

Département de l'Eure-et-Loir -28-

Commune de BONNEVAL

Enquête publique unique

Relative aux demandes :

- D'autorisation environnementale au titre des installations classées pour la protection de l'environnement « ICPE »
- De permis de construire

Présentées par la S.A.S TERRA NOBILIS 2 pour le projet de création d'une plateforme logistique de stockage de produits de la grande distribution et de matières combustibles rue Gustave Eiffel, ZA de la Louveterie

Enquête publique du 15 mai 2023 au 14 juin 2023

Conclusions motivées sur la demande de permis de construire

Commissaire enquêtrice : Yvette CHAILLOU



Objet de l'enquête

L'enquête a porté sur la demande de permis de construire (et d'autorisation environnementale) pour le projet de création d'une plateforme logistique de stockage de produits de la grande distribution et de matières combustibles située rue Gustave Eiffel, ZA de la Louveterie, Bonneval, porté par la SAS Terra Nobilis2.

Éléments essentiels de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée sur 31 jours consécutifs, dans de très bonnes conditions matérielles, sans aucun incident.

Malgré tous les efforts de communication, y compris à proximité des entreprises limitrophes, aucune personne n'est venue me rencontrer, ni consulter le dossier, ni porter d'observations sur les registres.

Il n'a été déposé aucune observation par courrier à mon intention en mairie ni par courriel sur le site dématérialisé de la Préfecture.

Il convient de noter qu'il s'agit d'un projet « de longue haleine » car la zone d'activités, qui n'avait d'ailleurs fait l'objet d'aucune contestation au moment de la révision du PLU, a longtemps peiné à attirer les activités attendues. La crise Covid a probablement freiné la commercialisation de l'ensemble. Par contre, à partir de 2021, la Communauté de Communes a largement communiqué sur les transactions et l'état d'avancement de la zone d'activités, y compris auprès de l'ensemble de la population, photos du futur entrepôt à l'appui. Il semble donc ne pas y avoir eu d'effet « curiosité » au moment de l'enquête publique.

Les éléments que je retiens suite à l'examen du dossier et à la teneur des échanges avec les diverses personnes rencontrées sont les suivants :

- La procédure d'enquête s'est déroulée en respectant les dispositions des textes en vigueur.
- Je remercie Mr Joël BILLARD, Président de la Communauté de Communes, Mr Eric JUBERT, Maire, Mme Sophie TOUDY-CLEMENT, Directrice Générale des services, et Mme Laurence MARCAULT, en charge de l'urbanisme pour la commune de Bonneval pour leur accueil et leur disponibilité.
- Les modalités d'information de la population ont été respectées et même localement renforcées.
- Le dossier présenté au public, particulièrement dense (26 fichiers pour le dossier PC,) comportait toutes les pièces réglementaires. Il convient ici de préciser que ce volume est notamment dû au fait que certains chapitres, notamment tout ce qui concerne l'évaluation environnementale se rapportaient à l'ensemble de la zone y compris artisanale et commerciale, et que l'étude d'impact était à nouveau intégralement fournie dans le dossier de permis de construire.
- Les notes de présentation non techniques et les résumés non techniques des études d'impact et de dangers ont abordé les enjeux identifiés et les ont exposé de manière concise et lisible pour le grand public.

- Les remarques et recommandations de la MRAE ont fait l'objet de réponses étayées, argumentées et concordantes de la part du porteur de projet.

La Commune et la Communauté de communes se sont déclarées respectivement chacune favorables au projet.

En conclusion, au terme de la procédure,

➤ **Je constate que :**

- La parcelle, qui présente une assiette foncière totale de 96 238 m², se localise principalement au zonage Ux du Plu de Bonneval, une partie du terrain, située en zone 1Aux, ne comportera que de l'espace vert,
- Il n'y a pas, à proximité de la zone, de site industriel polluant ou présentant des risques,
- Le projet se situe loin de la zone urbanisée du bourg et du périmètre de protection des bâtiments historiques,
- Les parcelles du projet ne sont pas concernées par les aléas du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ; le site n'est pas soumis au risque inondation ni au risque remontée de nappe,
- Il n'existe pas d'espace naturel sensible dans le secteur,
- La compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne 2022-2027 et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) du bassin versant du Loir a été démontrée dans le dossier,
- Le projet s'implante dans une zone d'activités déjà créée, encadrée par un arrêté loi sur l'eau, et déjà entièrement viabilisée. A ce titre, le site profite directement des infrastructures de gestion des eaux pluviales prévues pour la zone d'activités, en complément du bassin et des noues d'infiltrations qui seront créées,
- **Les services du SDIS 28, consultés pour avis en septembre 2022, ont considéré que le projet répondait aux attentes pour ce qui concerne l'accessibilité des engins de lutte contre l'incendie au terrain d'assiette. Bien évidemment les volets : accessibilité aux installations, moyens d'alerte du SDIS, moyens de lutte contre l'incendie, conditions de sécurité liées à l'intervention des sapeurs- pompiers devront désormais être impérativement étudiés dans le cadre de l'autorisation d'exploiter.**

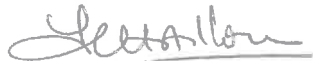
➤ **Je considère que :**

- L'étude d'impact est de qualité ; aucun impact inacceptable vis-à-vis de l'environnement naturel et humain n'a été relevé tant sur la période de chantier que d'exploitation ; les mesures d'accompagnement et d'amélioration vont au-delà des mesures de réduction/compensation normalement exigées,
- La volumétrie et les couleurs des bâtiments projetés, choisis pour une bonne inscription du projet dans son environnement, sont convaincants et en tous points conformes aux prescriptions du Plu,

- L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture, à hauteur de 30''% dans un premier temps, répond aux prescriptions de la loi « Energie et Climat » du 8 novembre 2019,
- Le traitement paysager du site assure une insertion harmonieuse du projet dans son environnement et favorise la biodiversité,
- Le stationnement des véhicules légers et poids lourds (places en attente) est bien dimensionné à l'intérieur du site,
- L'implantation du projet à proximité immédiate de la N10 et les aménagements prévus ne devraient pas conduire à augmenter le trafic sur le réseau routier local, auquel cas il faudra rester vigilant sur les dispositions contraignantes à mettre en œuvre,
- Si le projet consomme des terres encore en l'état actuel agricoles, il ne crée pas dans les faits, une artificialisation des sols car la zone d'activités était déjà créée et son extension validée lors de la 1^{ère} révision du PLU en juillet 2013. le projet est d'ailleurs conforme aux principes d'aménagement validés à l'époque. Il est à noter que cette artificialisation n'avait fait l'objet d'aucune observation ni contestation.
- Le projet est conforme à l'objectif n°3 du projet d'aménagement et de développement durable du Plu révisé de la commune : « faire de Bonneval un pôle artisanal et industriel à l'échelle de la communauté de communes » et aux principes d'aménagement de l'orientation n°3 relatifs à cette zone,

C'est pourquoi j'émet un avis favorable à la demande de permis de construire présentée par la S.A.S Terra Nobilis2 permettant l'implantation d'une plateforme logistique sur la commune de Bonneval.

Fait à Chartres, le 4 juillet 2023



Yvette CHAILLOU,

Commissaire Enquêtrice