

DEPARTEMENT DU LOIRET

**COMMUNE DE :
FERRIERES-EN-GATINAIS**

ENQUETE PUBLIQUE

**DEMANDES D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE
ET DE PERMIS DE CONSTRUIRE EN VUE
DE LA CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE
PRESENTEE PAR LA SOCIETE VAILOG**

**PARTIE II
CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

SOMMAIRE

I – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE. ----- *page 3.*

II – DEROULEMENT DE L'ENQUETE. ----- *page 5.*

III – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR :

la demande d'autorisation environnementale

3.1 : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR. ----- *page 8.*

3.2 : AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR. ----- *page 9.*

IV – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR :

la demande de » permis de construire

4.1 : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR. ----- *page 12.*

4.2 : AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR. ----- *page 13.*

I – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

Il s'agit de mener l'enquête publique unique et d'en relater le déroulement de celle-ci dans le cadre des demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire présentées par la société VAILOG en vue de la construction d'un entrepôt logistique situé dans la ZAC de l'Eco-Parc à FERRIERES-EN-GATINAIS.

DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

La Communauté de Communes des 4 Vallées (CC4V) dont fait partie FERRIERES-EN-GATINAIS envisage la création d'une Zone d'Activité Concertée (ZAC) dénommée Eco-Parc au lieu-dit "Le Mardeleux". Cette zone, d'une superficie d'un peu plus de 40ha, se trouve au sud de la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS, longeant sur sa face Sud l'autoroute A19. Elle est délimitée à l'Ouest par le golf de Vaugouard, au Nord par des terres agricoles puis des habitations de FERRIERES-EN-GATINAIS et à l'Est par la forêt de Montargis. Pour permettre l'accès à cette ZAC, il est envisagé la création d'une voie nouvelle la rejoignant au rond-point situé à la sortie de l'échangeur de l'A19 à FONTENAY-SUR-LOING. Elle est réservée à des activités plus nuisantes ne pouvant pas être dans des secteurs mixtes et nécessitant un gros besoin en emprise foncière. Aucun site industriel ne doit y être implanté.

La société VAILOG FRANCE, société civile immobilière (SCI), fait partie du Groupe SEGRO, l'un des principaux groupes d'investissement immobilier du Royaume-Uni. La société VAILOG intervient sur le secteur de l'immobilier logistique où elle bénéficie d'une solide expertise et ayant de nombreuses références dans la construction de grands bâtiments logistiques réalisés pour le compte d'utilisateurs.

Pour répondre aux demandes actuelles, la société VAILOG souhaite implanter un bâtiment à usage d'entreposage dans un lieu répondant à des critères bien définis par celle-ci, notamment celui de disposer d'une surface importante pour y construire un bâtiment de 120 000m², mais aussi :

- un lieu proche de la frange parisienne, situé près d'axes routiers importants permettant d'avoir accès aux marchés français et étrangers,
- avoir un terrain disponible pour accueillir une telle surface de bâtiments à laquelle il faut y ajouter les surfaces nécessaires pour les voiries et autres aménagements,
- implanter un bâtiment ayant un impact faible sur la biodiversité locale,
- libre de toute exploitation.

La SCI VAILOG a donc recherché un terrain disponible pour tenir compte des critères décrits ci-dessus. La Communauté de Communes des 4 Vallées (CC4V) a pu répondre aux souhaits exprimés par la société VAILOG car cette collectivité dispose d'une terrain d'une quarantaine d'hectares, au sud de la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS, à proximité de la RD 2007 et de la sortie de l'autoroute A19 par l'échangeur de FONTENAY-SUR-LOING. La société VAILOG s'est engagée auprès de la CC4V pour une emprise foncière de plus de 24ha pour la construction de ce bâtiment sur la partie Nord de la ZAC.

La plateforme logistique envisagée par la société VAILOG doit être polyvalente car susceptible d'être utilisée par un ou plusieurs utilisateurs. Il est prévu de stocker des produits nécessaires à la grande distribution. Il s'agit de diverses marchandises combustibles courantes, et en quantités limitées des aérosols, des produits inflammables et dangereux en fonction des demandes de l'utilisateur. Les produits stockés sont classés selon la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

- autorisation pour les rubriques ICPE 1450 – 1510 – 1630 – 4755,

Commune de : FERRIERES-EN-GATINAIS
Demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire en vue de la construction d'une plate-forme logistique
présentée par la société VAILOG.

Décision de nomination du Tribunal Administratif d'ORLEANS n° E21000139 / 45 du 10 décembre 2021.
Commissaire-enquêteur : Christian BRYGIER

- déclaration pour celles identifiées 1436, 2910, 2925, 4120-2, 4130-2, 4140-2, 4150-2, 4320, 4321, 4330, 4331, 4441, 4510, 4801.

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

La Communauté de communes des 4 Vallées possède un terrain d'une surface de plus de 40ha situé au sud sur la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS. De plus, ce terrain est libre d'exploitation depuis quelques années et répond aux critères définis par la SCI VAILOG :

- proche de la frange parisienne par la RD 2007,
- accès aux marchés français et étrangers en raison de la proximité de l'Autoroute A19, reliant les autoroutes A77 – A10 et A6,
- limiter les impacts sur la biodiversité.

Dans son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Communauté de Communes des 4 Vallées a prévu la création d'une Zone d'Aménagement Concertée dénommé Eco-Parc afin d'y implanter des activités nécessitant de gros besoins en équipements et foncier. C'est le cas du projet logistique de VAILOG. De ce fait la SCI VAILOG et la CC4V se sont entendues pour que le demandeur puisse y aménager son projet de construction. Dans le cadre de cet aménagement, il est prévu la création d'une voie de desserte le long de la façade Ouest du site et donnant accès directement à partir de la plateforme logistique au rond-point situé à la sortie de l'échangeur de FONTENAY-SUR-LOING et sur lequel vient s'embrancher également la RD 2007.

Le projet de construction se fait à l'écart de toute habitation dans un site bien dégagé. Les habitations les plus proches se situent à environ 500m au Nord du site. La plus grande hauteur de l'ensemble est fixée à 14,18m à l'acrotère par rapport au niveau du sol relativement plat sur le site. Des zones de stationnement sont aménagées pour le parking des poids-lourds et des véhicules légers des salariés du ou des utilisateurs de la plateforme. La plateforme logistique envisagée sera construite sur un terrain de 242 725m² pour une surface totale de plancher de 118 123,8m².

La construction se compose de différents éléments :

- un bâtiment A comprenant l'espace à usage d'entrepôt, deux ensembles techniques abritant deux chaufferies et deux locaux techniques, un local sprinkler et un local surpresseur alimentant le réseau incendie privatif, des locaux de charge des batteries des chariots-élévateurs, et un volume de Bureaux / Locaux sociaux,
- un bâtiment B pour le poste de garde,
- des bâtiments C et D constituant les abris pour les deux roues.

Seule la partie Bureaux / Locaux sociaux comportera un rez-de-chaussée plus un niveau mais dont la hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal destiné à l'entreposage.

Le bâtiment est divisé en 10 cellules pour y stocker diverses marchandises combustibles courantes. Quatre de ces 10 cellules sont divisées en sous-cellules pour y stocker en quantités limitées des aérosols, des produits inflammables et dangereux en fonction des demandes et souhaits de l'utilisateur. Les marchandises stockées sont classées selon la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et font l'objet d'autorisation ou de déclaration. La répartition de la nomenclature est la suivante :

- autorisation pour les rubriques ICPE 1450 – 1510 – 1630 – 4755,
- déclaration pour celles identifiées 1436, 2910, 2925, 4120-2, 4130-2, 4140-2, 4150-2, 4320,

4321, 4330, 4331, 4441, 4510, 4801.

La société VAILOG avait déposé une première demande de permis de construire le 26 décembre 2019 auprès des services compétents, complétée le 20 octobre 2020. La société VAILOG a ensuite demandé le retrait auprès de la mairie de FERRIERES-EN-GATINAIS car la Communauté de Communes des 4 Vallées a déposé un nouveau dossier de création de la ZAC Eco-Parc pour y inclure la voie de desserte.

La société VAILOG a donc déposé une nouvelle demande de permis de construire le 13 juillet 2021.

II – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

En juillet 2021, la société VAILOG a déposé un dossier de demande d'autorisation environnementale soumis à enquête publique et un dossier de permis de construire.

La présente enquête publique est menée du 11 février 2022 au 14 mars 2022 sur les demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire présentées par la société VAILOG pour le projet de création d'une plateforme logistique sur la ZAC Eco-Parc de FERRIERES-EN-GATINAIS.

Une enquête publique a été menée concomitamment du 10 février 2022 au 11 mars 2022 concernant la ZAC Eco-Parc sur les communes de FERRIERES-EN-GATINAIS et FONTENAY-SUR-LOING ayant plusieurs objets.

La décision N°E21000139/45 du 10 décembre 2021 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné Monsieur Christian BRYGIER pour mener cette enquête.

L'arrêté préfectoral de Madame la Préfère du Loiret a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative aux demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire présentées par la société VAILOG France pour la création d'une plateforme logistique sur le territoire de la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS (Loiret). L'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs à la mairie de FERRIERES-EN-GATINAIS.

La publicité de l'enquête publique a été assurée, plus de quinze jours avant l'ouverture, et rappelée dans la première semaine de l'enquête par voie d'annonces légales dans deux journaux habilités à diffuser ce type d'avis : LA REPUBLIQUE DU CENTRE et LE COURRIER DU LOIRET.

L'avis prescrivant l'enquête a bien été affiché, quinze jours avant et pendant toute la durée de celle-ci, sur des panneaux réservés à cet effet à l'extérieur des lieux d'enquête. Des affiches sur fond jaune ont été disposées visibles et lisibles depuis la voie publique au niveau du site et à proximité du rond-point de l'échangeur A19 de FONTENAY-SUR-LOING selon les dimensions et les caractéristiques de l'arrêté du 9 septembre 2021. L'avis d'enquête a également été affiché à l'entrée de la mairie de FERRIERES-EN-GATINAIS, et auprès des mairies de GRISELLES – FONTENAY-SUR-LOING – GIROLLES – PAUCOURT.

Quatre permanences ont été tenues à la Mairie de FERRIERES-EN-GATINAIS. L'accueil et le déroulement des permanences ont été réalisés conformément au planning préalablement établi.

L'enquête s'est déroulée conformément au code et à l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête, dans un climat calme, les conditions étaient satisfaisantes. Tout élu ou particulier pouvait, s'il le souhaitait, s'entretenir avec le commissaire-enquêteur dans un bureau isolé et accessible aux personnes à mobilité réduite.

L'enquête a été close le lundi 14 mars 2021. Le registre d'enquête de la mairie de FERRIERES-EN-GATINAIS a été clos le 14 mars 2021 à 18 heures 00, heure de fermeture des locaux de la collectivité au public, la mention correspondante a été portée sur le registre d'enquête.

Toutes les observations portées sur le registre papier, ou par courriel ou par la remise d'un document ont été prises en compte par le commissaire-enquêteur qui a procédé à leur analyse. Le public avait également la possibilité d'adresser un courrier postal adressé à la mairie de FERRIERES-EN-GATINAIS à l'intention du commissaire-enquêteur.

Trois observations ont été déposées au cours de l'enquête : 1 sur le registre papier, 1 sur l'adresse courriel dédiée : ddpp-sei-vailog@loiret.gouv.fr et 1 document a été remis. L'observation courriel et le document remis sont issus de la même personne et sont strictement identiques quant à leurs sujets et contenus.

La synthèse des observations a été adressée par courriel à la société VAILOG France à PARIS le 21 mars 2022 et a été réceptionnée le 22 mars 2022. La réponse aux contributions a été reçue par le commissaire-enquêteur le 1 avril 2022 toujours de façon numérique.

Pendant la durée de l'enquête, la consultation des dossiers papier était possible à la mairie de FERRIERES-EN-GATINAIS. Un poste informatique était mis à la disposition du public à l'accueil de cette municipalité. Le dossier d'enquête était consultable et téléchargeable sur le site internet suivant : www.loiret.gouv.fr - rubriques : « **Politiques-publiques/Securite-et-risques/Risques/Installations-classees-pour-la-protection-de-l-environnement-I.C.P.E.-et-autorisation-unique/Dossiers-d-ICPE-et-dossiers-d-autorisation-unique-en-cours/Autorisation-ICPE-et-autorisations-uniques** ».

Les dossiers étaient conformes à la réglementation en vigueur en ce qui concerne leur contenu et étaient bien structurés. De nombreux plans accompagnaient les documents écrits.

Fait à PITHIVIERS LE VIEIL, le 20 avril 2022

Le commissaire enquêteur
Christian BRYGIER

DEPARTEMENT DU LOIRET

**COMMUNE DE
FERRIERES-EN-GATINAIS**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE
PRESENTEE PAR LA SOCIETE VAILOG**

**III - CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Commune de : FERRIERES-EN-GATINAIS
Demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire en vue de la construction d'une plate-forme logistique
présentée par la société VAILOG.
Décision de nomination du Tribunal Administratif d'ORLEANS n° E21000139 / 45 du 10 décembre 2021.
Commissaire-enquêteur : Christian BRYGIER

3.1 : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur a pu étudier le dossier dans son ensemble, en toute impartialité, en étant à l'écoute de tous, notamment du public en s'attachant à analyser les éléments en faveur du projet ou en défaveur de celui-ci. Le peu d'observations recueillies (3 dont 2 identiques) ainsi que les réponses faites à la demande d'information du commissaire-enquêteur, l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) et le mémoire en retour apporté par la société VAILOG aux recommandations de la MRAe ont fait l'objet d'une étude par le commissaire-enquêteur.

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale a formulé trois recommandations dans son avis n° 2021-3382 du 20 décembre 2021 concernant le trafic routier, la gestion des eaux d'extinction d'incendie et des eaux pluviales et la présentation de solutions de substitution. La société VAILOG a fourni des réponses satisfaisantes dans son mémoire.

Aucune donnée concernant la consultation du dossier sur le site internet de la Préfecture du Loiret ne peut nous être fournie. Pour le poste informatique détenu à l'accueil de la mairie de FERRIERES-EN-GATINAIS, il n'y a eu aucune consultation. En ce qui concerne la consultation des dossiers papier, il n'y eu qu'une seule au cours de la permanence du commissaire-enquêteur.

Il n'y a pas eu d'avis défavorable au projet, juste des questionnements ou des inquiétudes notamment sur le trafic routier et la gestion des eaux.

La participation du public a été très faible : seules deux personnes se sont présentées aux permanences du commissaire-enquêteur. Elles ont toutes deux déposées des observations. Il y a sans doute une acceptation du projet en raison de l'apport d'emploi dans la commune. Le projet envisagé pourrait créer 500 emplois. De plus, il se trouve à plus de 500m des plus proches habitations au sud de la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS. Le projet entre également dans l'objectif pour la Communauté de Communes des 4 Vallées de créer une zone d'activité nécessitant de grands besoins en équipements et en foncier, proches d'axes routiers importants comme la RD 2007 et l'autoroute A19 réduisant la circulation de poids-lourds voire anéantissant celle-ci sauf pour desserte locale dans la commune ferriéroise.

Cette acceptation du projet peut aussi trouver sa raison dans le fait que l'espace d'implantation est libre de toute exploitation depuis quelques années. L'absence de surfaces cultivées et la présence de végétations diverses où doit d'implanter la plateforme confirment cet état.

L'information par la publicité légale a été réalisée correctement.

Seule la Communauté de Communes des 4 Vallées a délibéré lors d'un conseil communautaire en date du 24 mars 2022 sur le projet de la société VAILOG. Cet avis est FAVORABLE à l'unanimité. La commune de FERRIERES-EN-GATINAIS n'a émis aucun avis dans le délai de 15 jours suivant la clôture de l'enquête.

Le projet s'inscrit dans le contexte actuel de volonté des entreprises de regrouper leurs activités logistiques dans des plateformes de grande taille, et ainsi de faire face au fort développement des ventes à distance, induisant un grand nombre de références et une disponibilité quasi immédiate des produits.

Le projet va être développé en prenant en compte le double impératif de limitation des nuisances pour le voisinage et la proximité d'axes routiers importants (RD 2007 et autoroute A19) permettant de relier le site vers les marchés français et étrangers et situé au sud de la région parisienne. Il s'agit de

disposer d'une plateforme à vocation nationale voire internationale. La localisation présente l'avantage d'être assez proche de l'axe qui relie Lille - Paris - Lyon et Marseille, de l'axe Ouest-Est et vice-versa du fait du raccordement de l'A19 entre l'A10 et l'A6.

Le projet de création de la ZAC Eco-Parc faisant également l'objet d'une enquête publique concomitamment avec la présente enquête, il paraît évident au commissaire-enquêteur que le projet de la société VAILOG ne pourra se réaliser à condition que la création de la ZAC soit approuvée et que la voie de desserte soit réalisée pour éviter la circulation de poids-lourds sur des axes non prévus pour supporter un tel trafic.

3.2 : AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le lieu d'implantation du projet de la plateforme logistique envisagée par la société VAILOG répond aux critères définis par celle-ci :

- proximité de la région parisienne,
- axes routiers donnant accès ou en provenance des marchés français et étrangers,
- limitation de l'impact sur le voisinage,
- site disponible.

Le projet de la société VAILOG est uniquement destiné à une activité de stockage de produits ne pouvant être stockés dans des secteurs mixtes en raison de leur nature, mais activité demandant de grands besoins en équipements et en foncier. C'est bien l'objectif poursuivi par les élus de la Communauté de Communes des 4 Vallées désirant créer la ZAC Eco-Parc sur la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS pour des entreprises à activité logistique.

Cette ZAC n'est pas prévue pour de l'activité industrielle. Le projet VAILOG permettra de répondre aux besoins des entreprises de grande distribution devant faire face aux ventes à distance nécessitant des stocks permanents de produits à disposition de la clientèle.

La société VAILOG a envisagé des mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences sur l'environnement afin de :

- **limiter l'impact sur l'eau et le sol** par la mise en place de bassins d'infiltration et de noues tout autour du bâtiment, de lieu de stockage des eaux d'extinction d'incendie avant enlèvement par des entreprises spécialisées pour leur traitement car ces eaux sont polluantes, par le traitement des eaux pluviales issues du ruissellement des voiries en les faisant passer dans des séparateurs d'hydrocarbures avant le rejet de celles-ci dans le réseau d'assainissement de la ZAC Eco-Parc de FERRIERES-EN-GATINAIS, en limitant la consommation d'eau et en évitant les rejets de divers produits dans le milieu. Cette localité dispose d'une station d'épuration en capacité de recevoir et de traiter les eaux provenant du site VAILOG,
- **limiter l'impact sur l'air, le bruit et la santé** par des dispositifs diminuant les impacts suite au passage des engins de chantier et des nuisances liés aux véhicules pouvant agir sur la santé humaine,
- **limiter l'impact sur le climat** en favorisant l'éclairage naturel dans le bâtiment notamment en période de jour et en contrôlant l'éclairage artificiel,
- **limiter l'impact sur la faune et la flore** en adaptant les travaux suivant les périodes de l'année, en mettant en place un dispositif pour limiter les espèces végétales invasives, et la mise en place de dispositif pour réduire les nuisances envers la faune.

La société VAILOG a fourni des réponses cohérentes quant aux recommandations préconisées dans l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale. Le commissaire-enquêteur constate qu'en ce qui concerne la circulation des véhicules légers, l'estimation a été faite en considérant le maximum de ceux-ci à savoir 1 véhicule par salarié. Il est prévu la création de 500 emplois donc 500 véhicules. La société VAILOG, ne pouvant utiliser le forage à proximité du fait du risque corrosif de cette eau, envisage la récupération des eaux de toiture pour l'usage des sanitaires des bureaux / locaux sociaux. Elle exprime de façon argumentée la justification du choix retenu sur la ZAC Eco-Parc de FERRIERES-EN-GATINAIS.

La création de la voie de desserte dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Eco-Parc le long de la face Ouest du site permettra d'amener les conducteurs de poids-lourds à se diriger vers le rond-point desservant à la fois la RD 2007 et l'échangeur de l'autoroute A19. De plus, une mesure de limitation du tonnage des poids-lourds sur la partie de la route forestière (dénommée Chemin communal n° 10 sur la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS) allant du site jusqu'à l'entrée Sud de la commune sera prise par la collectivité.

La société VAILOG possède aussi les capacités financières et techniques, fort de son expérience dans le domaine logistique pour avoir construit plusieurs sites du même style que celui de FERRIERES-EN-GATINAIS. La société VAILOG s'est engagée auprès de la Communauté de Communes des 4 Vallées et de la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS à remettre en état le site après exploitation pour un usage industriel du site. Les deux collectivités ont approuvé les mesures prises par VAILOG pour cette remise en état.

Les principales sources de danger sur ce type d'installation est l'incendie, le déversement de produits stockés. Des mesures ont été prises dans l'organisation des secours et dans les moyens de lutte contre ces types d'événements. La Mission Régionale de l'Autorité environnementale l'a souligné dans son avis. Le site sera placé sous surveillance 24/24 et 7j/7 par télésurveillance permettant de réagir au plus vite en cas de sinistre.

L'entrepôt est en conformité avec l'arrêté du 11 avril 2017 modifié par l'arrêté du 24 septembre 2020 relatif aux prescriptions applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Le but de l'arrêté est de mettre en sécurité les personnes présentes, de protéger l'environnement, d'assurer la maîtrise des effets létaux ou irréversibles sur les tiers, de prévenir les incendies et leur propagation à l'intégralité des bâtiment, ou aux bâtiments voisins, et de permettre la sécurité et les bonnes conditions d'intervention des services de secours.

Le commissaire-enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE SANS RESERVE** à la demande d'autorisation environnementale présentée par la société VAILOG en vue de la construction d'un entrepôt logistique dans la ZAC Eco-Parc sur le territoire de la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS.

Fait à PITHIVIERS LE VIEIL, le 20 avril 2022

Le commissaire enquêteur
Christian BRYGIER

DEPARTEMENT DU LOIRET

**COMMUNE DE
FERRIERES-EN-GATINAIS**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
PRESENTEE PAR LA SOCIETE VAILOG**

**IV – CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

4.1 : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur a pu étudier le dossier dans son ensemble, en toute impartialité, en étant à l'écoute et en s'attachant à analyser les éléments en faveur du projet ou en défaveur de celui-ci. Le peu d'observations recueillies (3 dont 2 identiques) ainsi que les réponses faites à la demande d'information du commissaire-enquêteur, ont fait l'objet d'une étude par le commissaire-enquêteur. Seule une observation par courriel doublée par un document remis par le contributeur fait mention de remarques relatives à la demande de permis de construire. Ces remarques portent sur l'absence de recherche de solutions de substitution en dehors du périmètre de la CC4V et sur l'instruction d'un moratoire pour l'implantation de l'entrepôt logistique.

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) ne fait qu'une recommandation sur les solutions de substitution. La société VAILOG apporte sa réponse en spécifiant que seule la ZAC Eco-Parc de FERRIERES-EN-GATINAIS offrait la disponibilité nécessaire pour la construction d'un entrepôt de 120 000m².

La participation du public a été très faible. Il n'y a eu qu'une consultation du dossier papier, et aucune sur le poste informatique disponible à l'accueil de la mairie de FERRIERES-EN-GATINAIS. La donnée sur la consultation sur le site internet de la Préfecture du Loiret ne peut être fournie.

Il y a sans doute une acceptation du projet en raison de l'apport d'emploi dans la commune. Le projet envisagé pourrait créer 500 emplois. De plus, il se trouve à plus de 500m des plus proches habitations au sud de la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS. L'assise d'implantation n'est plus cultivée depuis quelques temps. La présence de végétations diverses et l'absence de toute culture sur le site confirment cet état. Il n'y a pas eu de réelle contestation du projet, ni aucun avis nettement défavorable mais juste des remarques.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des 4 Vallées a permis la création de la zone d'activités « Plaine du Mardeleux » correspondant à la ZAC Eco-Parc et de définir l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) Le Mardeleux. Elle est inscrite sur le plan de zonage en AUIf avec un zonage A au nord et A et N au Sud. En consultant le plan de zonage de FERRIERES-SUD, on peut remarquer un emplacement réservé (F9) correspondant à l'endroit où sera réalisée la voie de desserte.

Le règlement précise que les zones AUI se caractérisent par des secteurs non bâtis et possèdent tous les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Elles visent à accueillir des activités plus nuisantes que dans les secteurs mixtes et doivent pouvoir être aménagées pour recevoir des entreprises avec de gros besoins en équipements et foncier. L'Ecoparc du Gâtinais à Ferrières-en-Gâtinais qui fait l'objet d'un secteur spécifique, AUIf, bénéficie des mêmes droits que la zone AUI mais doit réduire la bande des 100m de part et d'autre de l'axe de l'A19 pour optimiser le foncier de la zone d'activités.

Le projet de plateforme logistique présentée par la société VAILOG dans la ZAC Eco-Parc entre bien dans le cadre défini par le règlement du PLUi de la Communauté de Communes des 4 Vallées. Les règles définies par le règlement de cette zone sont bien respectées. Dans le dossier, la société VAILOG s'engage à respecter les règles générales de construction.

Lors de la réunion avec le bureau d'études et des représentants de la société VAILOG du 4 février 2022, dans les locaux de la mairie de FERRIERES-EN-GATINAIS, il a été précisé au commissaire-enquêteur qu'il a été prévu des sous-cellules mais que cela n'indique pas qu'elles seront exploitées comme il est inscrit dans le dossier. Tout cela dépend des besoins du ou des utilisateurs de la plateforme. Si les

sous-cellules ne sont pas exploitées, elles stockeront des produits similaires aux autres cellules.

Le bâtiment est conçu de façon à ce qu'il soit polyvalent, pouvant s'adapter aux besoins et demandes des utilisateurs, et pouvant être utilisées par un ou plusieurs prestataires.

Il n'y a pas eu de contestation de la part de la population de FERRIERES-EN-GATINAIS demeurant au sud de la localité.

L'information par la publicité légale a été réalisée correctement comme pour la demande d'autorisation environnementale puisqu'il s'agit d'une enquête publique unique.

Seule la Communauté de Communes des 4 Vallées a délibéré lors d'un conseil communautaire en date du 24 mars 2022 sur le projet de la société VAILOG. Cet avis est FAVORABLE à l'unanimité. La commune de FERRIERES-EN-GATINAIS n'a émis aucun avis dans le délai de 15 jours suivant la clôture de l'enquête.

4.2 : AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le lieu d'implantation du projet de la plateforme logistique envisagée par la société VAILOG est dans un secteur isolé et conforme aux préconisations prévues par le document d'urbanisme à savoir le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes des 4 Vallées. En effet, le secteur AUIf, correspondant à la ZAC Eco-Parc, reçoit des activités nuisantes et nécessitant un besoin foncier important. C'est le cas pour le projet VAILOG envisageant la construction d'un entrepôt de 118 123,8m² sur un terrain de 242 000m² environ. L'activité de cet entrepôt peut-être considérée comme plus nuisante puisqu'il y aura entreposage de marchandises combustibles courantes et en quantités limitées des aérosols, des produits inflammables et dangereux. Cette activité ne peut être installée dans un secteur mixte du territoire communautaire.

Le projet de la société VAILOG est uniquement destiné à une activité d'entreposage, objectif poursuivi par les élus de la Communauté de Communes des 4 Vallées désirant créer la ZAC Eco-Parc sur la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS.

Cette ZAC n'est pas prévue pour de l'activité industrielle. Le projet VAILOG permettra de répondre aux besoins des entreprises de grande distribution devant faire face aux ventes à distance nécessitant des stocks permanents de produits à disposition de la clientèle.

Cette plateforme logistique a des atouts non négligeables en matière de circulation puisqu'elle se trouve à proximité d'axes routiers importants : autoroutier par l'échangeur de l'A19 à FONTENAY-SUR LOING donnant accès aux divers autoroutes (A6 – A77 – A10), pour permettre de recevoir ou approvisionner les marchés français ou étrangers, et la RD 2007 reliant le site à la frange parisienne.

La construction de cette plateforme va se faire en harmonie avec l'environnement dans lequel les bâtiments vont s'insérer. Pour assurer une continuité visuelle avec les parties boisées de la forêt de Montargis à l'Est et de celui du golf de Vaugouard à l'Ouest, un aménagement paysager est prévu autour du site mais aussi à l'intérieur de celui-ci. Cela aura pour but de limiter l'impact visuel à partir de l'autoroute A19 mais aussi en venant de la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS après quelques années de plantation.

La société VAILOG possède aussi les capacités financières et techniques, fort de son expérience dans le domaine logistique pour avoir construit plusieurs sites du même style que celui de FERRIERES-EN-GATINAIS. La société VAILOG s'est engagée auprès de la Communauté de Communes des 4 Vallées

et de la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS à remettre en état le site après exploitation pour un usage industriel du site. Les deux collectivités ont approuvé les mesures prises par VAILOG pour cette remise en état.

Par la construction de cet entrepôt logistique, il est envisagé la création de 500 emplois par équipes se relayant 24h/24 et 7j/7 en cas de forte demande. Le projet est opportun et il constitue un atout économique significatif pour le territoire de la Communauté de Communes des 4 Vallées.

Les parcelles mentionnées dans la demande de permis de construire correspondent à celles pour laquelle la société VAILOG s'est engagée auprès de la Communauté de Communes des 4 Vallées par la promesse de vente effectuée au cabinet notarial GAUCHY – COSTA – MUROT en date du 1er septembre 2021 comme l'atteste le document joint dans le dossier d'enquête publique relatif à la maîtrise foncière.

Le commissaire-enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE SANS RESERVE** à la demande de permis de construire présentée par la société VAILOG en vue de la construction d'un entrepôt logistique dans la ZAC Eco-Parc sur le territoire de la commune de FERRIERES-EN-GATINAIS, correspondant aux objectifs fixés par la Communauté de Communes des 4 Vallées.

Fait à PITHIVIERS LE VIEIL, le 20 avril 2022
Le commissaire enquêteur
Christian BRYGIER