



DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Commune du Mesnil-Amelot

Enquête publique environnementale

Demande d'autorisation environnementale

Visant l'exploitation d'un bâtiment à usage d'entreposage et de bureaux

**AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR LIES A LA DEMANDE D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE**

Du 07 mars au 6 avril 2022

Christophe Bayle, Commissaire-Enquêteur

SOCIETE PARCOLOG GESTION, 17 RUE DE TILLEULS, VOISINS-LE-BRETONNEUX 78960

2^{ème} PARTIE

VII. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

7.1. Le cadre général du projet soumis à enquête

7.1.1. Nature du projet

L'objet de l'enquête concerne une demande d'autorisation environnementale pour l'exploitation d'un bâtiment logistique destiné à accueillir une activité de logistique de marchandises diverses potentiellement combustibles : denrées alimentaires, palettes, eau de javel, alcools de bouche.

Ce projet de 65000m² se situe dans une ZAC dont la vocation logistique est avérée et qui se situe à l'écart des habitations.

Le projet fait l'objet d'une enquête publique conformément aux articles L.123-1-A et R.123-1 du code de l'environnement.

La demande d'autorisation environnementale sollicitée le 14 octobre 2020 par la société PARCOLOG GESTION au titre de l'article L.181-1 du code de l'environnement tient lieu de demande d'autorisation au titre de la législation des installations classées (ICPE) pour la protection de l'environnement pour les rubriques suivantes :

- rubrique 1510-1 pour une **capacité maximale de stockage évaluée à 90 000 t** ;
- rubrique 2910-A-2 pour **la chaufferie associée à l'entrepôt et alimentée au gaz naturel** de puissance égale à 1,8 MW (deux chaudières) ;
- rubrique 1185-2 pour **les groupes froids contenant des gaz à effet de serre fluorés** (300 kg) ;
- rubrique 2925-1 pour **les ateliers de charge d'accumulateurs** d'une puissance maximale évaluée à 500 kW.
- de demande d'autorisation au titre de la législation des installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au I de l'article L.214-3 du code de l'environnement pour la rubrique suivante : le rejet des eaux pluviales sur le sol.

La DRIEAT service instructeur a émis des observations en cours d'instruction du dossier (courrier du 25 janvier 2021) et aucun avis défavorable n'a été émis par les services consultés.

La MRAe a émis un avis délibéré en novembre 2021 et fait dix recommandations ; Parcolog Gestion a répondu par un mémoire en réponse à chacune de ces

recommandations en décembre 2022 et en complétant les documents demandés :
Notamment par:

- des documents graphiques ;
- des études complémentaires sur le traitement paysager et l'aspect visuel du bâtiment ont notamment été ajoutés.
- des études complémentaires

Parcolog Gestion, toutefois, n'a pas répondu à la recommandation de la MRAE concernant de recours à des énergies renouvelables

L'étude des dangers a montré que les effets dominos ont nécessité un complément d'études

Les effets cumulés des autres projets sur l'environnement (à savoir le contournement Est de Roissy, le réseau du grand paris express la gare du Mesnil Amelot, le projet Goodman France) ont également fait l'objet d'un complément d'information.

Le SDIS a émis des observations concernant notamment les mesures permettant aux sapeurs-pompiers d'intervenir dans des conditions minimales de sécurité et d'aménagement du site. Parcolog Gestion a répondu à ces observations.

Par ailleurs Parcolog Gestion a rappelé les services que les travaux de contournement routier vont apporter au fonctionnement actuel de la commune et à la desserte de la zone.

7.2. L'enquête publique et l'expression du public

Une enquête publique a pour objectif d'assurer l'observation et la participation du public, le recueil des observations du public, la prise en compte des intérêts des tiers, l'examen de remarques et suggestions du public par le commissaire enquêteur avant que celui-ci n'émette un avis sur le dossier et formule ses conclusions motivées

Le projet de construction d'un bâtiment d'entrepôt dont l'activité sera soumise à la réglementation des installations classées, nécessite une autorisation environnementale et donc une enquête publique.

Pour mener à bien ce projet Parcolog a missionné le bureau d'étude Sonia David (S/D environnement, 19 bis avenue Leon Gambetta 92120 Montrouge) qui suit le dossier depuis :

- L'élaboration en 2019 de l'ensemble du dossier ICPE
- De la ZAC dans laquelle s'insère le projet
- Le dépôt du dossier en octobre 2020
- L'avis de non-recevabilité du projet par les services de l'Etat en janvier 2020
- Le dépôt du dossier complété en juillet 2021
- L'allongement du dossier d'instruction pour mise en conformité du projet par le bureau d'étude afin de rendre compatible le projet et avec l'élaboration du projet loi sur l'eau qui avait été déposé à l'échelon de la ZAC.

- La déclaration de recevabilité et de complétude du projet déposé par Parcolog Gestion, **par la DRIEAT en date du 17 janvier 2022.**

Par arrêté préfectoral **N°2022/05 DCSE/BPE/IC en date du 31 janvier 2022** Monsieur le préfet Seine et Marne a prescrit l'ouverture et organisation de l'enquête publique environnementale (ICPE) relative à la demande d'autorisation environnementale présentée par la société PARCOLOG Gestion, visant l'exploitation d'un bâtiment logistique à usage d'entrepôt et de bureaux dans la zone d'aménagement concerté de la chapelle de Guivry (lot 4) au Mesnil-Amelot (77990).

L'enquête publique conformément à cet arrêté s'est déroulée sur 31 jours consécutifs du Lundi 07 mars 2022 au mercredi 06 avril 2022 inclus ; le siège de l'enquête a été situé à la mairie du Mesnil-Amelot. Cinq permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur. Aucun incident n'a été signalé au cours de l'enquête.

A l'issue de cette enquête publique le commissaire enquêteur constate :

- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête sous format papier et en version numérique comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale (mission régionale d'Île de France) a été mise à la disposition du public au siège de l'enquête à la mairie du Mesnil-Amelot (77990) ;
- Qu'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur a été mis à la disposition du public à la mairie de Mesnil-Amelot (77990) pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public :
 - qu'un registre dématérialisé était accessible à la mairie du Mesnil-Amelot à partir du poste informatique dédié,
 - et sur le site internet des services de l'Etat en Seine et Marne : <http://www.seine-et-marne.gouv.fr/publications/enquetes-publiques>
- Que les parutions dans les journaux ont été effectuées dans les conditions prescrites par l'arrêté préfectoral.
- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête.
- Qu'une seule personne est venue, le dernier jour d'enquête, pour déposer une observation qui concerne la validité de la promesse de vente signée entre l'aménageur et Parcolog et son partenaire Logiprime Europe, et non pas sur l'objet de l'enquête elle-même comme l'a confirmé le mémoire en réponse de la commune.
- Que les termes de l'arrêté d'organisation de l'enquête ont été en tous points respectés.

L'absence de fréquentation des lieux d'enquête et des permanences a révélé une absence du public sur cette enquête.

Les dispositifs de publicité, d'information et de communication de l'enquête ainsi que les conditions d'accès à la mairie ne peuvent être considérés comme une cause de la désaffection du public.

La désaffection semble être due à la localisation du projet, situé à la périphérie de la commune et éloigné des habitations existantes, et de plus dans une zone déjà dédiée à l'activité industrielle. Enfin son environnement proche est au contact de parcelles agricoles qui resteront à vocation agricole.

Par ailleurs la procédure elle-même a démarré en confirmant la recevabilité administrative du projet. **La motivation pour encourager la recherche de pistes d'amélioration du projet a fait défaut. Ce qui est pourtant l'intérêt premier d'une enquête visant à recueillir les observations du public.**

7.2.1. L'acceptabilité sociale du projet

Parcolog considère que le projet est susceptible de créer 280 emplois répondant à la demande locale. Pour les habitants ce projet apportera des ressources financières et les nuisances sont relativement externalisées au regard de sa localisation en périphérie de la commune.

Il n'y a pas eu de véritable concertation avec les agriculteurs mais les acquisitions sont couvertes à 95% (Cf. mémoire en réponse de la commune, ce qui suppose un acquiescement des agriculteurs à la vente)

L'incidence de la circulation des camions est diluée vu le nombre et l'importance des voiries primaires qui quadrillent et desservent le secteur.

La plateforme aéroportuaire pourra tirer bénéfice de cette implantation.

L'acceptabilité sociale du projet ne semble pas devoir être mise en cause

7.2.2. L'incidence du projet sur l'environnement

La localisation du projet sur d'anciennes terres agricoles n'a aucune incidence sur les dispositions de protection du site, notamment en ce qui concerne les plantations. Le projet est situé dans une ZAC qui prend en charge la relation avec l'environnement large ; le projet ne coupe aucun chemin agricole (cf. mémoire en réponse de la commune). L'OAP prévoit un aménagement paysager qui ceinture la zone d'entrepôts en vue de la promenade pour les habitants. Ce projet ne sera pas réalisé dans le cadre des travaux de la ZAC Il pourra néanmoins être programmé dans le temps

Les nuisances dues à la réalisation des travaux seront faibles pour les habitants.

7.2.3. Les solutions alternatives

Il n'y a pas de solutions alternatives ; l'économie de consommation des terres agricole est déjà optimum compte tenue de la densité des constructions ; aucun gaspillage de terrains n'est constatable.

7.2.4. L'utilité du projet et son intérêt général

Selon le directeur général des services de la communauté d'agglomération de Roissy pays de France il est de l'intérêt général de localiser les entrepôts logistiques en limite de la frange nord de l'île de France. Du fait de la proximité de la plateforme aéroportuaire et aussi du réservoir de population. Des localisations récentes plus éloignées au nord ont amplifié les doubles rotations de camions.

Le risque incendie est circonscrit dans un périmètre qui sera surveillé et à distance des habitations. Des accès nouveaux et bien dimensionnés sont réalisés. Les obligations ICPE sont garantes du suivi.

Le risque en suspens serait plutôt économique au vu de la conjoncture récente : il pourrait porter sur la faisabilité d'un projet utilisant des camions quand le coût du carburant s'envole, ce nouveau contexte pourrait interroger le modèle économique lui-même de l'investissement.

Toutefois le commissaire enquêteur au vu du dossier considère que **sur le plan économique le coût de l'investissement n'apparaît pas hors de proportion par rapport à l'enjeu principal qui est la sécurité des installations et le suivi de gestion des entrepôts.**

7.2.5. Le rapport du commissaire enquêteur

Le rapport du commissaire enquêteur est établi dans une quadruple perspective :

1. Fournir à l'autorité compétente des éléments d'appréciation lui permettant de prendre sa décision en toute connaissance de cause
2. Permettre au maître d'ouvrage, tenant compte des observations du public, des réserves et des recommandations du commissaire enquêteur, d'améliorer le projet, plan ou programme mis à l'enquête.
3. Fournir à la juridiction administrative en cas de recours contentieux, les éléments lui permettent d'élaborer son jugement.
4. Permettre une information complète du public sur le déroulement de l'enquête effectuée et la manière dont le commissaire enquêteur a pris en compte les observations recueillies au cours de celle-ci.

7.3. Avis motivé du commissaire enquêteur liée à l'autorisation environnementale

7.3.1. Sur le déroulement de l'enquête publique relative à la DUP

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 31 jours, il apparait :

- Que les mesures de publicité de l'enquête publique aient respecté la réglementation en vigueur.
- Que les termes de l'arrêté Préfectoral ayant organisé l'enquête ont été respectés.
- Qu'aucun incident n'a émaillé cette enquête ni perturbé son bon déroulement.
- Que le public n'a pas fait d'observations ni demandé d'amélioration du projet.
- Que le commissaire enquêteur a posé des questions au porteur de projet auxquelles celui-ci a répondu par un mémoire en réponse le 3 mai 2022.
- Que les règles d'exploitation et de gestion à observer concernant notamment les dispositifs de détection et de lutte en cas d'incendie, le contrôle périodique des installations, le dispositif de désenfumage, les conditions de stockage, la récupération des eaux d'incendie, seront précisées par l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale à l'issue de l'examen des réponses faites par le maître d'ouvrage aux observations des services.

7.3.2. De l'ensemble des critères d'autorisation de ce projet

L'appréciation du projet par le commissaire enquêteur résulte de l'analyse du dossier d'enquête et, en l'absence d'observations du public, des réponses apportées par le porteur de projet aux questions posées dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

L'utilité du projet au regard de son coût :

- ⇒ Le projet consiste en la création d'un entrepôt particulièrement bien localisé ; il est situé à proximité d'une plateforme aéroportuaire en amont de l'agglomération Parisienne et au milieu de l'axe nord est (Cergy-Pontoise - Meaux).
- ⇒ Il est situé dans une ZAC qui fait l'objet d'une enquête publique.
- ⇒ Il a fait l'objet d'une instruction détaillée et exigeante de la part des services de l'Etat comme en atteste le volumineux dossier d'instruction (1600 pages) qui est identique au dossier d'enquête publique.
- ⇒ Le coût total du projet n'est pas annoncé.
- ⇒ A la connaissance du commissaire enquêteur, il n'existe pas d'intérêt local majeur qui s'opposerait à ce projet, toutefois il s'interroge sur la pérennité du modèle économique de ce type de méga- entrepôt à l'heure où le prix du carburant utilisé par les camions a été fortement augmenté.
- ⇒ Les risques identifiés par l'analyse des dangers sont réels, et les réponses du maître d'ouvrage ont montré le soin qu'il mettait à circonscrire les éventuels dommages dans le terrain d'assiette du projet, et à la préservation des personnels par des systèmes d'alerte et de surveillance quotidienne.

- ⇒ **Toutefois le commissaire s'interroge sur l'absence de dispositif photovoltaïque en toiture à l'heure où la demande d'énergies alternatives devient un impératif.**

Enfin :

- ⇒ Que le maître d'ouvrage a montré une réelle volonté de communiquer et de répondre aux questions du commissaire enquêteur

7.3.3. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la demande d'autorisation d'exploitation et de gestion et compte tenu des objectifs visés.

Le commissaire enquêteur estime ce dossier :

- ✓ **Répond à la réglementation en vigueur.**
- ✓ **Est situé sur une parcelle appartenant à une ZAC dont l'aménagement routier et paysager est particulièrement adapté à la vocation logistique du site.**
- ✓ **Présente un aspect visuel et des proportions qui tendent à minimiser son impact visuel.**
- ✓ **Occupe un emplacement compatible avec les activités agricoles environnantes.**
- ✓ **A pris des dispositions pour être compatible avec les servitudes aéroportuaires.**
- ✓ **Est compatible avec les habitations les plus proches qui sont, de fait, éloignées.**
- ✓ **Les nuisances pour l'environnement dues à la réalisation des travaux sont faibles.**
- ✓ Est compatible avec les documents d'urbanisme ou de planification existants et notamment l'étude d'impact.
- ✓ Que la qualité du dossier du maître d'ouvrage est confirmée par le soin mis à l'élaboration du suivi des retours d'instruction et donc du dossier soumis à enquête publique, ce qui a permis un **parfait exposé des enjeux pour le public.**
- ✓ Que l'engagement de la responsabilité du maître d'ouvrage dans l'exploitation de l'entrepôt et sa volonté de se conformer à la réglementation ICPE est confirmée dans le dossier.
- ✓ Que les permanences se sont déroulées dans un climat positif porté par l'accueil de la mairie du Mesnil-Amelot.
- ✓ Que l'information diffusée sur le site internet de la préfecture, dans les annonces légales de la presse régionales, ont informé les habitants à venir se renseigner dans le cadre de cette enquête.

En conséquence, le commissaire enquêteur :

Constatant que :

- ⇒ *Le projet semble répondre en tout point à la réglementation en vigueur sauf en ce qui concerne la réalisation de dispositif d'énergie alternative.*

Recommande : que Parcolog Gestion relance une étude portant sur l'implantation (même partielle) de panneaux photovoltaïques en toiture de son projet d'entrepôt en faisant valider l'opportunité et la faisabilité de ce dispositif par la DGAC au regard des servitudes radars. Et sous réserve de cet accord éventuel, que Parcolog Gestion intègre ces modifications au PCM.

Et en CONCLUSION de ces considérations :

Donne un AVIS FAVORABLE à la demande d'autorisation environnementale présentée par la société Parcolog Gestion visant l'exploitation d'un bâtiment logistique à usage d'entreposage et de bureaux dans la zone d'aménagement concerté de la Chapelle de Guivry (lot 4) au Mesnil-Amelot.



A Lognes, le 6 mai 2022

Christophe Bayle
Commissaire enquêteur