

Projet d'extension du centre commercial Vélizy 2

Pièce A: Dossier d'enquête publique



Emetteur Arcadis
Réf affaire Emetteur 16-001051
Chef de Projet Antoine MERLOT
Auteur principal Baptiste NICOLAS
Nombre total de pages 19

Indice	Date	Objet de l'édition/révision	Etabli par	Vérfié par	Approuvé par
A01	11/04/2019	1 ^{ère} diffusion	BNI	AME	AME
A02	29/05/2019	2 ^{ème} diffusion	BNI	AME	AME

Il est de la responsabilité du destinataire de ce document de détruire l'édition périmée ou de l'annoter « Edition périmée ».

Document protégé, propriété exclusive d'ARCADIS ESG.

Ne peut être utilisé ou communiqué à des tiers à des fins autres que l'objet de l'étude commandée.

Table des Matières

1 OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
1.1 Présentation du demandeur	4
1.2 Objet de l'enquête	4
1.3 Opération soumise à l'enquête	5
2 PROJET AVANT L'ENQUETE	6
2.1 Origine et objectifs du projet	6
2.1.1 L'émergence du projet	6
2.1.2 La solution proposée	6
2.1.3 Caractéristiques principales du projet	9
2.2 Avis des autorités compétentes émis préalablement à l'ouverture de l'enquête et réponses apportées par le maître l'ouvrage	14
3 DESCRIPTION DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE	14
3.1 Description générale	14
3.2 Avant l'enquête	15
3.3 Durant l'enquête	15
3.4 Clôture de l'enquête	16
4 DECISION QUI SERAIT ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE ET AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LA DECISION D'AUTORISATION	16
5 AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET	16
5.2 Autorisations d'urbanisme	16
5.3 Autorisation d'exploitation commerciale	16
5.4 Autorisation de travaux pour les établissements recevant du public	16
6 PRINCIPAUX TEXTES DE REFERENCE	17
6.1 Textes généraux	17
6.2 Principaux textes régissant l'enquête	17
Annexe 1 Plans axonométriques de l'extension Commerces	18

Liste des tableaux

Tableau 1 : Contenu du présent dossier d'enquête publique	4
Tableau 2 : Synthèse des surfaces du projet	6
Tableau 3 : Synthèse des surfaces de l'extension Loisirs	9
Tableau 4 : Synthèse des surfaces de l'extension commerces	10
Tableau 5 : Rubriques ICPE du centre commercial Vélizy 2 sans le projet d'extension	15
Tableau 6 : Modification d'une rubriques ICPE du centre commercial Vélizy 2 avec le projet d'extension	15

Liste des figures

Figure 1 : Plan de phasage	7
Figure 2 : Plan masse 3D du projet	8
Figure 3 : Plan masse de l'extension Loisirs (sans échelle)	9
Figure 4 : Secteurs concernés par l'extension Commerces (sans échelle)	9
Figure 5 : Vue aérienne du secteur ouest	10
Figure 6 : Plan de masse niveau 1	10
Figure 7 : Plan de masse niveau 2	11
Figure 8 : Extension Commerces	11
Figure 9 : Vues aérienne sud des façades impactées	11
Figure 10 : Coupe du parking nord	12
Figure 11 : Vue aérienne du secteur nord sur le parking	12
Figure 12 : Coupes du drive Auchan	13
Figure 13 : Accès et sortie du drive d'Auchan	13
Figure 14 : Projet du diffuseur de l'A86	13
Figure 15 : Secteur aménagement du parking sud	13
Figure 16 : Aménagement de l'extension Commerces au niveau de l'avenue de l'Europe	14

1 OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 Présentation du demandeur

L'enquête publique est réalisée sous la responsabilité du maître d'ouvrage :

SPRING VELIZY
7, place du Chancelier Adenauer
75116 PARIS
Société par actions simplifiées
Signataire de la demande : Thibault de Noray
SIRET : 500 363 932 00020

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Elle permet de porter le projet envisagé à la connaissance du public afin qu'il fasse part de ses observations.

L'enquête publique est réalisée dans le cadre réglementaire de l'évaluation environnementale comprenant une évaluation des incidences sur les sites du réseau Natura 2000. En effet, tout projet soumis à étude d'impact, soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, fait l'objet d'une enquête publique en application des dispositions des articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Ainsi, le présent document constitue le dossier d'enquête publique environnementale préalable à la réalisation de l'extension Commerces de 28 430 m² du centre Vélizy 2, à Vélizy-Villacoublay, dans les Yvelines (78). Cette présente extension s'inscrit dans la continuité de l'extension appelée « Loisirs » actuellement en cours de travaux (extension déjà autorisée). La surface de plancher créée par les deux extensions est de 52 283 m².

■ L'extension Loisirs

L'extension Loisirs était soumise à une demande d'examen au cas par cas conformément au tableau annexé à l'article R512-2 du code de l'environnement en vigueur en 2015. Dans son avis du 14 avril 2015 (n°DRIEE-SDDTE-2015-046) l'Autorité environnementale a dispensé cette extension Loisirs d'évaluation environnementale. Elle a fait l'objet d'un permis de construire et de trois permis de construire modificatif qui ont respectivement été délivrés le 20 avril 2016, le 28 novembre 2017 le 27 août 2018, le troisième permis de construire modificatif étant encore en cours d'instruction. Ainsi l'extension Loisirs correspond à un projet déjà autorisé.

■ L'extension Commerces.

L'extension Commerces seule est soumise à demande d'examen au cas par cas pour les rubriques 39° et 41° conformément au tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement. Cette rubrique a été modifiée par le décret n° 2018-435 du 4 juin 2018. Ainsi, la somme des deux extensions doit être prise en compte pour le calcul des seuils des rubriques du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement. La surface de plancher totale créée par les deux extensions, opérations de construction est de 52 283 m², soit supérieures au seuil de 40 000 m². L'extension Commerces est ainsi soumise à évaluation environnementale obligatoire.

Le présent dossier d'enquête a été réalisé conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement et comprend donc :

Extrait de l'article R123-8	N° de pièce du présent dossier d'enquête publique
1° <i>Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L122-7 du présent code ou à l'article L104-6 du code de l'urbanisme.</i>	Evaluation environnementale du projet : Pièce B
2° <i>En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un d'examen au cas par cas par l'autorité environnementale 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 L181-8 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.</i>	Non concerné
3° <i>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.</i>	Pièce A (présent document - Cf. Chapitre 6)
4° <i>Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalable à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme.</i>	Note d'information du 11 octobre 2018 relative à l'absence d'observation de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) sur le projet d'extension du centre commercial Vélizy 2 à Vélizy-Villacoublay (78) dans le cadre de la procédure de permis de construire. Avis de la commission départementale d'aménagement commercial des Yvelines Avis de la commission nationale d'aménagement commercial : Pièce C
5° <i>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. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.</i>	Pièce A (présent document - Cf. Chapitre 5)
6° <i>La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.</i>	Pièce A (présent document - Cf. Chapitre 1.3)

Tableau 1 : Contenu du présent dossier d'enquête publique

1.3 Opération soumise à l'enquête

L'opération soumise à enquête publique est la création l'extension commerciale de 52 283 m² du centre Vélizy 2, à Vélizy-Villacoublay, dans les Yvelines (78).

Aucun débat public ou concertation préalable n'a été imposé par l'autorité compétente, au titre de l'article L121-17 du code de l'environnement.

Le projet dans son détail est décrit dans la pièce B du dossier d'enquête publique, et notamment les conditions d'insertion du projet dans son environnement, les mesures prévues pour éviter, réduire et en dernier lieu compenser les atteintes à celui-ci.

2 PROJET AVANT L'ENQUETE

2.1 Origine et objectifs du projet

2.1.1 L'émergence du projet

Le centre commercial Vélizy 2 a été construit en 1971. Bien que différents travaux de rénovation et d'agrandissement des parkings aient été réalisés, dont les plus récents ont été finalisés début 2013, le centre connaît une baisse de fréquentation.

Une enquête de satisfaction des clients a été réalisée en 2016 par la société Coté Client. Plusieurs axes d'amélioration ont été relevés lors de cette dernière dont les principaux sont :

- la diversification de l'offre de shopping et de restauration (prêt à porter homme,) ;
- la création d'animations et la possibilité de garde d'enfants à l'intérieur du centre commercial ;
- l'amélioration de l'agencement, des espaces de repos et de la décoration du centre commercial ;
- l'amélioration de l'accès au centre commercial ;
- la création de loisirs (Cinéma...).

SPRING VELIZY souhaite ainsi densifier l'offre commerciale et de restauration, créer une vraie zone de loisirs, améliorer l'accessibilité du site et le stationnement. Ainsi, le projet s'articule en deux phases, l'extension Loisirs, actuellement en phase travaux depuis mars 2017 et l'extension Commerces objet de la présente enquête publique. La carte page suivante permet de localiser les aménagements proposés.

Les objectifs de l'extension Commerces s'inscrivent dans la continuité de ceux de l'extension Loisirs à savoir la différenciation de l'offre commerciale de Vélizy 2.

L'extension Commerces a pour objet de réaliser :

- un programme « Commerces » composé d'un mail commercial, de mails de liaison avec le centre commercial existant et du déplacement/agrandissement du drive Auchan ;
- un programme « Parking » permettant la création de 564 places nettes au niveau des parkings nord, ouest, sud-ouest et sud. Ce programme va également rénover, si nécessaire, les parkings existants (réseau électrique, guidage à la place, nouvelle peinture et nouvelles barrières).

En l'état actuel d'avancement des études, la surface commerciale utile prévisionnelle de l'extension Commerces est d'environ 20 100 m² pour 47 boutiques nettes créées.

Ce projet permettra :

- d'offrir un plus large panel de prestations et de services aux clients ;
- une amélioration dans la qualité des services grâce à une meilleure gestion du flux des personnes et des engins motorisés notamment en période pleine ;
- d'améliorer la satisfaction des clients ;
- de créer de nombreux emplois.

Afin d'accompagner le renouveau du centre commercial, plusieurs projets d'aménagement ont été récemment réalisés ou sont en cours aux abords du site :

- mise en service de la ligne de tramway Chatillon-Viroflay T6 en 2015 ;
- projet de franchissement de l'A86 : en cours d'études, il donnera un nouvel accès au centre commercial depuis l'A86, depuis l'ouest vers l'entrée sud (ouverture prévue en 2022).

Ces deux projets permettront une amélioration notable de la desserte du centre commercial.

2.1.2 La solution proposée

Le projet tel qu'il est proposé permet de densifier l'offre de restauration, de créer une vraie zone de loisir grâce au transfert du cinéma dans une coque iconique, ainsi que de répondre aux nouveaux besoins des clients via des nouvelles enseignes.

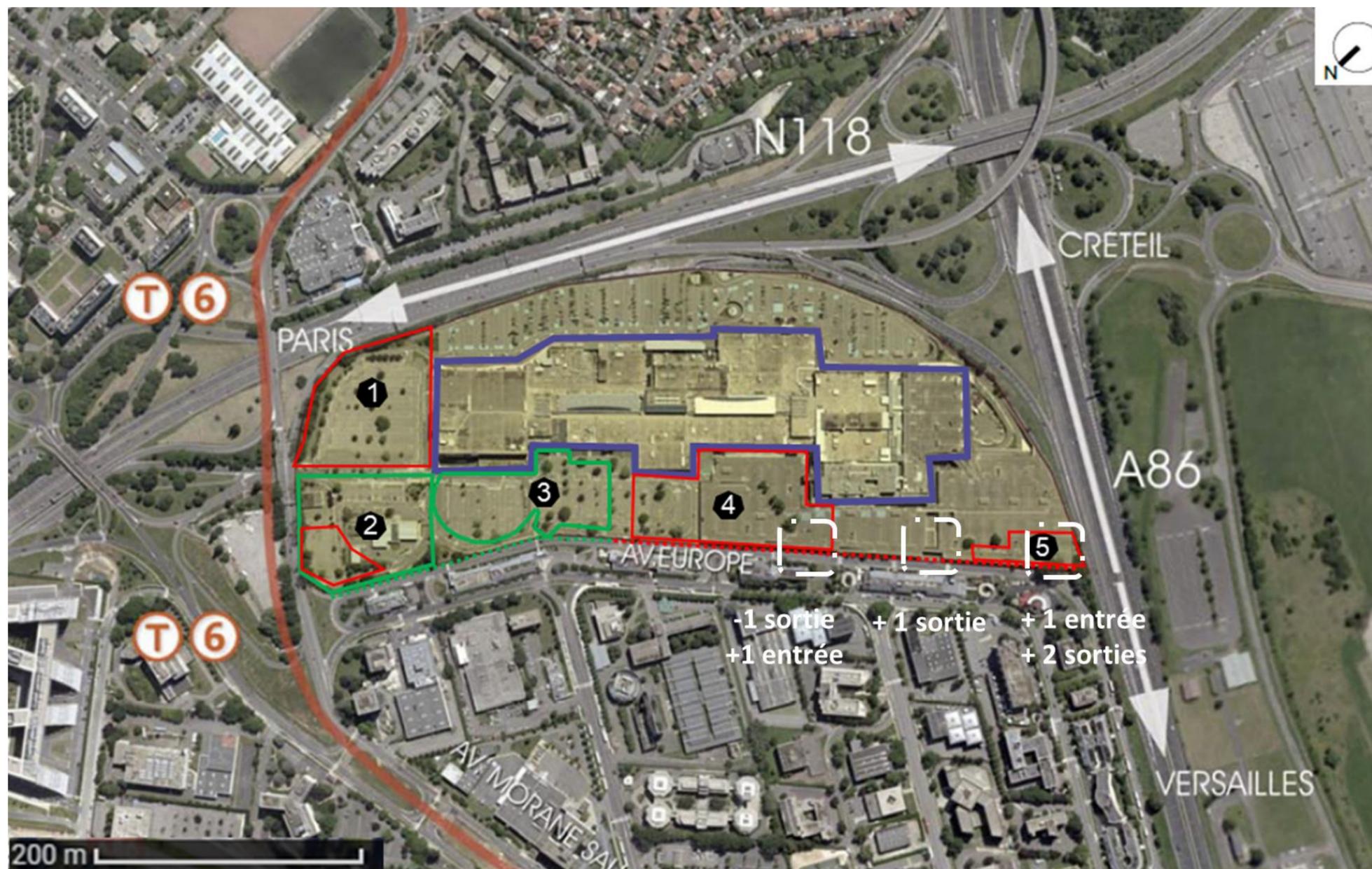
Le projet global (extensions Loisirs et Commerces) prévoit l'agrandissement du centre commercial existant par la création :

- de 18 salles de cinéma (pour 3 801 fauteuils) ;
- d'un espace de restauration destiné à accueillir 14 restaurants et 6 kiosques ;
- de deux mails de liaison reliant l'extension au centre existant. Ces mails seront composés de commerces ;
- la rénovation du centre commercial existant ;
- le transfert et l'agrandissement du drive Auchan ;
- l'aménagement d'accès et le réaménagement de voiries :
 - de deux entrées depuis les parkings jusqu'au nouveau mail ;
 - d'un pont vers la sortie Paris (N118) et le réaménagement de la poche de parking nord-ouest ;
 - le réaménagement de l'avenue de l'Europe entre le tramway et les nouvelles entrées nord-ouest (nouveau diffuseur de l'A86) et sud-ouest (tramway 6) ;
- le réaménagement et la création de parkings :
 - réaménagement du parking nord ;
 - 2 niveaux de parking (rez-de-chaussée et mezzanine) sous l'extension dans le prolongement des parkings créés en extension Loisirs ;
 - 4 niveaux de parking (dont trois souterrains) au nord du magasin Printemps, dans le prolongement des 3 niveaux de parking existants à l'est, le long de la N118 ;
 - l'aménagement du parking sud-ouest pour mise en cohérence avec le projet d'échangeur A86.

Le tableau suivant synthétise les surfaces de plancher des deux phases et du projet global ainsi que le nombre de places de parking.

	Existant m ²	Existant + Extension Loisirs m ²	EXISTANT + Extension Loisirs +Extension Commerces m ²
Surface de plancher (m²)	123 617	147 470	175 810
Stationnement (places)	6 490	6 546	7 110

Tableau 2 : Synthèse des surfaces du projet



- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — Bâtiment existant — Phase 1 — Phase 2 - - - - - Aménagement de l'avenue de l'Europe | <ul style="list-style-type: none"> 1 Création de 4 niveaux de parking dont 3 en souterrains 2 Réaménagement du parking pour la création du pont et transfère du drive Auchan 3 Cinéma et espace de restauration | <ul style="list-style-type: none"> 4 Création mail commercial et 2 niveaux de parking sous-jacent 5 Aménagement du parking pour mise en cohérence avec le projet d'échangeur A86 |
|---|---|--|

Figure 1 : Plan de phasage

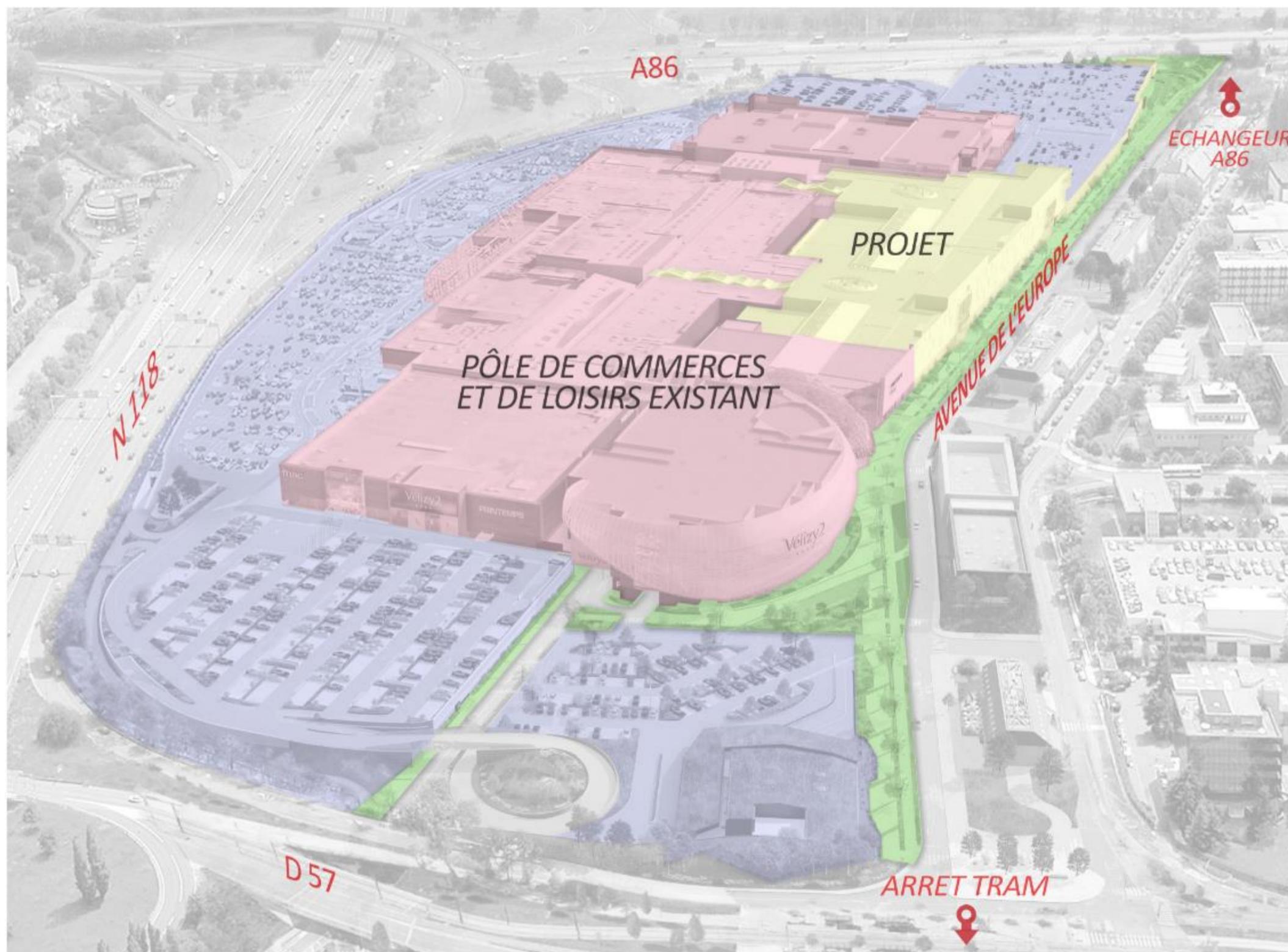


Figure 2 : Plan masse 3D du projet

2.1.3 Caractéristiques principales du projet

2.1.3.1 Présentation de l'extension Loisirs

L'extension Loisirs du projet est celle qui a fait l'objet d'une demande d'examen au « cas par cas » en 2015 et qui est actuellement en phase travaux depuis mars 2017, elle concerne :

- une extension du bâtiment existant ;
- un pont vers la sortie Paris (N118) et le réaménagement de la poche de parking nord-ouest ;
- l'aménagement de l'avenue de l'Europe entre le tramway et la nouvelle entrée.

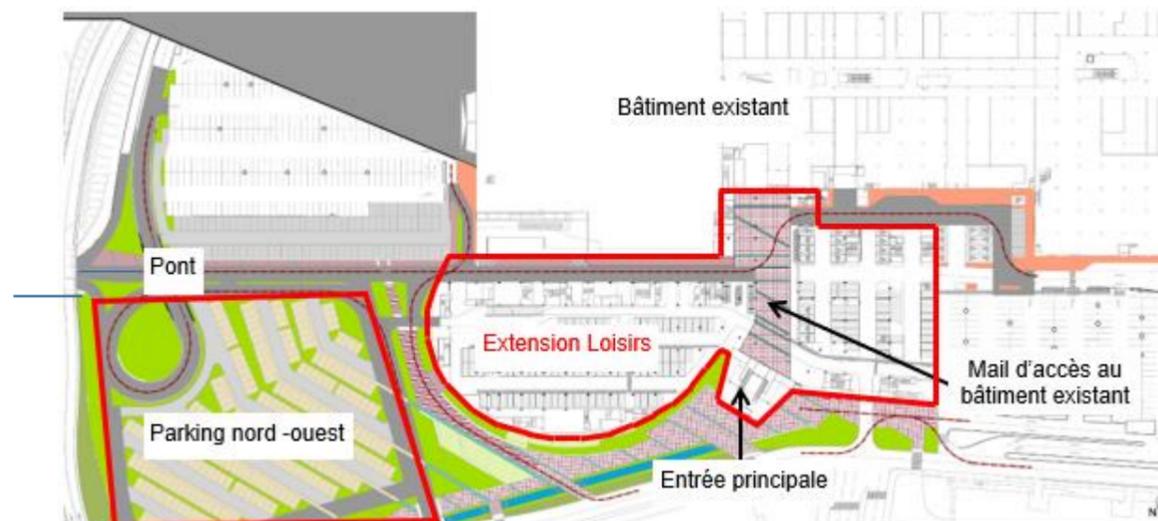


Figure 3 : Plan masse de l'extension Loisirs (sans échelle)

Superficie de l'extension Loisirs

Le tableau suivant synthétise les surfaces de l'extension Loisirs.

	Extension Loisirs
Surface de plancher des constructions existantes	123 617 m ²
Surface de plancher de l'extension Loisirs	+ 23 853 m ²
Surface de plancher de l'existant associée à l'extension Loisirs	147 470 m ²
Surface dédiée à la restauration	3 070 m ²
Surface dédiée au cinéma	14 363 m ²
Surface de stationnement	34 315 m ²
Nombre de places de parking supplémentaire	+56 places
Nombre de places de parking total après l'extension Loisirs	6 546 places

Tableau 3 : Synthèse des surfaces de l'extension Loisirs

2.1.3.2 Présentation de l'extension Commerces

L'extension Commerces, qui fait l'objet du permis de construire, vient se greffer à l'existant. Cette phase comprend un programme Commerces et un programme parking.

Le projet d'extension Commerces se situe dans quatre secteurs du terrain d'assiette :

- secteur nord : création de quatre niveaux de parking dont trois en souterrains et aménagement d'un drive Auchan (déplacement de l'ancien drive) ;
- secteur ouest : extension Commerces ;
- secteur sud : aménagement d'un nouvel accès avec le diffuseur de l'A86 entraînant le réaménagement du parking sud ;
- avenue de l'Europe : aménagement des abords de l'avenue de l'Europe.

Par ailleurs des réaménagements sont prévus dans le bâtiment existant.

La figure suivante localise les secteurs concernés par l'extension Commerces.

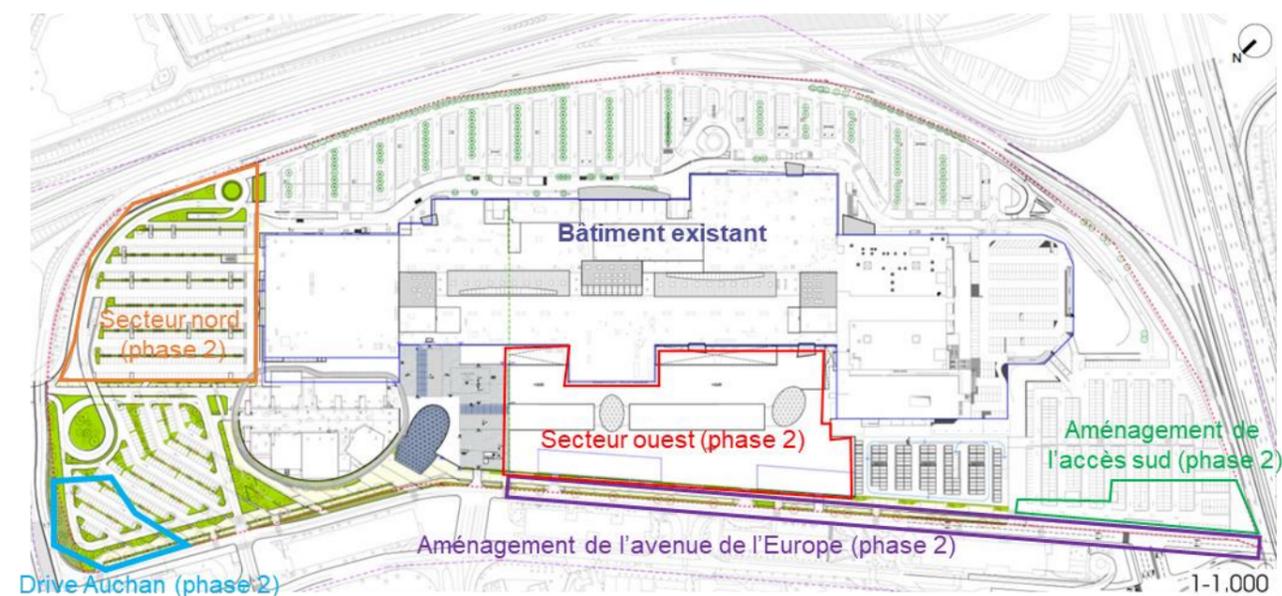


Figure 4 : Secteurs concernés par l'extension Commerces (sans échelle)

L'annexe 1 présente et localise les aménagements de l'extension Commerces sur des plans axonométriques.

Superficie de l'extension Commerces

Le tableau suivant synthétise les surfaces de l'extension Commerces.

	Extension Commerces
Surface de plancher de l'existant associée à l'extension Loisirs	147 470 m ²
Surface de plancher de l'extension Commerces	+28 430 m ²
Surface de plancher de l'existant associée à l'extension Loisirs et Commerces	175 810 m ²
Surface dédiée au commerce	20 491 m ²
Surface au mail commercial	4 578 m ²
Surface de stationnement	55 209 m ²
Nombre de places de parking supplémentaire	+564 places
Nombre de places de parking après les deux extensions	7 110 places

Tableau 4 : Synthèse des surfaces de l'extension commerces

Caractéristiques techniques de l'extension Commerces

Un bâtiment extension Commerces vient se greffer dans la continuité du projet extension Loisirs et du centre existant côté ouest.

VUE AERIEENNE DU SECTEUR OUEST



Figure 5 : Vue aérienne du secteur ouest

Il comprend :

- Au niveau 1 (niveau rez-de-chaussée depuis l'avenue Europe) :
 - construction d'une poche de parking ouest, partie intégrante du bâtiment, en lieu et place du parking terrasse qui jouxtait l'extension Loisirs ;
 - création de deux accès piétons supplémentaires depuis l'avenue de l'Europe (porte centrale et porte sud).
 - trois quais de livraison (avec voie de service propre), des sorties de secours et locaux techniques intégrés aux volumes bâtis, dans la continuité des quais créés en extension Loisirs ;
 - sur le bâtiment existant, réaménagement des anciens locaux UGC en commerces, à l'est du centre commercial existant.

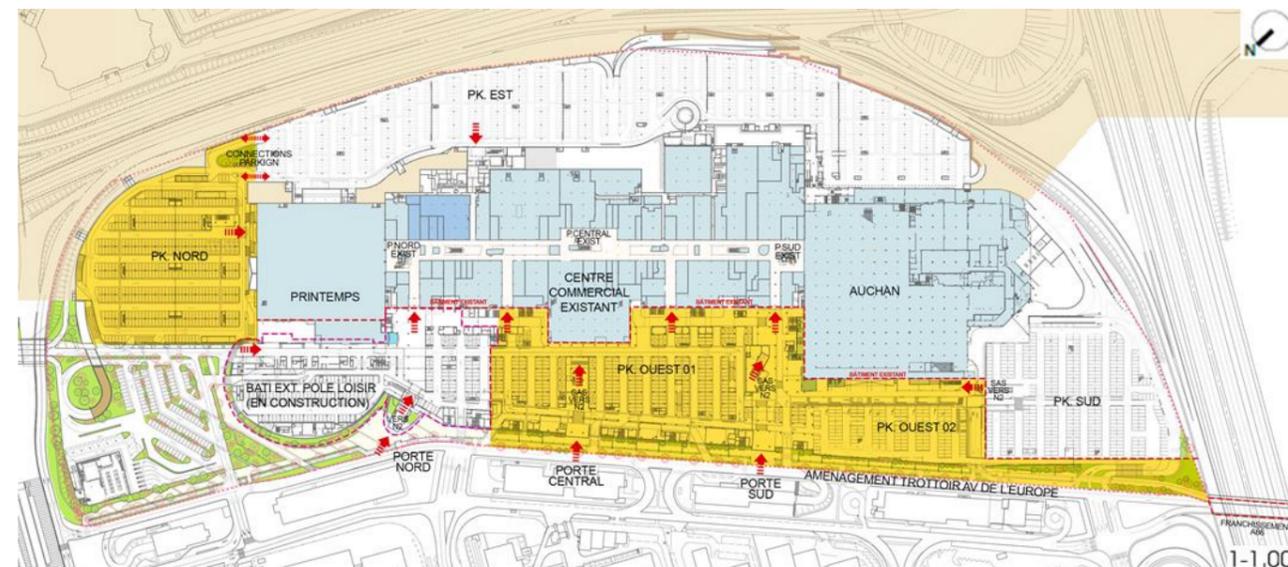


Figure 6 : Plan de masse niveau 1

- Au niveau Mezzanine dans la continuité du parking de l'extension Loisirs
 - construction d'une poche de parking ouest, partie intégrante du bâtiment, en correspondance avec celle du niveau 1 ;
 - la continuation des SAS pourvus d'escalators et d'ascenseurs.
- Au niveau 2 de l'extension de la bande bâtie, dans la continuité de l'extension Loisirs :
 - un ensemble de commerces ;
 - un mail longitudinal dans la continuité avec celui de l'extension Loisirs.

Trois mails transversaux, font la liaison des nouvelles places avec les places du centre commercial existant. Ces mails transversaux nécessitent la démolition partielle de la toiture existante. Pour valoriser ces espaces de promenade, la nouvelle toiture sera une toiture inclinée qui rappelle celle de l'extension Loisirs.



Figure 7 : Plan de masse niveau 2

- Au niveau 3 :
 - des commerces, accessibles depuis le niveau 2.



Figure 8 : Extension Commerces

Liaison de l'extension Commerces avec le centre existant

Avec le bâtiment existant, l'extension Commerces s'inscrit dans la continuité de l'extension Loisirs sur sa façade sud et sur l'avenue de l'Europe. Il prévoit une faille de séparation de 12 mètres de large avec l'existant.

Dans le même esprit que l'extension Loisirs, des mails transversaux viennent constituer les liaisons avec l'existant.

VUE AERIEENNE SUD DES FACADES IMPACTEES



Figure 9 : Vues aérienne sud des façades impactées

Surfaces réaménagées sur le bâtiment existant

Afin de créer les aménagements de l'extension Loisirs des réaménagements doivent être réalisés :

- le réaménagement des surfaces existantes afin de créer le mail de connexion entre la place centrale existante et le projet extension (niveau 2) ;
- le réaménagement des surfaces existantes pour générer le mail de connexion entre la place sud existante et le projet extension avec la place (niveau 2) ;
- le réaménagement de l'ancienne coque du cinéma UGC (niveau 1 et 2) ;
- le réaménagement d'une coque de restauration en unité commerciale.



Secteur nord : création de trois niveaux de parking complémentaires

Le projet profite du dénivelé pour créer deux niveaux inférieurs de stationnement sous le parking terrasse existant, et un troisième en sous-sol.

A l'exception de ce troisième niveau en sous-sol, chaque niveau parking nord est connecté avec le niveau équivalent du parking existant. Le bilan des places sur cette poche est de 1 694 places, dont 40 sont pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

La superstructure de ces niveaux de parking, qui est séparée de 7,5 mètres de la façade nord existante, révèle une nouvelle façade le long de la voie d'accès depuis le nord à l'assiette foncière. Les illustrations suivantes permettent d'appréhender ces évolutions.

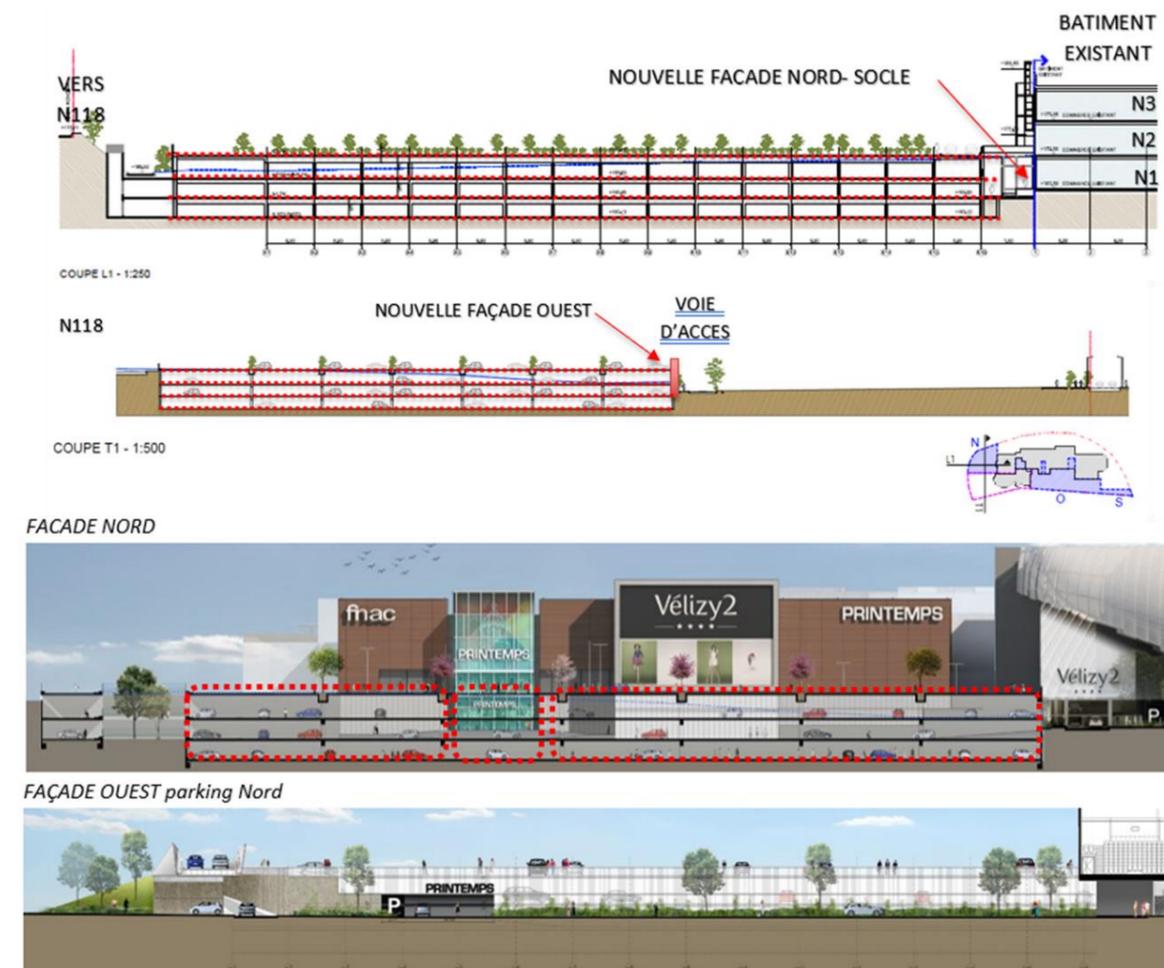


Figure 10 : Coupe du parking nord



Figure 11 : Vue aérienne du secteur nord sur le parking

Secteur nord : déplacement du drive Auchan

Actuellement, un drive Auchan est présent sur le périmètre du projet au niveau des parkings sud. Auchan souhaite déplacer et agrandir ce dernier en passant de 5 bornes de paiement à 7 bornes. De plus, 17 pistes de livraison seront aménagées. La figure suivante localise l'emplacement existant et futur du drive Auchan qui prendra place sur une partie de l'emprise de l'ancienne station-service ESSO démantelée (figure 12).

Un niveau de sous-sol (1 612 m²), un rez-de-chaussée (1 033 m²) et un étage (380 m²) seront aménagés au niveau de cet aménagement.

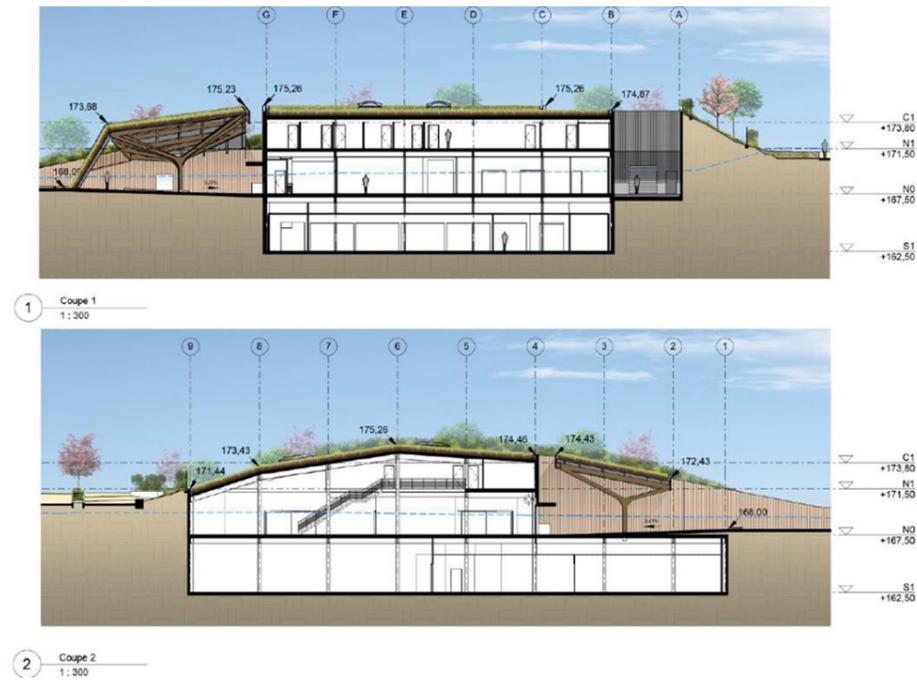


Figure 12 : Coupes du drive Auchan

Aucune entrée extérieure ne sera aménagée. L'accès au drive se fera directement par le parking du centre commercial et la sortie sera celle du centre commercial sur l'avenue de l'Europe.



E : entrée / S : sortie

Figure 13 : Accès et sortie du drive d'Auchan

Ce projet de déplacement du drive est sous la maîtrise d'ouvrage d'Auchan et non de SPRING VELIZY.

Secteur sud : aménagement d'un nouvel accès et du parking sud

Le futur franchissement de l'autoroute A86 (en cours d'étude), permettra un nouvel accès routier au centre commercial. Cela équilibrera les accès aux véhicules entre le nord et le sud du centre commercial. Cet ouvrage modifie les niveaux de l'avenue de l'Europe dans cette zone.



Figure 14 : Projet du diffuseur de l'A86



Aménagement du parking sud pour la création du futur diffuseur de l'A86

Figure 15 : Secteur aménagement du parking sud

Aménagement de l'avenue de l'Europe

Le projet nécessite un aménagement de l'avenue de l'Europe depuis laquelle de nouveaux accès sont créés (piétons, automobile et livraisons). Ces aménagements permettront la cohabitation de la nouvelle piste cyclable, des cheminements piétons, des espaces verts avec la voie desservant le bâtiment.



Figure 16 : Aménagement de l'extension Commerces au niveau de l'avenue de l'Europe

2.2 Avis des autorités compétentes émis préalablement à l'ouverture de l'enquête et réponses apportées par le maître l'ouvrage

2.2.1 Avis de l'Autorité Environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie le 10 août 2018 en tant qu'autorité environnementale pour émettre des avis sur l'évaluation environnementale (Pièce B) du dossier d'enquête publique.

Aucun avis de l'autorité environnementale n'a été formellement produit dans le délai réglementaire de deux mois. Ainsi, la demande a donné lieu à une note d'information relative à l'absence d'observations sur le dossier. La note d'information a été émise le 11 octobre 2018.

2.2.2 Avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) et de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC)

Pour l'extension Loisirs, la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) des Yvelines siégeant en matière cinématographique a été saisie le 26 septembre 2013 afin d'obtenir les autorisations commerciales nécessaires à la validation du permis de construire pour l'extension Loisirs.

Un avis défavorable a été émis le 18 octobre 2013. La société SPRING VELIZY a donc déposé un recours (recours n°219) le 23 janvier 2014. Compte tenu de ce recours la commission nationale d'aménagement commercial s'est saisie et a formulé un avis favorable au projet d'extension Loisirs. Ainsi, le maire a délivré un permis de construire valant autorisation de construire et autorisation d'exploitation du complexe cinématographique.

Pour l'extension Commerces, la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) des Yvelines a été saisie le 27 septembre 2018 afin d'obtenir les autorisations commerciales nécessaires à la validation du permis de construire.

Un avis favorable a été émis le 12 novembre 2018.

La commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) s'est autosaisie du projet par décision du 10 janvier 2019. Un avis favorable a été émis le 18 avril 2019. Ainsi, le maire peut délivrer un permis de construire qui vaudra, outre autorisation de construire, autorisation d'exploitation commerciale.

3 DESCRIPTION DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 Description générale

Le dossier mis à l'enquête comporte l'évaluation environnementale pour les rubriques 39° et 41° conformément au tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement. Les modifications de la rubrique 39° suite au décret n° 2018-435 du 4 juin 2018 ont été pris en compte dans le projet.

Conformément à la réglementation en vigueur l'évaluation environnementale comporte une évaluation des incidences Natura 2000.

Justification de la nécessité de mener une évaluation environnementale :

Le tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement, modifié par le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes fixe les projets soumis à évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas. L'extension Commerces seule est soumise à demande d'examen au cas par cas pour les rubriques 39° et 41° conformément au tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement. Cette rubrique a été modifiée par le décret n° 2018-435 du 4 juin 2018. Ainsi, la somme des deux extensions doit être prise en compte pour le calcul des seuils des rubriques du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement. Les surfaces de plancher totales créés par les deux extensions, opérations de construction sont de 52 283 m², soit supérieures au seuil de 40 000 m². L'extension Commerces est ainsi soumise à évaluation environnementale obligatoire.

Ainsi, le projet est concerné pour les rubriques :

- n° 39 « Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² » (étude d'impact systématique)
La surface plancher du projet est estimée sera de 52 283 m²
- n°41 « Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus » (étude d'impact au cas par cas)
Le nombre de places de stationnement ouvertes au public sera de 697 places.

Justification de la nécessité de mener une évaluation des incidences sur les sites du réseau Natura 2000

L'article R414-19 du code de l'environnement dispose :

« La liste nationale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations et interventions qui doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 en application du 1° du III de l'article L414-4 est la suivante :
[...]

- 3° Les projets soumis à évaluation environnementale au titre du tableau annexé à l'article R122-2 ;
- 4° Les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou déclaration au titre des articles L.214-1 à L214-11 ;

Le projet est soumis à évaluation environnementale. Ainsi l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 a été réalisée au stade de l'évaluation environnementale (pièce B).

Justification de la nécessité de déposer une demande de modification de déclaration et de cessation d'activité au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les articles L511-1 et suivants et les articles D511-1 et suivants régissent les procédures liées à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Selon l'article L511-2 du même code, « la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. »

Avant les deux présentes extension, le centre commercial Vélizy 2 était déjà soumis à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les rubriques concernées avant le projet sont les suivantes :

Rubriques	Description	Type d'équipement	Régime
4802-2-A	Installation de réfrigération ou compression	2 groupes froid contenant 646 kg et 940 kg	Déclaration périodique
2910-A-2	Installation de combustion	3 chaudières à gaz d'une puissance totale de 5,65 MW _{th} (2 198 KW _{th} , 1 902 KW _{th} et 1 550 KW _{th}) 2 groupes électrogènes d'une puissance totale de 2,47 MW _{th} (1,12 MW _{th} et 1,35 MW _{th}) La puissance totale des installations de combustion est donc de 8,12 MW _{th} .	Déclaration périodique
2921-A	Installation de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air	2 tours aéroréfrigérantes à circuit primaire non fermé d'une puissance totale de 9 900 kW	Enregistrement

Tableau 5 : Rubriques ICPE du centre commercial Vélizy 2 sans le projet d'extension

Le projet d'extension prévoit de remplacer la chaudière de 1 550 KW_{th} par une chaudière gaz à condensation d'une puissance de 850 KW_{th}. Deux groupes électrogènes d'une puissance de 1 350 KW_{th} et 1 120 KW_{th} seront rajoutés. Comme précisé dans le tableau suivant, ces modifications n'auront pas d'impact sur le régime de classement de la rubrique 2910 et du site.

Rubriques	Description	Type d'équipement	Régime
2910-A-2	Installation de combustion	3 chaudières à gaz d'une puissance totale de 5,65 MW _{th} (2 198 KW _{th} , 1 902 KW _{th} et 850 KW _{th}) 4 groupes électrogènes d'une puissance totale de 5,94 MW _{th} (2 de 1,12 MW _{th} et 2 de 1,35 MW _{th}) La puissance totale des installations de combustion est donc de 11,59 MW _{th} .	Déclaration périodique

Tableau 6 : Modification d'une rubriques ICPE du centre commercial Vélizy 2 avec le projet d'extension

Ainsi, la mise à jour du dossier ICPE a été réalisée via :

- une déclaration de modification détaillant les installations rajoutées sur site ;
- une cessation d'activité pour la chaudière évacuée.

L'article R512-54-II du code de l'environnement énonce les dispositions générales relatives à la procédure de déclaration de la modification au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les articles R512-35, R512-38, R512-53, R512-74, R512-80 du code de l'environnement énonce les dispositions générales relatives à la procédure de cessation d'activité.

3.2 Avant l'enquête

La procédure a débuté à partir du moment où le maître d'ouvrage a déposé, en préfecture des Yvelines, le dossier d'enquête publique complet. L'autorité compétente saisit le Président du tribunal administratif afin qu'il désigne un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête, dans un délai de 15 jours.

Après désignation du commissaire enquêteur (ou de la commission d'enquête), et en concertation avec lui, le maire a fixé, par arrêté préfectoral, l'objet de l'enquête, la date d'ouverture, la durée, les lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur les registres ouverts à cet effet et au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.

Un avis portant les indications mentionnées sur l'arrêté d'ouverture d'enquête a été publié dans deux journaux régionaux ou locaux au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Cet avis a également été publié par voie d'affiches au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci dans chacune des communes désignées par le Maire. En outre, dans ces mêmes conditions de délais et de durée, le responsable du projet a fait procéder à l'affichage du même avis sur les lieux ou au voisinage des aménagements projetés, dans les conditions fixées par l'article R.123-11 du code de l'environnement.

L'annonce de l'enquête publique a également été faite sur le site internet et de la préfecture et des communes concernées.

3.3 Durant l'enquête

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à trente jours. Le commissaire enquêteur peut, par décision motivée, proroger l'enquête pour une durée maximale de trente jours. L'enquête publique est fixée du 13 juin au 13 juillet 2019.

Pendant la durée de l'enquête, les appréciations, suggestions et contrepropositions du public seront consignées sur le(s) registre(s) d'enquête(s) tenu(s) à sa disposition dans chaque lieu où est déposé le dossier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête peut entendre toute personne qu'il lui paraît utile de consulter. Il (elle) peut également visiter les lieux, faire compléter le dossier, organiser une réunion publique en informant l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet.

3.4 Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête publique, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête qui le fermera .

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontrera, sous huitaine, le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le maître d'ouvrage disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établira ensuite :

- d'une part un rapport, qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies ;
- et d'autre part, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmettra au maire le rapport et les conclusions motivées, dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, ainsi qu'au président du tribunal administratif.

Le maire adressera une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, au maître d'ouvrage.

La préfecture des Yvelines publiera le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur son site internet.

Une copie du rapport sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, dans la commune de Vélizy-Villacoublay où se sera déroulée l'enquête, ainsi qu'à la préfecture des Yvelines.

4 DECISION QUI SERAIT ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE ET AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LA DECISION D'AUTORISATION

L'extension Loisirs correspond à un projet déjà autorisé. En effet, elle a fait l'objet d'un permis de construire et d'un permis de construire modificatif qui ont été respectivement délivrés le 20 avril 2016 et le 28 novembre 2017.

L'extension Commerces correspond au présent projet présenté à l'enquête publique. Le permis de construire pour cette extension serait délivré à la suite de l'obtention de l'autorisation par le maire de la commune. Cette décision interviendrait dans le délai maximum de trois mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

5 AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET

Le maître d'ouvrage poursuivra, en étroite collaboration avec les partenaires concernés, les études de détail et préparera les dossiers de consultation des entreprises préalablement du démarrage des travaux.

Le projet qui sera réalisé pourra à l'issue de l'enquête publique, différer de celui faisant l'objet du présent dossier. S'il s'agit d'adaptations de détails ou de modifications mineures du projet initial, celles-ci se feront sans nouvelle enquête publique ; en revanche si les modifications sont substantielles, une nouvelle enquête pourrait s'avérer nécessaire.

5.1 Archéologie préventive

La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques constitue le texte fondateur de la protection du patrimoine archéologique en droit français.

Modifiée en dernier lieu par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, elle fixe les principes d'organisation et de contrôle de la recherche archéologique. Ces dispositions sont reprises dans le code du patrimoine aux articles L521-1 et suivants, R521-1 et suivants.

La société SPRING VELIZY a sollicité la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) en 2017. Une partie du périmètre du projet présentait une sensibilité archéologique. Ainsi, conformément aux articles L524-2 à L524-16 du code du patrimoine, le projet est soumis à la redevance d'archéologie préventive.

5.2 Autorisations d'urbanisme

Le projet est soumis à un permis de construire pour la construction des bâtiments du projet, conformément aux articles R421-1 du code de l'urbanisme.

Le permis de construire de l'extension Commerces sera délivré par le maire de la commune. Cette décision interviendrait dans le délai maximum de trois mois à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Au titre l'article R.421-17 du code de l'urbanisme le permis de construire de l'extension Commerces fera l'objet de l'enquête et sera joint au dossier d'enquête publique.

Pour rappel, l'extension Loisirs a déjà obtenu son permis de construire.

5.3 Autorisation d'exploitation commerciale

Pour l'extension Loisirs, les demandes d'aménagement cinématographique sont régies par les articles L212-6 et suivants ainsi que par les articles R212-6 et suivants du code du cinéma et de l'image animée et l'article R752-7 du code du commerce.

Pour l'extension Commerces les autorisations d'exploitation commerciales sont régies par les articles L750-1 à L752-27 et R751-1 à R752-48 du code de commerce. L'arrêté du 5 décembre 2008 pris pour l'application du II de l'article R752-7

Pour rappel, l'extension Loisirs et Commerces ont déjà obtenu leur autorisation d'exploitation commerciale.

5.4 Autorisation de travaux pour les établissements recevant du public

Le projet prévoit la création d'établissements recevant du public (ERP) : commerces, restaurants et cinéma.

La création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public doit faire l'objet d'une autorisation du maire, donnée après avis des commissions de sécurité et d'accessibilité conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

5.5 Déclaration au titre du code minier

Conformément au L.411-1 du code minier, une déclaration doit être réalisée pour les sondages de plus de 10 m de profondeur réalisés dans le cadre des études géotechniques.

5.6 Déclaration préalable dans le cadre de la législation sur le bruit

Conformément à l'article R571-50 du code de l'environnement, un dossier de bruit de chantier sera établi par le maître d'ouvrage au moins un mois avant le début des travaux. Ce dossier sera transmis au préfet et aux maires des communes sur le territoire desquelles sont prévus les travaux et les installations de chantier.

6 PRINCIPAUX TEXTES DE REFERENCE

6.1 Textes généraux

Les textes généraux sont les suivants :

- code de l'environnement ;
- code de l'urbanisme ;
- code du patrimoine ;
- code du commerce ;
- code du cinéma et de l'image animée.

6.2 Principaux textes régissant l'enquête

6.2.1 Textes relatifs à l'enquête publique

L'enquête publique est régie par le code de l'environnement : articles L123-1 et R123-1 et suivants.

6.2.2 Textes relatifs aux études d'impact

L'évaluation environnementale est prévue par le code de l'environnement aux articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants.

6.2.3 Textes relatifs au réseau Natura 2000

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels créé par la directive européenne 92/43/CEE dite directive « Habitats / faune / flore ». Les principaux textes relatifs à ce réseau sont les suivants.

6.2.3.1 Droit européen

- directive 92/43/CEE modifiée du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels, ainsi que la faune et la flore sauvages (JO n°L206 du 22/07/1002), dite directive « Habitats », et notamment ses articles 12 à 16 ;
- directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009 dite directive « oiseaux » concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

6.2.3.2 Droit français

- code de l'environnement articles L414-1 à 7 et R414-1 à 29.

6.2.4 Textes relatifs aux installations classées

Le code de de l'environnement art. L511-1 et suivants et les art D511-1 et suivants du code de l'environnement.

6.2.5 Textes relatifs aux exploitations commerciales

Les autorisations d'exploitation commerciale sont régies par les articles L750-1 à L752-27 et R751-1 à R752-48 du code de commerce

Pour les demandes d'aménagement cinématographique sont régies par les articles L212-6 et suivants ainsi que par les articles R212-6 et suivants du code du cinéma et de l'image animée et l'article R752-7 du code du commerce.

6.2.6 Textes relatifs à l'Archéologie préventive

La procédure de redevance archéologique est régie par aux les L524-2 à L524-16 du code du patrimoine, le projet est soumis à la redevance d'archéologie préventive.

Annexe 1 Plans axonométriques de l'extension Commerces



