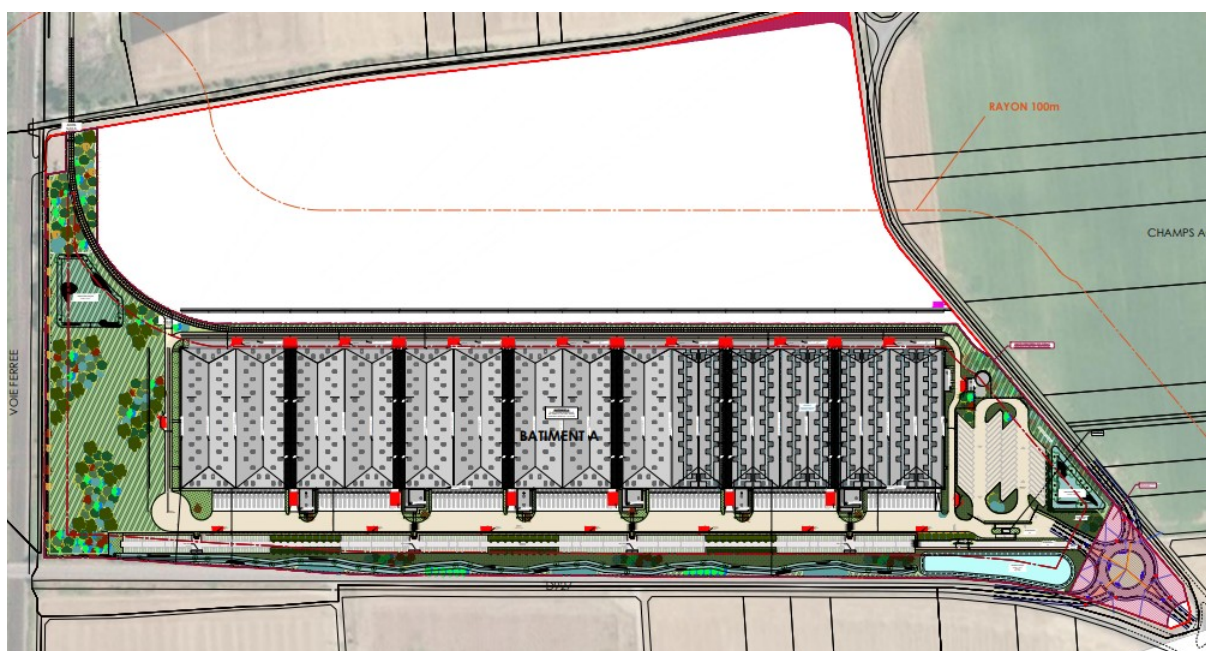


Michel VERNAY  
Commissaire enquêteur.

## 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 PERMIS DE CONSTRUIRE**

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 de permis de construire concerne la réalisation d'un bâtiment (A) d'activité logistique, de bureaux associés et de ses aménagements extérieurs.

### **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 de permis de construire.

#### **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.

Le maître d'ouvrage a défini pour cette opération une politique et des exigences prenant en considération le contrôle sur les matières premières achetées : esthétique, durabilité, pérennité.

Les bâtiments seront certifiés BREEAM, et viseront les niveaux les plus élevés.

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

- VI.1 : Synthèse des observations du public.

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

Le permis de construire recueille 4 observations, essentiellement axées sur la hauteur.

#### **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 sur les choix à venir.

La hauteur du bâtiment respecte les prescriptions du PLU. Une hauteur de cet ordre dans le milieu de la logistique est standard et permet de limiter l'emprise au sol du bâtiment.

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

Les présentes conclusions motivées concernent uniquement la demande de permis de construire.

- VIII.1 : Information du public.

Les mesures de publicité mises en œuvre à travers les annonces légales parues dans les 6 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.

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

Le dossier papier a pu être consulté à la mairie de TOURY et sur un poste informatique mis à disposition.

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.

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

Les recommandations de l'AE visent à augmenter le nombre de panneaux solaires installés.

Le Maître d'ouvrage dans sa réponse précise l'augmentation du pourcentage des panneaux sur les toitures.

- 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.

- Orientation modifiée permettant des accès de livraison opposés aux habitations.
- Respect des règles d'emprise, d'implantation, de hauteurs édictées par le PLUi.
- Stabilité au feu 1 heure (R60) de la structure du bâtiment.
- Constructions des murs extérieurs, supports de couverture, isolants thermiques en matériaux de classe A2 s1 d0.
- Respect des prescriptions réglementaires de traitement architectural, clôtures, aires de stationnement, espaces libres, aménagement des espaces extérieurs, plantations, bassins.
- Utilisation d'un bardage double-peau alternant des bleus et gris anthracite, soubassement béton au niveau des portes de quai, auvent de bardage gris anthracite, bandes de polycarbonate verticales sur les zones de quai.
- Moyens de lutte contre l'incendie conformes aux réglementations : poteaux d'incendie, extincteurs, robinets d'incendie armés, installation d'extinction automatique et détection automatique.
- Création d'un second accès aux véhicules des pompiers au Nord-Ouest du terrain.
- Equipement de serrures-pompiers aux portails.
- Installations électriques en conformité avec les dispositions du code du travail
- Présence de lexique ou de glossaire pour expliciter les sigles utilisés.
- Reprise des erreurs ou coquilles signalées lors des concertations.

Les prescriptions de l'annexe II de l'arrêté du 11 avril 2017 modifié par l'arrêté du 24 septembre 2020 sont reprises :

- Identification des matières stockées et localisation par la tenue d'un état des stocks.

- Implantation suivant les modélisations réalisées à l'aide de l'outil FLUMilog.
- Accessibilité au site permettant le stationnement sans gêner les mouvements des services d'incendie et de secours.
- Dispositions constructives suivant les classes de matériaux et les normes en vigueur de protection contre l'incendie, la foudre, le désenfumage.
- Mesures constructives prises pour éviter la ruine des éléments de structure vers l'extérieur et des dispositifs de recoupement.

J'ai noté :

- La possibilité d'offrir du travail dans un bassin d'emploi fragilisé.
- La procédure conforme aux codes et textes du cadre juridique.
- La lisibilité pour le grand public et la concision des résumés non techniques.
- La présence de lexique favorisant la compréhension des différents sigles.
- Les rectifications des coquilles et erreurs signalées lors des étapes préparatoires.
- Les engagements du maître d'œuvre à initier les contrôles visant au respect des éventuelles mesures de compensation.

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

Je souhaite que les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse aux observations, soient strictement respectées.

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**

au projet de permis de construire présenté par la SAS TOURY-2022.

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

