

Commune de BEAUGENCY

## **ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

**du 13 juin 2023 au 13 juillet 2023**

Relative au projet présenté par **Val de Loire Promotion**  
En vue de la création d'un bâtiment à usage d'entreposage et de bureaux



**Permis de construire**

**Avis et conclusions**

du commissaire-enquêteur le 17/08/2023

Martine RAGEY



## 1 Table des matières

1	PROPOS D'INTRODUCTION.....	5
2	RAPPELS SUR L'OBJET ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	5
	Les raisons du projet.....	5
3	LE PROJET .....	6
4	ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	8
5	DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	8
5.1.1	Climat de l'enquête publique .....	8
5.1.2	Les observations : statistiques globales.....	9
5.1.3	La consultation des documents.....	9
5.1.4	Le classement des observations .....	9
6	AVIS RELATIFS A L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE .....	9
6.3.1	L'évolution de l'entreprise Rexel .....	10
6.3.2	Le choix du site de Beaugency. ....	10
6.3.3	Les engagements de l'entreprise .....	10
7	AVIS ET CONCLUSIONS SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE .....	12



## 1 Propos d'introduction

Ce document constitue les conclusions motivées et les avis personnels de la commission d'enquête, sur l'enquête publique relative au projet présenté par **Val de Loire Promotion**, en vue de la création d'un bâtiment à usage d'entreposage et de bureaux.

À l'issue de l'enquête publique, j'ai rédigé :

- Le rapport relatant notamment le déroulement de l'enquête publique, les observations du public et les échanges avec le maître d'ouvrage.
- Les avis et conclusions.
- 

Ces deux documents sont indépendants, mais complémentaires. Afin que le lecteur puisse s'informer sur l'ensemble de la procédure, ils ne doivent pas être dissociés.

## 2 Rappels sur l'objet et le déroulement de l'enquête

### 2.1 Contexte – Raisons du projet

La société Val de Loire promotion s'est portée acquéreur d'un ensemble de parcelles d'environ 10 hectares sur la commune de Beaugency.

Elle projette la construction d'un entrepôt destiné au stockage de matériaux électroniques et de bureaux, qui accueillera les activités de la société REXEL de BAULE.

#### Les raisons du projet

##### ► L'abandon du site actuel

Le bâtiment de stockage de 25000 m<sup>2</sup> environ construit sur le site de Baule avant 2000 occupe un terrain d'environ 10 hectares comprenant une partie boisée de plus d'un hectare.

Pour l'entreprise la conservation du site actuel n'est pas possible. En effet l'évolution de la société Rexel et l'augmentation des activités, exigent un bâtiment permettant la transition énergétique, un agrandissement pour regrouper les débords de stockage et résorber les stockages extérieurs, une mise aux normes sur les questions de sécurité et de confort pour les salariés et enfin une structure qui soit adaptée à la mutation de la robotisation.

##### ► Le choix de Beaugency.

Le choix porté sur le site de Beaugency résulte d'une étude de substitution exposée dans l'étude d'impact du dossier et développée plus précisément dans les réponses à l'avis de la MRAE.

Par ailleurs il n'existe pas, à part à Beaugency, de bâtiment adapté à l'activité de Rexel et proche des lieux de résidence des salariés de l'entreprise.



### 2.2 Objet de l'enquête publique unique

Le projet est soumis à une enquête unique relative à la demande de permis de construire, d'autorisation environnementale.

#### ❖ Le permis de construire :

Le présent projet nécessite également le dépôt d'une demande de permis de construire au titre du code de l'urbanisme. La surface de plancher étant supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>, le permis est soumis à étude d'impact.

La demande de permis de construire déposée le 30 septembre 2022 en mairie de BEAUGENCY :

- o Entrepôt pour 46500 m<sup>2</sup> et locaux à usage de bureaux pour 1574 m<sup>2</sup>, l'ensemble sur les parcelles représentant 98 238 m<sup>2</sup> :

#### ❖ La demande d'autorisation environnementale

La demande d'autorisation environnementale a été déposée par Val de Loire Promotion le 7/10/2022, et complétée le 24/03/2023.

Les activités projetées sont soumises à autorisation au titre de la rubrique 1510-1-A, et à déclaration au titre des rubriques 2925-1-D et 2925-2-D, de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement

L'établissement ne sera pas visé par la directive SEVESO.

## 2.3 Identité et qualité des demandeurs

Les demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale ont été déposées par :

**Val de Loire Promotion** Société par Actions Simplifiée(SAS)  
11 rue René ROSE – 45380 CHAINGY

N° SIRET 50358553100034 / RCS : Orleans B 503 585 531  
Code APE : Promotion immobilière de logements (4110A)

## 2.4 Cadre juridique de l'enquête

En application des dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, la surface de plancher du projet étant supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>, celui-ci est soumis à étude d'impact et évaluation environnementale.

Les dossiers de demande d'autorisation environnementale comportant chacun une étude d'impact, il est procédé à une enquête unique en vertu des dispositions de l'article L 181-10 du code de l'environnement, portant également sur les permis de construire. L'enquête a lieu dans les formes prescrites par les articles R123-3 à R123-27 du code de l'environnement.

Le permis de construire n'est pas intégré dans l'autorisation environnementale, et n'est pas exécutoire avant la délivrance de l'autorisation environnementale.

L'autorité organisatrice de cette enquête est la Préfecture du Loiret (Direction départementale de la protection des populations – Service sécurité de l'environnement industriel).

# 3 Le projet

## 3.1 Le classement ICPE

Situation au regard du classement ICPE, au terme du projet :

A : autorisation, DC : déclaration avec contrôle périodique, NC : non concerné

N° de la rubrique	Intitulé de la rubrique	Installation ou activité correspondante	Régime
	Entrepôts couverts (installations, pourvues d'une toiture, dédiées au stockage de matières ou produits combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes), à l'exception des entrepôts utilisés pour le stockage de matières, produits ou substances classés, par ailleurs, dans une unique rubrique de la présente nomenclature, des bâtiments destinés exclusivement au remisage des véhicules à moteur et de leur remorque, des établissements recevant du public et des entrepôts exclusivement frigorifiques :	Entrepôt de stockage couvert <b>Volume total de l'entrepôt :</b> <b>677 816 m<sup>3</sup></b>  <b>Pour une masse de matières combustibles d'environ 40 000 t.</b>	<b>A</b>

	1 Entrant dans le champ de la colonne « évaluation environnementale systématique » en application de la rubrique 39. a de l'annexe de l'article R. 122-2 du code de l'environnement		
<b>Rubriques embarquées par la 1510</b>			
	2662 - Stockage de polymères	Le volume susceptible d'être stocké étant au maximum de <b>205 000 m<sup>3</sup></b> pour chacune des rubriques	-
	2663 - Stockage de pneumatiques et produits composés d'au moins 50% de polymères		-
	1530 - Dépôts de papiers, cartons ou matériaux combustibles analogues		-
	1532 - Stockage de bois ou de matériaux combustibles analogues		-
2925-1	Accumulateurs électriques (ateliers de charge d') : 1. Lorsque la charge produit de l'hydrogène, la puissance maximale de courant continu utilisable pour cette opération (1) étant supérieure à 50 kW	Le site disposera d'un local de charge de batteries des chariots élévateurs (charge produisant de l'hydrogène) de puissance supérieure à 50 kW	<b>D</b>
2925-2	Accumulateurs électriques (ateliers de charge d') : 2. Lorsque la charge ne produit pas d'hydrogène, la puissance maximale de courant utilisable pour cette opération (1) étant supérieure à 600 kW, à l'exception des infrastructures de recharge pour véhicules électriques ouvertes au public définies par le décret n° 2017-26 du 12 janvier 2017 relatif aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques et portant diverses mesures de transposition de la directive 2014/94/UE du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs	Le site disposera de deux locaux de charge de batteries des chariots élévateurs (charge ne produisant pas d'hydrogène) et de bornes de recharge de voiture électrique pour une puissance totale supérieure à 600 kW	<b>DC</b>

#### Situation au regard du classement Loi sur l'eau IOTA, au terme du projet :

Le projet de la société Val de Loire Promotion n'entre pas dans le champ d'application des articles R. 214-1 à R.214-49 du Code de l'Environnement le projet n'est donc visé par aucune rubrique de la nomenclature IOTA.

#### Situation vis-à-vis de la directive SEVESO III

Compte tenu des produits qui seront stockés sur le site, à savoir du matériel électrique à haute valeur ajoutée, il apparaît que le site n'est pas concerné par la directive SEVESO III

## 3.2 Description du projet

### ► Généralités

L'entrepôt est composé de 4 cellules et d'un auvent de stockage. Il est accompagné de bureaux et de locaux sociaux. Un local de charge, un local de transformateur électrique et un local de sprinkler complètent le dispositif.

Les espaces extérieurs du site sont aménagés en espaces de stationnement pour les poids lourds et les véhicules légers, en espaces de circulation et de manœuvre, réserve d'eau et des espaces verts et plantations.



- ▶ Le bâtiment principal.

Il mesure 400 m de long 124,5 m de large pour une hauteur maximum de 13m70. Il comprend 5 cellules de stockage dont 4 d'une surface comprise entre 10000 et 12000 m<sup>2</sup> dans le bâtiment et un auvent d'environ 3300 m<sup>2</sup>.

- ▶ Les locaux techniques :

Les locaux de charge qui mesure 300 m<sup>2</sup> avec une hauteur de 8 M

Les locaux de sprint clair pour 70 m<sup>2</sup> et 2 cuves de 600 m<sup>2</sup>

Les locaux de transformateur et de tableaux général de basse tension.

- ▶ Les bureaux et les locaux sociaux

Les bureaux sont constitués de 2 volumes édifiés en excroissance de la façade principale mesurant respectivement 550 m<sup>2</sup> et 270 m<sup>2</sup> avec 8 m de hauteur c'est-à-dire sur 2 niveaux.

- ▶ Les circulations et espaces extérieurs

Ils sont conçus pour accueillir 40 mouvements de poids lourds par jour au maximum avec une rotation chargement déchargement et une entrée et une circulation dédiée

Le stationnement véhicule léger est prévu au nord du site avec 214 places.

Les espaces libres sont engazonnés et arborés.

## 4 Organisation de l'enquête publique

### 4.1 Désignation

J'ai été désignée par décision E23000068/45 du Tribunal Administratif le 25 avril 2023, en qualité de commissaire-enquêteur.

### 4.2 Arrêté préfectoral

L'arrêté du 11 mai 2023 précise notamment les conditions et les règles du déroulement de l'enquête.

L'enquête publique unique a été ouverte du 13 juin 2023 à 9 heures au 13 juillet 2023 à 12 heures, soit pendant 31 jours consécutifs. La mairie de BEAUGENCY est le siège de l'enquête.

Les territoires des communes de BAULE et MESSAS étant compris dans le périmètre d'affichage de l'enquête, l'avis d'enquête a été affiché dans ces communes.

### 4.3 Les permanences

Je me suis tenue à la disposition du public lors de quatre permanences :

Mardi 13 juin 2023 de 9 h 00 à 12 h 00	Samedi 8 juillet 2023 de 9 h 00 à 12 h 00
Mercredi 28 juin 2023 de 14 h 00 à 17 h 00	Jeudi 13 juillet 2023 de 9 h 00 à 12 h 00

## 5 Déroulement de l'enquête publique

### 5.1 Bilan de la participation du public

#### 5.1.1 Climat de l'enquête publique

Le précédent projet d'entrepôt envisagé à Beaugency en 2022, a reçu un avis défavorable de la part du commissaire-enquêteur et a été retiré, ce qui a fait dire aux opposants que c'était leur victoire.



Le commissaire-enquêteur donne un avis objectif, personnel, motivé et non partisan. Il suffit de lire pour s'en rendre compte.

Le projet qui vient d'être soumis à enquête publique unique a ravivé, par ses similitudes de lieu et de nature, les objections antérieures.

Les arguments opposés au projet ont cherché à prospérer, y compris en salle d'attente lors des permanences, ce que certains, à juste titre, n'ont pas apprécié.

Devant le nombre croissant d'avis contre, les favorables se sont mobilisés en nombre également.

L'intervention d'élus aurait pu permettre des réponses aux critiques affectant le projet, sur la circulation notamment.

47 personnes, travaillant actuellement chez REXEL ont « défendu » leur emploi en s'adressant au commissaire-enquêteur. C'est une charge morale qui dépasse de loin les pouvoirs du commissaire-enquêteur, dont l'avis est consultatif, il faut le rappeler. Ce serait trop rapide de lui attribuer un éventuel échec du projet, sans se demander ce qui, dans le dossier a pu être insuffisant.

Lorsque Joël LAINE dit « tout refus de cette installation sur des raisons idéologiques ou partisans, serait un acte irresponsable », le commissaire-enquêteur peut ressentir une pression inappropriée, voire inadmissible. On prend le public à témoin.

### 5.1.2 Les observations : statistiques globales

Au cours de cette enquête, le public s'est manifesté de façon constante et régulière.

Au cours de permanences, j'ai reçu au total 38 personnes, à peu près également réparties sur les 3 dernières permanences.

Le registre déposé en mairie de Beaugency a recueilli 7 observations écrites et 3 documents remis lors des permanences.

Le registre dématérialisé organisé sur le site de la Préfecture du Loiret a reçu 216 observations dans le délai d'enquête. Les observations reçues avant l'ouverture et après la fermeture de l'enquête n'ont pas été prise en compte. Pour rappel, l'enquête était close le 13/07 à 12h.

On a donc un total de 223 observations.

### 5.1.3 La consultation des documents

On note peu de consultation du dossier, en dehors des permanences en mairie. On ne connaît pas les consultations sur le site de la préfecture, car elles ne sont pas enregistrées.

### 5.1.4 Le classement des observations

D'une manière générale, les observations abordent plusieurs thèmes, qu'on retrouve assez souvent. On aurait dans certains cas pu trouver des thématiques plus détaillées, mais moins représentatives d'avis partagés. En revanche selon l'avis global exprimé, les thèmes abordés diffèrent.

C'est ainsi que :

- 14 thèmes ont été identifiés pour les observations opposées au projet,
- 8 thèmes ont été identifiés pour les observations en faveur du projet.

## **6 Avis relatifs à l'enquête publique unique**

### **6.1 Avis sur le dossier d'enquête**

Les dossiers présentés pour l'autorisation environnementale d'une part et le permis de construire d'autre part sont complets et satisfont aux dispositions réglementaires des procédures en la matière.

Le dossier ne mentionne pas avec certitude quelle entreprise doit s'installer. Rexel est pressentie. Il manque donc quelques précisions sur le fonctionnement du site et sur les activités. C'est d'ailleurs ce qui a valu au projet de faire l'objet lors de l'enquête publique de tant de questions.

Le trafic ayant été au cœur des débats durant l'enquête et préalablement durant celle de Parcolog, on aurait pu être plus précis sur les orientations de circulation et l'impact réel du projet sur le trafic routier.

L'absence de précisions que je viens d'évoquer a permis au public de faire le procès mérité de la logistique « en blanc »

Concernant le permis de construire, je ne serai pas plus bavarde que lui. La notice architecturale présente plus qu'elle n'explique les dispositions retenues. Le rythme des teintes de la façade illustrerait le mouvement et la vitesse. Cela pourrait aussi rendre plus visible un bâtiment déjà imposant. Le rythme, alternant les teintes serait plus pertinent en seules bandes horizontales.

## **6.2 Avis sur le l'organisation et le déroulement de l'enquête**

Les formalités d'information du public ont été accomplies dans les délais.

Le public a été accueilli en mairie, lors des permanences, dans les meilleures conditions. La fréquentation des permanences, les contributions sur le site de la Préfecture, quelques vives discussions parfois, ont montré l'intérêt du public pour cette enquête.

## **6.3 Avis sur l'opportunité du projet**

### **6.3.1 L'évolution de l'entreprise Rexel**

Il a fallu le questionnement répétitif du public pour que l'entreprise Rexel explique la situation dans laquelle elle se trouve à Baule et les mutations qu'elle doit entreprendre.

Rexel est implanté à Baule depuis 23 ans dans un bâtiment d'environ 25000 m<sup>2</sup>, désormais trop petit pour stocker les nombreux produits en matériel électrique, qui font sa spécialité.

Mises aux normes de bâtiment, mutations technologiques, développement de l'activité, ne sont pas possibles sur le site actuel malgré la surface du terrain qui est de l'ordre de 10 hectares.

Tout ceci est clairement exposé dans les réponses faites au PV de synthèse des observations que j'ai remis à Val de Loire Promotion.

### **6.3.2 Le choix du site de Beaugency.**

Limiter l'éloignement par rapport au site actuel afin de rester proche des résidences des salariés.

Pouvoir construire un bâtiment de 50000 m<sup>2</sup> environ pour regrouper en même les débords de stockage situés dans d'autres entrepôts.

Construire « sur mesure » notamment concernant la hauteur

Aucune friche industrielle de capacité suffisante, aucun nouveau bâtiment adapté aux besoins de l'entreprise, dans le périmètre souhaité.

Le site de Beaugency suffisamment éloigné de secteurs résidentiels, en connexion rapide avec la RD2152. Il présente peu d'intérêt faunistique et floristique, pas de zone humide.

### **6.3.3 Les engagements de l'entreprise**

- Les mouvements de poids lourds sont limités à 40 par jour et 60 par jour dans 10 ans.
- Les poids lourds ne traverseront pas les secteurs résidentiels. Le plan de circulation a été produit par Val de Loire Promotion pour confirmer pour confirmer cette situation.
- Encouragement au covoiturage.
- Des horaires d'arrivée départ des camions qui permettent d'éviter les autres flux importants dans la journée. Pas de travail le dimanche.
- Les quais du bâtiment ouvrent côté voie ferrée.
- Un maximum de surface pour les espaces verts et les plantations.
- Les demandes du département pour la pose des clôtures portail et accès sont prises en compte.
- Augmentation du nombre d'emplois à 190 salariés.

## 6.4 Avis sur les observations du public

Le projet d'entrepôt présenté par Val de Loire Promotion, a été perçu comme un projet d'immobilier logistique « à blanc », c'est-à-dire sans locataire au moment de la conception du projet. Des projets de ce type existent dans le Loiret et les départements voisins. En général, compte tenu de la tension foncière sur le marché (ralentie en 2023) ils trouvent assez vite preneurs.

Le public opposant a pris ce projet comme une « provocation » suite au précédent très impactant vis-à-vis des secteurs résidentiels, en raison de sa proximité et de son trafic.

Des familles, des associations ont employé les mêmes arguments, la circulation, la santé, le paysage, .l'artificialisation des sols...à quelques variantes près.

Pour autant, ce n'est pas nécessairement le nombre ou la répétition qui doivent l'emporter.

Je trouve normal que des questions soient posées, surtout lorsque le dossier est « timide » en explications et j'espère vivement que les arguments avancés trouveront un écho un peu plus favorable auprès des personnes opposées au projet.

Faire le procès de la logistique à l'occasion d'un projet c'est méconnaître le processus qui a conduit à rendre le projet possible.

## 6.5 Avis concernant le Plan Local d'Urbanisme

J'ai indiqué, dans le rapport d'enquête, que la modification du PLU de la commune de Beaugency, mise en œuvre en 2021 pour augmenter la hauteur de construction en zone UI et AUI, n'avait pas modifié l'article 1 qui énumère en zone AUI les exceptions à l'interdiction de construire.

Or ces exceptions très précises ne visent pas les entrepôts, alors que l'intention d'harmoniser la destination des 2 zones étaient bien présentes et convient donc de rectifier cet oubli par une procédure de modification simplifiée.

J'observe également qu'il est toujours fait référence un COS. Or le COS et les surfaces minimum ont été supprimés par la loi Alur. Dans le cas où ils subsistent l'instruction n'a pas à en tenir compte.

## 7 Avis et conclusions sur le permis de construire

Le dossier comprend les pièces requises, notamment des plans et coupes qui donnent une vision du projet d'ensemble.

Le projet respecte les dispositions réglementaires du PLU, malgré la question concernant l'article 1 du règlement de la zone AUI

Les dispositions architecturales signent une conception contemporaine mettant en avant des façades bureaux et autres usages, le tout avec des matériaux de bardage dans des teintes coordonnées.

L'utilisation de panneaux photovoltaïques et les engagements environnementaux contribuent à la qualité du projet.

Dans l'ensemble, l'organisation de l'espace est optimisée, et la place maximum est faite aux espaces verts et plantations.

Pour ces raisons j'émet :

### **Un avis favorable sous la réserve suivante :**

- \* Modifier le règlement de la zone AUI afin d'harmoniser l'article 1 avec le règlement de la zone UI, ainsi que prévu en 2021.

à la demande de permis de construire, en vue de la création d'un bâtiment à usage d'entreposage et de bureaux par la Société Val de Loire Promotion.

Fait à Gien le 17 août 2023

Martine RAGEY

Commissaire-enquêteur