

Enquête publique

**préalable à la demande de permis d'aménager la zone d'activité
« Le Point du Jour 2 » au lieu-dit « Rue Verte » sur le territoire de
la commune de NEUVILLE-AUX-BOIS (Loiret).**

(Demande présentée par le Maire de la Commune)

du lundi 5 février 2024 14h au vendredi 8 mars 2024 17h.

CONCLUSIONS MODIFIEES

du

COMMISSAIRE ENQUETEUR

COPIE à : Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS

(Référence : Dossier n° E 23000192 / 45)

Depuis 2006, une plateforme logistique a été installée sur une surface de 21 ha au lieu-dit « Le point de jour » sur le territoire de la commune de Neuville-aux-Bois.

Désireuse d'enrichir la vie économique sur son territoire, la Communauté de Communes de la Forêt, dont fait partie Neuville-aux-Bois, ayant la compétence du développement économique, a acquis 20 ha de terrain au lieu-dit « La Rue Verte » au nord de la zone « Le Point du Jour », créant ainsi « Le Point du Jour 2 ». Le classement de cette zone en 1AU_i au PLU de la commune a été entériné en 2017.

L'idée poursuivie était d'allier à une extension d'activité logistique un ensemble de facilités pour des PME-PMI (activités artisanales et tertiaire) sachant qu'une demande serait au rendez-vous. C'est ainsi que la procédure de l'enquête publique a été lancée, son déroulement et les observations et avis recueillis ont abouti aux présentes conclusions.

La réalisation des quatorze lots destinés à des activités du secteur tertiaire (artisanat, PME et PMI, activités ludiques ou sportives en salle...) permettrait, entre autres, à des artisans de pouvoir quitter le centre-ville et d'améliorer leur installation à l'écart dans un environnement favorable à leur développement. De plus, d'autres projets, dont un ayant fait l'objet d'une première observation, pourraient voir le jour, en partie grâce à un effet d'entraînement.

L'activité logistique a fait l'objet d'une étude particulière par le porteur de projet, qui peut apporter une diversité dans la redistribution locale par des moyens de transport adaptés, respectueux de l'environnement.

Soucieux de fournir un mémoire en réponse qui soit le plus complet possible et qui apporte des précisions sur des aspects, parfois historiques tels que les inondations de 2016 et leurs conséquences, le porteur de projet a notamment interrogé le bureau d'études Antea'group qui avait produit le document « Rapport : Notice d'incidence Loi sur l'Eau ».

Le rapport complémentaire « Réponses à l'enquête publique » fourni par Antea a donné des précisions concernant la gestion des eaux de pluie. S'il est vrai que la pente sur la Laye du Nord est faible (0,11%), la superficie du projet et de son bassin versant intercepté étant de 18,25 ha, les ouvrages de gestion permettront de gérer les eaux pluviales ruisselant sur cette surface.

En ce qui concerne la modélisation des écoulements de la Laye du Nord, le rejet des ouvrages de gestion des eaux pluviales vers la Laye du Nord, avec un débit limité à 1 l/s/ha, est conforme aux recommandations du SMORE. Le rapport d'Antea confirme la fiabilité des données et de la méthodologie appliquées dans les rapports qui ont été joints au dossier d'enquête publique.

Un bilan d'utilisation des surfaces concernées est intéressant à étudier afin de vérifier les proportions de surfaces constructibles par zone (Logistique et PME-PMI) au regard de l'emprise totale et des différentes surfaces réservées à la voirie, aux constructions proprement dites et aux espaces verts non artificialisés.

Pour une superficie totale des parcelles cadastrales concernées de 216 161 m², il reste un total disponible de 182 264 m² pour le projet, après soustraction des 33 897 m² de zone naturelle réservée. Selon le tableau de la page 4 du document PA 10, l'emprise au sol totalise 161 342 m² à répartir entre la zone logistique (104 082 m²) et la zone PME-Pmi (57 260 m²). La différence, soit 20 922 m², doit correspondre à la voirie, dont une partie non artificialisée, ainsi qu'aux surfaces engazonnées.

Selon les prescriptions du PLU de la zone 1AU_i du Point du Jour 2, l'emprise au sol des constructions serait de 72 157,4 m² pour la zone logistique et de 54 727 m² pour l'autre zone (70%), avec deux hypothèses à étudier dans le cadre de la révision du projet de règlement sur cette zone artisanale et tertiaire : 46 909,2 m² (60%) et 39 191 m² (50%).

Il restera donc les superficies non artificialisées suivantes : 31 924,6 m² pour la zone logistique et, selon les trois hypothèses, pour l'autre zone, 23 455 m² (70%), 31 273 m² (60%) et 38 991 m² (50%).

Ces données calculées montrent que les surfaces naturelles ou non artificialisées apparaissent atteindre un niveau très convenable pour une zone logistique construite à 70% et pour la zone PME-PMI construite à 60% en moyenne.

Après étude du dossier, visite des lieux, explications lors de la réunion de travail et examen des contributions exprimées au cours de l'enquête publique, l'avis donné en finale des présentes conclusions s'appuie sur les motivations suivantes :

- Les nuisances supplémentaires dues au bruit engendré par le surplus prévisible de circulation des camions et camionnettes de livraison, selon les études produites, restent dans les limites fixées par la réglementation,

- L'artificialisation des sols, inévitable pour toute construction, est limitée tout en tenant compte de la réglementation du PLU en vigueur et peut être compensée par une renaturation sur d'autres secteurs de la commune. Il faut en outre noter l'adaptation promise (mais négociable sans doute) du règlement de la zone 1AU_i du PLU en vigueur qui fait passer la constructibilité de 70% à 50% modulables des lots de la zone PME-PMI, afin de conserver des espaces non artificialisés suffisants et utiles à la biodiversité,

- Fort des constatations faites lors des inondations de 2016, le concepteur du projet a prévu les installations et équipements nécessaires pour ce qui est de sa responsabilité, réduisant ainsi au maximum les risques de débordement des eaux de pluie et des eaux vannes, son raisonnement ayant été confirmé par les éléments du rapport d'ANTEA « Réponses à l'enquête publique »,

- La création d'emplois, même limitée, est prometteuse en raison de l'implantation prévue de PME-PMI avec des retombées favorables : arrivée de familles, retombées économiques locales et, au moins, maintien de classes dans les écoles...

- La proposition d'installation de petites entreprises (secteur tertiaire) et d'artisanat sur la zone du « Point du Jour 2 », ayant déjà reçu au moins une demande d'installation et une candidature envisagée, devrait susciter, par effet d'entraînement, d'autres projets à terme relativement court avec une bonne publicité des pouvoirs publics si le projet est adopté,

- Les prescriptions du PLU en vigueur de Neuville-aux-Bois en matière de constructibilité de la zone 1AU_i concernée restent en vigueur tant qu'un PLU_i communautaire, qui pourrait éventuellement changer le règlement, n'est pas étudié ni approuvé. Ce qui n'est pas le cas pour les prochaines années, selon la volonté des élus des communes membres de la Communauté de Communes de la Forêt.

Compte tenu de ce qui précède, j'émet

Un AVIS FAVORABLE

à la demande de Permis d'aménager le parc d'activités « Le Point du jour 2 » sur le territoire de la Commune de NEUVILLE-AUX-BOIS, assorti de la réserve suivante : moduler à 60% de moyenne pour les lots du secteur PME-PMI, afin de favoriser l'installation de futurs acquéreurs.

A ORLÉANS, le 24 avril 2024

Le commissaire enquêteur

signé : Michel LAFFAILLE