

# ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

du 31 août au 30 septembre 2020 inclus

relative au Projet d'extension de la base logistique Intermarché  
SAINT HILAIRE LES ANDRESIS Lieu-dit La Cave Haute



**- Autorisation environnementale :**

Pétitionnaire SAS ITM Logistique alimentaire internationale 24 rue  
Auguste Chabrière 75015 PARIS

**- Permis de construire :**

Pétitionnaire SAS ITM IMMO LOG 6 Allées des  
Expositions 91078 BONDOUFLE

**- Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLUi :**

Pétitionnaire Communauté de Communes de la Cléry, du Betz et de  
l'Ouanne (3CBO) 569 Route de Chatillon-Coligny 45220 CHATEAU-  
RENARD

## Avis et conclusions du commissaire-enquêteur

01/11/2020

Madame Martine RAGEY

désignée par décision du Tribunal Administratif d'Orléans du 09/07/2020 E20000071/45.....

<b>1.</b>	<b>PROPOS D'INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>RAPPELS DE L'OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>3</b>
2.1.	Préambule	3
2.2.	Objet de l'enquête publique unique	3
2.3.	Identité et qualité des demandeurs	4
2.4.	Cadre juridique de l'enquête	4
<b>3.</b>	<b>DESCRIPTION DU PROJET .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>5</b>
4.1.	Désignation du commissaire enquêteur	5
4.2.	Arrêté préfectoral d'enquête	5
4.3.	Information du public	6
<b>5.</b>	<b>AVIS RELATIF A L'ENSEMBLE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....</b>	<b>6</b>
5.1.	Avis sur les dossiers d'enquête	6
5.2.	Avis sur l'organisation et le déroulement de l'enquête	7
5.3.	Avis sur l'opportunité du projet	7
5.4.	Avis relatifs aux observations formulées par le public	7
<b>6.</b>	<b>AVIS ET CONCLUSIONS SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE .....</b>	<b>8</b>

## 1. Propos d'introduction

Ce document constitue mes conclusions motivées et mon avis personnel sur l'enquête publique unique relative au projet d'extension de la base logistique de SAINT-HILAIRE LES ANDRESIS.

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 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.

Il est établi pour chaque objet de l'enquête unique un document présentant les avis et conclusions.

## 2. Rappels de l'objet et déroulement de l'enquête

### 2.1. Préambule

La société ITM LAI, spécialisée dans la distribution et l'approvisionnement de denrées alimentaires, est autorisée à exploiter un entrepôt de stockage sur la commune de Saint-Hilaire-Les-Andrésis par arrêté préfectoral EB/AR/1402 du 9 mars 1995.

Pour répondre aux besoins de développement du Groupement INTERMARCHE, un projet d'aménagement de la base logistique de Saint-Hilaire-Les-Andrésis est actuellement à l'étude.

Ce projet a pour objectif :

- ❖ D'augmenter les surfaces de stockage ;
- ❖ D'étendre les catégories de produits entreposés, notamment les substances et mélanges dangereux définie par le règlement CLP ;
- ❖ D'aménager de nouveaux parkings et voie d'accès à l'établissement ;
- ❖ De modifier le mode d'exploitation de la base logistique.

Les modifications apportées occasionneront notamment un changement du statut autorisation à Seuil Bas SEVESO (par la règle de cumul) qui constitue une modification notable et substantielle au regard de l'article R181.46 du code de l'environnement.

En outre, l'établissement relèvera des installations mentionnées à l'article L515-32 du code de l'environnement, le projet d'extension sera soumis à évaluation environnementale systématique conformément à l'article R122-2 du code de l'environnement.

Dans le cadre de l'application des articles R. 122-1 et suivants du code de l'environnement portant sur les évaluations environnementales, ce projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en tant que modification ou extension d'activités, installations, ouvrages ou travaux après saisine de l'autorité environnementale.

Conformément au III de l'article L122-1 du code de l'environnement « L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après « étude d'impact », de la réalisation des consultations prévues à la présente section, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.

### 2.2. Objet de l'enquête publique unique

Le projet est soumis à une enquête unique relative à la demande de permis de construire, à la demande d'autorisation d'exploiter et à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes de la Cléry du Betz et de l'Ouanne.

- ❖ Le permis de construire a été déposé en mairie de SAINT-HILAIRE-LES-ANDRESIS sous le n° PC 04528119H0005, le 23/09/2019, pour un bâtiment logistique créant une surface de plancher de 19124 m<sup>2</sup> et pour des bureaux créant une surface de plancher de 1627 m<sup>2</sup>, sur un terrain de 152 475 m<sup>2</sup>. Compte tenu des démolitions avant recomposition de l'ensemble, la surface de plancher s'établit au final à 44 524 m<sup>2</sup> comprenant :
  - 1 627 m<sup>2</sup> de bureaux
  - 42 897 m<sup>2</sup> d'entrepôt.
- ❖ La demande d'autorisation environnementale d'exploiter vise les rubriques de la nomenclature 1510, 1450, 4755-2, 4001, 2663-1, 2663-2, 1530, 1532, 1331, 1414-3, 2171, 2714, 2925, 4320, 4510, 4718-1, 4801, 2910.
- ❖ Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de Communes de la Cléry du Betz et de l'Ouanne.

### 2.3. Identité et qualité des demandeurs

- ❖ Les demandes de permis de construire et d'autorisation d'exploiter ont été déposées par :  
ITM Logistique Alimentaire Internationale, Société par Actions Simplifiée(SAS) dont le siège social est situé 24 rue Auguste Chabrière 75015 PARIS.  
SIRET 514 080 837 000 16  
Les demandes ont été signées par Mme Bénédicte GUILLEUX.
- ❖ La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi est engagée par  
La Communauté de communes de la Cléry du Betz et de l'Ouanne  
569 route de Châtillon-Coligny – 45220 CHATEAU RENARD

### 2.4. Cadre juridique de l'enquête

- Demande d'autorisation environnementale et permis de construire  
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.  
De plus, le projet est soumis à examen au cas par cas, en effet, le projet d'extension aura une surface de plancher de 20 751 m<sup>2</sup>.  
Le dossier de demande d'autorisation environnementale comportant 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 R 123-23 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).  
L'autorité compétente pour prendre les décisions relatives aux demandes d'autorisation d'exploiter est le Préfet du Loiret. Les décisions relatives aux demandes de permis de construire seront prises sous la forme d'un arrêté municipal d'autorisation (assorti ou non de prescriptions) ou de refus.

### 3. Description du projet

#### Le projet d'extension de la base

L'activité de la base de Saint-Hilaire-Les-Andrésis est l'exploitation d'une base d'approvisionnement appelée plate-forme d'éclatement. Les produits stockés sont de l'alimentation, des boissons, des marchandises générales et de produits d'hygiène. L'activité de la base logistique de Saint-Hilaire-Les-Andrésis évolue de manière croissante. Il est donc nécessaire d'aménager au mieux la plate-forme en adéquation avec ses activités.

Actuellement, l'entrepôt présente une surface de 28 988 m<sup>2</sup>. Il est prévu de créer des extensions afin de pérenniser l'activité du site tout en étant conforme à la réglementation. Une extension de 19 124 m<sup>2</sup> est prévue afin de répondre aux besoins de l'activité du site.

Les quantités de produits stockés évoluent et le projet d'extension prend en compte les contraintes réglementaires pour d'une part minimiser l'impact du projet sur l'environnement et d'autre part mettre tout en œuvre pour éviter/réduire les dangers potentiels.

- ❖ Dans le cadre du projet, une partie des installations existantes sera démolie. Les installations démolies seront :
  - Les bureaux ;
  - Le local de charge ;
  - Le local entretien ;
  - L'extension à l'Ouest du bâtiment,
- ❖ Des installations techniques feront l'objet d'un démantèlement, il s'agit de :
  - La station-service ;
  - Les groupes froids, conformément à l'arrêté du 29/02/2016 relatif à certains fluides frigorigènes et aux gaz à effet de serre fluorés.
- ❖ Le projet de d'extension de la base logistique comprend :
  - une extension d'environ 10 000 m<sup>2</sup> à l'Est du bâtiment et une extension d'environ 6 000 m<sup>2</sup> à l'Ouest du bâtiment,
  - la création d'un plot de bureaux au Sud du bâtiment,
  - la création des locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment et de son exploitation, la création de deux locaux de charge au Sud du bâtiment,
  - la création d'un poste de garde,
  - la création d'un local sprinklage,
  - la création d'un local déchet au Nord,
  - l'aménagement des espaces extérieurs de l'ensemble du terrain avec la création d'un local vélo au Sud et d'une zone de stationnement VL au Sud et PL à l'Est.

**La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi**, est engagée pour modifier le règlement graphique et écrit du PLUi, réduire la bande de recul de 100 m à compter de l'axe de l'A19 et réduire l'emplacement réservé concernant l'ouvrage routier.

### 4. Déroulement de l'enquête publique

#### 4.1. Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désignée commissaire enquêteur par Mme la Présidente du Tribunal Administratif par décision n° E20000071/45 du 9 juillet 2020.

#### 4.2. Arrêté préfectoral d'enquête

L'arrêté du 7 août 2020 précise en particulier les conditions et les règles du déroulement de l'enquête.

L'enquête publique unique a été ouverte du 31 août au 30 septembre 2020 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

La mairie de SAINT-HILAIRE LES ANDRESIS est le siège de l'enquête.

Les territoires des communes de COURTENAY et de CHANTECOQ étant concernés par le périmètre d'affichage de l'enquête, l'avis d'enquête a été affiché dans ces communes.

Afin d'assurer une bonne information au public et lui permettre de s'exprimer, il a été décidé d'organiser quatre permanences.

Je me suis tenue à la disposition du public en mairie les :

- Lundi 31 août 2020 de 9 heures à 12 heures
- Mercredi 9 septembre 2020 de 13h30 à 16h30
- Vendredi 18 septembre 2020 de 13h30 à 16h30
- Mercredi 30 septembre 2020 de 9 heures à 12 heures.

### **4.3. Information du public**

Les modalités de l'enquête publique sont définies par l'arrêté du préfet du Loiret du 7 août 2020

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux extérieurs des mairies de SAINT-HILAIRE LES ANDRESIS, de COURTENAY et de CHANTECOQ, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique, et pendant toute la durée de celle-ci. Les avis d'affichage sont annexés à ce rapport.

Monsieur le Préfet a fait publier par voie de presse en annonces légales l'avis au public dans les délais requis, soit pour la République du Centre les 14/08 et 3/09, et pour l'Eclairer du Gâtinais les 12/08 et 2/09.

Les dossiers étaient déposés en mairie de SAINT-HILAIRE LES ANDRESIS avec un registre destiné à recueillir les observations du public.

Les dossiers étaient consultables sur le site internet de la Préfecture du Loiret.

<http://www.loiret.gouv.fr /Politiques-publiques/Sécurité-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/Autorisations-ICPE-et-autorisations-uniquees>

Des observations et propositions pouvaient être transmises au moyen de l'adresse électronique. [ddpp-sei-itmlai@loiret.gouv.fr](mailto:ddpp-sei-itmlai@loiret.gouv.fr)

Le maître d'ouvrage a fait afficher sur le terrain l'avis d'enquête au format A2, selon les dispositions réglementaires applicables. Cet affichage a été constaté par huissier. Je l'ai également constaté lors de mes visites en mairie et sur place.

## **5. Avis relatif à l'ensemble de l'enquête publique unique**

Les trois objets de cette enquête publique unique (demande d'autorisation environnementale, demande de permis de construire et déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi) sont étroitement liés.

Ce chapitre concerne l'ensemble de l'enquête publique unique.

### **5.1. Avis sur les dossiers d'enquête**

Je considère que les dossiers mis à disposition du public ont pu apporter les informations nécessaires à une bonne compréhension du projet. Certes le volume est imposant mais la présentation sert bien le projet.

Sur le plan environnemental, l'étude d'impact est de qualité. Elle est approfondie, respecte la forme réglementaire. C'est un document un peu complexe à appréhender mais la présentation et les développements sont clairs et concrets. On dispose ainsi d'une bonne information sur les impacts prévisionnels générés par la réalisation et l'exploitation de la plateforme.

Les documents annexes beaucoup plus techniques sont moins abordables. Néanmoins l'exposé des risques par l'étude de danger, permet de comprendre et de justifier les dispositions de sécurité prise.

Le permis de construire, les plans et les coupes présentent clairement les dispositions prises. On se fait assez aisément une idée de la construction définitive après remaniement.

Le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUi s'attache à exposer l'intérêt général du projet et présente une analyse paysagère de qualité pour justifier la réduction de la marge de recul par rapport à l'axe de l'A19.

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

Après étude et analyse du dossier d'enquête publique unique remis par l'autorité organisatrice, j'ai complété mon information par une rencontre et des échanges téléphoniques avec les maîtres d'ouvrage ainsi que par une visite des lieux. Chacun, ainsi que la mairie de SAINT-HILAIRE LES ANDRESIS, a contribué au bon déroulement de l'enquête publique unique et j'ai obtenu tous les renseignements souhaités.

L'enquête s'est déroulée sans incident, dans un bon climat et dans le respect de l'arrêté préfectoral.

La publicité faite par les communes concernées et par les maîtres d'ouvrage a été de bonne qualité et les parutions dans la Presse ont été faites dans les délais. Je considère que la population a été ainsi correctement informée. Malgré cela, et à part deux observations parvenues dont une sur le site de la Préfecture, le public ne s'est pas manifesté.

## **5.3. Avis sur l'opportunité du projet**

Il faut rappeler que la base logistique a été créée en 1989. ITM LAI envisage de remanier complètement le site pour qu'il s'inscrive dans le programme de transformation logistique.

Sans l'extension de l'entrepôt, ce remaniement devient sans intérêt pour la société et sa stratégie logistique. En effet les travaux sont importants même sans construire et ne se justifient plus sur le site, si l'évolution n'est pas permise.

Or la base de SAINT-HILAIRE LES ANDRESIS est bien située pour répondre aux besoins de vente sur la région Ile de France Sud.

Dans ces conditions, l'intérêt économique est réel avec le maintien, voire une légère augmentation des emplois, et aussi la réalisation des travaux.

## **5.4. Avis relatifs aux observations formulées par le public**

Les observations significatives et argumentées portent sur les points suivants :

- Nuisances liées aux conditions de circulation sur la voie communale n°20.

Les nuisances pointées par les proches riverains sont reconnues par la commune, gestionnaire de la voie. Des aménagements ont été réalisés, notamment des bandes rugueuses et un sens unique de circulation, ceci sans effet réel sur le comportement des usagers de cette voie.

Le caractère rectiligne de la voie et les plantations d'alignement, associés à un sens unique de circulation ont malheureusement l'effet contraire au but recherché.

Il reste que c'est bien la zone d'activités qui génère pour cette voie le flux le plus significatif. Les solutions à apporter entrent dans le champ de compétence de la commune. En réponse à la synthèse communiquée à la Communauté de communes à l'issue de l'enquête, des propositions d'étude sont faites, ainsi que les premières mesures possibles.

- Les nuisances sonores du site en exploitation.

La modification des installations, avec notamment la suppression de l'activité frigorifique, l'aménagement des quais, le confinement des équipements connexes...autant de mesures précisées dans la réponse de ITM LAI, qui vont dans le sens de la non augmentation des nuisances sonores, voire de leur diminution.

## 6. Avis et conclusions sur le permis de construire

- Le projet de démolition construction présenté par ITM LAI, destiné à remanier le site de SAINT-HILAIRE LES ANDRESIS, est lié, mais inclus dans l'autorisation environnementale, également objet de la présente enquête.  
Le permis de construire ne peut être délivré sans l'obtention de l'autorisation environnementale.
- Le dossier comprend les pièces requises, notamment des plans et coupes qui donnent une vision du projet d'ensemble.
- Le projet est estimé conforme aux dispositions réglementaires du PLUi. Pour autant j'ai relevé deux règles, concernant la hauteur et les extensions d'installations classées, qu'il convient de modifier. La communauté de communes a prévu de faire ces ajustements dans le cadre de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi.
- Les dispositions architecturales affichent le souci d'harmonie entre bâtiment existant et extension, mais aussi un traitement particulier sur le bloc bureau. La teinte claire, souvent plus visible par l'effet de masse, reste la règle à part quelques renforcements au niveau des quais, à la base plus foncée.
- Dans l'ensemble, l'organisation de l'espace est optimisée, ce qui n'est pas toujours aisé dans un remaniement de site. Les espaces libres sont paysagers, selon des principes différenciés par destination.
- La vue en limite Ouest est sans doute la plus sensible, car elle n'est masquée par aucune végétation dans les espaces environnants. Le manque d'espace à cet endroit, en raison notamment des questions de sécurité autour des bâtiments et stockages extérieurs, ne permettent pas un masque végétal complet.

Avec les constructions et aménagements prévus aux abords de cette limite, ainsi que l'organisation des stockages, la perception du site sera différente.

### EN CONCLUSION

**Pour les motifs exposés ci-dessus**

**J'émet un AVIS FAVORABLE**

Au projet d'extension présenté par la société ITM LAI en vue d'obtenir le permis de construire.

Fait à Gien 01/11/2020

Martine RAGEY

Commissaire Enquêteur

A blue ink signature of Martine Ragey, consisting of a large, stylized 'M' followed by the name 'Ragey' in a cursive script.