

# COMMUNE DE NEUVILLE-AUX-BOIS (LOIRET)

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
DEPOSEE PAR LA SOCIETE BATILOGISTIC  
EN VUE DE L'IMPLANTATION  
D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE  
SUR LA COMMUNE DE NEUVILLE-AUX-BOIS.



**Enquête publique du lundi 30 septembre au mercredi 30 octobre 2024  
inclus.**

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Décision n° E24000119/45 du 08/08/2024 de M. le Président du TA d'Orléans  
Arrêté du 28 août 2024 de Mme la Préfète du LOIRET.

La demande de permis de construire concerne la construction d'une plateforme logistique, de bureaux associés et de ses aménagements extérieurs, située sur la commune de NEUVILLE-AUX-BOIS (Loiret).

### **I. Présentation :**

Ce projet est porté par la société FM France SAS, via sa société BATILOGISTIC qui en assure la maîtrise d'ouvrage.

La société est une Société par Actions Simplifiées au capital social de 3 412 390 €.

Son siège social est à PHALSBOURG (57370).

#### I.1 : Le terrain et ses abords :

La plateforme sera implantée dans la Zone d'Activité (1AUI), « le Point du Jour », sur la commune de Neuville-aux-Bois (45170).

Cette zone fait l'objet d'un PA déposé le 28 juillet 2023 sous le numéro PA 45224 23 T0001, et délivré par le maire de Neuville le 6 juin 2024.

Le terrain d'assiette du projet, d'une surface de 104 082 m<sup>2</sup>, bénéficiera d'un réseau viaire à créer dans la ZA.

Il est desservi par la départementale 11 reliant Neuville-aux-Bois à l'autoroute A19.

#### I.2 : Le projet :

##### a) Généralités.

Le terrain est actuellement un champ qui sera aménagé comme suit :

##### \* La plateforme

Elle se compose d'un seul bâtiment partagé en 5 cellules dotées de quais de chargements/déchargements.

Deux ensembles de trois niveaux en saillie sur la façade Sud accueilleront les bureaux, ainsi que les locaux techniques.

##### \* L'aménagement du site

Les espaces extérieurs comprendront outre l'entrée, les accès réservés aux services d'incendie et la voie de desserte des entrepôts, les parkings pour 134 véhicules légers, 3 places PMR ainsi que 29 places équipées de bornes de recharge électrique.

27 places, situées en façade Ouest accueilleront les poids lourds.

Bassins de rétention, noue ou bassin d'infiltration recueilleront les eaux pluviales.

Un merlon, en limite séparative Ouest isolera des habitations les plus proches.

L'ensemble du site, parkings et bassins de rétention seront clôturés.

##### b) Le fonctionnement de la plateforme

L'entreprise estime un effectif total de 180 personnes environ pour l'ensemble de la plateforme qui fonctionnera du lundi au samedi avec des équipes en horaire variable.

Le site fonctionnera en télésurveillance et sous présence d'astreintes.

L'ensemble des prestations constituant une offre de logistique globale sera assuré : transport, conditionnement, entreposage.

La mise en place d'une gestion informatisée des stocks favorisera leur connaissance réelle.

##### c) La nature et le volume des activités.

De par la nature et la quantité des produits stockés, le projet est soumis à Autorisation SEVESO seuil Bas amenant la reprise des rubriques dans la constitution du dossier ICPE.

Le volume de cellules couvertes est d'environ 700 000 m<sup>3</sup> avec 44 000 m<sup>2</sup> de stockage au sol.

La capacité est prévue pour environ 126 000 palettes représentant 100 000 t de marchandises.

Produits de grande consommation dit « courants » et produits de caractères combustible dits « classés » seront ainsi stockés selon leurs caractéristiques.

### I.3 : Les dispositions techniques :

#### a- Les dispositions constructives et hauteurs des constructions.

Le bâtiment regroupant les cellules est construit avec un recul variant de 20 à 86 m par rapport aux limites parcellaires pour une hauteur de 17,45 m à l'acrotère.

Poteaux, poutres, planchers et murs porteurs sont de structure R15.

Toiture et couverture satisfont la classe Broof (T3).

Les murs séparatifs entre les cellules sont dotés de part et d'autre de bandes de protection en aluminium A2s1d0 d'une largeur de 5 m.

Les hauteurs des différents locaux annexes sont précisées.

#### b- Les clôtures

L'ensemble du site est fermé par une clôture de type grillagé de 2 m de hauteur.

#### c- Les végétations

Les espaces libres sont végétalisés et plantés d'arbres de haute tige : ils représentent 30 750 m<sup>2</sup>.

#### d- Les matériaux et les couleurs des constructions.

Les façades des cellules sont traitées en panneaux de bardage en acier de teintes gris clair et gris moyen.

Les portes seront bleues et les auvents blancs.

#### e- Les dispositions Sécurité Incendie.

Trois accès autorisent l'intervention des services de secours.

Les besoins en eaux d'extinction ont été définis selon la législation technique D9 avec un débit de 720 m<sup>3</sup>/h.

Le volume total du bassin de rétention est de 7 153 m<sup>3</sup> et 10 poteaux incendie ont été prévus, répartis de façon homogène.

Deux réserves aériennes d'eau sont disponibles, une cuve sprinklage de 700 m<sup>3</sup> et une cuve pour le réseau poteaux d'incendie de 1 940 m<sup>3</sup>.

#### f- Les raccordements aux réseaux.

- Assainissement

Les eaux usées sont rejetées au réseau public existant.

- Eaux pluviales

Collecte par réseau séparatif dont le bassin de rétention étanche comporte un séparateur d'hydrocarbure en entrée et une pompe de relevage en sortie.

Le rejet est effectué dans la zone à l'Est du site.

- Electricité

Le projet intègre un branchement au réseau public existant via un poste de livraison.

La plateforme et les ombrières accueillent des panneaux solaires pour une puissance totale estimée d'environ 3 700 kWc.

- Gaz

Le raccordement se fait sur le réseau public existant.

- Télécom et fibre

Le branchement est effectué depuis le réseau public existant.

- Eau potable

La distribution est effectuée depuis le réseau public existant.

- Déchets

Les déchets seront collectés dans des bennes et compacteurs en façade de quai.

#### I.4 : La conformité aux règles d'urbanisme :

L'ensemble des éléments décrits et les informations des plans respectent les dispositions applicables au terrain (zone 1AUi)

En application de l'article 1AU6 (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions), quelques précisions sont apportées :

- Espaces de circulation et de stationnements

A raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, 33 arbres sont prévus : 36 seront plantés.

- Taux d'espace en pleine terre

La prévision d'un minimum de 20% de l'emprise foncière en espace libre est portée à 24,9%.

- Prescriptions végétales

L'étude paysagère du dossier prend en compte l'intégration des constructions dans le cadre naturel environnant.

#### I.5 : Règlement de lotissement.

Le règlement de lotissement prévu pour le projet de ZA reprend les prescriptions du PLUi que respecte le projet.

#### I.6 : Le phasage prévisionnel des constructions.

La construction se déroulera en 25 tranches dont les caractéristiques sont explicitées.

#### I.7 : Tableau des surfaces.

La désignation des constructions, leurs dimensions, surfaces et nombre de niveaux sont présentés.

## II. **Cadre réglementaire :**

### II.1 : Textes de référence :

- Code de l'urbanisme
- 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° E24000119/45 du 07/08/2024 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 18 août 2024, Madame la préfète du Loiret a prescrit les modalités de l'enquête publique.

### III. L'enquête publique.

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.

- III.1 : Déroulement.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 30 septembre 2024 à 9 heures au mercredi 30 octobre inclus jusqu'à 17 heures, soit 31 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.

- III.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.

### IV. Observations de l'Autorité Environnementale.

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

Avant l'ouverture de l'enquête, l'AE a émis un avis délibéré le 28 juin 2024 sur le projet. L'AE considère que les notes et les résumés non techniques abordent les enjeux identifiés. Elle développe 5 recommandations.

- IV.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 reprend point par point les observations relevées dans un document développé sur 26 pages.

En annexe 10.3, le dossier de l'étude d'impact est modifié et complété en tenant compte des recommandations avancées.

### V. Synthèse des observations du public.

7 personnes se sont déplacées et ont noté 6 observations sur le registre en mairie.

Quatre messages ont été adressés par voie numérique.

98 connexions ont été dénombrées, générées par 54 visiteurs.

615 visualisations de documents et 622 téléchargements ont été enregistrés dans les statistiques du registre numérique.

Au total, 11 remarques ont été relevées ouvrant les questionnements sur 44 observations que j'ai groupées en 18 thèmes.

Le permis de construire recueille 4 observations axées sur la hauteur, les matériaux et l'insertion des bâtiments dans le paysage.

## VI. 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.

## VII. Conclusions motivées du commissaire-enquêteur.

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

### • VII.1 : Sur l'information du public.

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

Trois constats d'huissier attestent du respect de l'affichage durant la période d'enquête.

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 NEUVILLE-AUX-BOIS 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 d'un glossaire qui aurait pu être plus complet.

La participation a majoritairement été celle des riverains du site.

### • VII.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.

### • VII.3 : Sur le dossier :

- Il s'agit d'un dossier complet et copieux judicieusement doté de listes d'abréviations et de glossaires.
- Des synthèses, notamment la synthèse non technique du diagnostic concernant les pollutions, rendent l'approche des exposés plus abordable.
- Les conformités avec les plans, règlements, arrêtés ainsi que les compatibilités sont clairement exposées.
- Des solutions de substitution sont développées.
- Les capacités financières et techniques de l'entreprise sont présentées.

### • VII.4 : Sur le permis de construire :

- La législation en vigueur est respectée.
- Des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement ainsi que des engagements de suivi sont développés.
- Les constructions sont programmées par tranches.

- La certification Iso 9001-215 est recherchée.
- Une zone tampon entre le site et la Laye du Nord est créée.
- De nombreuses plantations pour intégrer le bâti sont programmées.
- Une certification HQM<sup>TM</sup> est engagée.
- L'analyse solaire démontre une bonne disposition favorisant l'installation de panneaux solaires.
- Les conditions de remise en état lors de l'arrêt définitif de l'installation ont été approuvées.
- Les attestations de prise en compte de la réglementation RE2020 figurent dans le dossier.
- L'arrêté de permis d'aménager du 6 juin 2024 est joint au projet.
- Le choix de la qualité des bâtiments s'engage sur les choix du développement durable.
- Le projet est conforme à l'ensemble des prescriptions prévues par les règlements approuvés.

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 favorisée par une concision des résumés non techniques.
- La présence de lexique favorisant la compréhension des différents sigles.
- Les engagements du maître d'œuvre à initier les contrôles visant au respect des éventuelles mesures de compensation.

Je souhaite que les réponses apportées par le porteur de projet dans son mémoire en réponse aux observations, soient strictement respectées.

Ainsi, après avoir étudié le dossier, visité les lieux, m'être entretenu avec le porteur de projet, les maires et président des communautés 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 société Batilogistic.

Fait à Olivet le 28 novembre 2024

Le Commissaire-enquêteur

Michel Vernay



