- Cette opération n'est pas conçue dans l'anticipation d'un tel projet d'autoroute.
- Bien que la Ville ait largement orienté le choix des activités, des impératifs économiques guident la Société Atland dans la sélection des futurs occupants du site. Les activités proposées seraient sans doute plus adaptées à des zones d'activité de plus petite dimension et proposant des surfaces de locaux plus réduites.

## Commentaires du commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur n'a aucun commentaire.

### 3. REMARQUES ET COMMENTAIRES GENERAUX SUR LE PROJET

Le projet de réalisation d'un parc d'activités, pour l'implantation d'activités industrielles légères et d'un ensemble de commerces et services, dans la zone d'activités « les Boutries » à Conflans-Sainte-Honorine, s'inscrit dans le cadre du projet « Conflans Demain », qui regroupe 7 projets pour la ville répartis sur la période 2016-2026.

Il respecte 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.

Il répond aux perspectives d'évolution et de redynamisation du secteur où l'entreprise Thompson s'était implantée dans les années 1980, pour y fabriquer des composants électroniques, et qui avait définitivement cessé ses activités en 2010, laissant la place à une friche industrielle.

Implanté dans sa totalité sur un peu plus de 10 ha, il comporte 26 100 m<sup>2</sup> de commerces et 14 282 m<sup>2</sup> d'activités/bureaux et vise à redynamiser le secteur économique de la ville. Au moment de l'enquête publique, la partie nord du projet a été livrée.

L'ensemble des bâtiments respecte la norme NF HQE qui correspond aux meilleures pratiques actuelles en termes de performances environnementales et énergétiques et, vis-à-vis de la consommation d'énergie primaire, la plupart réalise une performance énergétique RT 2012. Une démarche de certification BREAM doit être engagée.

Le projet devrait entraîner 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. Ce qui est d'un grand intérêt pour la commune qui souffre d'un déficit d'emplois.

De plus, point bénéfique pour la commune, les activités sur le site devraient générer une fréquentation des commerces du centre-ville par les nouveaux salariés.

La commune de Conflans-Sainte-Honorine a fourni au Commissaire Enquêteur les réponses à ses questions sur le projet avant le début de l'enquête, et procuré des documents portant, notamment sur sa genèse, ses orientations et ses évolutions. Ces réponses et ces documents ont aidé le Commissaire Enquêteur dans la rédaction de son rapport et de ses conclusions.

La participation du public à l'enquête a été faible, mais les questions posées ont balayé un grand nombre de sujets qui ont donné lieu à l'élaboration de 7 thèmes.

Les réponses ont été analysées et leur prise en compte par le Commissaire Enquêteur lui a permis de formuler un avis personnel et motivé sur le projet.

**Fait et clos à Montesson, le 24 mai 2022**

Le Commissaire Enquêteur

Fabien Ghez

Avec le présent **Rapport d'Enquête** sont transmis à la Mairie de Conflans-Sainte-Honorine les documents ci-après:

Les Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, les Annexes

Le Registre d'enquête publique

Le rapport, les Conclusions **sont également transmis** au Tribunal Administratif de Versailles

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-SAINTE-  
HONORINE DANS LE DEPARTEMENT DES YVELINES

## ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE

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

## ANNEXES

N° 1 & 1bis – Demandes d’examen au cas par cas d’URBAN Valley à la DRIEE préalable à étude d’impact	p. 1
N° 2 – Réponse de la DRIEE au Maire de Conflans-Sainte-Honorine sur la demande d’Urban Valley, en date du 30 janvier 2017	p. 3
N° 3 – Lettre du 7 décembre 2021 de la mairie de Conflans-Sainte-Honorine au Tribunal administratif de Versailles sur la désignation d’un commissaire enquêteur	p. 5
N° 4 – Ordonnance du 23 décembre 2021 du Tribunal Administratif de Versailles de désignation du Commissaire Enquêteur	p. 6
N° 5 – Délibération du conseil municipal de Conflans-Sainte-Honorine en date du 6 avril 2009	p. 7
N° 6 – Arrêté municipal d’ouverture d’enquête publique en date du 9 mars 2022	p. 9
N° 7 – Délibération du conseil municipal de Conflans-Sainte-Honorine en date du 18 décembre 2017	p. 13
N° 8 – Avis d’enquête publique	p. 16
N° 9 – Constat d’affichage par personnel assermenté	p. 17
N° 10 à 13 – Copies des annonces légales	p. 23
N° 14 – Procès-Verbal des observations en date du 3 mai 2022	p. 27
N° 15 – Tableaux des observations	p. 35
N° 16 – Réponse du pétitionnaire	p. 42