

ENQUETE PUBLIQUE

**Demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale
présentées par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une
plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire
de la commune de TOURY
Bâtiment C
(Eure et Loir).**

2ème Partie

**CONCLUSIONS MOTIVEES
DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Enquête Publique
Du mercredi 19 juillet au jeudi 17 août 2023.**

Commissaire Enquêteur : Alain FERRAND

A - Rappels concernant l'enquête publique.

1 - Objet de l'enquête publique.

La présente enquête est diligentée par madame le Préfet d'Eure et Loir (arrêté du 27 juin 2023) et s'est déroulée du 19 juillet au 17 août 2023.

Elle s'est déroulée en mairie de Toury où le dossier était tenu à la disposition du public.

Demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale présentées par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire de la commune de Toury (Eure et Loir)

Le projet porté par la SAS TOURY 2022, société par actions simplifiées installée à INGRE (45140) consiste en la création d'une plateforme logistique d'environ 30 000 m² sur un terrain de 66 000 m² dont la SAS est déjà propriétaire. A proximité, deux autres bâtiments logistiques (bâtiment A de 85 000m² dont le projet a reçu un avis favorable à l'issue de l'enquête publique en juin 2023 et le bâtiment B de superficie sensiblement identique au bâtiment C) sont prévus sur ce même terrain. Les trois projets sont indépendants sur leur emprise respective, mais leurs impacts sont cumulatifs.

Le site du bâtiment C accueillera 80 personnes en moyenne sur la base de deux équipes par jour. En plus des parkings VL (149 places) et PL habituels pour une structure de ce type, la zone qui entoure ce bâtiment disposera d'un parking PL de huit places indépendant et accessible aux heures de fermeture de la plateforme.

Une micro station permettra de traiter les effluents du site (assainissement non collectif). Un bassin de récupération des eaux de pluie dimensionné pour un orage trentenal est prévu sur le site. Des capteurs solaires photovoltaïques sont prévus sur le toit pour permettre au site de récupérer l'énergie électrique.

2 – Cadre réglementaire :

Textes réglementaires

- 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.

Désignation du commissaire-enquêteur.

Par décision n° E23000104/45 du 23 juin 2023 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans, M. Alain Ferrand est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Arrêté préfectoral :

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

3 - Projet soumis à l'enquête.

Localisation et description.

Situé sur la commune de TOURY, au lieu-dit « le Rogeret », au sud de la commune à proximité du hameau d'Armonville, le projet vise à implanter un bâtiment à usage d'entreposage, d'activités et de bureaux d'une surface d'environ 30 000 m². Les activités

Demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale présentées par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire de la commune de Toury (Eure et Loir)
--

seront essentiellement des opérations de stockage de marchandises, d'acheminement et de préparation/expédition de commandes

Le bâtiment est divisé en cinq cellules de stockage d'environ 6 000 m², de 3 locaux techniques, de 2 plots de bureaux et locaux sociaux.

Objet de l'enquête.

Cette enquête consiste à informer et à recueillir les observations du public, et des collectivités. Les conclusions motivées et l'avis transmis permettront la publication de la décision de la préfecture.

4 L'enquête publique. Déroulement.

L'enquête publique s'est déroulée du 19 juillet au 17 août 2023. Les trois permanences se sont tenues en mairie de Toury aux heures et jours prévus par l'arrêté préfectoral (le mercredi 19 juillet de 9h00 à 12h00, le vendredi 4 août de 13h30 à 16h30, le jeudi 17 août 2023 de 14 h00 à 17h00).

A l'expiration du délai d'enquête, j'ai récupéré le registre pour le remettre à la Préfecture d'Eure et Loir.

5 Observations de l'Autorité Environnementale.

Avis de l'autorité environnementale

Avant l'ouverture de l'enquête, l'Autorité Environnementale (AE) a émis un avis délibéré (2023-4130) le 17 mai 2023 sur le projet. Elle rappelle l'avis qu'elle a déjà rendu, le 17 février 2023, à l'occasion de la première saisine relative au bâtiment A.

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, mais regrette les insuffisances de fond qui ne permettent pas de s'assurer s'agissant du projet dans sa globalité de la bonne prise en compte de l'ensemble des enjeux relatifs à l'environnement et à la santé humaine. Elle constate aussi que, par son ampleur, le projet global conduira à une augmentation significative du trafic routier et des nuisances associées.

Elle note que le dossier ne comporte toujours aucun élément relatif à la compensation agricole, obligatoire dans le cadre d'un projet qui prévoit de consommer près de 37 hectares de terres agricoles.

Réponse du maître d'ouvrage à l'Autorité Environnementale.

En application de l'article L 122-1 V du code de l'environnement, le maître d'ouvrage a répondu aux recommandations de l'Autorité Environnementale, en juin 2023.

Répondant aux remarques de cette Autorité relatives au projet global concernant les trois bâtiments envisagés et au projet relatif au bâtiment C, le maître d'ouvrage rappelle :

- qu'il prévoit d'implanter des panneaux photovoltaïques jusqu'à 100 % de la surface utile de la toiture de l'établissement (donc au-delà des obligations légales).

Demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale présentées par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire de la commune de Toury (Eure et Loir)

- qu'en ce qui concerne l'étude de la compensation agricole, celle-ci a été réalisée pour le bâtiment A par la société CETIAC. Cette étude a été présentée aux services de la Direction départementale des Territoires d'Eure et Loir, en présence de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Centre Val de Loire. A cette occasion, les services de l'Etat ont confirmé que seul le projet concernant le bâtiment A est concerné par la compensation collective agricole. Cette compensation agricole a été estimée à une somme de 329 420 €, qui seront consigné à la Caisse des Dépôts et Consignations pour activer un fonds de compensation du département.
- que le document relatif à l'état initial de la qualité de l'air a été complété.
- qu'en ce qui concerne l'estimation des émissions de gaz à effet de serre relatives au projet, ce dernier n'est pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale. et que pour son projet global, la SAS TOURY 2022 a réalisé une étude qualitative des émissions de gaz à effet de serre. Des variations d'ordre microclimatique sont toutefois possibles
- en ce qui concerne la capacité de stockage carbone du terrain, la capacité perdue du fait de la réaffectation de l'usage du sol sera partiellement compensée par l'aménagement paysager de la parcelle.
- de manière à réduire les émissions de gaz à effet de serre, le bâtiment C sera certifié Building Research Environmental Assessment Method Excellent (BREEAM Excellent), le plus haut niveau de certification environnementale en France pour les bâtiments d'activités et logistiques.

6 Observations du public.

Synthèse des observations du public :

Au total, trois écrits figurent sur le registre et développent cinq thèmes d'interrogation : le bruit, la circulation et la signalisation, le stationnement, l'utilisation des terres agricoles et la compensation, le volume du trafic routier.

Les maires des communes de Santilly et Tivernon ont fait part d'observations similaires à celles des citoyens en développant les aspects plus spécifiques pour la traversée de leur commune ou le stationnement non autorisé dans celle-ci. L'absence d'utilisation de sites industriels abandonnés a également été soulevée. L'étude sanitaire et celle relative à la qualité de l'air ont également fait l'objet de remarques.

Le conseil municipal de la commune de Tivernon a fait part de son avis défavorable au projet de plateforme logistique sur la commune de Toury, compte tenu des conséquences possibles sur sa commune

J'ai par ailleurs demandé la vérification de la capacité de la micro station à traiter les effluents, la vérification de la capacité des bassins à gérer des pluies surabondantes comme cela avait été le cas en juin 2016 dans la région, les modalités de versement d'une éventuelle compensation agricole comme cela figurait dans le dossier relatif au bâtiment A.

7 Réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse :

Demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale présentées par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire de la commune de Toury (Eure et Loir)

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. Il n'est pas prévu en particulier de compensation pour occupation de terres agricoles pour ce bâtiment.

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont cohérentes avec le dossier, l'étude d'impact et la réalité du terrain. Je confirme que la source de la Conie se trouve après recherches sur internet à une quinzaine de kilomètres à l'ouest de la zone envisagée pour la plateforme.

La commune de Toury a déjà pris des mesures pour réduire les possibilités de stationnement le long des routes. Le département d'Eure et loir réalise une déviation au sud de Janville qui permettra un accès à l'autoroute A 10 sans traverser Janville. Des capacités de stationnement pour les poids lourds en dehors des jours et heures ouvrables existent sur les aires d'autoroute, leur extension dépendra de l'Etat et des sociétés d'autoroute. Il faut noter que la SAS TOURY 2022 a prévu au niveau des bâtiments des plateformes logistiques des places de stationnement accessibles en dehors des heures de travail. Le ferroutage possible pour le bâtiment A ne sera pas accessible dans le cas du bâtiment C, trop éloigné de la voie ferrée.

Le projet relatif au bâtiment C est compatible avec les règles d'implantation énoncées par la PLUi de la commune de Toury.

B Conclusions motivées du commissaire enquêteur.

1 Sur le dossier de demande d'autorisation environnementale :

Le maître d'ouvrage a apporté des précisions ou des corrections pour tenir compte des remarques de la MRAE et rend une copie dense qui répond au respect de l'environnement et aux attentes du public dans tous ses aspects. Il s'est attaché dans le dossier relatif à l'enquête et qui se trouvait à disposition du public, de fournir le plus possible d'informations dont je retire les éléments saillants suivants :

Les produits stockés sont des matières combustibles courantes qui ne présentent pas d'autre danger que leur combustibilité. Le poids total de matière combustible dans le bâtiment représente 36 000 tonnes. En conséquence, le bâtiment sera soumis à enregistrement au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (rubrique 1510-2) Il est soumis à déclaration pour les rubriques 2910-A-2 au titre de la puissance thermique de sa chaufferie. Des moyens de désenfumage, des poteaux incendie, des extincteurs et Robinets d'Incendie Armés conformes aux normes en vigueur sont prévus. Outre une télésurveillance, le bâtiment disposera d'une installation de détection automatique d'incendie.

Le projet ne constitue pas un Etablissement Recevant du Public.

Demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale présentées par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire de la commune de Toury (Eure et Loir)
--

Le bureau d'études ADEV Environnement a réalisé une étude en 2021 qui conclut que la biodiversité sera respectée et que la faune et la flore seront peu ou pas impactées par ce projet. Aucun site NATURA 2000 n'est situé au droit du site.

Dans l'étude d'impact, les incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'études (sol, eau, pollution atmosphérique, air, déchets, santé, patrimoine culturel, bruit, trafic, ...) qui montrent que le site sera en dessous des normes obligatoires soit naturellement soit par les mesures prises lors de la construction de la plateforme ou au cours de son fonctionnement.

Le projet est compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Nappe de Beauce. Le site n'est soumis qu'à déclaration au titre de la loi sur l'eau.

La zone est classée 1AUx du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire de la communauté de communes du Cœur de Beauce, donc apte à recevoir à court terme des activités, commerces ou services.

Le problème du trafic routier supplémentaire généré par une plateforme logistique et a priori par les trois plateformes logistiques existe. Les aménagements routiers prévus à différents niveaux permettront d'en réduire l'impact. Ils relèveront de l'engagement de l'Etat, au niveau national, régional, départemental ou de la communauté de communes Cœur de Beauce. Il en sera de même pour le problème sans doute le plus difficile à résoudre, celui du stationnement des poids lourds en dehors des heures d'ouverture de la plateforme. Cela ne saurait toutefois empêcher le déploiement de cette plateforme logistique.

2 Sur les solutions de substitution :

Le site d'implantation choisi se caractérise par la proximité d'un nœud routier en particulier une sortie de l'autoroute A10 conduisant à Orléans (30 kms), sud région parisienne (80 kms) et Chartres (45 kms). La nouvelle déviation D 927 au sud de Janville réalisée par le Conseil Général est dimensionnée pour les PL et permet au site de bénéficier d'un accès direct à la sortie d'autoroute A10, évitant ainsi la traversée des villages par ces derniers et réduisant ainsi les nuisances.

Le risque de pollution des eaux et de sols est négligeable grâce à la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbures sur le site et de micro stations d'épuration des eaux usées.

Grâce aux mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement, les impacts résiduels du projet sont réduits et permettent de maintenir la faune et la flore sur le secteur.

Les aménagements paysagers prévus autour du site permettront de recréer les habitats favorables au développement de la biodiversité locale afin d'enrichir les espèces localement présentes. L'étude d'impact sonore prévisionnel a démontré que les niveaux sonores sont conformes à la réglementation.

<p>Demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale présentées par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire de la commune de Toury (Eure et Loir)</p>

L'éclairage du bâtiment par lanterneaux en toiture permettra de bénéficier au mieux de la lumière naturelle. La toiture du bâtiment en bac acier recouvert d'un isolant thermique permettra d'atteindre une bonne isolation thermique permettant d'optimiser le chauffage.

Conformément au code de l'environnement, la toiture de chaque bâtiment sera équipée de panneaux photovoltaïques dont la surface représentera au minimum 30 % de la surface totale de la toiture. Cette énergie sera autoconsommée sur le site, le surplus étant réinjecté sur le réseau électrique public.

Toury a connu récemment la fermeture de sa sucrerie. Le porteur de projet espère pouvoir employer du personnel licencié par la sucrerie dans la cadre de ce projet de création d'une plateforme logistique.

Il n'a pas été retenu de menace pour la santé publique pour ce projet.

Le trafic routier a fait l'objet d'une étude précise sur les différents axes. A ce jour, la circulation est globalement fluide sur le secteur. Les carrefours peuvent supporter sans problème le trafic généré par le projet. Les accès au site ne généreront pas de difficultés sous réserve que l'aménagement offre de bons rayons de giration aux poids lourds notamment sur le giratoire d'accès au niveau du bâtiment A (D 987 -D313)

3 Sur l'information du public :

Toutes les personnes qui se sont présentées à ces permanences ont été reçues, ont pu s'exprimer et avoir accès à un dossier complet. Toutes les remarques ont été prises en compte et ont reçu une réponse que je considère satisfaisante de la part du maître d'ouvrage. En outre dans la discussion que j'ai pu avoir avec monsieur le maire de Toury, il m'a confirmé sa volonté d'empêcher au maximum l'entrée des Poids Lourds dans le hameau d'Armonville, proche de la future zone d'implantation de la plateforme logistique afin de réduire les nuisances pour la population de sa commune.

4 Sur l'avis de l'autorité environnementale et la réponse qui y a été apportée :

Les réponses apportées en juin 2023, par la SAS TOURY 2022, à l'avis de la MRAE ont utilement amendé et amélioré le projet et complété le dossier de demande d'autorisation permettant ainsi d'atteindre le meilleur compromis possible et le projet le plus optimal répondant à toutes les contraintes, souhaits et objectifs de toutes les parties prenantes et de réduire au mieux les impacts du projet sur l'environnement.

C - Avis du commissaire-enquêteur

Au terme de l'étude du dossier, de la visite sur place, des contacts avec la SAS TOURY 2022, des discussions avec les maires des communes concernées, des renseignements recueillis et compte tenu des éléments soulevés par les administrés dans leurs remarques sur le registre d'enquête ;

Demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale présentées par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire de la commune de Toury (Eure et Loir)
--

Je constate que :

- Le dossier présenté à l'enquête était suffisamment détaillé pour pouvoir évaluer la nature et l'incidence des aménagements envisagés sur le site ;
- Le projet prend en compte la préservation de la santé de la population dans toute la mesure du possible, ainsi que celle de l'environnement ;
- Le projet répondra aux besoins des professionnels du domaine logistique
- Les mesures de protection environnementales (faune et flore, qualité des eaux ont été prises ou prévues) ;
- La lutte contre le changement climatique et la production d'énergie ont été pris en compte.

Je relève que :

- Au cours de l'enquête, seulement trois interventions ont été portées sur le registre des observations.
Plus que la période de vacances (car j'ai eu l'occasion de croiser de nombreux citoyens venant récupérer leur carte d'identité à la mairie de Toury), je pense et est entendu dire que la faible participation à cette enquête tient au fait que les citoyens ont considéré que « les jeux étaient déjà fait » avec la validation du projet du bâtiment A sur le même site.

Je confirme que :

- Les mesures d'affichage et d'information du public ont été correctement réalisées par le maître d'ouvrage et que l'enquête s'est déroulée dans le respect de la réglementation et des textes en vigueur,
- Les citoyens qui le souhaitent ont pu exprimer sans contrainte leurs remarques, recevoir toutes explications de ma part dans mon domaine de compétence au cours de mes permanences, écrire en toute liberté sur le registre d'enquête et signer ou refuser de signer ce dernier, en ma présence ou en dehors, participer par courrier postal ou par courrier électronique.
- Monsieur Vincent Levistre, responsable de la SAS TOURY 2022 pour ce projet a répondu à mes différentes demandes d'information. Il a en particulier répondu point à point à toutes les observations reçues au cours de l'enquête (registre, courrier)
- Je me suis appuyé sur l'étude du dossier, les visites sur le site, les renseignements recueillis, les entretiens avec Monsieur Levistre, la délibération du conseil municipal de Tivernon, ainsi que des participants à cette enquête. J'ai personnellement posé des questions à la SA Toury 2022 et des réponses ou explications m'ont été apportées qui

Demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale présentées par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire de la commune de Toury (Eure et Loir)

complètent le dossier initial. Enfin les résultats et documents de l'enquête publique relative au bâtiment A qui a eu lieu du 17 avril au 22 mai 2023 ont été pris en compte

Je considère que :

Le cadre réglementaire de l'enquête a été respecté dans sa préparation, son déroulement et sa clôture.

- Les dossiers d'enquête ont été mis à la disposition du public dans de bonnes conditions en physique à la mairie de Toury et sur le site internet de la mairie et de la préfecture d'Eure et Loir.
- La composition du dossier est conforme à la réglementation. La SAS TOURY 2022 a fourni un dossier complété après prise en compte des avis de la MRAE.
- a fourni des documents clairs, complets permettant de bien saisir le projet, ses implications et impacts (dossier de 1216 pages) et les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation envisagées, ainsi que les risques et dangers potentiels du site
- Le dossier a été constitué par un échange constant entre le pétitionnaire et les services de l'Etat sous la coordination du Bureau des procédures environnementales de la Préfecture d'Eure et Loir.
- Les réponses aux interrogations du public comme du commissaire enquêteur prennent en compte les points soulevés dans le procès-verbal et sont satisfaisantes.
- En ce qui concerne les questions posées sur le Registre d'enquête relatives à l'opportunité du projet, ses nuisances, son impact sur l'environnement, son impact en matière d'utilité publique et les questions diverses, les réponses apportées par la SAS TOURY 2022 dans son courrier électronique du 7 septembre me paraissent tout à fait appropriées et répondent du mieux possible aux attentes des citoyens.
- La prise en compte de la faune, de la flore, de la biodiversité telle qu'elles ont été décrites dans le dossier d'enquête tant pendant la période des travaux me paraît tout à fait satisfaisante.
- L'enquête publique constitue, en général, un compromis entre les intérêts particuliers et l'intérêt général, ce qui a été respecté dans le cas présent.

<p>Demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale présentées par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire de la commune de Toury (Eure et Loir)</p>

Au terme de cette enquête, compte tenu :

- de l'exhaustivité du dossier fourni par la SA TOURY 2022
- du bon déroulement de l'enquête qui s'est déroulée du 19 juillet au 17 août 2023,
- des dispositions prises par les services compétents pour l'information du public,
- de la prise en compte quand cela était possible des observations du public à l'issue de l'enquête,
- du respect des procédures et de la régularité de l'enquête publique,

L'analyse à laquelle je me suis livré me convainc que les avantages liés à la réalisation du projet l'emportent nettement sur les inconvénients qu'il génère et militent en faveur de sa réalisation.

Je souhaite que les engagements pris par la SAS TOURY 2022 dans l'ensemble des documents et en particulier concernant la circulation des poids lourds et leur stationnement soient respectés par le futur exploitant du site.

Je ne doute pas que l'Etat et les collectivités auront à cœur de poursuivre les aménagements nécessaires en ce qui concerne la circulation des poids lourds (adaptation des routes et carrefours, interdictions de stationnement).

J'émetts en conséquence :

UN AVIS FAVORABLE

pour ce qui concerne la demande d'autorisation environnementale au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) présentée par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire de la commune de TOURY (Eure et Loir)

UN AVIS FAVORABLE

pour ce qui concerne la demande de permis de construire (PC) présentée par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire de la commune de TOURY (Eure et Loir)

Fait à Toury, le 16 septembre 2023

Le Commissaire Enquêteur

Alain Ferrand


Demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale présentées par la SAS TOURY 2022 en vue de la création d'une plateforme logistique située au lieu-dit « Le Rogeret » sur le territoire de la commune de Toury (Eure et Loir)