

CREATION D'UN PARC D'ACTIVITE A COIGNIERES (78)

Dossier de demande d'autorisation environnementale unique au titre de la Loi sur l'eau

PIECE 6 : Modification du projet suite à la dispense d'évaluation environnementale.

Décembre 2025

Logicor



MAITRISE D’OUVRAGE

RAISON SOCIALE	LOGICOR
COORDONNÉES	LOGICOR 134 boulevard Haussmann, 75008 Paris
INTERLOCUTEURS	M. Nilson ADOU Tél : 07 87 38 90 93 Mél : Nilson.Adou@logicor.eu M. Zakaria BENCHANE Tél : 06 42 53 87 64 Mél : zakaria.benchane@logicor.eu

SCE

COORDONNÉES	Agence de Paris 9 boulevard du Général de Gaulle 92120 Montrouge Tél. 07.86.73.47.17 E-mail : sce@sce.fr
INTERLOCUTEURS	Monsieur DODEUX Geoffroy Tél. 06.74.51.45.13 E-Mail : geoffroy.dodeux@sce.fr

RAPPORT

TITRE	Projet d’aménagement de bâtiments logistiques – Résumé non technique
NOMBRE DE PAGES	8
OFFRE DE RÉFÉRENCE	Devis n° P22002132
N° COMMANDE	Bon de commande n°243177

SIGNATAIRE

RÉFÉRENCE	DATE	RÉVISION DU DOCUMENT	OBJET DE LA RÉVISION	RÉDACTEUR	CONTRÔLE QUALITÉ
220836	05/12/2025	V1	Création du document	HLF	GDO

Table des matières

1. Présentation Erreur ! Signet non défini.

2. Présentation du projet 4

2.1. Localisation 4

2.2. Description du projet en phase opérationnelle 5

2.3. Description et déroulement des travaux Erreur ! Signet non défini.

2.4. Gestion des eaux pluviales sur le site.....Erreur ! Signet non défini.

3. Synthèse de l'état initial du site Erreur ! Signet non défini.

4. Synthèse des incidences..... Erreur ! Signet non défini.

5. Compatibilité du projet avec les documents de gestion et d'orientation Erreur ! Signet non défini.

6. Surveillance et entretien..... Erreur ! Signet non défini.

Table des figures

Figure 1 : Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines..... 4

Figure 2 : Localisation du site d'étude (Source : PLU de Coignières) 4

Figure 3 : Site d'étude 4

Figure 4 : Plan masse du projet 6

Figure 5 : Photomontages du projet 6

Figure 6 : Plan d'installation du chantier..... Erreur ! Signet non défini.

Figure 7 : Vue en coupe de la noue du bâtiment A Erreur ! Signet non défini.

Figure 8 : Vue en coupe de la Noue du bâtiment B..... Erreur ! Signet non défini.

Figure 9 : Vue en coupe du bassin de stockage infiltration Erreur ! Signet non défini.

1. Introduction

Le projet de Coignières a fait l'objet d'un dépôt le 5 juillet 2022 par la société KENSIGTON. Par une décision en date du 29 juillet 2022 rendue par arrêtee, une dispense d'évaluation environnementale en l'application de l'article R122-3-1 du code de l'environnement a été décidée par la préfecture des Yvelines.

L'arrêté considérant la nécessité de prendre en compte la rubrique 3.3.1.0 concernant les zones humides, un diagnostic zone humide a mis en évidence la présence d'une zone humide sur l'intégralité de la parcelle. Le contexte des acteurs initialement impliqués dans le projet ayant évolué, le projet et son plan ont connu des modifications présentées dans le cadre de ce document.

2. Présentation du projet

2.1. Localisation

Le site en projet se localise sur la commune de Coignières, dans le département des Yvelines (78) en région Île-de-France. Il se trouve sur une parcelle semi-naturelle, en friche arbustive.

L'environnement immédiat du site en projet est majoritairement urbain, composé d'entrepôts, d'entreprise et de de boisements. Le site est desservi par le rue des Osiers et se situe à proximité de la voie de chemin de fer. Un rond-point se situe au sein de l'emprise cadastrale.

Le site d'étude est constitué de 5 parcelles cadastrales.

Figure 1 : Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

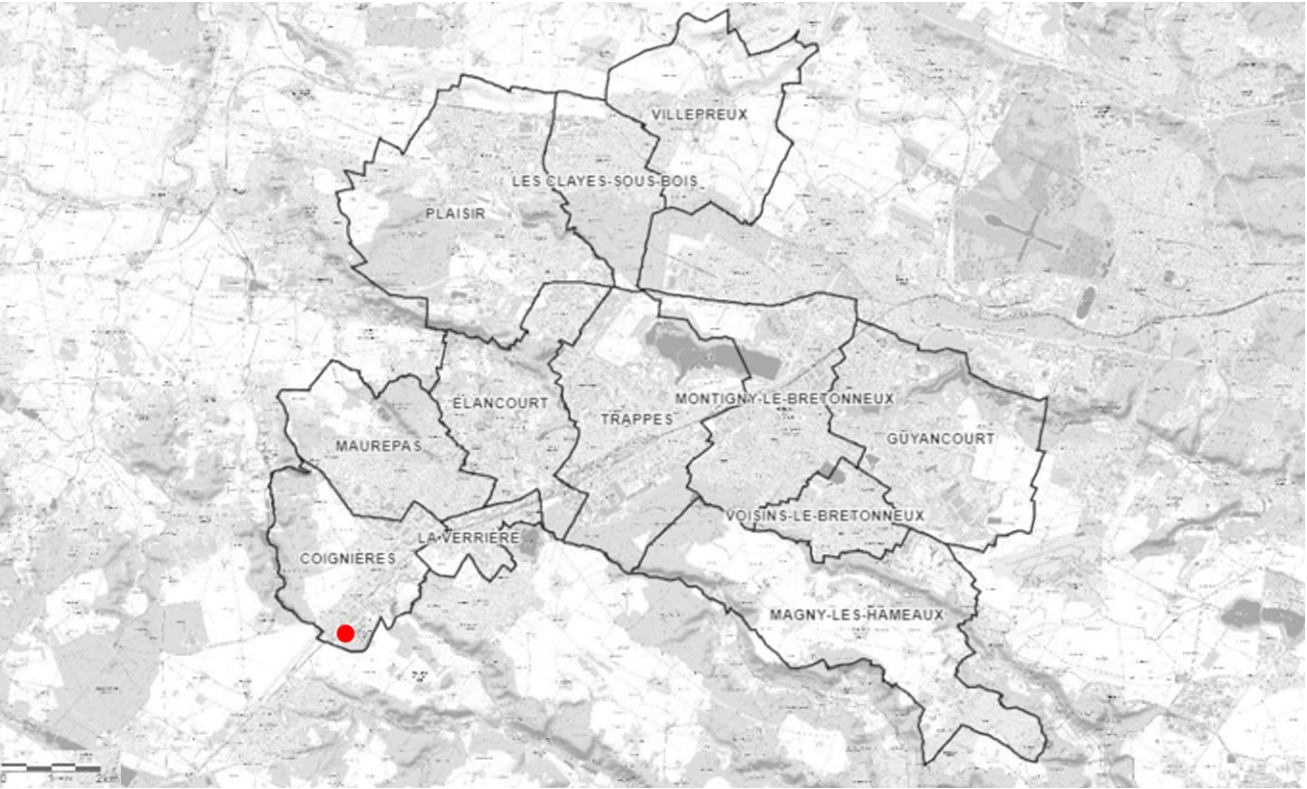
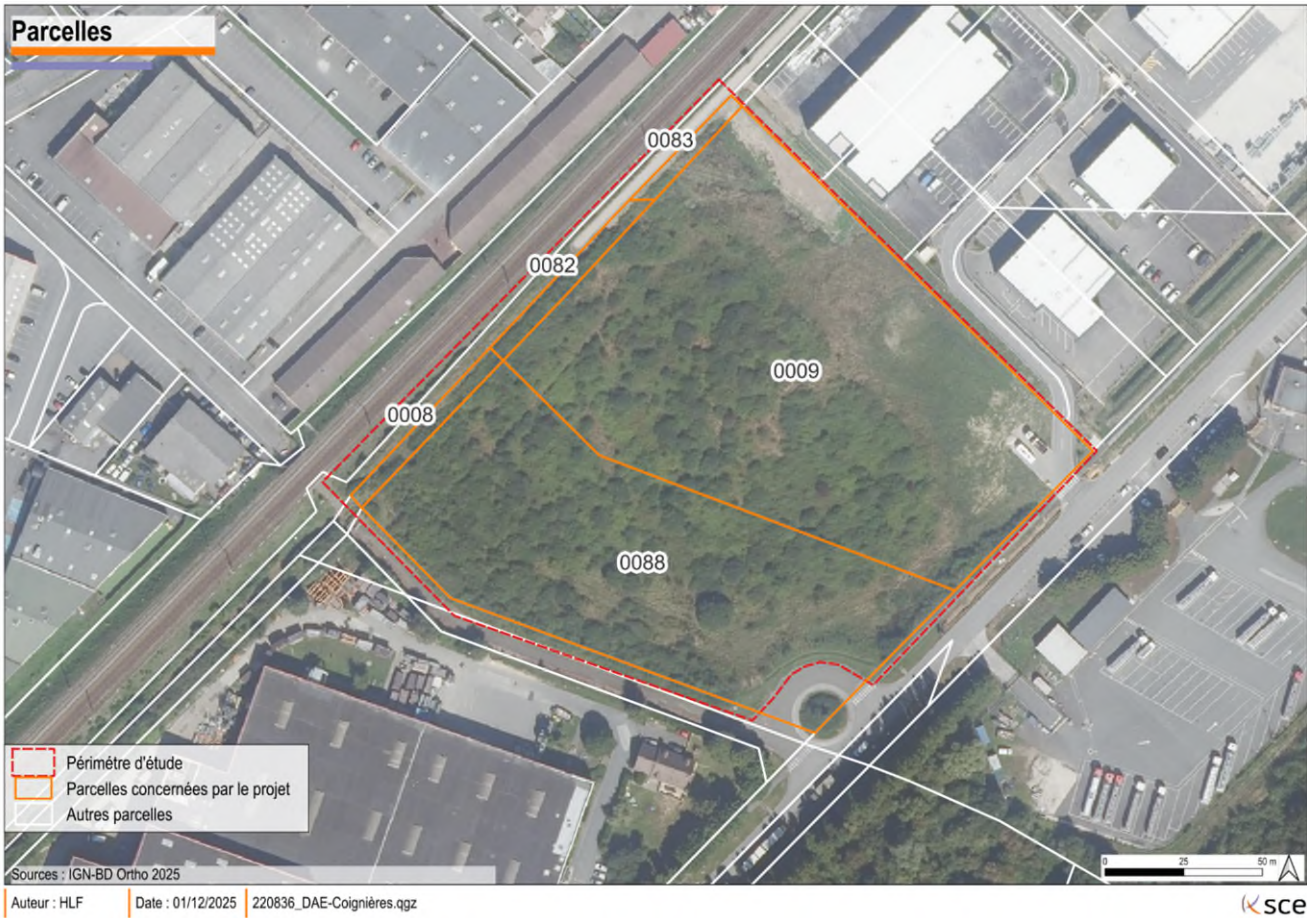


Figure 2 : Localisation du site d'étude (Source : PLU de Coignières)



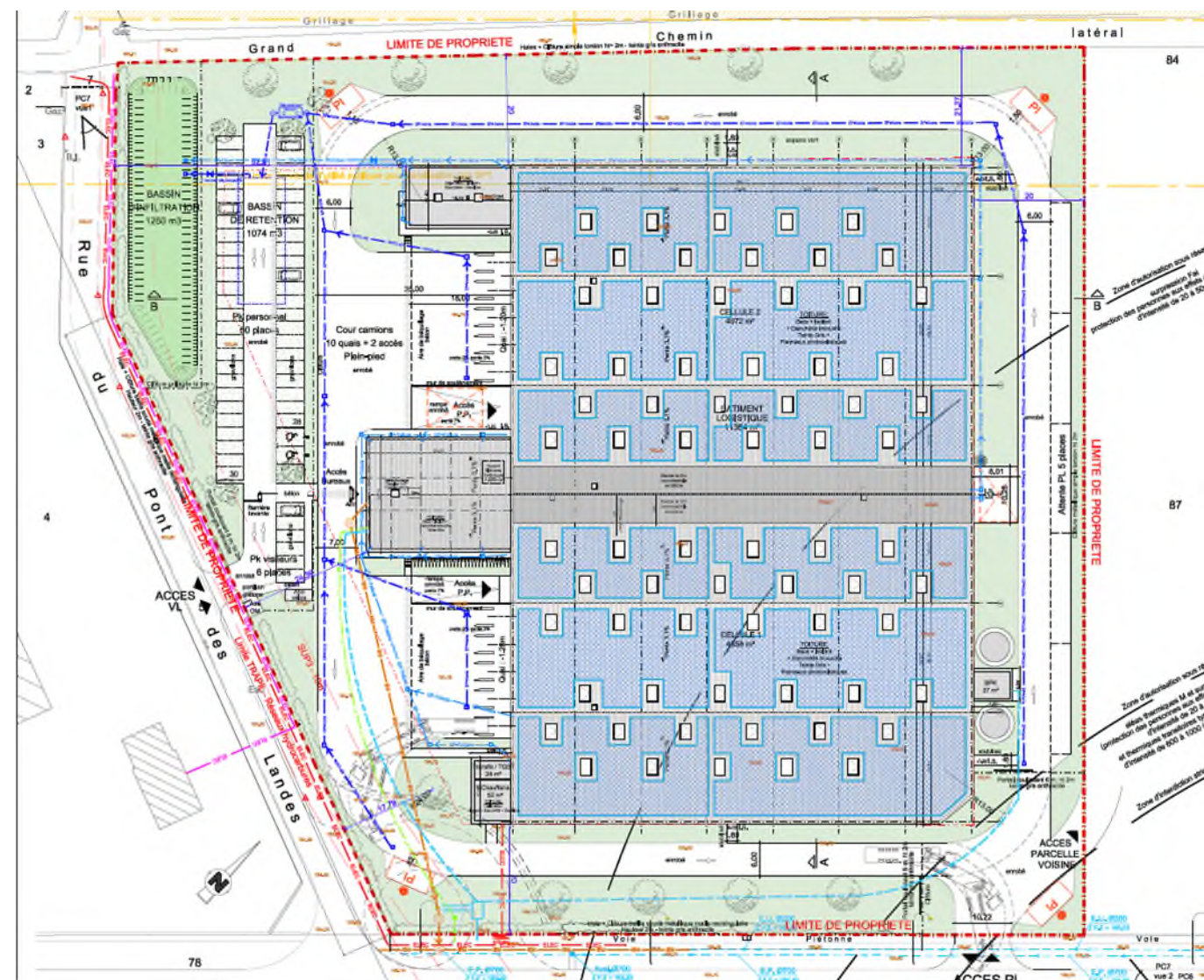
Figure 3 : Site d'étude



2.2. Description du projet avant dispense

Le projet initial de la société KENSINGTON COIGNIERES INDUSTRIAL PROPCO SNC présenté dans le dossier d'examen au cas par cas, consiste en la réalisation d'un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux d'une surface plancher totale de 12 519 m².

Figure 4 :Plan masse déposé dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas



Le site se décomposait de la façon suivante :

- ▶ Surface du terrain 26 262 m²
 - Emprise au sol du bâtiment 10 986 m²
 - Surfaces imperméables (autre que bâtiment) 6 715 m²
 - Espaces verts et bassin d'infiltration 8 526 m²

En application du Code de l'Environnement, il était prévu que l'établissement soit soumis à enregistrement au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour les rubriques 1510, 2662 et 2663. Il était prévu qu'il soit soumis également à déclaration au titre des rubriques 2910 et 2925.

Le site sera susceptible d'accueillir au total 20 000 palettes représentant 28 800 m3 de marchandises combustibles.

L'exploitant intégrera dans ses consignes d'exploitation et dans ses consignes de sécurité les prescriptions de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510.

D'une manière générale les différentes étapes de l'activité logistique qui sera exercée sur le site sont :

- La réception des produits avec un approvisionnement par poids lourds,
- Le stockage des produits dans les différentes cellules,
- La préparation des commandes,
- L'expédition des produits par route par poids lourds.

Dans les cellules de stockage, seuls des produits emballés seront manipulés, aucun stockage de type vrac ne sera effectué. Les produits stockés seront placés sur des palettes qui seront rangées dans les zones d'entreposage par des chariots élévateurs.

La mise en place d'un système informatisé de gestion du site permettra de tenir à jour un état des marchandises stockées avec leur localisation dans le bâtiment.

Figure 5 : Photomontage du projet



2.3. Description du projet déposé après dispense

Le projet répondra aux nouveaux standards du marché afin d'accueillir des locataires de qualité. Le projet consiste à la construction d'un parc d'activités de deux bâtiments dédiés aux PMI et PME.

Le projet consiste en la réalisation d'un parc d'activité à vocation industrielle. Il intègre différentes infrastructures en lien avec son activité :

- ▶ Deux bâtiments d'activité de type entrepôt
- ▶ 9 quais d'accès de chargement/déchargement
- ▶ Des voies asphaltées
- ▶ 50 places de parking perméables
- ▶ Deux locaux vélo
- ▶ Une réserve incendie
- ▶ Une noue de stockage-infiltration
- ▶ Un bassin de stockage infiltration des eaux pluviales

L'emprise au sol du bâtiment projeté est de **1 0875m² soit 43% de la parcelle** (bien inférieur au plafond autorisé dans le plan local d'urbanisme qui est de 60%).

Figure 6 : Plan masse du projet



Figure 7 : Photomontages du projet



2.4. Comparaison entre les deux projets

	Projet avant dispense	Projet après dispense
Foncier (parcelles)	26 262 m²	25 304 m²
Emprise au sol	10 986 m²	10 875 m²
Total SDP	12 519 m²	12 544 m²
Surface bâtiment	10 540	11 384 m²
Nombre de bâtiment	1	2
Espaces verts	7886 m²	5061 m²
Surface de pleine terre	7355 m²	8061 m²
Voiries	5514 m²	~
Quai PL	10	9
Parking VL	56	122
Parking PL	5	0
Parking vélo	9,5 m²	95 m²
ICPE	Oui – Rubriques 1510, 2662 et 2663	Non

Le projet présenté dans le présent dossier est relativement similaire à celui déposé en 2022 en termes de consistance, contexte, usages projetés et surfaces. Il intègre une mesure d'évitement écologique qui permet la conservation d'une partie de la zone humide présente sur site. Le nouveau projet n'entre plus dans le régime des Installations Classées pour l'Environnement.

Vu ces évolutions, les impacts sur l'environnement du nouveau projet déposé dans le cadre du dossier d'autorisation environnementale sont moins importants que les impacts du projet soumis à cas par cas et dispensé d'évaluation environnementale.



sce

Aménagement
& environnement

www.sce.fr

GROUPE KERAN