

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE
Demande d'Aménagement de la ZAE d'Ablis Nord II
Construction et exploitation
d'un entrepôt frigorifique (lot A)
d'un entrepôt de liquides inflammables (Lot B)

Sur les communes d'Ablis et de Prunay en Yvelines

Enquête publique du lundi 4 février 2019 au mercredi 6 mars 2019 (12h)

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mars 2019

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	4
1.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	5
1.1.1. <i>La société SEBAIL 78</i>	5
1.1.2. <i>La Zone d'Activités « ABLIS-NORD 2 »</i>	6
1.1.2.1. Les enjeux économiques	7
1.1.2.2. Le cadre urbain	7
1.1.2.3. Patrimoine culturel, paysage et loisirs	9
1.1.2.4. Le cadre physique et naturel	9
1.1.2.5. Faune et Flore	10
1.1.2.6. Servitudes et contraintes particulières	10
1.1.3. <i>L'entrepôt frigorifique</i>	11
1.1.4. <i>L'entrepôt de liquides inflammables</i>	11
1.2. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	12
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	13
1.4. MODALITES DES ENQUETES	13
1.4.1. <i>Consultation du dossier</i>	13
1.4.2. <i>Inscription de remarques</i>	14
1.4.3. <i>Permanences du commissaire enquêteur</i>	14
1.4.4. <i>Publicité de l'enquête</i>	14
1.4.4.1. La publicité légale	14
1.4.5. <i>Documents mis à la disposition du public</i>	14
2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	19
2.1. VISITE DES LIEUX.....	20
2.2. REUNIONS	20
2.3. PERMANENCES.....	20
2.4. CLOTURE DES REGISTRES D'ENQUETE	20
2.5. CONTENU DES REGISTRES ET COURRIERS REÇUS.	21
2.6. CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.	21
2.6.1. <i>Mise à disposition du dossier</i>	21
2.6.2. <i>Les permanences</i>	21
2.6.3. <i>Examen de la procédure</i>	21
2.6.4. <i>Conclusions</i>	21
2.7. EXAMEN DU DOSSIER	21
2.7.1. <i>L'étude d'impact</i>	22
2.7.2. <i>L'Avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale</i>	23
2.7.3. <i>La concertation</i>	24
3. EXAMEN DES REMARQUES DU PUBLIC	25
3.1. GENERALITES.	26
3.2. CONTENU DES REGISTRES.....	26
3.3. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	26
3.4. MEMORANDUM REPONSE.....	26
4. CONSIDERATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENSEMBLE DU DOSSIER.....	28
4.1. PREAMBULE.....	29
4.1.1. <i>Généralités</i>	29
4.1.2. <i>Analyse du dossier</i>	29

4.1.3.	<i>Le projet présente-t-il un intérêt ?</i>	29
4.1.4.	<i>Les risques et les précautions prises ont-ils été correctement évalués ?</i>	29
4.1.5.	<i>Quels sont les avantages et inconvénients de l'opération ?</i>	30
4.2.	SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	30
5.	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	31
5.1.	SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	32
5.2.	SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE	32
5.3.	SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	33
5.4.	SUR LE PROJET	33
5.5.	SUR LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	33
5.6.	SUR LE MEMORANDUM EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	33
6.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	35
	SUR	35
	LA DEMANDE D'AUTORISATION D'AMENAGER	35
	LA ZAE ABLIS NORD II	35
6.1.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	36
7.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DEMANDE DE CONSTRUCTION DES ENTREPÔTS A ET B	37
7.1.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	38
8.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE D'EXPLOITATION DES ENTREPÔTS A ET B	39
8.1.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	39



1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1. Objet de l'enquête

La société SEBAIL 78, représentée par Monsieur François MARTINIER en sa qualité de président, a déposé le 20 mars 2018

- une demande d'autorisation d'aménager la ZAE d'Ablis Nord II,
- de construire un entrepôt frigorifique (Lot A Nomenclature 1511) et un entrepôt de stockage de liquides inflammables (Lot B nomenclature 4331).

La demande concerne également une autorisation environnementale d'exploiter ces entrepôts sur les communes d'Ablis et de Prunay en Yvelines.

1.1.1. La société SEBAIL 78

Cette société, domiciliée 33 avenue du Maine 75015 Paris, est dirigée par :

Un Président : Mr François MARTINIER

Francois MARTINIER dirige 20 entreprises (21 mandats), son mandat principal est Vice-président au sein de l'entreprise [PIERRE CHARRON SA](#) (9 personnes, CA: 3 794 400 €). Francois MARTINIER évolue dans le secteur d'activité de l'Immobilier.

Un Directeur Général : Mme Marie MARTINIER.

Marie MARTINIER dirige 2 entreprises (3 mandats), son mandat principal est Directeur général au sein de l'entreprise [SEBAIL 78](#). Marie MARTINIER évolue dans le secteur d'activité de la Finance.

Elle dispose d'un Commissaire aux comptes titulaire (AUDIT ET CONSEIL UNION) et d'un Commissaire aux comptes suppléant (Groupe CONSEIL UNION).

SEBAIL 78 est une filiale de l'Omnium Immobilier Francilien, promoteur-développeur immobilier.

SEBAIL 78 a mené de nombreux projets immobiliers dont le dernier en date est la réalisation d'une zone d'activité de 25 ha à Stains.

La surface totale de plancher construite à ce jour, est de 92 000 m².

Les capacités financières de SEBAIL 78 sont présentées ci-après :

Année 2016

Chiffres d'affaires 12,5 M€

Capitaux propres 14 M€

Résultat net 600 K€

Endettement 0

Marge brute d'autofinancement 600 K€

En cas d'incident ou d'accident, SEBAIL 78 sera en mesure de participer financièrement à la remise en état du site, à l'achat de matériels de dépollution le cas échéant et de réparation des dommages à l'environnement résultant du dysfonctionnement d'une de ses unités de production.

1.1.2. La Zone d'Activités « ABLIS-NORD 2 »



La future Zone d'Activités de 25ha se situe à l'intersection des communes d'Ables et de Prunay-en-Yvelines, dans le prolongement de la Zone d'Activités « ABLIS-NORD ».

Son implantation s'appuie sur des limites physiques et urbaines au-delà desquelles l'aménagement de la Zone d'Activités ne peut être envisagé :

- Les voiries : L'aquitaine A11 au Sud et la N10, à l'Est ;
- Le Grand Parc forestier des Faures, au Nord ;
- Le ru du Perray, au Sud.

Les objectifs du projet de création de la Zone d'activités « ABLIS-NORD 2 » sont les suivants :

Concrétiser le Schéma Directeur Local (Plan Local d'Urbanisme) qui souhaite développer une zone d'activités économiques et commerciales en continuité de la Zone d'Activité d'ABLIS NORD afin de permettre le développement économique de la commune en tant que pôle d'appui du territoire Sud des Yvelines ;

Favoriser la création d'emplois ;

Grâce à la mise en place de la Taxe Professionnelle Unique, assurer à la commune d'Ables, des recettes fiscales supplémentaires ;

Regrouper les zones d'activités sur des sites choisis afin de leur faire bénéficier du bon niveau de desserte locale (proximité de l'A11 et de la RN10) et éviter la dispersion de la circulation sur le réseau routier communal au risque de créer des embouteillages ;

Veiller à la qualité environnementale de l'aménagement et des futures constructions, en cohérence avec les orientations contenues dans les Plans d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. d'Ables.

Un périmètre de 25 ha environ a été défini en vue de créer la future Zone d'Activités « ABLIS-NORD 2 ».

La majeure partie de ce projet se trouve sur la commune d'Ablis. Seul, le futur axe de desserte de la Zone d'Activités sera en dehors du territoire communal. Il sera aménagé sur la commune de Prunay-en-Yvelines, dans le prolongement de l'échangeur faisant la liaison entre l'autoroute A11, la RN10 et la Zone d'Activités « ABLIS-NORD ».

Dans le cadre de ce projet, deux entrepôts sont déjà programmés, le premier servant à l'entreposage frigorifique de denrées alimentaires, le second utilisé pour le stockage de produits issus de la cosmétique composés essentiellement de liquides inflammables et d'aérosols en petits récipients.

Il s'agit bien de l'aménagement de terrains destinés à être cédés à des entreprises, à des fins économiques. Cette opération comprend donc, par nature, la réalisation des travaux nécessaires à la viabilisation et à l'aménagement de la zone. Il s'agit des travaux de voirie, d'alimentation en eau, gaz, électricité, la réalisation des réseaux d'assainissement et de télécommunications et de l'installation de l'éclairage public.

1.1.2.1. Les enjeux économiques

- la localisation de la zone d'étude, à proximité d'un réseau routier de première importance (Autoroute A11 et RN10) et de zones d'activités existantes « ABLIS-NORD » et « ABLIS-OUEST » ;
- l'occupation actuelle du sol, à savoir un territoire communal peu urbanisé (près de 80 % de l'espace est occupé par l'agriculture et par des massifs forestiers relativement importants) ;
- la présence de monuments historiques (l'Eglise Saint-Pierre-Saint-Paul et l'ancienne Abbaye) et de vestiges archéologiques ;
- la population des communes d'Ablis (3 250 habitants en 2013) et de Prunay-en-Yvelines (811 habitants en 2013) ;
- des espaces urbanisés relativement peu importants regroupés au niveau du centre-ville (bourg historique) et au niveau de fermes isolées et de petits hameaux ;
- le dynamisme économique et du bassin d'emplois existant. Les deux zones d'activités ZA « ABLIS-NORD » et ZA « ABLIS-OUEST » comptabilisent près de 1 000 emplois et de 1999 à 2007, la commune a connu une augmentation de 27 % du nombre d'emplois créé ;
- une offre commerciale qui a tendance à se raréfier, lié à la forte concurrence commerciale dans les territoires voisins, notamment la zone commerciale de Rambouillet.

1.1.2.2. Le cadre urbain

La zone d'étude a vocation à se transformer et se développer. Cette mutation est inscrite au niveau des différents plans de planification et génère des besoins en équipement et amélioration du fonctionnement urbain.

L'Urbanisme

Plusieurs documents administratifs intéressent la zone:

- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF) de 2013. Celui-ci donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels et à la densification des espaces déjà urbanisés. Il précise également que les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire ;

- Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) de 2014. Les objectifs de ce Plan sont d'atteindre une diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre, de baisser de 2 % les déplacements individuels motorisés ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Yvelines. Datant de 2014, celui-ci fixe comme objectif un équilibre dans l'évolution des zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles. Il promeut ainsi le développement urbain autour de Rambouillet, notamment au droit la commune d'Ablis. Il fixe également, comme priorité, le développement d'espaces déjà bâtis afin de préserver les espaces agricoles et sylvicoles ;
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE). Approuvé en 2012, il fixe 17 objectifs et 58 orientations sur le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effets de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Le SRCAE définit 3 grandes priorités : le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et la réduction de 20 % des émissions atmosphériques du trafic routier ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de 2013 qui vise à diminuer la concentration des polluants dans l'atmosphère et définir les modalités et procédures d'alerte. Il définit 9 mesures réglementaires parmi lesquelles la mise en place de plans de déplacements pour les pôles générateurs de trafic ;
- Le Plan Local d'Urbanisme des communes d'Ablis (approuvé le 16 octobre 2014 et modifié le 7 juillet 2015) dans lequel s'inscrit le projet de Zone d'Activités, et de Prunay-en-Yvelines (approuvé le 12 mars 2004 et révisé le 18 décembre 2012), qui vise spécifiquement l'aménagement de l'axe de desserte de la future Zone d'Activités.

Les Réseaux routier et nuisances associées

La desserte principale de la future Zone d'Activités sera assurée par l'échangeur autoroutier qui relie la RN10 à l'A11.

Ces axes routiers, au même titre que la RD 910 et la RN191 constituent les axes structurants de la commune d'Ablis.

Le trafic sur ce réseau est relativement important avec des fréquences de l'ordre de 16 500 véhicules/jour sur la RD 910 et 8 500 véhicules/jour sur la RN 191.

Ce réseau est à l'origine de nuisances sonores et d'émissions atmosphériques polluantes.

Les Circulations douces et transports collectifs

Les communes d'Ablis et de Prunay-en-Yvelines ne possèdent pas de gare ferroviaire et ne sont desservies que par des voies de circulation routières. Les gares les plus proches sont celle de Rambouillet, à 12 km au Nord de la zone d'étude et celle de Dourdan, à 14 km à l'Est de l'agglomération.

La zone est desservie par les lignes de car n°5 faisant la liaison Rambouillet – Prunay-en-Yvelines – Orsonville et la ligne n°11 qui relie Rambouillet à Ablis et Auneau.

Le taux d'occupation de ces cars est relativement important. Raison pour laquelle, la commune d'Ablis a la volonté de développer le réseau de transport en autobus à l'échelle du territoire intercommunal.

Les circulations douces, quant à elles, sont encore assez peu développées. Présentes essentiellement sur la commune d'Ablis, elles permettent de faire la liaison entre les hameaux situés à l'Est de l'agglomération et le centre-ville. A noter que ces aménagements sont absents de la zone d'emprise du projet.

1.1.2.3. Patrimoine culturel, paysage et loisirs

Le patrimoine culturel

Le projet de Zone d'Activités s'inscrit dans un secteur disposant d'un caractère historique et pittoresque, d'une sensibilité au niveau archéologique et d'un réel intérêt patrimonial. Sur la zone d'étude, on recense notamment des sites remarquables :

- Deux édifices inscrits à l'inventaire des monuments historiques :
 - L'église Saint-Pierre-Saint-Paul, inscrite le 17 juin 1950 ;
 - L'ancienne Abbaye, inscrite le 7 décembre 1925.

Ces deux sites bénéficient d'un périmètre de 500 m de rayon qui englobe quasiment toutes les zones urbanisées de la commune.

Toutefois, la zone de projet est en dehors de ces périmètres de protection.

- Des vestiges archéologiques

En tout, la commune compte 26 sites archéologiques allant du Paléolithique au Moyen-Age. Une demande a été adressée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France (DRAC) afin de lancer des fouilles dites préventives et ce, afin d'éviter que le patrimoine, éventuellement présent sur le site, ne soit détruit lors des travaux d'aménagement de la future Zone d'Activités « ABLIS-NORD 2 ».

Remarque : Une campagne archéologique préventive est en cours de réalisation par la DRAC.

Le paysage

En termes de paysage, celui-ci est constitué majoritairement par des paysages de plateau ouverts et cultivés qui occupent 80 % du territoire communal. Suivent les espaces forestiers et les zones humides de fond de vallée qui représentent 10 % de cette surface.

Les espaces urbanisés ne représentent que 8 % du territoire communal.

Les activités de loisirs

Concernant la pratique d'activités sportives et de loisirs, celle-ci est favorisée par la présence d'un cadre rural et naturel de qualité ainsi que par un réseau de liaisons douces comme les aménagements qui permettent la promenade à pied ou à vélo.

1.1.2.4. Le cadre physique et naturel

Le relief de la zone est majoritairement plan avec une légère inclinaison vers le Sud-Ouest, marqué par le ru du Perray.

Les altitudes sont homogènes, oscillant entre 153 et 157 m NGF d'altitude.

Le ru de Perray est le seul réseau hydrographique notable sur la commune. Prenant sa source à Sonchamp, au nord d'Ablis, il s'écoule à une centaine de mètres au sud-ouest du périmètre de la zone d'étude, avant de se jeter dans la Voise puis de rejoindre l'Eure à hauteur du Château d'Esclimont dans le département d'Eure-et-Loir.

Le régime du cours d'eau est souvent variable. De faible débit, en période normale, celui-ci peut rapidement augmenter notamment en cas de fortes précipitations, le drainage des champs agricoles alentours contribuant à cette variation. Ceci a pour conséquence de courts épisodes d'inondation sur la commune, notamment dans le secteur des étangs.

Les mares, autre composant majeure du réseau hydrographique, sont principalement d'origine humaine, créées afin de fournir matériaux de construction et assurer les besoins en eau de la

commune. Il en est de même, pour l'étang des Bas Prés, situé au nord de l'agglomération, lieu de détente et de loisir, creusé et aménagé dans les années 1980.

La géologie d'Ablis est relativement simple : il s'agit d'un plateau calcaire, composé successivement par les formations des Argiles à Meulière de Montmorency, des Sables de Fontainebleau et de craie blanche à silex, recouvert de limons.

Le réseau aquifère se caractérise par la présence de deux nappes souterraines :

- La nappe de Beauce, présente dans les Sables de Fontainebleau, située à moins de 10 m de profondeur, en relation étroite avec le réseau hydrographique. Sa qualité est dégradée par la présence de polluants souvent d'origine agricole ;
- La nappe de la Craie.

Les facteurs contribuant actuellement à la dégradation de la qualité de l'air sont le trafic routier, l'agriculture et le secteur résidentiel.

1.1.2.5. Faune et Flore

- La zone d'étude n'est attachée à aucune zone de protection du milieu naturel du type Natura 2000 (la plus proche étant située à 5 km à l'Ouest du site, il s'agit de la Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents) ;
- Elle n'est située dans aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), la plus proche étant située à 6 km à l'Est du projet (il s'agit de la Forêt de Dourdan) ;
- D'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, le projet est traversé par un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes. Toutefois, les terrains étudiés, principalement constitués de cultures céréalières, ne sont pas concernés par cette trame verte.

Il est demandé, néanmoins, que le projet de Zone d'Activités prenne en considération ce corridor par le biais de mesures visant à maintenir sa fonctionnalité ;

- L'habitat prédominant sur la zone d'étude est la culture intensive qui représente 94 % de la surface d'assiette foncière du projet. Les milieux boisés, concentrés au nord, représentent 5 % de cette surface (constitués de chênaie et de bouleaux) ;
- Présence d'une rétention en eau, au nord du projet, de 450 m² alimentée par un fossé collectant les eaux de voirie de la bretelle desservant la zone d'activités « ABLIS NORD » ;
- Les enjeux concernant les habitats naturels et la flore sont jugés faibles sur l'emprise du site ;
- Concernant les enjeux sur la faune, seul celui ayant trait aux oiseaux est considéré comme modéré. En effet, sont recensées, au droit de la zone d'étude, 5 espèces disposant du statut « Quasi menacé » à « Vulnérable » à l'échelle nationale. Il s'agit de l'Alouette des champs, la Linotte mélodieuse, le Bruant jaune, l'Hirondelle rustique et le Chardonneret élégant ;
- Enfin, sur les 10 prélèvements de sol réalisés au droit de l'emprise du projet, aucun faciès n'entre dans la définition des sols dits de « zone humide » au sens de la réglementation en vigueur.

1.1.2.6. Servitudes et contraintes particulières

Selon le Portail Géorisques qui recense, au niveau national, les risques naturels et technologiques encourus par les communes, les agglomérations d'Ablis et de Prunay-en-Yvelines sont assujetties aux risques suivants :

- Risque d'inondation ;
- Risque de mouvement de terrain ;

- Risque sismique ;
- Risque lié au transport de marchandises dangereuses.

Par ailleurs, lors d'épisodes pluvieux intenses, on observe une surcharge des réseaux de collecte des eaux de ruissellement, entraînant inondations et coulées de boues. 3 Arrêtés de catastrophes naturelles ont été émis (en 1983, 1999 et 2016) relatifs à des épisodes de ce type.

De plus, la zone d'étude est concernée par le risque du au retrait-gonflement des terrains argileux

1.1.3. L'entrepôt frigorifique

L'entrepôt sera constitué :

- d'un bâtiment comprenant quatre cellules de stockage : trois cellules de 5 967 m² et une cellule de 1 492 m²,
- de deux zones de mise à quais des poids-lourds venant charger et décharger les marchandises, à l'avant et à l'arrière de chaque cellule de stockage, côté Nord et Sud du futur bâtiment,
- de bureaux et locaux sociaux disposés en verrue de la façade Est ;
- de locaux techniques disposés en verrue de la façade Est ;
- d'une aire de stationnement de véhicules légers ;
- d'une aire de stationnement des poids-lourds.

Les produits susceptibles d'être stockés sur le site pourront être :

- des denrées alimentaires : il s'agira de denrées périssables d'origine végétale ou animale, conservées à une température comprise entre 0°C et 12°C. Le stockage de ces produits est prévu sur les cellules 1 à 3.
- de produits combustibles : il s'agira principalement de produits d'emballage comprenant des palettes (bois ou plastique), des cartons, des sacs ou des films plastiques. Ce stockage est prévu dans la cellule n°4.

Le bâtiment projeté aura une longueur d'environ 210 m pour une largeur de 100 m, représentant une superficie construite de 21 396 m².

Ce bâtiment sera divisé en 4 cellules de stockage distinctes, au moyen de murs séparatifs coupe-feu dépassant en toiture et en façade :

- Le mur de séparation entre les cellules 1 et 2 sera coupe-feu de degré 4 heures ;
- Les murs de séparation entre les cellules 2 et 3 et entre les cellules 1 et 4 seront coupe-feu de degré 2 heures.

A noter enfin que la façade extérieure du bâtiment longeant la cellule 3 sera coupe-feu de degré 4 heures tandis que la façade extérieure longeant la cellule 1 sera coupe-feu de degré 2 heures.

1.1.4. L'entrepôt de liquides inflammables

Le projet consiste en l'implantation d'un bâtiment logistique destiné à la réception, à l'entreposage et à la réexpédition de produits de la cosmétique, conformes aux réglementations de mise sur le marché.

Il sera constitué :

- d'un bâtiment recoupé en cinq cellules de stockage, dont une de 5 967 m² et quatre autres de 2 973 m²,
- d'une zone de mise à quais des poids-lourds venant charger et décharger les marchandises, à l'avant de chaque cellule de stockage, côté Est,
- de bureaux et locaux sociaux disposés en verrue de la façade Nord ;
- de locaux techniques disposés en verrue de la façade Nord ;

- d'une aire de stationnement de véhicules légers ;
- d'une aire de stationnement des poids-lourds.

Les produits susceptibles d'être stockés sur le site pourront être :

- des produits combustibles tels que le bois ou les plastiques : il pourra s'agir principalement de produits d'emballage ou autres.

Pourront être stockés également des matières plastiques sous forme de matières premières, se présentant notamment sous forme de paillettes ou de billes.

- Des liquides inflammables, correspondant par exemple à des produits cosmétiques spécifiques (parfums, dissolvants...),
- Des aérosols, correspondant à des produits cosmétiques (déodorants, laques à cheveux, mousse à raser...),
- Des produits toxiques pour l'environnement aquatique (dangereux pour l'environnement), pouvant être des produits agropharmaceutiques à destination des produits de l'industrie de la cosmétique (matières premières notamment).

1.2. Le cadre juridique de l'enquête

La création de la zone d'activités « ABLIS- NORD 2 » ainsi que la construction, au sein de cette zone, de deux entrepôts soumis respectivement à enregistrement et à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont des opérations d'aménagement relevant de l'évaluation environnementale et notamment des articles

Article R.122-2 du Code de l'Environnement

- Aménagement d'une zone d'activité d'une superficie de 25 ha
- Construction d'un entrepôt de stockage de produits cosmétiques soumis à autorisation au titre de la rubrique 4331 de la nomenclature des ICPE,
- Construction d'un entrepôt frigorifique d'une capacité de stockage de 149 832 m³ soumis à enregistrement au titre de la rubrique 1511 de la nomenclature des ICPE,
- Défrichement d'une zone boisée privative de 0,47 ha afin d'aménager le rond-point de desserte de la zone d'activités

Article R.214-1 du Code de l'Environnement

- Surface totale des eaux collectées correspondant à la superficie du projet, soit 25 ha.

Par ailleurs, conformément à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement, l'étude d'impact comporte les items suivants :

- La description du projet (conception, dimensions,) accompagnée si possible d'éléments aidant à la localisation et la compréhension du projet (cartes, plans, visuels,...) ;
- L'analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet ;
- Description de l'environnement et de son évolution suite à la mise en œuvre du projet ou du fait de son absence ;
- L'analyse des effets négatifs et positifs, directs et indirects, temporaires et permanents, à court, moyen et long terme du projet (comprenant notamment l'addition et l'interaction des effets), les incidences négatives notables du projet résultant de la vulnérabilité aux catastrophes naturelles ;
- L'analyse des effets cumulés avec les autres projets connus ;
- Les autres partis d'aménagement envisagés et les raisons qui justifient le projet retenu au regard de l'environnement et de la santé ;
- La compatibilité du projet avec le document d'urbanisme, son articulation avec les

- plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R.122-17 du Code de l'Environnement et la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique dans les cas mentionnés à l'article L.371-3 du Code de l'Environnement ;
- Les mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets, l'estimation des dépenses pour la mise en place des mesures, les modalités de suivi des mesures et du suivi de leurs effets ;
 - La méthodologie pour établir l'état initial et les effets ;
 - La description des difficultés éventuelles ;
 - Les noms et qualités des auteurs de l'étude .

1.3. Désignation du commissaire enquêteur

Par ordonnance E18000156/78 du 16 juillet 2018, Madame le Président du Tribunal Administratif de Versailles a désigné

- Monsieur Pierre Barber, en tant que Commissaire Enquêteur.

Ce document figure en Pièce N° 1.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur n'avoir aucun intérêt personnel dans ce dossier. (Pièce N°2).

1.4. Modalités des enquêtes

Par arrêté du 8 janvier 2019, Monsieur le Préfet des Yvelines a mis le dossier à l'enquête.

Ce document figure en Pièce N° 3.

1.4.1. Consultation du dossier

Pendant l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier, du 4 Février 2019 au 6 mars 2019 (12h) inclus, à la mairie d'Ablis et à la mairie de Prunay en Yvelines sur support papier, ainsi qu'à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France (DRIEE), unité départementale des Yvelines (UD 78) - 35 rue de Noailles - 78000 Versailles, sur un poste informatique et sur support papier, aux jours et heures ouvrables des services ou sur le site internet de la Préfecture des Yvelines (<http://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Installations-classees-pour-la-protection-de-l-environnement/Enquetes-2019>).

Par ailleurs, le public a également pu demander des informations auprès de Mr Michel BAUDOIN (architecte du projet 01 64 07 45 87).

1.4.2. Inscription de remarques

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu inscrire ses observations sur les deux registres papier déposés dans les deux mairies concernées.

Par ailleurs, pendant la durée de l'enquête, le public a également pu transmettre ses remarques tant par écrit au commissaire enquêteur domicilié pour la circonstance au siège de l'enquête que par courriel à l'adresse électronique :

driee-consultation-environnement@developpement-durable.gouv.fr

1.4.3. Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a reçu le public les jours suivants :

- 1) En mairie d'Ablis,

Lundi 4 février 2019	de 9h00 à 12h00
Vendredi 22 février 2018	de 15h00 à 18h00
Mercredi 6 mars 2019	de 09h00 à 12h00

- 2) En mairie de Prunay en Yvelines :

Samedi 16 février 2019	de 9h00 à 12h00
Lundi 4 mars 2019	de 14h00 à 17h00

1.4.4. Publicité de l'enquête

1.4.4.1. La publicité légale

L'enquête publique a été annoncée par un avis publié dans plusieurs journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires, 15 jours avant le début de l'enquête. Ces publications ont été répétées dans les 8 premiers jours de l'enquête dans ces journaux :

- Le Parisien du 16 janvier 2019
- Toutes les Nouvelles du 16 janvier 2019
- Le Parisien du 6 février 2019
- Toutes les Nouvelles du 6 février 2019

Une copie de ces publications est annexée à ce rapport (Pièces N° 4-1 à 4-4).

1.4.5. Documents mis à la disposition du public

Conformément à l'arrêté de mise à enquête, le dossier d'enquête (de près de 1400 pages) comprend plusieurs documents répartis en quatre dossiers. La plupart des documents techniques ont été rédigés par SOCOTEC Agence HSE IDF.

- Etude d'impact	
Préambule	9 pages
Résumé non technique	10 pages
Diagnostic territorial	16 pages
Etat initial	25 pages

Présentation du projet	10 pages
Incidences notables	40 pages
Méthodes utilisées et difficultés	3 pages
Auteurs	
Annexes	

- **Dossier 1**

Annexes Etude d'impact

Rapport d'investigations sur la Faune, la Flore et habitats naturels	80 pages
Rapport d'investigations sur la Faune, la Flore et habitats naturels complément	26 pages
Etude diagnostic d'un milieu récepteur superficiel	17 pages
Projet d'extension de la ZA Nord	31 pages
Bruit d'environnement	21 pages
Etude hydrologique et pédologique	24 pages
Note paysagère	22 pages
Demande d'autorisation de défrichement	5 pages
Etude agricole préalable	25 pages
Incidences Natura 2000	17 pages
Autorisation de rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel	1 page
Attestation de propriété des terrains	1 page
Recherches archéologiques	4 pages
Délibération du Conseil Municipal de Prunay en Yvelines + plans	4 pages
Statistiques Pluies	1 page
Plans	3 pages

Etude de danger Projet A Entrepôt frigorifique

Présentation du projet A	149 pages
Plan de localisation	1 page
Plateforme Messagerie	1 page
Plan cadastral	1 page
Plan d'ensemble au 1/500	1 page
Récépissé de demande de construire ou d'aménager	1 page
Accord du Maire d'Ablis	1 page
Calcul du débit d'eau	1 page
Autorisation de rejet des eaux de pluie	1 page
Besoin en eau de défense incendie	2 pages
Note de calcul de l'ouvrage de confinement	6 pages
Flux thermiques	18 pages
Réserve d'eau incendie de la ZA	3 pages
Dispersion des fumées toxiques liées à un incendie	6 pages
Lanterneaux à isolation renforcée	2 pages
Plan d'évacuation	1 page
Système d'extinction Incendie	30 pages

Etude de danger Projet B Stockage de produits cosmétiques

Présentation du projet B	159 pages
Plan de situation	1 page
Plan cadastral	1 page
Plan d'ensemble au 1/500	1 page
Récépissé de demande de construire ou d'aménager	1 page

Sol Anti acide	10 pages
Calcul de classement SEVESO	4 pages
Accord du Maire	1 page
Calcul du débit d'eau	1 page
Autorisation de rejet des eaux de pluie	1 page
Analyse du risque Foudre	26 pages
Besoin en eau de défense incendie	2 pages
Note de calcul de l'ouvrage de confinement	7 pages
Flux thermiques	18 pages
Réserve d'eau incendie de la ZA	3 pages
Dispersion des fumées toxiques liées à un incendie	6 pages
Lanterneaux à isolation renforcée	2 pages
Plan d'évacuation	1 page
Système d'extinction Incendie	30 pages
 <i>Pièces complémentaires</i>	
Demande d'autorisation d'exploiter	1 page
DRIEE : réception du dossier	1 page
Avis CDPENAF	2 pages
Etude agricole préalable	25 pages

- **Dossier 2**

Permis d'Aménager sur Ablis

Formulaire	17 pages
Plan de situation au 1/10000	1 page
Notice descriptive	1 page
Document géomètre	1 plan
Plan de composition d'ensemble du projet	1 plan
Coupes	1 plan
Photo dans l'environnement proche	1 plan
Photo dans l'environnement lointain	1 plan
Plan réseaux fluides	1 plan
Plan réseaux fluides Courants forts courants faibles	1 plan
Hypothèse d'implantation des bâtiments	1 plan
Engagement du lotisseur	12 pages
Etude des sols	24 pages
Plan de division	1 plan
Plan de division annexe	1 plan
Réserve d'eau pour incendie	2 plans
Projet paysager	22 pages
Archéologie	4 pages
Autorisation de rejet des eaux	1 page
Autorisation de dévoiement EU	1 page
Pièces complémentaires	8 pages

Permis d'Aménager sur Prunay en Yvelines

Formulaire	17 pages
Plan de situation au 1/10000	1 plan
Notice descriptive	1 page

Document géomètre	1 plan
Plan de composition d'ensemble du giratoire	1 plan
Coupes giratoire	1 plan
Photo dans l'environnement proche	1 plan
Photo dans l'environnement lointain	1 plan
Etude des sols	24 pages
Autorisation de défrichage	9 pages
Projet paysager	22 pages
Archéologie	4 pages
Pièces complémentaires	12 pages

Demande de permis de construire Projet A

Formulaire	17 pages
Plan de situation au 1/10000	1 plan
Plan masse 1/500	2 plans
Coupes	1 plan
Notice descriptive	37 pages
Coupe toiture	1 plan
Bâtiments annexes	1 plan
Insertion dans l'environnement	2 plans
Photo dans l'environnement proche	2 plans
Photo dans l'environnement lointain	2 plans
Copie de l'agrément	2 pages
Conformité à la réglementation thermique	24 pages
Plan de division	1 plan
Association syndicale des futurs propriétaires	12 pages
Plan de niveaux	1 plan
Plan des réseaux	1 plan
Plan topographique	1 plan
Pièces complémentaires	10 pages

Demande de permis de construire Projet B

Formulaire	17 pages
Plan de situation au 1/10000	1 plan
Plan masse 1/500	2 plans
Coupes	1 plan
Notice descriptive	37 pages
Coupe toiture	1 plan
Bâtiments annexes	1 plan
Plan toiture	1 plan
Insertion dans l'environnement	1 plans
Photo dans l'environnement proche	2 plans
Photo dans l'environnement lointain	2 plans
Copie de l'agrément	2 pages
Conformité à la réglementation thermique	24 pages
Plan de division	1 plan
Association syndicale des futurs propriétaires	12 pages
Plan de niveaux	1 plan
Plan des réseaux	1 plan
Plan topographique	1 plan
Pièces complémentaires	10 pages

Avis - *Avis de MRAe en date du 24/10/2018*

20 pages



2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 4 février 2019 au mercredi 6 mars 2019 12h00, durant 31 jours consécutifs, tenant compte de l'arrêté préfectoral qui a organisé l'enquête. Aucun événement notable n'est venu perturber son déroulement.

2.1. Visite des lieux

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place le vendredi 25 janvier 2019 de 15h00 à 17h30 afin de se rendre compte de la topographie de la zone intéressée par le projet. Il y a rencontré Mr Martinier, Président de Sebail 78, ainsi que Mr Nicolai.

Le commissaire enquêteur s'est également rendu sur place le vendredi 8 février 2019 afin de vérifier la bonne mise en place des affiches annonçant l'enquête.

2.2. Réunions

Le commissaire enquêteur a rencontré :

- la DRIEE le vendredi 18 janvier de 10h00 à 12h00,

2.3. Permanences.

Cinq permanences ont été tenues en conformité avec l'arrêté qui a organisé l'enquête publique.

- 1) En mairie d'Ablis,

Lundi 4 février 2019	de 09h00 à 12h00
Vendredi 22 février 2018	de 15h00 à 18h00
Mercredi 6 mars 2019	de 09h00 à 12h00

- 2) En mairie de Prunay en Yvelines :

Samedi 16 février 2019	de 09h00 à 12h00
Lundi 4 mars 2019	de 14h00 à 17h00

2.4. Clôture des registres d'enquête

L'enquête étant close le mercredi 6 mars à 12h00, le commissaire enquêteur a récupéré les registres :

- 1 registre pour la commune d'Ablis
- 1 registres pour la commune de Prunay en Yvelines

Conformément à l'arrêté de mise à enquête, il en a assuré la clôture.

2.5. Contenu des registres et courriers reçus.

Les deux registres d'enquête (Ablis et Prunay en Yvelines) sont joints en pièce 5-1 et 5-2. Seul le registre de Prunay en Yvelines comporte une remarque :

Préoccupation pour le trafic des camions

Type d'activité des autres lots

Zone humide

Quid si départ de Guerlain

Par ailleurs, aucune remarque n'a été formulée par internet.

2.6. Conclusions sur le déroulement de l'enquête.

2.6.1. Mise à disposition du dossier

Le dossier a été mis à la disposition du public qui souhaitait le consulter.

Les registres d'enquête ainsi qu'une adresse internet ont été disponibles pour le public qui souhaitait inscrire et/ou déposer annotations et courriers.

2.6.2. Les permanences

Les permanences se sont tenues comme prévu ; elles n'ont été marquées par aucun incident.

2.6.3. Examen de la procédure

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.

Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit ni de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée dans la conduite de cette enquête.

2.6.4. Conclusions

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2019, il semble que la procédure ait été bien respectée.

2.7. Examen du Dossier

Le commissaire enquêteur a examiné le dossier dans son ensemble mais plus particulièrement le dossier d'étude d'impact et l'avis de l'Autorité environnementale.

2.7.1. L'étude d'impact

L'étude d'impact du dossier, réalisée par la société SOCOTEC, analyse en détail les diverses implications du projet selon le plan ci-après :

- I. Préambule
 - Rappel Réglementaire
 - Identité du demandeur
 - Périmètre de la zone d'étude
 - Rappel des objectifs de création de zone d'activités
 - Définition d'un ZA
- II. Résumé non technique
 - Les principaux enjeux et contraintes
 - Description du projet
 - Effets du projet et mesures d'insertion
- III. Diagnostic territorial
 - Présentation du territoire
 - Tissu urbain
 - Contexte humain et économique
 - Documents de planification et d'urbanisme
- IV. Etat initial
 - Topographie
 - Géologie
 - Hydrologie
 - Les sols
 - Le climat
 - La qualité de l'air
 - Le milieu naturel
 - Les zones humides
 - Environnement sonore
 - Risques naturels
 - Risques technologiques
 - Servitudes
 - Réseaux d'eau
- V. Présentation du projet
 - Raisons pour lesquelles le projet a été retenu
 - Scénario de référence
- VI. Incidences du projet sur l'environnement
 - Effets temporaires
 - Effets négatifs et positifs sur l'environnement
 - Effets négatifs et positifs sur la santé humaine
 - Coûts
 - Effets cumulés avec d'autres projets
- VII. Méthodes utilisées
- VIII. Auteurs de l'étude
- IX. Annexes

L'étude prend notamment en compte toutes les incidences du projet tant sur l'environnement que sur la santé et détaille les mesures compensatoires.

Du point de vue du commissaire enquêteur, l'étude a été correctement menée.

2.7.2. L'Avis de la Mission Régionale de l'autorité environnementale

Celle-ci, dans son avis, recommande :

- De justifier le choix de la zone retenue au regard de la consommation d'espace agricole,
- De mieux prendre en compte les incidences du giratoire sur le trafic,
- Une meilleure estimation du trafic par rapport aux activités des deux premiers lots,
- De limiter la hauteur de stockage à 7 mètres,
- D'analyser les niveaux sonores en limite des habitations les plus proches.

Le pétitionnaire a répondu en détail à ces recommandations et notamment :

Point 1 : Les autoroutes A 11 (provenance de Bretagne, port de Nantes) et A 10 (Pays de Loire, Bordeaux, Toulouse, Espagne) qui ne disposent d'aucune infrastructure proche de Paris, contrairement aux autres axes présents en Ile-de-France (A1, A4, A5, A6, A13). Cet état de fait est dû à l'absence de foncier disponible, absence résultant en particulier de la présence de la forêt domaniale de Rambouillet. En comblant un vide dans le maillage de la région parisienne, la création de la zone d'activité d'Ablis permettra l'approche au plus près des consommateurs finaux pour les produits en provenance de l'ouest, du sud-ouest, du centre de la France et de l'Espagne.

Pour combler ce manque d'offre sur ce secteur et améliorer le maillage pour desservir la région parisienne, et malgré de nombreuses recherches y compris sur un périmètre plus large, aucune autre alternative moins consommatrice d'espace agricole n'a pu être identifiée. Ceci s'explique par la présence de la forêt de Rambouillet. Compte tenu des caractéristiques d'occupation sur ce secteur, notre choix s'est donc porté sur un espace prévu dans les documents d'urbanisme et proche des grands axes desservant la région IDF évitant ainsi la traversée d'agglomération pour rejoindre ces grands axes.

Point 2 : La MRAe souligne que l'étude d'impact n'a pas suffisamment pris en compte l'absence de giratoire au nord du site avant la création de la ZAE, ce qui impliquera la déviation du trafic par le sud et la RD 168 (qui passe au sud-ouest de la commune d'Ablis) pendant la phase travaux de la ZAE : Pour la création de la future ZAE (Zone d'Activité Economique), un seul accès au chantier sera créé au Sud-Ouest de la zone. Hormis pour la phase d'amenée/repli du matériel au début et en fin de chantier, les mouvements d'engins de chantier seront limités par le fait que l'ensemble des terrassements sera réalisé sur place. Le trafic poids lourds pour l'amenée des matériaux est estimé à 10 poids lourds / jour et celui des employés du chantier est estimé à 20 à 25 véhicules légers par jour. L'ensemble représente 0,47% du trafic sur la RD168 (1 646 véhicules en 2005, au point de jonction avec la N10 au Sud de l'A11 - donnée du Conseil Général des Yvelines - cf. Pièce Jointe). Le pont qui permet la traverser du ru du Perray, à hauteur de la station d'épuration d'Ablis, sera renforcé et une signalisation par panneaux sera installée.

La bretelle d'entrée/sortie de la RN10 situé au Nord du projet restera fonctionnelle pendant toute la durée du chantier. Le futur rond-point qui permettra de desservir la zone d'activité à sa mise en service, est réalisé "à cheval" sur la voie existante ce qui permet sa réalisation sans interrompre le trafic.

La zone d'activité sera ouverte à l'activité d'entrepôt qu'après mise en service du giratoire permettant un accès direct à la bretelle d'entrée/sortie de la RN10.

Point 3 : Les activités précises n'étant pas connues, il a été considéré une activité logistique « classique » de zones d'activités périphériques sur l'ensemble des parcelles. L'étude trafic a été réalisée avec des hypothèses hautes, les futurs exploitants considèrent que les chiffres pris en compte sont confortables. Les impacts sur le fonctionnement de la circulation sur la zone sont nuls. Ainsi, même si l'étude de trafic était davantage détaillée par rapport aux flux générés (en distinguant le type de PL par exemple), le résultat serait le même tant qu'il s'agit d'activités type logistique.

Point4 : Pour le lot "A", le Maître d'Ouvrage confirme que la hauteur de stockage sera limitée à 7 m comme cela a été modélisé dans les scénarii de flux thermiques dans l'étude de danger.

Point 5 : Le Maître d'Ouvrage SEBAIL 78 s'engage à réaliser une analyse des niveaux sonores en limite de propriété des habitations les plus proches, dans les 3 mois suivant le démarrage du chantier, - les exploitants ICPE réaliseront une campagne de mesures des niveaux sonores dans les 3 mois suivants la mise en service de l'installation, comme l'exige la réglementation ICPE.

Du point de vue du commissaire enquêteur, le pétitionnaire a bien répondu aux interrogations de Mission Régionale de l'autorité Environnementale.

2.7.3. La concertation

Compte tenu du quasi-total désintérêt du public au cours de l'enquête, on peut se poser la question de la qualité de la concertation.

Il semblerait que la localisation du projet à l'extérieur des deux agglomérations concernées, tout près d'une zone d'activité existante ait rassuré la population.



3. EXAMEN DES REMARQUES DU PUBLIC

3.1. Généralités.

Le public s'est particulièrement peu impliqué car il n'a produit qu'une remarque ou observation durant l'enquête.

3.2. Contenu des Registres

La seule remarque portée au registre de Prunay en Yvelines indique une :

Préoccupation pour le trafic des camions

et s'interroge sur :

- *Type d'activité des autres lots*
- *Zone humide*
- *Quid si départ de Guerlain*

3.3. Procès-verbal de synthèse

L'enquête étant terminée, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse, et l'a transmis au pétitionnaire le 11 mars 2019.

L'objet de ce procès-verbal de synthèse (Pièce N°6) est de faire connaître au maître d'ouvrage les annotations et courriers déposés par le public pour lui donner le loisir d'y répondre afin de parfaire la connaissance du public sur ce projet.

Une copie complète de ces annotations et courriers a été jointe à ce procès-verbal afin d'informer au mieux le maître d'ouvrage et lui donner la possibilité de préciser sa position sur les observations et courriers reçus.

Par ailleurs, le pétitionnaire a été informé qu'il semblait utile et nécessaire pour l'instruction des demandes, objet de cette enquête, qu'outre son sentiment par rapport aux remarques du public, il réponde également aux questions du commissaire enquêteur.

3.4. Mémorandum réponse

Par courriel du 21 mars 2019, SEBAIL 78 a transmis sa réponse (Pièce N°7) au procès-verbal de synthèse sous forme de d'une réponse du président, Mr Martinier, ainsi que d'une prospective sur les autres bâtiments par Mr Baudoin, architecte du projet.



Orsay, 25 Mars 2019

Le Commissaire Enquêteur

**4. CONSIDERATIONS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR SUR L'ENSEMBLE DU
DOSSIER**

4.1. Préambule.

4.1.1. Généralités

Le peu de remarque et observation du public constitue un indicateur de l'intérêt du public. Cette situation pourrait également indiquer une concertation limitée sur le sujet.

4.1.2. Analyse du dossier

Le dossier ainsi qu'indiqué en 1.4.5, de près de 1400 pages, est constitué d'études de spécialistes reconnus dans leur branche. Il a été en grande partie rédigé par SOCOTEC.

Le dossier et plus particulièrement les éléments concernant l'impact du projet tant sur l'environnement que sur la santé apparaissent complets et surtout détaille les mesures compensatoires.

4.1.3. Le projet présente-t-il un intérêt ?

Une zone d'activité adossée à une zone déjà existante présente incontestablement un intérêt tant du point de vue économique général que du point de vue entreposage et service aux autres acteurs des zones d'activités proches.

On pourrait cependant s'interroger sur les capacités d'entreposage qui, selon la tendance actuelle, seraient peut-être un peu limitées.

D'autre part, la création d'emploi et la redevance financière aux communes d'accueil constituent également des aspects positifs.

4.1.4. Les risques et les précautions prises ont-ils été correctement évalués ?

La zone d'étude n'est attachée à aucune zone de protection du milieu naturel du type Natura 2000 (la plus proche étant située à 5 km à l'Ouest du site).

Elle n'est située dans aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), la plus proche étant située à 6 km à l'Est du projet.

D'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, le projet est traversé par un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes. Le projet prévoit des mesures visant à maintenir sa fonctionnalité.

Les enjeux concernant les habitats naturels et la flore apparaissent faibles sur l'emprise du site.

Par ailleurs, la réponse du pétitionnaire aux remarques et recommandations de la Mission Régionale de l'autorité environnementale indique clairement que l'évaluation des risques, en ce qui concerne la zone d'activité, n'a pas omis de point particulier.

En ce qui concerne les deux bâtiments d'entreposage, l'étude de risque ne présente pas, non plus, de point particulier.

Par contre, lorsque de nouveaux bâtiments seront prévus, l'étude des risques qu'ils génèreront tant pour eux-mêmes que pour les installations déjà existantes, devra être menée avec beaucoup de soins.

4.1.5. Quels sont les avantages et inconvénients de l'opération ?

Globalement, le projet présente un intérêt de concentration de zones d'activités et de création d'emplois sans générer de risques et inconvénients importants.

Le Commissaire enquêteur estime que, compte tenu des mesures et dispositions devant être mises en œuvre, le projet apporte plus de bénéfices que d'inconvénients.

4.2. Sur les observations du public.

Comme il a déjà été dit, le public s'est extrêmement peu manifesté durant l'enquête : seule une observation à laquelle le pétitionnaire a répondu dans sa réponse au PV de synthèse (Pièce 7-2). Par ailleurs, Mr Baudoin, architecte du projet, a donné des indications sur les futures activités des bâtiments en projet.

5. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

5.1. Sur le déroulement de l'enquête

A l'issue d'une enquête ayant duré 31 jours,

Attendu que :

- 1) Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de Versailles,
- 2) Le commissaire enquêteur n'a aucun intérêt personnel concernant le sujet traité,
- 3) Monsieur le Préfet des Yvelines a signé en date du 8 janvier 2019 un arrêté d'organisation de l'enquête publique, celui-ci couvrant trois demandes :
 - la demande d'autorisation d'aménager la ZAE « ABLIS-Nord II »,
 - la demande de construire un entrepôt frigorifique (lot A) et un entrepôt de stockage de liquides inflammables (lot B),
 - et l'autorisation environnementale d'exploiter ces entrepôts.
- 4) les termes de l'arrêté qui a organisé l'enquête ont été respectés,
- 5) les publications légales ont été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête dans plusieurs journaux du département des Yvelines, et répétées dans les journaux dans les huit premiers jours de l'enquête,
- 6) le dossier mis à enquête a été disponible pour consultation et observations sur le site internet de la préfecture,
- 7) à l'occasion de ses permanences, le commissaire enquêteur a constaté la présence de la publicité par affichage,
- 8) le commissaire enquêteur a tenu les 5 permanences prévues (3 à Ablis et 2 à Prunay en Yvelines) pour recevoir et entendre le public,
- 9) le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident majeur qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête publique,

5.2. Sur le dossier soumis à enquête

Attendu que :

- 1) le dossier d'enquête apparaît complet
- 2) le dossier a été complété suite aux avis de l'Autorité Environnementale,
- 3) les documents graphiques associés sont suffisamment clairs,
- 4) les impacts du projet et les mesures correctives ont été correctement étudiés,

- 5) le projet respecte l'ensemble des plans nationaux et régionaux.

5.3. Sur les observations du public

Attendu que :

- 1) le commissaire enquêteur n'a reçu qu'une observation,
- 2) cette observation ne fait que poser des questions,
- 3) le pétitionnaire a répondu à ces questions.

5.4. Sur le projet

Attendu que :

- 1) la concentration de zone d'activité peut être un avantage,
- 2) la création d'emploi constitue un point positif,
- 3) des mesures particulières sont prises pour limiter les inconvénients du projet .

5.5. Sur le procès-verbal de synthèse

Attendu que :

- 1) le commissaire enquêteur a transmis le 11 mars 2019 un procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage,
- 2) ce procès-verbal de synthèse résume chacune des annotations et courriers reçus,
- 3) en outre, une copie des annotations et courriers était jointe à ce procès-verbal de synthèse afin que le maître d'ouvrage soit complètement informé des remarques du public,
- 4) le commissaire enquêteur a jugé utile et nécessaire :
 - De suggérer au maître d'ouvrage de répondre aux différents thèmes soulevés par ces remarques,
 - D'autre part, d'apporter des réponses aux questions qu'il se pose.

5.6. Sur le mémorandum en réponse au procès-verbal de synthèse

Attendu que :

- 1) le maître d'ouvrage a transmis par courriel le 21 mars 2019 une réponse au procès-verbal

de synthèse,

- 2) ce mémorandum offre une réponse particulière à l'unique annotation reçue,
- 3) le commissaire enquêteur estime assez pertinentes les réponses apportées,

**6. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR
LA DEMANDE D'AUTORISATION D'AMENAGER
LA ZAE ABLIS NORD II**

6.1. *Avis du commissaire enquêteur*

Considérant que l'aménagement d'une zone d'activité à la limite des communes d'Ablis et de Prunay en Yvelines constitue un bénéfice pour ces deux communes,

Considérant que la création d'emploi dans ces communes est un point positif

Considérant enfin que la proximité d'Ablis Nord II avec les zones d'activités existantes limite les nuisances,

Le commissaire enquêteur donne un

AVIS FAVORABLE

A la demande la demande d'autorisation d'aménager la ZAE Ablis Nord II

Orsay, le 25 mars 2019

Le commissaire enquêteur

Pierre BARBER

**7. AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR SUR LA DEMANDE DE
CONSTRUCTION DES
ENTREPÔTS A et B**

7.1. Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur recommande, lorsque de nouveaux bâtiments seront envisagés, de conduire les études d'impact avec autant de soins que pour les lots A et B.

En conséquence de ce qui a été dit plus haut :

Considérant que les entrepôts objets actuels du projet ne présentent pas de risque particulier non identifié et non étudié

Considérant que la construction de ces deux entrepôts ne créera que peu de pollution momentanée nouvelle

Le commissaire enquêteur donne un

AVIS FAVORABLE

à la demande d'autorisation de construction des entrepôts (lot A et B)

Orsay, le 25 mars 2019

Le commissaire enquêteur

Pierre BARBER

8. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DEMANDE d'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE D'EXPLOITATION DES ENTREPÔTS A et B

8.1. Avis du commissaire enquêteur

En conséquence de ce qui a été dit plus haut :

Considérant que les entrepôts objets actuels du projet ne présentent pas de risque particulier non identifié et non étudié

Considérant que l'exploitation de ces deux entrepôts ne créera pas de pollution nouvelle

Le commissaire enquêteur donne un

AVIS FAVORABLE

à la demande d'autorisation d'exploitation des entrepôts (lot A et B)

Orsay, le 25 mars 2019

Le commissaire enquêteur

Pierre BARBER