

Michel VERNAY  
Commissaire enquêteur.

## COMMUNE DE TOURY (Eure-et-Loir)

LES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE ET  
D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE, AU TITRE DE LA  
REGLEMENTATION DES INSTALLATIONS OUVRAGES,  
TRAVAUX ET ACTIVITES (IOTA) PRESENTES PAR LA  
SOCIETE S.A.S. TOURY -22 EN VUE DE LA CREATION D'UNE  
PLATE-FORME LOGISTIQUE SITUEE SUR LE TERRITOIRE DE  
LA COMMUNE DE TOURY (Eure-et-Loir)



**Enquête publique du lundi 17 avril au lundi 22 mai 2023 inclus.**

### **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE**

Décision n° E23000028/45 du 02/03.2023 de M. le Président du TA d'Orléans  
Arrêté du 27 mars 2023 de M. le Préfet d'EURE-ET-LOIR.

La demande d'autorisation environnementale concerne le projet d'implantation de 3 bâtiments industriels à usage d'entrepôt et de bureaux sur un terrain de 36,6 ha situé à TOURY (Eure-et-Loir).

Du fait de la proximité des 3 projets, l'étude d'impact fait l'objet d'une analyse conjointe sur les 3 bâtiments. Chaque bâtiment fait l'objet d'un dossier environnemental distinct.

### **I. Présentation :**

Ce projet est porté par la SAS TOURY-2022, société par actions simplifiées, enregistrée au registre du commerce et des sociétés sous l'immatriculation 917 433 818, installée à INGRE (45140).

Le bâtiment dispose de quatre accès plain-pied.

Les locaux sociaux sont situés au rez-de-chaussée des blocs bureaux et sont accessibles aux personnes à mobilité réduite depuis l'extérieur comme depuis les cellules.

L'étage est desservi par un ascenseur et par des escaliers aux normes PMR.

Le site accueillera 380 personnes en simultané.

### **II. Cadre réglementaire :**

II.1 : Textes de référence :

- Code du travail
- Décret n° 2011-1411 du 7 novembre 2011
- Article L111-7 à 111-7-4 du Code de la construction et de l'Habitation
- Décret 2008-244 du 7 mars 2008 relatif au Code du travail.

II.2 : Désignation du commissaire-enquêteur.

Par décision n° E23000028/45 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS, M. Michel VERNAY est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

II.3 : Arrêté préfectoral :

Par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2023, Monsieur le préfet d'Eure-et-Loir a prescrit les modalités de l'enquête publique.

### **III. Projet soumis à l'enquête.**

- III.1 : Localisation et description.

Situé sur la commune de TOURY, au lieu-dit « le Rougeret » le projet vise à implanter un bâtiment à usage d'entrepôt, d'activités et de bureaux d'une Surface Plancher totale de 86 072,3 m<sup>2</sup>, implanté sur plusieurs parcelles d'une surface totale de 211 342 m<sup>2</sup>.

Ce bâtiment est divisé en 7 cellules de stockage d'environ 12 000 m<sup>2</sup>, de 3 blocs bureaux-locaux sociaux, de 3 locaux de charge et de locaux techniques.

Le projet ne constitue pas un Etablissement Recevant du Public.

Les clôtures sont constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage en treillis à maille rigide d'une hauteur de 2,00 m.

- III.2 : Objet de l'enquête.

Cette enquête consiste à informer et à recueillir les observations du public, des associations, et des collectivités.

Les conclusions motivées et l'avis transmis permettront la publication de la décision de la préfecture.

#### **IV. L'enquête publique.**

- IV.1 : Déroulement.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 17 avril 2023 à 9 heures au lundi 22 mai inclus jusqu'à 17 heures, soit 36 jours consécutifs.

Les 3 permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté.

Toutes les personnes qui se sont présentées à ces permanences ont été reçues.

A l'expiration du délai d'enquête, j'ai reçu le registre que j'ai clos et signé.

- IV.2 : Mission du commissaire-enquêteur.

Même si des sujets sans relation directe avec le dossier ont pu être évoqués par le public durant l'enquête, ils ont été pris en considération ; je n'ai souhaité ni les analyser, ni les synthétiser pour qu'ils soient soumis au Maître d'Ouvrage : les présentes conclusions et l'avis sont limités à la demande d'autorisation environnementale.

#### **V. Observations de l'Autorité Environnementale.**

- V.1 : Avis de l'Autorité Environnementale.

Avant l'ouverture de l'enquête, l'AE a émis un avis délibéré le 17 février 2023 sur le projet. L'AE considère que les notes et les résumés non techniques abordent les enjeux identifiés. Elle note les mesures organisationnelles et techniques destinées à limiter les nuisances.

- V.2 : Réponse du maître d'ouvrage à l'AE.

En application de l'article L 122-1 V du code de l'environnement, le maître d'ouvrage a répondu aux recommandations de l'AE.

Cet avis a été mis à la disposition du public dans le dossier d'enquête.

Concernant l'implantation de panneaux solaires, le pétitionnaire précise que son objectif est d'installer jusqu'à 100% de la surface utile, ce qui représenterait 55% de toiture.

L'étude préalable agricole a permis de définir les mesures de compensation associées au projet de développement du lot A.

Le montant de la compensation agricole collective est estimé à 323 720 € sur 10 ans.

Les évaluations concernant la qualité de l'air, les émissions relatives à la mise en œuvre et à l'exploitation du projet ainsi que les mesures prises pour contribuer à améliorer la neutralité carbone sont effectivement considérées.

## **VI. Observations du public.**

- VI.1 : Synthèse des observations du public.

Au total, 9 remarques ont été relevées ouvrant les questionnements sur 33 sujets.

L'autorisation environnementale recueille 23 observations, essentiellement axées sur le stationnement des poids lourds aux abords du site, la circulation, le cadre de vie.

## **VII. Réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse.**

Le maître d'ouvrage s'est attaché à répondre point par point à chacune des observations, soit en rappelant les éléments du dossier d'enquête, soit en apportant des précisions et des engagements sur les choix à venir.

- aucun dépassement des seuils réglementaires n'est relevé sur l'ensemble des points d'étude en ZER. Cependant des mesures de contrôle des niveaux sonores seront réalisées dans les 3 mois suivant la mise en service du site.
- Il n'est pas prévu que des camions transitent par le hameau d'Armonville ni que les engins de chantier traversent le hameau.
- Les bâchages des véhicules seront effectifs.
- Il est envisageable de chercher une solution pour rendre accessible le parking intérieur de 50 places, en dehors des heures ouvrées.
- Une étude de compensation agricole a été réalisée par la société CETIAC : elle a permis de définir les mesures de compensation associées au projet de développement du lot A.
- Il s'agit de soutenir des projets collectifs à l'échelle départementale avec la Chambre d'agriculture.
- Les travaux routiers en cours favoriseront le trafic par ailleurs développé sur des carrefours estimés correctement dimensionnés.
- Le projet comporte l'avantage de bénéficier d'un embranchement fer permettant le développement du transport par voie ferrée.

## **VIII. Conclusions motivées du commissaire-enquêteur.**

Les présentes conclusions motivées concernent uniquement la demande d'autorisation environnementale.

- VIII.1 : Information du public.

Les mesures de publicité mises en œuvre à travers les annonces légales parues dans les journaux, l'affichage bien identifié sur les panneaux des mairies, sur le site, ont permis au public d'être correctement informé.

Cet affichage a été constaté par mes soins lors des trois permanences tenues et attesté par deux procès-verbaux d'huissier de justice.

L'avis et le dossier d'enquête publique ont été consultables sur le site internet des services de l'Etat.

Le dossier papier, ainsi qu'un ordinateur ont été mis à disposition à la mairie de TOURY aux jours et heures d'ouverture.

Les dates et la répartition des permanences ont été satisfaisantes.

L'accès au dossier de présentation, aux documents graphiques en version papier et dématérialisée a été facilité par la présence de glossaires.

La participation a majoritairement été celle des riverains du hameau d'ARMONVILLE.

---

Création de plate-forme logistique à TOURY – 28. Dossier E23000028/45 – Autorisation environnementale.

- VIII.2 : Sur l'avis de l'AE et le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.

L'installation de merlons d'une hauteur de 2 m peut conduire à ce que les limites réglementaires ne soient pas dépassées, de jour comme de nuit, en limite de propriété et dans les zones à émergence réglementée.

L'étude présente plusieurs mesures d'évitement et d'accompagnement jugées pertinentes et adaptées, ainsi qu'un suivi écologique estimé pérenne.

En cas de mise à l'arrêt définitif des installations, les mesures réglementaires visées à l'article 1.511-1 du Code de l'Environnement sont adaptées et paraissent suffisantes.

Les compléments nécessaires à une prise en compte de l'ensemble des enjeux relatifs à l'environnement sont explicités.

- VIII.3 : Sur les avis des assemblées, commissions et collectivités.

Le maître d'ouvrage s'est attaché à compléter les demandes des différents services en expliquant et modifiant les éléments concernés des dossiers.

Les éléments pris en compte :

- Etat initial de l'environnement et analyse des impacts sur la santé cohérente avec les aménagements prévus (ARS)
- Limitation de la vitesse, extinction des moteurs sur les quais, suivi acoustique tous les 3 ans.
- Etude de circulation, d'accessibilité et nécessité d'aménagements routiers. (CD28)
- Préconisations sur l'accessibilité du site, aux installations, à la défense contre l'incendie (SDIS).
- Archéologie, plans, résumés, arrêtés, phasage du projet, impacts, patrimoine (UD28 DREAL).

## **IX. Avis du commissaire-enquêteur.**

J'ai noté que:

- Le projet est situé en zones 1Aux et 1AUxbr définies par le PLU de 2012 et le PLUi du 9 mai 2022 ; ces secteurs sont destinés à recevoir à court terme des activités compatibles avec cette destination.
- Le choix de ces terrains est justifié par l'impossibilité de disposer des terrains inoccupés de l'ancienne sucrerie.
- L'étude des carrefours a révélé des réserves de capacité importantes.
- Les mesures en cas de sinistre sont qualifiées d'adaptées à la nature des risques identifiés.
- L'étude initiale présente plusieurs mesures d'évitement et d'accompagnement jugées pertinentes et adaptées.
- Le dossier traite et conclut à la compatibilité avec les différents schémas et plans en vigueur sur le territoire.
- La remise en état du site est jugée adaptée et suffisante.

- Les garanties financières du promoteur ainsi que les capacités techniques et financières de l'exploitation sont évoquées.
- L'entretien des bâtiments ainsi que des espaces verts est assuré par des prestataires de service.
- Le pétitionnaire a effectivement pris en compte les différentes observations avancées lors des étapes de concertation mais aussi au cours de l'enquête publique.

De l'entretien avec M. le Maire de TOURY, j'ai constaté que :

- Le stationnement des poids lourds à l'extérieur de l'entreprise, en dehors des heures d'ouverture de l'établissement est au centre de réflexions autour d'un traitement particulièrement attentif, et de mesures d'accueil soignées.
- Divers aménagements destinés à régulariser les flux, varier les voies de circulation sont officiellement étudiés en coordination avec la communauté de communes
- L'engagement à développer le ferroutage est au centre de séances de travail préparatoires.
- Outre la grande attention apportée aux dessertes, la politique de rachat et de réhabilitation de l'habitat est menée avec la totale adhésion de la communauté de communes.

Je souhaite que les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse aient valeur d'engagement.

Ainsi, après avoir étudié le dossier, visité les lieux, m'être entretenu avec le maître d'ouvrage et les maires des communes concernées, reçu les personnes qui le souhaitaient, analysé les observations et estimé ce qui précède, j'émet

### UN AVIS FAVORABLE

à la **demande d'autorisation environnementale** présentée par la SAS TOURY-2022.

Fait à Olivet, le 19 juin 2023  
Le Commissaire enquêteur  
Michel Vernay

