

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



Demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire

Rapport du commissaire-enquêteur le 17/08/2023

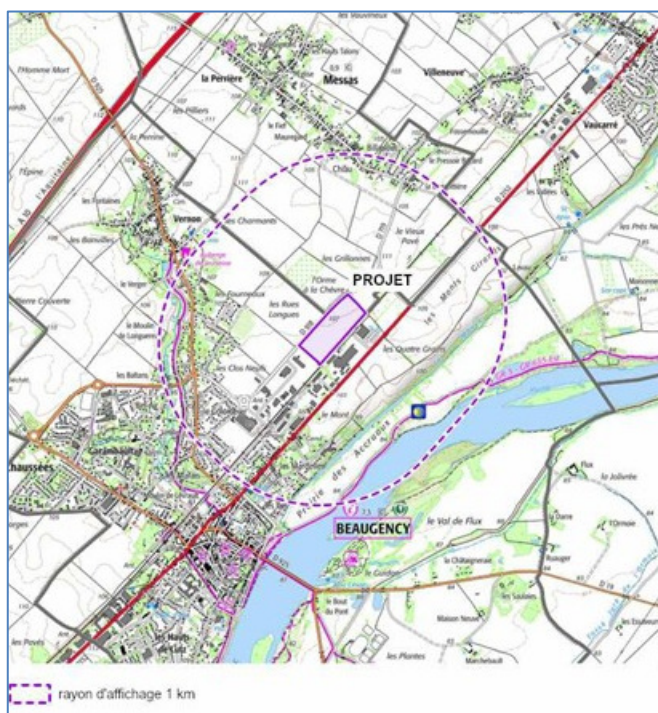
Martine RAGEY

1	GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE	5
1.1	Contexte – Raisons du projet	5
1.1.1	La société Rexel	5
1.1.2	Les raisons du projet	5
1.2	Objet de l'enquête publique unique	6
1.3	Identité et qualité des demandeurs	6
1.4	Cadre juridique de l'enquête	7
2	NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	7
2.1.1	La situation	7
2.1.2	Le classement ICPE	9
2.1.3	Description du projet	10
2.1.4	Dispositions architecturales	11
2.1.5	Les accès	11
2.1.6	La sécurité	12
2.1.7	Gestion des eaux pluviales et incendie	13
2.1.8	Dispositions en faveur du développement durable	13
2.1.9	Incidences du projet sur l'environnement	13
2.2	Composition du dossier	15
3	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES	16
3.1	Avis de l'autorité environnementale	16
3.2	Avis du Conseil Départemental du Loiret	16
3.3	Délibération du conseil municipal de la commune de MESSAS	16
3.4	La modification simplifiée du PLU de Beaugency	16
4	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	19
4.1	Désignation	19
4.2	Arrêté préfectoral	19
4.3	Les permanences	19
4.4	Echanges avec le maître d'ouvrage / visite	19
4.5	Information du public.	19
4.5.1	Affichage en mairie	19
4.5.2	Affichage sur site	20
4.5.3	Avis presse	20
4.5.4	Le dossier était consultable :	20
4.5.5	Des observations et propositions pouvaient être :	20
5	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	21
5.1	Bilan de la participation du public	21
5.1.1	Climat de l'enquête publique	21
5.1.2	Les observations : statistiques globales	21
5.1.3	La consultation des documents	21
5.1.4	Le classement des observations	21
5.2	Les observations du public	22
5.2.1	Observations orales reçues lors des permanences	22
5.2.2	Observations écrites sur le registre d'enquête en mairie	24
5.2.4	Observations reçues oralement et/ou par voie électronique avec opposition au projet	25
5.2.4.1	Liste des thèmes	25
5.2.4.2	Liste des personnes	26
5.2.4.3	Réponses de Val de Loire Promotion	28
5.2.5	Observations reçues par voie électronique et/ou écrites sur registre avec avis favorable au projet	43

5.3	Les remarques du commissaire enquêteur	46
5.3.1	Sur le dossier	46
5.3.2	Sur le projet	46
5.3.2.1	Le demandeur	46
5.3.2.2	La consommation d'espace	47
5.3.2.3	Le volume de stockage, le nombre de quais, les mouvements de camions	50
5.3.2.4	Quelles sont les directions d'arrivées et de départs des camions ?	50
5.3.2.5	Le terrain est classé en zone AUi au PLU en vigueur,	52
5.3.2.6	Comment prendrez-vous en compte l'avis du département ?	52
5.4	Situation actuelle de la société REXEL	53
5.5	Clôture de l'enquête publique unique	58
1.	PIECES ANNEXES	59

1 GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1 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.

Le locataire désigné probable au stade de la demande d'autorisation environnementale et du permis de construire est la société Rexel établie à Baule. Si cette situation n'est pas fermement inscrite dans le dossier, malgré un projet sur-mesure dressé par Val de Loire promotion, l'installation de Rexel sur le site de Beaugency paraît bien confirmée au moment de l'enquête publique.

Les éléments décrivant le projet concernent donc la société Rexel.

1.1.1 La société Rexel

Avec le service de proximité des 450 agences et les 6500 références répartis dans 9 centres logistiques Rexel distribue un matériel électrique à usage industriel commercial et domestique.

Les clients de Rexel sont les artisans, les entreprises générales, les architectes, les promoteurs l'hôtellerie ...

Les agences sont approvisionnées à partir des 9 centres logistiques régionaux, dont celui de Baule.

1.1.2 Les raisons du projet

► L'abandon du site actuel

Le bâtiment de stockage de 25000 m² 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. Cela supposerait également une pause significative de l'activité.

► 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.

1.2 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 m², le permis est soumis à étude d'impact.

La demande de permis de construire a été déposée le 30 septembre 2022 en mairie de BEAUGENCY.

- Entrepôt pour 46500 m² et locaux à usage de bureaux pour 1574 m², l'ensemble sur les parcelles représentant 98 238 m² :
 - ZE 175, 173, 213, 177, 179, 181, 183, 185, 171, 169, 189, 187, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 244,
 - H 86.

❖ 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.

1.3 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)

Représentée par son Président Monsieur Daniel PEREIRA.

1.4 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 m², 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).

L'autorité compétente pour prendre les décisions relatives à la demande d'autorisation environnementale est le Préfet du Loiret. La décision relative à la demande de permis de construire sera prise sous la forme d'un arrêté municipal d'autorisation (assorti ou non de prescriptions) ou de refus.

2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

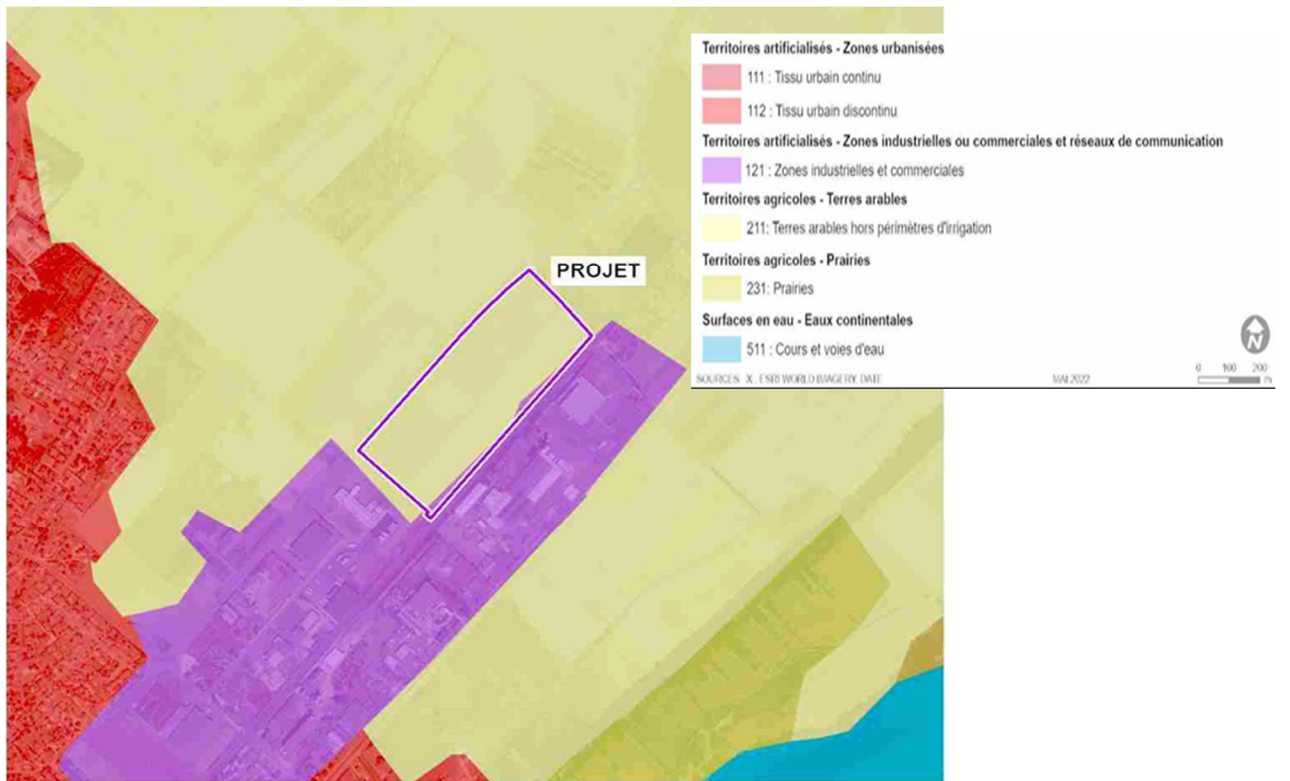
2.1.1 La situation



L'entrée nord-est de la ville de Beaugency est marquée par les 2 axes quasi parallèles que sont la route départementale 2152 et la voie ferrée.

Les activités économiques de la ville se sont, à cet endroit, développées de part et d'autre de la voie ferrée, ce qui limite les possibilités de raccordement à la route départementale

En arrivant vers le centre-ville elle la zone d'activités s'arrête aux espaces résidentiels comme on peut bien le constater sur la carte ci-dessous.



2.1.2 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 : 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	Entrepôt de stockage couvert Volume total de l'entrepôt : 677 816 m³ Pour une masse de matières combustibles d'environ 40 000 t.	A
Rubriques embarquées par la 1510			
	2662 - Stockage de polymères	Le volume susceptible d'être stocké étant au maximum de 205 000 m³ 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	D
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	DC

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

2.1.3 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.

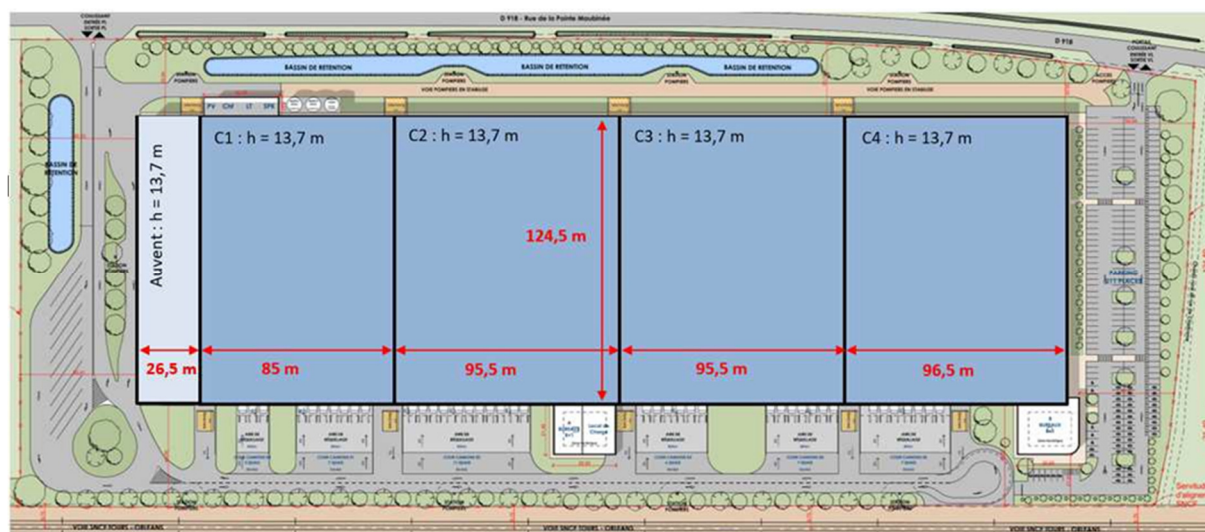
: Répartition des surfaces

Nature	Surface (m ²)
Bâti	49 170
Espaces extérieurs imperméabilisés	25 000
Espaces verts	21 000
Bassins	3 000
Parcelle complète	98 170

► 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 m² dans le bâtiment et un auvent d'environ 3300 m².

Cellule	Hauteur (m)	Surface (m ²)	Volume (m ³)
1	13,7	10 434,6	142 954
2	13,7	11 879,2	162 745
3	13,7	11 879,2	162 745
4	13,7	11 922,6	163 340
Auvent	13,7	3 360	46032
TOTAL		49 475,6	677 816



- ▶ Les locaux techniques :
 - Les locaux de charge qui mesure 300 m² avec une hauteur de 8 M
 - Les locaux de sprint clair pour 70 m² et 2 cuves de 600 m²
 - 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 m² et 270 m² 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.

2.1.4 Dispositions architecturales

Deux nuances de gris sont utilisées pour les bardages métalliques des façades

Ainsi les façades présenteront une alternance de strates horizontales de gris clair et de gris foncé en fonction de la place dans la hauteur du bâtiment.

Concernant la façade sud au-dessus des quais un élément transparent est intégré pour introduire un peu de lumière naturelle dans l'entrepôt.

Les plots de bureaux seront soit gris clair soit gris

D'une manière générale les volumétries sont simples et adaptées aux fonctions des bâtiments.



2.1.5 Les accès

L'accès au site se fait exclusivement par la RD 918 qui permet de rejoindre la RD 2152 puis l'autoroute A10. Il n'y a pas d'autre accès utilisable sans traverser des espaces résidentiels dont les structures et les dimensions de voirie sont inadaptées à un trafic poids lourd, de quelque importance que ce soit. La zone d'activités de Beaugency est en quelque sorte « enclavée ».

L'accès au site sera organisé avec d'une part une entrée dédiée aux poids-lourds au sud-ouest du site et d'autre part une entrée dédiée aux véhicules légers au nord-est du site.

La RD 918 présente un trafic globalement faible (moins de 2500 véhicules/jours) sur lequel le projet n'aura pas un impact important. Il est estimé à moins de 11% de la valeur du trafic actuel

En raison des zones d'habitation relativement proche Rexel s'est engagé à favoriser le covoiturage de son personnel.



2.1.6 La sécurité

Les mesures prises pour la sécurité telles que :

- L'interdiction de fumer
- La procédure de permis de feu
- Le plan de prévention
- Le contrôle des installations électriques
- Les moyens humains internes et les moyens de secours extérieurs
- La desserte et l'accessibilité de l'établissement
- Les dispositions constructives du bâtiment

permettent à l'analyse préliminaire de risque d'estimer peu probable l'incendie de cellules ou auvent.

Pour les locaux techniques, l'incendie l'explosion sont selon les cas très improbables ou probables.

La grille de criticité établie classe l'incendie d'une cellule où l'incendie de l'auvent comme phénomène dangereux majeur sur le site.

L'étude de danger présente ensuite les études détaillées des incendies de cellules puis une synthèse des scénarios majeurs et des mesures de prévention.

2.1.7 Gestion des eaux pluviales et incendie

Selon qu'elles proviennent des toitures ou de la voirie et des parkings les eaux pluviales sont collectées de façon différente.

Les eaux pluviales provenant des toitures sont dirigées vers un bassin tampon sans traitement préalable alors que celle provenant des voiries et des parkings transitent par un séparateur d'hydrocarbures et sont ensuite tamponnés dans des bassins étanches avant d'être dirigées vers le réseau d'eau pluviale de la ZAC Actiloire.

2.1.8 Dispositions en faveur du développement durable

- La pose de panneaux photovoltaïque pour de l'autoconsommation ;
- Utilisation du bois et du béton recyclés entre-autres ;
- Eclairage naturel et leds intelligente pour réduire la consommation d'énergie ;
- Choix des isolants ;
- Etude sur les solutions alternatives au gaz pour le chauffage (géothermie, pompes à chaleur...) ;
- Choix de partenaires locaux pour limiter les émissions liées aux déplacements ;
- Maximisation des espaces verts pour limiter les surfaces artificialisées...
- La société REXEL utilise de plus en plus de bio carburant.
- Des mesures seront mises en place pour limiter les émissions de GES dû au projet, comme l'arrêt des camions à quais, la vitesse limitée sur le site, le respect de la réglementation concernant les émissions des engins.

2.1.9 Incidences du projet sur l'environnement

Il apparaît que le projet n'est pas susceptible de porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 identifiés ci-avant. De plus, le projet ne remettra pas en cause les objectifs de conservation des dits sites






NIVEAU D'ENJEU		EVOLUTION SUPPOSEE AVEC/SANS LE PROJET	
	Enjeu faible		Amélioration probable
	Enjeu moyen		Pas de différence significative
	Enjeu fort		Détérioration probable

Tableau n° 6 : Evolution probable de l'environnement avec et sans le projet

	ENJEUX	Evolution supposée	
		Avec le projet	Sans le projet
POPULATION ET SANTE HUMAINE	Population loin du site (première habitation à 450 m du site)		
	Populations sensibles éloignées du projet		
	Absence de captage AEP à proximité		
	Etablissement industriels à proximité immédiate (zone d'activité)		

	ENJEUX	Evolution supposée	
		Avec le projet	Sans le projet
MILIEUX NATUREL BIODIVERSITE	Monoculture ne présentant pas d'intérêt particuliers pour la faune et la flore		
GEOLOGIE	Préserver la qualité des sols et du sous-sol		
HYDROGEOLOGIE	Préserver la qualité des eaux souterraines		
Eaux SUPERFICIELLES	Rejet des eaux pluviales : préserver la qualité des eaux superficielles		
CLIMAT	Pas d'enjeu identifié		
QUALITE DE L'AIR	Préserver la qualité de l'air locale		
PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE	Projet éloigné des monuments historiques. Dans la zone tampon du bien « Val de Loire »		
PAYSAGE	Préserver au maximum le contexte paysager		
BIENS MATERIELS	Assurer la fluidité du trafic routier sur les voies de circulations proches		
	Préserver la disponibilité des surfaces agricoles à l'échelle locale		
	Pas de boisements sur le site ou à proximité directe		
	Préserver l'intérêt des appellations d'origine contrôlée		
	Favoriser le développement économique local		
RISQUES NATURELS	Projet non soumis au PPRI en vigueur sur la commune de Beaugency		
RISQUES TECHNOLOGIQUES	5 ICPE à proximité du site		

Les enjeux les plus importants concernent le contexte paysager, le trafic routier, la perte de surfaces agricoles.

Les plus c'est le développement local, la moindre atteinte à la biodiversité.

2.2 Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique comprend plusieurs parties.

a) Le permis de construire

Les pièces du dossier sont les suivantes :

Cerfa13409-09	Demande de permis de construire	PC05e PC05e	Abri vélos
	Plan de bornage	PC05f PC05f	Détails clôture
	Tableau des surfaces de plancher	PC06	Insertion du projet dans son environnement
PC01a	Plan de Situation	PC07	Photographie proche
PC01b	Cadastre	PC08	Photographie lointaine
PC01c	Zone d'attente Poids lourds	PC11	Etude d'impact
PC02a	Plan de masse		E6-Etude d'impact - Annexes Part 1
PC02b	Plan des réseaux		E6-Etude d'impact - Annexes Part 2
PC02c	Plan du Rez-de-chaussée		E6-Etude d'impact - RNT
PC03	Coupes		EI- Val de Loire Promotion - Beaugency
PC04	Notice architecturale		Pc-Annexe Plan masse ICPE
PC05a	Façades	PC16-1	Attestation RE2020
PC05b	Bloc Bureaux A	PC25-a	Accusé de réception demande ICPE
PC05c	Bloc Bureaux B	PC25b	Justification du dépôt demande ICPE
PC05d	Plan de Toiture	PC40	Plan Rez-de-chaussée SI

b) La demande d'autorisation environnementale

Le dossier comprend les pièces suivantes :

Descriptif	Description du projet - Val de Loire Promotion - Beaugency E3-Description du projet. RNT (Résumé Non Technique)
Etude de dangers	E7-Etude de dangers - RNT – Annexes
Etude d'impact	E6-Etude d'impact - Annexes E6-Etude d'impact - RNT EI- Val de Loire Promotion - Beaugency
Justificatif de la maîtrise foncière	Attestation maîtrise foncière
Plans	Plan des abords A3 Plan masse Situation locale
Autres pièces	Capacités techniques et financières - Val de Loire Promotion - Beaugency E7-Compléments installation sur site nouveau
Avis MRAe	Avis MRAE Réponse avis MRAE 1 à 75 Réponse avis MRAE 76 à 150

3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

3.1 Avis de l'autorité environnementale

La MRAE a identifié les enjeux environnementaux les plus forts :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- le trafic routier et les nuisances associées (bruit et qualité de l'air notamment) ;
- le paysage ;
- les risques technologiques (traités dans le paragraphe « Étude de dangers »).

L'autorité environnementale :

- ❖ Au regard des surfaces retirées à l'agriculture et des caractéristiques du projet, l'autorité environnementale rappelle l'obligation de réalisation d'une étude préalable de compensation agricole et d'intégrer dans l'étude d'impact l'analyse des incidences du projet sur la consommation d'espace .
- ❖ L'autorité environnementale recommande de proposer des mesures de réduction et de compensation pour contribuer à l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 205010.
- ❖ L'autorité environnementale recommande que le pétitionnaire s'engage à réaliser après le démarrage de la plateforme logistique, une mesure des niveaux sonores de manière à en vérifier la conformité.
- ❖ L'autorité environnementale recommande de reprendre l'évaluation des incidences du projet sur le « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes » et de justifier de la compatibilité avec le plan de gestion du site Unesco « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes »
- ❖ L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une présentation des choix effectués en matière d'intégration paysagère et une justification des incidences. L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une analyse des solutions de substitution raisonnables.
- ❖ Compléter le dossier par une analyse de la compatibilité avec l'ensemble des plans et programmes concernés : plus spécifiquement avec le schéma régional, d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet), traiter la question de la limitation de l'artificialisation.

3.2 Avis du Conseil Départemental du Loiret

Dans son avis du 10 juillet 2023, joint en annexe, Le Conseil départemental précise les prescriptions concernant les portails pour les véhicules légers et pour les poids-lourds. Il indique également que des stops doivent être installés à chaque accès du site.

Il émet des réserves concernant le parking d'attente des poids lourds qui lui paraît insuffisant au regard de la fréquentation du site et indique qu'en aucun cas le stationnement des poids-lourds pourra se faire sur les abords de la RD 918.

Si le Conseil départemental ne voit pas la nécessité d'un tourne-à-gauche pour l'accès au site, il n'exclut pas un aménagement à l'intersection des routes départementales 719 et 918.

3.3 Délibération du conseil municipal de la commune de MESSAS

Le 4 juillet 2023, le conseil municipal de Messas, en présence de Joël LAINE, a émis un avis défavorable au projet.

3.4 La modification simplifiée du PLU de Beaugency

Afin de permettre la réalisation de 2 projets en zone UI d'une part, en zone AUI d'autre part la commune de Beaugency a engagé une modification simplifiée du PLU. Cette modification a été approuvée le 18/11/2021

Les projets justifiant cette procédure concernaient des parcelles clairement identifiées et dans les 2 cas il s'agissait d'entrepôts logistiques respectivement de 60000 et 50000 m².

L'objectif principal de la révision était de porter la hauteur maximale autorisée de 13 M à 16 M.

Les 2 zones impactées par cette modification ont été traitées de la même façon alors que leur destination ne sont pas identiques, comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous.

Article	Zone UI	Zone AUI
Caractère de la zone	<p>La zone UI est une zone d'activités occupée par des établissements industriels des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.</p> <p>Elle est située d'une part, à l'Est de l'agglomération, de part et d'autre de la ligne SNCF Orléans-Tours, d'autre part, à l'Ouest de l'agglomération, de part et d'autre de la RN152. Un secteur UIa a été défini le long de la ligne SNCF, en retrait de la RN152, à l'Est du Chemin des Clos Neufs.</p> <p>Un secteur UIb correspond à une extension du secteur UIa. A l'intérieur de ce secteur, les limitations de hauteur sont plus restrictives.</p> <p>Le secteur UIc correspond au périmètre de la ZAC Acti Loire</p>	<p>La zone AUI correspond au secteur réservé à l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, commerciales et de services.</p>
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	<p>Sont interdites, dans l'ensemble de la zone UI, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>UI 1.1 : Les constructions et installations à usage d'habitation.</p> <p>UI 1.2 : Les équipements publics et équipements de loisirs.</p>	<p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations à usage industriel ou artisanal, classées ou non ; à usage de commerces ou de bureaux ; à usage de stationnement de véhicules. - Les lotissements à usage d'activités. - Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public de la SNCF, d'EDF et des Télécommunications.

Article	Zone UI	Zone AUI
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements (restaurant d'entreprise, services sociaux...) ainsi que les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'ils soient directement liés aux services généraux des entreprises. - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires pour le gardiennage ou la surveillance des établissements. - Les modifications, améliorations et extensions limitées de constructions existantes à usage d'habitation. - Les constructions techniques de faible emprise et nécessaires au fonctionnement d'intérêt public des services ferroviaires, d'énergie et de télécommunications 	<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements (restaurant d'entreprise, services sociaux...) ainsi que les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'ils soient directement liés aux services généraux des entreprises. - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires pour le gardiennage ou la surveillance des établissements. - L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve qu'elles soient destinées à l'agrandissement ou à l'amélioration de logements existants.

Commentaires :

- Pour la **zone UI** le caractère est général mais avec une liste dans laquelle on trouve le mot « **entrepôt** ».

Les interdictions et les autorisations sous conditions sont précises, et en conséquence tout ce qui ne relève pas de l'une ou de l'autre est admis sans conditions.

- Pour la **zone AUI**, la structure réglementaire est différente. Le caractère de la zone n'a pas de réelle valeur réglementaire comme pour la zone UI.

Mais c'est une zone dans laquelle on interdit toutes les destinations, sauf la liste exhaustive suivante :

- Les constructions et installations à usage industriel ou artisanal, classées ou non ; à usage de commerces ou de bureaux ; à usage de stationnement de véhicules.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public de la SNCF, d'EDF et des Télécommunications.

Liste dans laquelle on a omis de citer les entrepôts.

- La note de présentation de la modification simplifiée conclut ainsi :

« La destination principale de la zone AUI est donc le déploiement des activités économiques et des destinations compatibles avec ces activités ».

En conséquence les articles 1 et 2 du règlement de la zone AUI n'ont pas été modifiés.

Avis du CE : il ne fait pas de doute que les zone UI et AUI sont destinées à recevoir, sans restriction de principe la même destination. Le renvoi à la zone UI pour les articles 3 à 14 va dans ce sens. Pour autant, rien ne différencie sur le fond les deux zones. C'est l'écriture qui n'a pas suivi les intentions, confirmées par la modification simplifiée de 2021.

Il conviendra de vérifier ce point, qui relève de l'erreur matérielle et peut être corrigé par les mêmes procédures.

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

4.4 Echanges avec le maître d'ouvrage / visite

Vendredi 2 juin 2023	Rencontre avec Monsieur PEREIRA directeur de la société Val de Loire Promotion, demandeur, en présence notamment de Monsieur le Maire et de trois personnes représentant la société REXEL. Explications du projet par visioconférence avec l'architecte. Visa des pièces du dossier.
Vendredi 21 juin 2023	Remise du Procès-Verbal des observations du public à Monsieur PEREIRA en présence des représentants de la société REXEL.
Vendredi 4 août 2023	Réception des réponses au Procès-Verbal des observations du public.
Lundi 7 août 2023	Echange par téléphone avec Monsieur PEREIRA

Visites sur place les 13/06 et 8/07

Je me suis rendue à deux reprises sur le site et son environnement, afin notamment d'apprécier la question des déplacements vers les secteurs résidentiels et vers la route de MESSAS.

4.5 Information du public.

4.5.1 Affichage en mairie

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux extérieurs des mairies concernées, soit BEAUGENCY, MESSAS et BAULE 15 jours au moins avant le début de l'enquête, et ce pendant toute la durée de celle-ci. Les avis d'affichage et de dépôt du dossier d'enquête sont annexés à ce rapport.

4.5.2 Affichage sur site

Cet affichage sur site a fait l'objet de 2 constats d'huissiers par le maître d'ouvrage, les 26 mai et 13 juin 2023. Ces constats sont annexés au présent rapport.

4.5.3 Avis presse

Mme La Préfète du Loiret a fait publier par voie de presse en annonces légales l'avis au public dans les délais requis, soit :

Titre	1 ^{ère} parution	2 ^{ème} parution
La République du Centre	26 mai 2023	15 juin 2023
Le Courrier du Loiret	24 mai 2023	14 juin 2023

4.5.4 Le dossier était consultable :

En mairie de BEAUGENCY.

Sur le site internet des services de l'Etat dans le Loiret.

<https://www.loiret.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/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/Autorisations-ICPE-et-autorisations-unique>

4.5.5 Des observations et propositions pouvaient être :

- Formulées lors des permanences du commissaire enquêteur à BEAUGENCY.
- Adressées par courrier à la Présidente de la commission d'enquête,
- Déposées sur les registres en mairie
- Transmises au moyen de l'adresse électronique : ddpp-sei-vdlp@loiret.gouv.fr

5 DEROULEMENT 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.

OR : observations orale / R : registre mairie / DM : registre dématérialisé

5.2 Les observations du public

5.2.1 Observations orales reçues lors des permanences

Date	N°	Nom	Observation orale
13/06/2023	OR1	M. DANGE	Monsieur Dange a versé ses observations sur le site de la Préfecture
13/06/2023	OR2	Mme BOUISSOU	Co-présidente du Collectif: « Beaugency, béton et camions, ça suffit »(BBC) A présenté ses observations, également versées sur le site de la Préfecture.
28/06/2023	OR3	M et Mme SCHOEN	Ont présenté les observations, également versées sur le site de la Préfecture
28/06/2023	OR4	Mme KEMP	Observations écrites remises lors de la permanence et versées sur le site de la Préfecture.
28/06/2023	OR5	Mme Florence NAIZOT	S'exprime au nom du collectif (BBC)
28/06/2023	OR6	Mme Karin FISCHER	A présenté ses observations, également versées sur le site de la Préfecture.
28/06/2023	OR7	M. ATRIVE	Souhaite des précisions sur les engagements du maître d'ouvrage, notamment sur la végétalisation du site, les panneaux photovoltaïques. S'interroge sur le rapport entre trafic et volume de stockage.
28/06/2023	OR8	M.Thierry GLON	Se demande pourquoi la commune récidive après le projet Parcolog. Ne comprend pas l'intérêt de REXEL à s'éloigner de l'accès autoroutier. Souhaite connaître le sort réservé aux locaux actuels et estime que les nuisances sont insuffisamment étudiées, voir l'avis MRAE.
28/06/2023	OR9	M. DUBUISSON Demeure à Tavers	Très sensible à l'aspect économique du projet. Il note la valeur de l'engagement environnemental et souhaite pour les salariés que l'entreprise reste dans la région. Favorable au projet
28/06/2023	OR10	M et Mme BARBIER Beaugency	Sont opposés au projet et rappelle le SCoT en cours.
28/06/2023	OR11	M. Guillaume NONNENMACHER	A présenté ses observations, également versées sur le site de la Préfecture.
28/06/2023	OR12	Mme Christine LEROUX	Echange sans observation particulière
28/06/2023	OR13	Mme Véronique THOMAS Centre ville Beaugency	Fait observer la disparition des terres agricoles, une circulation dangereuse en centre-ville. Rappelle le site de TRECA actuellement inutilisé.
28/06/2023	OR14	Mme Isabelle DUMESNIL Beaugency	Opposée au projet pour les raisons suivantes : Absence de branchement autoroutier Le projet est situé hors « Actiloire », contrairement à ce qui est indiqué sur le panneau lumineux de la ville. Les entreprises industrielles anciennes ne peuvent être remplacées par la logistique. Enjeu de la qualité de l'air soit être pris en compte Le centre-ville est peu adapté à la circulation poids lourds. Observations complètes versées sur le site de la Préfecture

Date	N°	Nom	Observation orale
8/07/2023	OR15	M. et Mme HARDILLIER Beaugency	Présentent leurs observations, également versées sur le site de la Préfecture.
8/07/2023	OR16	M. Michel CLEQUIN Beaugency	A présenté ses observations, également versées sur le site de la Préfecture.
8/07/2023	OR17	M. Jean-Yves SICARD Villorceau	Déclare être favorable au projet car il est situé dans une zone d'activités existante, que cela ne nécessite aucun déboisement. Il ajoute connaître bien REXEL.
8/07/2023	OR18	M. Fernand MARTINEZ Lailly-en-Val	Déclare être favorable au projet. Indique bien connaître Rexel par son environnement professionnel.
8/07/2023	OR19	M. Maurice ROLAND Mme Anne-Marie AMARY	M'informent avoir signé une promesse de vente en faveur de Val de Loire Promotion. Semblent penser que Rexel achèterait. Favorables au projet.
8/07/2023	OR20	M. Didier BOUDET	Conseiller Municipal à Beaugency, il est favorable au projet. Ayant visité l'entreprise REXEL à Baule, il souligne la bonne tenue de l'entreprise, dotée d'équipements aptes à réduire la pénibilité au travail. Une augmentation mesurée de la robotisation est attendue. Il indique une croissance positive supérieure à ce qui était prévu. A publié sur le site de la Préfecture
8/07/2023	OR21	M. Gérard COGNEAU Beaugency	S'étonne de ce projet qui aggrave l'artificialisation des sols, et augmente le trafic, quand des locaux libres existent à proximité. A publié sur le site de la Préfecture
8/07/2023	OR22	Mme BOUISSOU	A présenté ses observations, notamment sur les questions de santé également versées sur le site de la Préfecture.
8/07/2023	OR23	Mme NONNENMACHER	Intervenue avec Mme Bouissou A présenté ses observations, également versées sur le site de la Préfecture.
8/07/2023	OR24	Mme FROISSART Beaugency	Estime que l'impact écologique de REXEL est peu important et que les avis opposés au projet sont dans l'excès. Evoque le cas de Tréca. Est favorable au projet.
8/07/2023	OR25	Mme THIOLLET Vernon	Estime le trafic poids lourds nuisant quels que soient les horaires. Pose la question de savoir où était REXEL avant le site de BAULE. Quid des travaux et des taxes. A publié sur le site de la Préfecture
08/07/2023	OR26	M. et Mme QUEVAL Messas	Opposés au projet. Ils estiment qu'il faut utiliser en priorité les sites existants. Les voies sont peu adaptées au trafic induit.
08/07/2023	OR27	Mme Christelle LAFOIX	A présenté ses observations, également versées sur le site de la Préfecture.
13/07/2023	OR28	M. Romain DELATTRE Beaugency	Remise de 47 avis tous favorables, émanant du personnel des établissements REXEL. Evoque l'optimisation des mouvements de camions, déjà nombreux à passer par Beaugency. Le site futur ne sera pas source de bruits émergents.

Date	N°	Nom	Observation orale
13/07/2023	OR29	Mme Sylvie DANGE	Remise d'un document présentant ses observations sur le projet auquel elle est opposée. A publié sur le site de la Préfecture
13/07/2023	OR30	M.DANGE	Confirme ses précédentes observations, s'interrogeant sur le plan de circulation
13/07/2023	OR31	M. GIRET Beaugency	A présenté ses observations, également versées sur le site de la Préfecture
13/07/2023	OR32	Mme Marie-Odile CAGNARD Beaugency	Est favorable au projet, car beaucoup d'entreprises ont quitté la ville, notamment TRECA en 2011 avec 1000 salariés(installé à MER), Faurécia, et Valéo (à Meung-sur-Loire). Cette installation est importante pour les finances de la ville.
13/07/2023	OR33	Mme Yvette PUJOL	Remise d'un document présentant ses observations sur le projet qui ne va pas dans le sens de l'amélioration des conditions de circulation et de vie des habitants. A publié sur le site de la Préfecture
13/07/2023	OR34	M et Mme DE FOUGEROUX Beaugency	Favorables au projet dont l'économie de la ville a besoin, et qui maintiendra les emplois.
13/07/2023	OR35	M. Claude ROLLAND	Propriétaire vendeur. Rappelle que déjà depuis 1986, la zone AUi était déjà bloquée au niveau de l'urbanisme. Les terrains ne seront plus cultivés, car l'exploitant s'arrête.
13/07/2023	OR36	Mme LAFOIX	Intervient pour le compte de l'association. Document versé sur le site de la Préfecture.
13/07/2023	OR37	Mme Pascale BOULAY Beaugency	Evoque les difficultés de circulation dans le secteur de la rue du Colombier et rue des Quatre Fournils.
13/07/2023	OR38	M.HEAULE Cléry	Observations versées sur le site de la préfecture

5.2.2 Observations écrites sur le registre d'enquête en mairie

Date	N°	Nom	Observation
19/06/2023	R1	?	Voir tableau récapitulatif
11/07/2023	R2	Alain PERRONNET	Voir tableau récapitulatif
	R3	?	Voir tableau récapitulatif
23/06/2023	R4	François PERRONNET	Voir tableau récapitulatif
28/06/2023	R5	Hyacinthe KEMP	Remise de document
	R6	Guy BOIZARD	Voir tableau récapitulatif
	R7	Natalia et René HARDOUIN	Voir tableau récapitulatif
13/07/2023	R8	Sylvie DANGE	Remise de document
13/07/2023	R9	Yvette PUJOL	Remise de document

Note : pour les observations non datées, je confirme qu'elles ont bien été constatées au cours de l'enquête.

5.2.4 Observations reçues oralement et/ou par voie électronique avec opposition au projet

5.2.4.1 Liste des thèmes

THEMES	Se rapportant aux avis défavorables au projet		nombre
A	Rappel PARCOLOG Périmètre « Actiloire » Urbanisme	Risque de précédent Volume et emprise en contradiction avec le PADD Projet contraire aux orientations du PLU	36
B	Communication mairie	Absence de réunion publique à propos du projet Annonce de dernière minute au conseil Pression sur l'emploi pour les opposants	26
C	Qui est le porteur de projet ? Promesse de vente Le marché de la logistique	On parle de la société VGP spécialisée dans les entrepôts logistiques. Peu d'informations sur la société VGP Il ne semble pas que Val de Loire Promotion ait les capacités financières d'un tel projet. Pourquoi REXEL ne porte pas le projet. Durée de l'engagement de REXEL	17
D	La recherche de solutions alternatives	La MRAE indique dans son avis qu'aucune étude de sites alternatifs n'a été menée	34
E	Autres modes de transport, de fonctionnement, de consommation	Construire sur d'autres bases que la logistique pour la vie économique	23
F	Les friches industrielles actuelles et futures	Il existe des locaux vides en plusieurs endroits et surtout situés en sortie autoroutière. Quel devenir pour le site actuel, voire pour le projet présenté.	38
G	Artificialisation des sols	Perte de biodiversité, de terres agricoles, réchauffement climatique, coût des réseaux, sont les conséquences de l'artificialisation des sols Les compensations agricoles	63
H	Avis de la MRAE	L'avis de la MRAE donne lieu à des recommandations	7
I	Trafic, qualité de l'air, santé	Sortie autoroutière, traversée de secteurs résidentiels, stationnement anarchique, flux, manque d'une étude récente sur les flux de circulation, nombre de quais de chargement Véhicules légers utilitaires : leur nombre ? Traversée de la RD 2152 dangereuse Réseau de voirie locale peu adapté	74
J	Les viabilités, les accès, Etat de la RD 918	Les coûts de réalisation, l'entretien ? A la charge de la commune ? Les taxes Impact sur le fonctionnement de la ville et sur certains quartiers Réseaux de desserte à plus de 50 m	18
K	Nature de l'activité et emploi	Les qualifications, une offre timide, la robotisation, les horaires Nombre d'emplois faible au regard de l'importance du bâtiment Difficile recrutement pour les agences d'intérim N'est pas une activité de valeur ajoutée par la production La création d'emploi très hypothétique vu la robotisation	40
L	Engagements environnementaux	Végétalisation, panneaux photovoltaïques	11
M	Paysage patrimoine, tourisme	Impact sur les valeurs immobilières. Image de la ville Disproportion avec les autres installations proches Insertion paysagère	42
N	Nuisances santé qualité de l'air	Nuisances sonores, le nombre de quais permet de charger et décharger dans les mêmes tranches horaires	45

5.2.4.2 Liste des personnes

N°		NOM
1	DM	Dominique BOUISSOU Association BBC
2	DM	Virginie DORIZON
3	DM	Christian ROY Association Ballan Nature Environnement
4	DM	Césarine REFRAY
5	DM	Association BBC
6	DM	Hervé GOUZERH
7	DM	Jacques ANGOT
8	DM	François BAUDOIN
9	DM	Anne LEMEILLE
10	DM	Audrey GAILLARD
11	DM	Césarine REFRAY
12	DM	C.GROSLIER
13/ 25	DM	Marie-Odile MENARD
14	DM	Estelle SCHOEN
15	DM	Olivier PATTE association Alternatiba
16	DM	Dominique BOUISSOU Association BBC
18	DM	Xavier NAIZET
19	DM	Chantal BOSSON
20	DM	Thierry VERHOEFF
21	DM	Fabrice NONNENMACHER
22	DM	Pascal JEGOUSSO
23	DM	Sabine BONNETAIN
26	DM	Marie-Laure SCHOEN
27	DM	Florence NAIZOT
28	DM	Fabienne DUARTE
R9/29	DM	Yvette PUJOL
30	DM	Cécile BARBIER
31	DM	Roland MILHAU
32	DM	Dominique BOUISSOU Association BBC
33	DM	Eric VIDAL
34	DM	Sylvain GARCIA-BAULE
35	DM	Olivier MAHE1
36	DM	Armelle et Patrick SCHERR
37	DM	Rowena et Bruno CAGNONI
38	DM	Nicolas DUBOIS
39-49	DM	Bertrand SCHOEN
40	DM	Hyacinthe KEMP
41	DM	E.RENAUD
42	DM	Marie-Laure SCHOEN

N°		NOM
50	DM	Association BBC
51	DM	Guillaume NONNENMACHER
52	DM	A ,HUEZ
53	DM	Raymond GEORGES
55	DM	Marlène JURADO
56	DM	Dominique DANGE
57	DM	Anne-Marie MONTLIVET
58	DM	Julien DE VILLELE
59	DM	Christel MELOSI à VERNON
60	DM	Laura SCHMITT - Vernon
62	DM	Stéphane BARBIER
63	DM	Jean-Philippe GROSLIER
64	DM	Maud GENTY
68	DM	H,THIOLLET
69	DM	Arnaud FONTENY
70	DM	Rémi JOSNIN
72	DM	Karin FISCHER
75	DM	Yves FROISSART
76	DM	Gilles DORSO
77	DM	Guillaume FONDU
78	DM	Florence NAIZOT association BBC
79	DM	Isabelle DUMESNIL
82	DM	Sylvie THOMAS
86	DM	Marie ALLOY
89	DM	Christian HARDILLIER
90	DM	Mme CHAUSSE-chemin du Clos Neuf
91	DM	Rémy JOULIN
92	DM	Tanguy VIEL
93	DM	Gérard COGNEAU
94	DM	Nadine MICHAU
95	DM	Solène LORENZO
96	DM	Salomé DOMINGUEZ
98/105	DM	Michel CLEQUIN
99	DM	Catherine HARDILLIER
100	DM	Julien KERLOCH
101	DM	Hugues TOUSSAINT
102	DM	Anne-Flore CABURET
103	DM	Anaëlle NONNEMACHER
104	DM	Isabelle JARREAU

N°		NOM
106	DM	James MENARD
120	DM	Jean-Luc COQUARD
124	DM	Muriel GONNET
127	DM	Vanessa POIRIER-VINCENT
129	DM	Christelle LAFOIX
131	DM	Anne ZILLER
134	DM	Antonin LK?
136	DM	Association Loiret Nature Environnement
143	DM	Anne SAINTIN
144	DM	Simon DOMINGUEZ
148	DM	Catherine AUBERTIN
151	DM	Térésa MONCLUS
161	DM	Stéphanie MAIGRET
163	DM	Gérard LAROSE
164	DM	Joëlle TOUCHARD - BAULE
167	DM	Dominique BOUISSOU
168	DM	Th, MADEC
172	DM	Hélène BLANCHARD

N°		NOM
174	DM	Marie-Pierre CHAMBON
175	DM	Stéphane PILLET
185	DM	Thierry NAIZOT
188	DM	Jean-Pierre VIDAL
189	DM	D. GASPAROUX
192	DM	May KEMP
193	DM	Tiffanie ROUSSEAU
198	DM	Jean-Marc VALLET
200	DM	Bill KEMP
201/203	DM	Edouard ROUSSEAU
206	DM	Association BBC
210	DM	Nicole COMBREDET FNE Val de Loire
R8/211	DM	Sylvie DANGE
215	DM	Marinette FAUCONNIER
216	DM	Reynald HEAULE
9OR	OR	M. Mme BARBIER
25OR	OR	M. Mme QUEVAL

DM = registre dématérialisé

OR = observations orales

Sur les 112 personnes opposées au projet et ayant inscrit une observation :

32%	Évoquent Parcolog et le risque de précédent.
26%	Parlent de la communication municipale en particulier l'absence de réunion publique.
30%	Pointent le manque de recherche de solutions alternatives.
34%	Rappellent l'importance des friches industrielles et les sites existants non occupés.
56%	Évoquent l'artificialisation des sols la réduction de la biodiversité la disparition des terres agricoles.
66%	S'inquiètent de l'augmentation du trafic et des répercussions sur la santé de l'éloignement de la sortie autoroutière.
35%	Ne croient pas à une réelle importante création d'emplois en raison notamment de la robotisation programmée.
37%	Dénoncent l'impact sur les paysages le patrimoine et la ville.
40%	Évoquent les nuisances sonores malgré les horaires annoncés.

Quelques phrases relevées dans les écrits :

- *J'ai été surpris d'apprendre que les camions passeraient entre 5 et 7 h du matin et après 22 h : la nuisance ne serait donc que pour les habitants....*
- *La route de Venon n'a pas les dimensions requises pour l'activité d'une plateforme logistique...la limitation de vitesse n'est pas respectée...*
- *Le bâtiment consommera autant que 5000 habitants, soit les 2/3 de la population de la ville.*
- *Au final ne peut-on pas considérer que VDLP est une sorte de « faux nez »*
- *La route n'est pas faite pour supporter plus de trafic.*
- *L'argument pour ce projet est construit sur les emplois et surtout ceux des employés de REXEL qui risqueraient de le perdre....cet argument ne fait pas le poids contre l'argument écologique et la santé de chacun.*
- *Comment VDLP peut-il prôner « son choix stratégique de la proximité de l'autoroute » en omettant l'essentiel : le site n'est pas à proximité immédiate d'une sortie d'autoroute.*
- *Quelles mesures pour les cyclistes sur ces axes ?*
- *Je ne vois aucune précision sur la trajectoire des véhicules.*
- *A l'heure où les projets d'installation pour la logistique se multiplient dans le département du Loiret et que leur taille interroge, la question légitime qui se pose est de savoir si cet énième projet sera utile.*
- *« moins bonne rentabilité des terres agricoles »*
- *Le devenir des eaux pluviales.*

Commentaires :

Les observations contre le projet, d'une manière générale, prouvent que le dossier a été examiné de façon assez précise. C'est naturel, puisque dans ce cas, on recherche les arguments permettant de s'opposer au projet.

On n'a pas la même situation pour les observations en faveur du projet. Pourtant, des développements argumentés auraient pu contribuer à affaiblir certaines critiques.

On voit que la question de l'emploi (63%) et de l'économie(60%) est majoritairement mise en avant quand on est en faveur du projet. Malheureusement, la faiblesse des interventions ne permet pas de répondre aux questions soulevées par l'opposition.

On note bien que la plupart des messages sont courts et peu révélateurs de la connaissance du dossier.

5.2.4.3 Réponses de Val de Loire Promotion

A	Rappel PARCOLOG Périmètre « Actiloire » Urbanisme	Risque de précédent Volume et emprise en contradiction avec le PADD Projet contraire aux orientations du PLU	36
<p>L'acceptation d'un dossier pour une entreprise locale ne constitue pas une autorisation d'implantation pour l'ensemble des promoteurs immobiliers sur le secteur.</p> <p>Un extrait du PADD de Beaugency est présenté ci-dessous :</p> <p style="text-align: center;"><i>Extension de la zone Acti-Loire</i></p> <p>La zone industrielle Acti-Loire ne dispose plus, comme l'a rappelé le diagnostic, de parcelles disponibles, dans la mesure où les services techniques vont, à brève échéance, y implanter leurs nouveaux locaux, occupant ainsi la quasi-totalité de l'espace restant. Dès lors, la Municipalité souhaite étendre cette zone vers le nord, tout en préservant un espace de transition avec les habitations existantes.</p>			

Le projet se situant dans la zone d'extension Nord de la zone ACTILOIRE actuelle et étant éloigné des habitations de façon à conserver un espace de transition, contrairement au projet de la société PARCOLOG, celui-ci est conforme au PADD de Beaugency.

Concernant le PLU, la zone de projet est située en zone AU_i, celui-ci précise que :

CARACTERE ET TYPE D'OCCUPATION DE LA ZONE

La zone AU_i correspond au secteur réservé à l'urbanisation pour des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, commerciales et de services.

Le projet a été conçu en conformité avec le PLU de Beaugency, et le contrôle de cette conformité a été effectué par les services instructeurs du permis de construire.

Avis CE (commissaire-enquêteur) :

Val de Loire Promotion explique qu'on dossier accepté n'ouvre pas automatiquement la voie à un projet similaire. Il reste que le règlement de la zone U1a admet sans restriction particulière les entrepôts, et ce n'est pas l'espace de transition affiché par la commune qui suffira à préserver les secteurs résidentiels. J'estime donc que c'est à juste titre que le public craint un « nouveau Parcolog » à suivre si le projet présenté ici est autorisé.

Le SCoT récemment approuvé fait état de surfaces disponibles importantes en dehors de Actiloire pour la commune de Beaugency. Reste à savoir comment le PLU_i prendra en compte les prescriptions du SCoT.

B	Communication mairie	Absence de réunion publique à propos du projet Annonce de dernière minute au conseil Pression sur l'emploi pour les opposants	26
---	----------------------	---	----

La société Val de Loire Promotion tient à rappeler que les réunions publiques ne sont pas obligatoires réglementairement dans le cadre des dossiers d'autorisations Environnementales. De, plus, la mairie a fait le choix de ne pas organiser de réunion publique à la suite du retour d'expérience du projet de la société PARCOLOG. Cependant, le projet a fait l'objet d'échanges avec la population comme l'atteste le courrier de la mairie en date du 3 août qui est présenté en annexe et dont un extrait est présenté ci-dessous.

Illustration n° 6 : Extrait du courrier du Maire sur les réunions publiques

Je reviens vers vous dans le cadre du dossier cité en référence. Comme préalablement évoqué, la ville de Beaugency n'a pas organisé de réunion publique spécifique relative à votre demande de permis de construire.

Pour autant, de nombreuses réunions publiques appelées conseils de quartier se sont déroulées. Ces Conseils dont l'objet consiste à échanger sur la vie du quartier (répartis en 7 zones à Beaugency), sont toujours suivis de questions générales et j'ai pu à chaque fois répondre aux questions des habitants sur le projet Rexel qui n'a d'ailleurs pas fait l'objet de remarques particulières. Nous avons également communiqué largement sur divers supports papier et dématérialisés. L'enquête publique réglementaire a permis aux Balgentiens de s'exprimer.

Le projet a fait l'objet de deux présentations au conseil municipal :

- La première à l'initiative de la société Val de Loire Promotion ;
- La deuxième à l'initiative du conseil municipal.

Le courrier de la mairie en ce sens est annexé au présent document.

Avis du CE

L'absence de réunion publique est bien liée à celle concernant Parcolog, dont on connaît le déroulé. Le Maire a rappelé cette situation lors du conseil municipal du 4 juillet 2023

Une réunion publique doit permettre un dialogue aussi constructif que possible.

C	<p>Qui est le porteur de projet ?</p> <p>Promesse de vente</p> <p>Le marché de la logistique</p>	<p>On parle de la société VGP spécialisée dans les entrepôts logistiques. Peu d'informations sur la société VGP</p> <p>Il ne semble pas que Val de Loire Promotion ait les capacités financières d'un tel projet.</p> <p>Pourquoi REXEL ne porte pas le projet.</p> <p>Durée de l'engagement de REXEL</p>	17
----------	--	---	-----------

La société Val de Loire Promotion tient à préciser que la société VGP n'est pas partie prenante du projet et cela dès la phase de conception du projet.

Un courrier de la banque « caisse d'épargne » est annexé au présent document et démontre que celle-ci est prête à accompagner la société Val de Loire Promotion pour le projet de Beaugency. La durée d'engagement de la société REXEL est de 12 ans ferme puis 9 ans reconductible (à noter que la société REXEL loue son entrepôt actuel depuis 23 ans, il est donc attendu que celle-ci restera minima pour la même durée sur le site de Beaugency).

La société REXEL ne détenant pas le foncier et n'étant pas promoteur, celle-ci s'est rapproché de la société Val de Loire Promotion pour aménager le terrain. La société Val de Loire Promotion a, dès la phase de conception du projet, reçu plusieurs offres de différentes sociétés pour s'implanter à Beaugency.

Mais celle-ci a préféré choisir une entreprise ayant déjà une présence locale, acteur de la transition énergétique, souhaitant conserver l'emploi sur le territoire et ayant de fortes ambitions environnementales pour leur nouveau projet (peu de camion, flotte décarbonées, bâtiment visant la neutralité carbone).

À noter que compte tenu des évolutions actuelles du groupe REXEL, celle-ci est favorable à l'acquisition du bâtiment comme le montre le courriel ci-dessous.

Illustration n° 7: Mail de la société REXEL concernant le rachat du b

De: "Farjon, Hugues" <hugues.farjon@rexel.fr>
Date: 26 juillet 2023 à 07:04:14 UTC+1
À: vdlplogistique@gmail.com
Objet: **Projet logistique Beaugency**

Bonjour Monsieur,

Suite à nos échanges et en lien avec la stratégie immobilière de Rexel France, je vous confirme notre vif intérêt à étudier l'acquisition en l'état futur d'achèvement du bâtiment prévu pour notre activité logistique.

Notre société de distribution B to B poursuit une croissance robuste de ses ventes, ce qui nous permet d'allouer des ressources financières sur des acquisitions immobilières ciblées.

Nous vous proposons de pousser nos discussions à la rentrée de septembre

En vous souhaitant une belle journée.

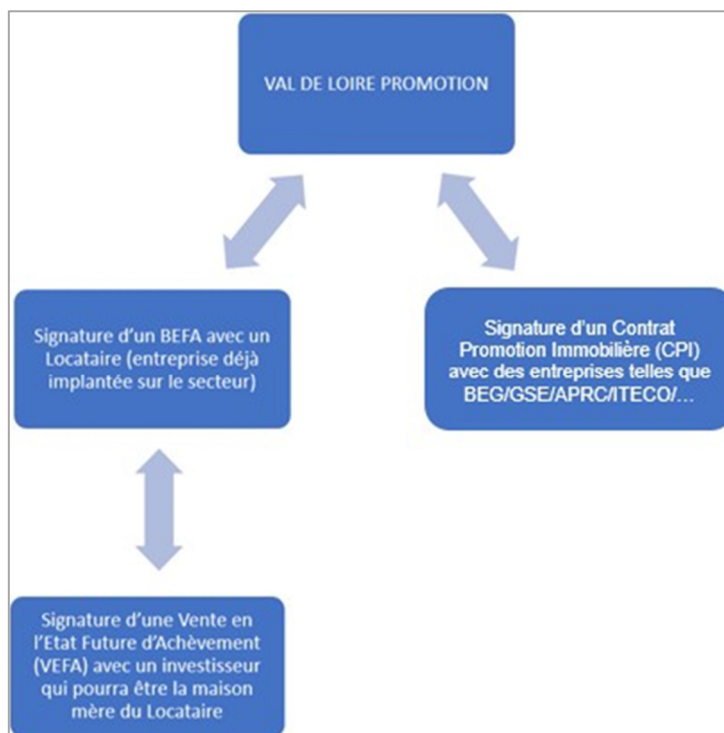
[Bien cordialement,](#)

[Hugues Farjon](#)
[Directeur immobilier](#)
[Rexel France](#)

Si tel était le cas, les autorisations administratives du projet seraient alors transférées à la société REXEL.

Le montage financier du projet peut être résumé comme suit :

À noter que les appels de fonds du contrat de CPI seront inférieurs aux appels de fonds de la VEFA ce qui permettra d'être en trésorerie positive sur l'opération.



Avis du CE

Le site internet de Rexel France décrit un réseau de 460 agences sur le territoire national, desservi par 9 centres logistiques régionaux dont celui de Baule actuel.

On peut penser qu'une implantation de 23 ans a fait ses preuves dans l'ensemble du réseau et que la société a besoin de conserver une implantation la moins éloignée possible de Baule.

Val de Loire promotion expose clairement son rôle dans le projet.

J'estime la réponse appropriée.

D	La recherche de solutions alternatives	La MRAE indique dans son avis qu'aucune étude de sites alternatifs n'a été menée	34
<p>« Comme indiqué dans le dossier, deux solutions de substitution ont été étudiés :</p> <p>❖ La conservation du site actuel par REXEL</p> <p>Cette solution n'était pas envisageable d'un point de vue technique et économique. La société REXEL tend à s'étendre afin de répondre au développement de son activité le changement de site de la part de REXEL est donc un événement nécessaire pour le développement économique à la fois de la société REXEL mais également du développement économique à l'échelle locale.</p> <p><u>La conservation du site actuel aurait engendré :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'exploitation d'un bâtiment énergivore et avec une déperdition thermique plus importante ; ▪ L'exploitation d'un bâtiment ne répondant pas forcément aux réglementations actuelles ; ▪ Un site ne permettant pas la création d'emplois supplémentaires dans des conditions de travail corrects ; <p>De plus, l'activité de REXEL étant en augmentation, celle-ci engendre des débords de stockage qui sont alors stockés sur d'autres sites. Ces stockages engendrent de</p>			

nombreux surplus de navettes transport et contribue à l'augmentation des rejets de GES.

Par ailleurs REXEL a pour vocation à accompagner l'amélioration du confort, de la sécurité et de la performance énergétique des installations, des infrastructures et des bâtiments ; les objectifs obligatoires de réduction des GES accélère la croissance sur des produits nécessitant l'augmentation de surface de stockage (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques..). REXEL œuvrant à servir cette transition se doit de continuer à améliorer son outil logistique.

Le site actuel de REXEL ne permet donc pas d'amorcer la transition énergétique de la société et de réduire ses émissions de GES.

A noter que la société REXEL est en discussion depuis quelques années avec la communauté de communes du Val de Loire afin de trouver un nouveau site pour ses activités tout en conservant les emplois locaux.

❖ **Le changement d'emplacement du projet**

Le site de Beaugency a été choisi car il présentait de faibles enjeux environnementaux et sociaux, en effet :

- Il est éloigné des habitations ce qui permet de limiter les potentielles nuisances sonore et visuelle vis-à-vis des riverains ;
- Les quais ont été placés côté voies ferrées afin de limiter les éventuelles nuisances sonores.
- Il est situé proche d'une **ZAC**, permettant d'avoir tous les équipements à proximité (réseau de gestion des eaux potables et pluviales, réseaux électriques et de télécommunications...);
- Il est situé dans une ville en croissance avec des élus souhaitant développer les activités économiques, la ville de Beaugency présente par ailleurs un nombre élevé de demandeurs d'emploi qui pourraient trouver l'opportunité d'emplois de proximité. ;
- Le site n'est pas situé en zone humide et présente peu d'intérêt faunistique et floristique (monoculture de blé);
- Il est éloigné de tout milieu à forte biodiversité ;
- Il est situé à proximité de l'ancien bâtiment de REXEL ;
- Proximité géographique des lieux de résidence des salariés ;
- Terrain relativement plat...

De plus, l'implantation sur le nouveau site de Beaugency permettra à la société REXEL d'effectuer sa transitions énergétique (notamment par le biais d'un bâtiment performant énergiquement, la mise en place de pompes à chaleur, la réflexion autour de la géothermie, la production d'électricité via les panneaux photovoltaïque..) et de réduire les émissions de GES liées d'une part à la réduction du trajet domicile-travail des salariés et d'autres part en centralisant l'ensemble des stockages de débords ce qui permettra de réduire les camions inter site.

Enfin, le projet de Beaugency est indispensable pour la société REXEL, acteur majeur de la transition énergétique. En effet, cette surface renforce la possibilité d'agir et de proposer les dernières technologies qui aident à la décarbonation des chantiers neufs et de rénovation des clients finaux de la société REXEL, notamment en permettant le stockage d'une gamme complète d'équipements et de produits dédiés au photovoltaïque.

❖ **Autres implantations**

Une alternative possible était l'implantation de la société sur la commune de Mer, cependant, cette hypothèse n'a pas été retenue dans la mesure où le barycentre du lieu de résidence des salariés REXEL est situé à Beaugency. Cela aurait engendré un trafic plus élevé sur les différents axes reliant Beaugency à Mer, une augmentation des rejets liées à l'utilisation de véhicules légers, ce choix a donc été fait pour limiter les trajets domicile travail des salariés et conserver les emplois existants.

Enfin, il n'existait pas de structure adaptée à l'accueil de la société REXEL sur la commune de Meung-sur-Loire

❖ **La société Val de Loire Promotion tient à préciser que :**

- Concernant les autres implantations, un courrier de la société JLL, conseiller en immobilier d'entreprises, précise qu'aucune opportunité permettant de répondre aux besoins (cellules de 12 000 m², possibilité de mécanisation, éloignement par rapport aux domiciles des salariés, ...) de la société n'est présente à moins de 60 km. Or l'éloignement maximal par rapport au barycentre des employés REXEL a été fixé à 25 km ;
- Concernant la conservation du site actuelle, rappelons que celles-ci engendrent de nombreux trafic supplémentaire lié à l'obligation d'avoir des sites annexes pour stocker les marchandises, et que celui-ci ne peut être étendu.
 - En effet, compte tenu de la configuration actuelle du site, l'extension possible maximale est d'environ 12 000 m² ce qui étendrait la surface totale exploitable à 37 000 m², insuffisante pour accueillir la croissance de la société notamment les produits liés à la transition énergétique. De plus, le bâtiment actuel nécessiterait une remise aux normes réglementaires thermiques et liées aux installations classées pour la protection de l'environnement, travaux incompatibles avec une exploitation continue ce qui entrainerait la relocalisation des activités pendant une durée d'au moins 1 an. Ces travaux devraient également reprendre la toiture et le dallage du bâtiment afin de pouvoir accueillir les isolants, les panneaux photovoltaïques et les activités mécanisés car le bâtiment n'a pas été conçu pour accueillir de tel équipements.
 - Concernant une éventuelles déconstruction reconstruction entière du site, elle aurait engendré une période de non-utilisation du site pendant une durée minimale de 3 ans et aurait engendré une émission de gaz à effet de serre et de déchets très supérieure au projet retenu lié à la phase chantier.
 - Enfin, que ce soit pour la démolition, reconstruction entière ou pour l'extension, ce projet aurait engendré la destruction d'une zone boisée de 1,4 ha, milieux fortement favorables à l'installation de la faune (nombreux oiseaux nicheurs, cavités dans les arbres colonisables par des chauves-souris, petits mammifères, insectes inféodés aux milieux forestiers...) comparativement à une monoculture (cf. point 1.7b - Office Français de la biodiversité)

Illustration n°9: Zone boisée sur le site actuel de REXEL



Avis du CE

Sur cette question importante le dossier (l'étude d'impact) et la réponse faite à l'avis de la MRAE sont similaires et estimés non satisfaisants par le public. En effet c'est surtout le choix de Beaugency qui est justifié, sans que soit réellement démontré qu'il est, pour Rexel, le plus pertinent.

Cette réponse a le mérite d'exposer la recherche d'autres solutions et de présenter plus concrètement en quoi le site actuel n'est pas transformable pour le projet d'avenir de l'entreprise.

E	Autres modes de transport, de fonctionnement, de consommation	Construire sur d'autres bases que la logistique pour la vie économique	23
----------	--	--	-----------

Le Larousse définit la logistique comme : « Ensemble de méthodes et de moyens relatifs à l'organisation d'un service, d'une entreprise, etc., et comprenant les manutentions, les transports, les conditionnements et parfois les approvisionnements. », Toutes activités nécessite de la logistique (l'alimentation nécessite une chaîne logistique de l'agriculteur jusqu'au consommateur, la communication papier du fabricant jusqu'au consommateur, ...)

Le projet de la société Val de Loire Promotion est construit sur les bases de la logistique verte notamment par :

- La construction d'un bâtiment objectif zéro carbone :
- La réutilisation des matériaux sur le chantier ;
- Des matériaux de construction biosourcés (notamment pour les bureaux);
- Les béton bas-carbone ;
- Solution de substitution au gaz pour le chauffage.
- Mise en place de panneaux photovoltaïques ;
- Mises en place de nichoirs ;
- La création de milieux thermophiles, favorables à l'installation de reptiles ;
- Plantation d'arbres fruitiers pour la faune fructivores ;
-
- La plantation d'espèces locales et la tonte raisonnée permettront l'accueil et le développement d'espèces d'insectes ;
- L'égagement des arbres et des haies en dehors des périodes de nidifications...

À noter qu'en complément des actions sur le site, le projet sera également générateur d'un changement de mode de fonctionnement par rapport à la logistique habituelle :

- Par l'utilisation de bacs, de chariots et de cages réutilisables afin de limiter la production de déchets ;
- Par l'utilisation de transports moins émetteurs de gaz à effet de serre (biogaz, biodiesel...), la société REXEL possède déjà une flotte de camions décarbonés :
- 3 au Go classique
- 3 au Bio Gaz
- 8 aux Oléo 100 (B100) Colza
- Par des voyages le moins vides possibles, en effet, les camions livrent plusieurs agences de façon à minimiser les transports, puis reviennent à l'entrepôt avec les bacs, chariots et cages réutilisables et les retours marchandises ;
- La mise en place d'une filière reconditionnement et la gestion des reprises (**(SAV)**);
- La mise en place d'un outil de connaissance de l'empreinte carbone des produits (carbone tracker) pour informer les clients de la société

Rappelons que la société REXEL, futur preneur du siège régional de stockage, est une entreprise qui offre une très large gamme de produits pour la transition énergétique.

Avis du CE

La réponse replace la logistique au cœur de la production.

Mais je pense que le sens de la question était plutôt de rechercher comment se passer de la logistique-transport actuelle.

De plus en plus de camions sur les routes qu'empruntent tous les autres usagers, les grandes plateformes XXL consommatrices d'espace et souvent à l'origine de « friches » qu'on ne recycle pas, c'est un modèle dont beaucoup ne veulent plus.

En fait pour le public qui a contribué à l'enquête, il faut repenser l'ensemble du cycle depuis l'apport des matières premières et leur transformation, jusqu'à l'énergie de la production et de la livraison.

F	Les friches industrielles actuelles et futures	Il existe des locaux vides en plusieurs endroits et surtout situés en sortie autoroutière. Quel devenir pour le site actuel, voire pour le projet présenté	38
----------	---	--	-----------

Un courrier de la société JLL, conseiller en immobilier d'entreprises, précise qu'aucune opportunité permettant de répondre aux besoins (cellules de 12 000 m², possibilité de mécanisation, éloignement par rapport aux domiciles des salariés,...) de la société n'est présente à moins de 60 km. Or l'éloignement maximal par rapport au barycentre des employés REXEL a été fixé à 25 km. La multiplication de petits sites engendrerait de nombreux trafic de camions supplémentaires entre les sites.

Le site actuel nécessitera des travaux de remises aux normes ICPE, travaux et thermiques avant d'être reloué. Cependant, celui-ci pourra aisément être reloué comme en témoigne le mail ci-dessous de la société JLL:

Concernant le projet, celui-ci a été conçu de manière évolutive pour absorber la croissance de la société REXEL lié à la forte demande de produits favorisant la transition énergétique. Le site est voué à être une façade du groupe REXEL concernant la transition énergétique, c'est pour cela qu'il va au-delà des normes actuelles.

Il est également important de rappeler que le bail de la société de REXEL est d'à minima 12 ans.

Hugues,

Concernant la relocation de l'actif actuel, celui-ci étant sur le même format que les plateformes de Miramas, Tournefeuille etc...et se situant également dans un marché sous offreur (cf mon mail pour une alternative à Beaugency) nous renouvelons notre confiance sur la potentialité d'identifier rapidement un successeur aux conditions actuelles de votre bail. Ceci en tenant compte du contexte actuel.

Bonne soirée à toi

Olivier Durif

Directeur France Transactions
Supply Chain & Logistics Solutions
Entrepôts / Locaux industriels / Locaux Mixtes

JLL Lyon
132 Cours Charlemagne
CS 10268
69285 LYON CEDEX 02
T +33 4 78 89 26 26
M +33 6 61 11 69 84
jll.fr
[Twitter](#) | [LinkedIn](#) | [Facebook](#)

Avis du CE

Une friche industrielle est un espace bâti ou non anciennement utilisé pour des activités industrielles commerciales ou autres, abandonné depuis plus de 2 ans et mesurant plus de 2000 m².

L'article L111.26 du code de l'urbanisme précise :

« Au sens du présent code, on entend par « friche » tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret. »

En conséquence les locaux que Rexel envisage de quitter ne constitue pas immédiatement une friche. On peut d'ailleurs penser vu leur localisation et les contacts préalables pris par l'entreprise que la relocation aura lieu dans des délais raisonnables.

De la même façon les locaux identifiés dont l'observation de Madame Bouissou (observation 1) ils ne sont pas encore des friches, certains en étant encore au stade du permis de construire.

Ces locaux existants ou en cours de réalisation, principalement situé à MER ont été édifiés, on n'en doute pas, après une étude de marché et trouveront preneurs. On imagine mal un promoteur lancer de tels investissements sans avoir quelques espérances de rentabilité devant lui.

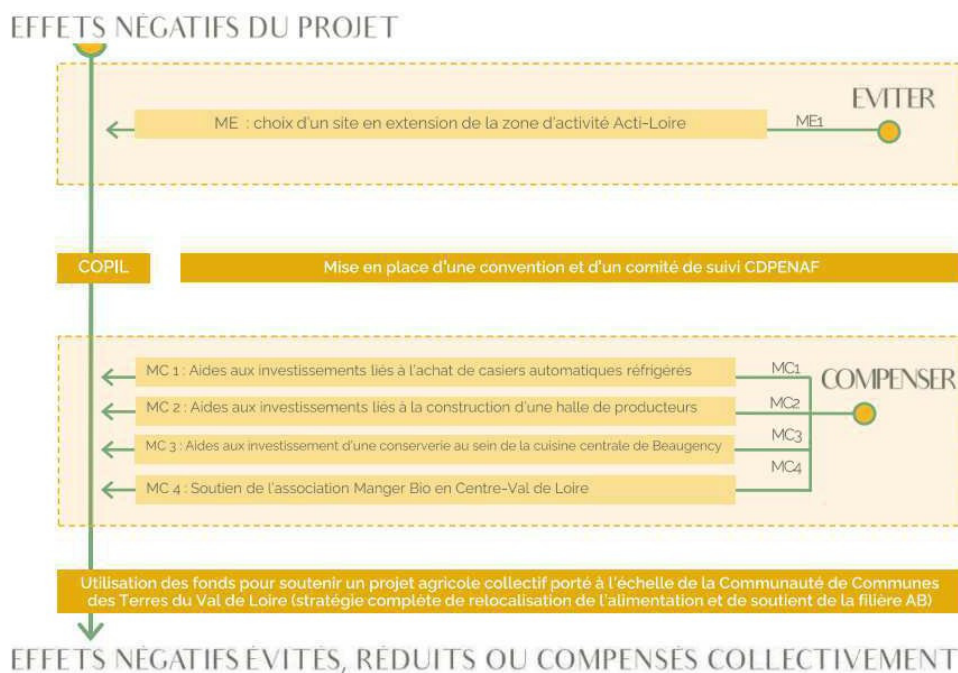
La liste de Madame Bouissou vise des biens majoritairement situés à MER, secteur trop éloigné des résidences du personnel de Rexel. Les bâtiments en question ne répondent pas pour la plupart aux exigences de hauteur et aux possibilités d'automatisation notamment souhaitées par Rexel. On trouve même dans cette liste un bâtiment situé à main sur Loire de 30000 m² c'est à dire ça 5000 m² de plus que la situation actuelle.

Concernant la logistique de MER, on constate que c'est avant tout le promoteur financier qui décide de l'implantation des bâtiments. Reprocher à Rexel de ne pas s'y installer, après avoir fait ses choix techniques et humains, reviendrait à lui imposer une solution.

G	Artificialisation des sols	Il existe des locaux vides en plusieurs endroits et surtout situés en sortie autoroutière. Quel devenir pour le site actuel, voire pour le projet présenté	63
----------	-----------------------------------	--	-----------

Une étude de compensation agricole a été initié dès le début du projet, celle-ci a été jointe à l'enquête publique. Les mesures de compensations agricoles sont reprises ci-dessous :

Illustration n ° 10 : Mesures de compensations agricoles du projet



Concernant la perte de biodiversité, l'Office Français de la Biodiversité précise La biodiversité, malade de certains modes de production (ofb.gouv.fr) que :

« l'agriculture exploite aujourd'hui plus du tiers de la surface des continents, pour une production agricole mondiale qui a triplé depuis 1970 (Source: Rapport IPBES 2019). Cette productivité accrue des terres s'est amplifiée dans les pays industrialisés dès 1950, par la transformation des pratiques agricoles allant de pair avec la croissance des industries alimentaires. Ces changements sont l'un des principaux moteurs de l'érosion de la biodiversité terrestre, du fait de plusieurs processus.

L'agriculture repose sur la conversion de milieux naturels pour un usage agricole. Cette transformation entraîne la disparition d'espèces, la destruction de ressources et la perte de

contributions comme la pollinisation, la régulation du climat, de la qualité de l'eau et de l'air. Elle affecte directement la qualité de la vie.

La mécanisation a permis, et aussi contraint, les exploitations à s'agrandir. Il leur a fallu raser des haies, des bosquets et drainer des terres trop humides. Dans les régions tropicales, les forêts sont abattues au profit de plantations ou de pâturages.

Une fois défriché, le sol est soumis à l'érosion par la pluie et le vent. Le travail mécanique de la terre, associé à l'apport d'engrais et pesticides, détruit les nombreuses espèces (plantes, animaux, champignons et micro-organismes) qui soutiennent la fertilité naturelle des sols.

Le coût annuel de cette détérioration de la biodiversité des sols et de ses services est estimé à 10 % du PIB mondial. (Source IPBES)

L'usage d'intrants dans les cultures et les élevages pour obtenir une forte productivité n'affecte pas seulement les écosystèmes terrestres où ils sont épanchés. Lessivés par les pluies, ils s'infiltrent dans le sol jusqu'aux nappes d'eau souterraine et menacent les ressources d'eau saine. Ils ruissellent des rivières à la mer compromettant la pêche côtière, par pollution ou excès d'éléments nutritifs.

Ces pollutions des sols, de l'eau et aussi de l'air provoquent des pertes de biodiversité qui perturbent les milieux naturels pour des décennies, comme ce fut le cas avec le chlordécone.

Dans les élevages, un traitement massif par antibiotiques peut rendre les bactéries résistantes avec, à terme, des conséquences pour la santé humaine.

La production d'aliments participe au changement climatique à différentes étapes : agriculture, stockage, transformation, transport. Elle est responsable d'environ 30 % des émissions globales de gaz à effet de serre (Source rapport du Giec 2019). ».

À contrario, le projet de la société Val de Loire Promotion aura de nombreux impacts positifs sur la faune et la flore liées aux mesures d'accompagnement mises en place dans le cadre du projet :

- La pose de nichoirs et de haies permettra d'accueillir une diversité d'espèces d'oiseaux, de papillons mais également de chiroptères ;
- Le projet entrainera la création de milieux thermophiles, favorables à l'installation de reptiles ;
- La plantation d'arbres fruitiers pour la faune fructivores ;
- La plantation d'espèces locales et la tonte raisonnée permettront l'accueil et le développement d'espèces d'insectes ;
- La pose de panneaux de sensibilisation à la biodiversité pour les salariés ;
- L'élagage des arbres et des haies en dehors des périodes de nidifications.

Avis du CE

Je prends note. Il a été partiellement déjà répondu dans le thème précédent.

H	Avis de la MRAE	L'avis de la MRAE donne lieu à des recommandations	7
<p>L'avis de la MRAE à donner lieu à dix recommandations :</p> <ol style="list-style-type: none">1) Au regard des surfaces retirées à l'agriculture et des caractéristiques du projet, l'autorité environnementale rappelle l'obligation de réalisation d'une étude préalable de compensation agricole et d'intégrer dans l'étude d'impact l'analyse des incidences du projet sur la consommation d'espace;2) L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une justification de la représentativité de la campagne de mesures réalisées et le cas échéant de la compléter de manière à garantir un échantillonnage suffisamment large des conditions			

<p>météorologiques (secteurs et vitesses de vent, conditions dispersives, température ...) et des conditions d'émissions (activités agricoles, industrielles, de circulation ...) ;</p> <p>3) L'autorité environnementale recommande de proposer des mesures de réduction et de compensation pour contribuer à l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050 ;</p> <p>4) L'autorité environnementale recommande que le pétitionnaire s'engage à réaliser après le démarrage de la plateforme logistique, une mesure des niveaux sonores de manière à en vérifier la conformité ;</p> <p>5) L'autorité environnementale recommande de reprendre l'évaluation des incidences du projet sur le « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes » et de justifier de la compatibilité avec le plan de gestion du site Unesco « Val de Loire entre Sully-sur-Loire et Chalonnes » ;</p> <p>6) L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences paysagères du projet depuis d'autres points de vue (habitations, communes voisines...) ;</p> <p>7) L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une présentation des choix effectués en matière d'intégration paysagère et une justification des incidences ;</p> <p>8) L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par une analyse des solutions de substitution raisonnables ;</p> <p>9) L'autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. compléter le dossier par une analyse de la compatibilité avec l'ensemble des plans et programmes concernés b. plus spécifiquement avec le schéma régional, d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet), traiter la question de la limitation de l'artificialisation. <p>10) L'autorité environnementale recommande que la société Fiesta prenne connaissance de l'emprise susceptible d'être affectée en cas d'incendie.</p> <p>L'ensemble de ces dix recommandations ont été traitées dans le document Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE.</p> <p>À noter que les recommandations 1 et 4 étaient d'ores et déjà prévus dans le cadre du dossier car ce sont des impositions réglementaires et que les recommandations n°3, 7 et 8 étaient d'ores et déjà présentées dans le dossier mais ont été complétées dans le cadre du mémoire en réponse à la MRAE.</p> <p>Avis du CE :</p> <p><i>Ces questions ont été présentées dans le mémoire en réponse joint au dossier d'enquête. Je n'ai pas de commentaires sur l'avis et la réponse MRAE.</i></p>

I	Trafic, qualité de l'air, santé	Sortie autoroutière, traversée de secteurs résidentiels, stationnement anarchique, flux, manque d'une étude récente sur les flux de circulation, nombre de quais de chargement Véhicules légers utilitaires : leur nombre ? Traversée de la RD 2152 dangereuse Réseau de voirie locale peu adapté	74
<p>Afin d'éviter les stationnements sauvages, il est prévu la mise en place d'une aire de stationnement PL au Sud-Ouest du site (annexe 3). Ces stationnements et les stationnement interne du site permettront de gérer le site en autonomie et donc de réduire les nuisances liées aux stationnements des PL.</p>			

Les chauffeurs des PL auront des consignes pour éviter au maximum les secteurs résidentiels, notamment par le fait qu'ils auront l'obligation de rejoindre la départementale 2152 dès la sortie du site par le biais du rond-point présent au Nord du site.

Le nombre de quais important est lié à l'optimisation du roulage intérieur (chariot). En effet, chaque quai correspond à des destinations et des zones de stockages à l'intérieur de l'entrepôt (zone de réception et d'expédition). Ces quais prévoient également l'augmentation déjà mentionnée dans le dossier de 40 à 60 PL.

À noter qu'il n'y aura aucun véhicules utilitaires ou véhicules légers venants chercher des marchandises. En effet, le site n'est pas dédié à la réception de colis par les clients finaux.

Enfin, les flux entrants et sortant sont sur des créneaux horaires différents, il n'y aura pas de croisement des flux.

Avis du CE

La question du trafic est une préoccupation importante pour au moins 74 personnes sur les 112 ayant manifesté leur opposition au projet.

L'opinion des balgentiens reste marquée par le précédent projet Parcolog, au trafic poids-lourds 4 fois plus important au moins en première pour Rexel. Parcolog avait également 2 fois plus de quais pour une surface bâtie 1,3 fois plus grande que le projet présenté ici

Le projet présenté par Val de Loire promotion comprend 44 quais pour 49000 m² de superficie bâtie. Il est dans le ratio moyen observé soit 1 quai/1000 m². En comparant les 2 situations le public s'est posé la question sur la réalité du trafic annoncé : pourquoi autant de quais pour 40 mouvements par jour puis 60 dans 10 ans.

Sur ce point Val de Loire promotion répond clairement en évoquant l'optimisation du roulage interne dans l'entrepôt et l'augmentation prévue du nombre de poids lourds à 60 dans 10 ans.

En revanche la réponse sur la traversée des secteurs résidentiels est moins nette, puisqu'il est indiqué que « les consignes seront d'éviter au maximum les secteurs résidentiels » avec obligation de quitter la zone d'activité par le nord.

Il conviendra que cette consigne devienne une instruction incontournable.

J	Les viabilités, les accès, Etat de la RD 918	Les coûts de réalisation, l'entretien ? A la charge de la commune ? Les taxes Impact sur le fonctionnement de la ville et sur certains quartiers Réseaux de desserte à plus de 50 m	18
----------	---	--	-----------

Une entente avec la mairie a déjà été conclue, la prise en charge du raccordement aux réseaux sera assurée à la fois par les taxes d'aménagements perçues dans le cadre du projet et par la société Val de Loire Promotion.

Le branchement à ces réseaux n'aura pas d'impacts sur les réseaux de la ville. En effet, avant tout raccordement, les concessionnaires des réseaux précisent les caractéristiques de ceux-ci et les capacités de dessertes de ceux-ci.

Avis du CE.

La question des accès et l'état de la RD 918 est évoquée suite à l'avis du département du Loiret.

K	Nature de l'activité et emploi	Les qualifications, une offre timide, la robotisation, les horaires Nombre d'emplois faible au regard de l'importance du bâtiment Difficile recrutement pour les agences d'intérim N'est pas une activité de valeur ajoutée par la production La création d'emploi très hypothétique vu la robotisation	40
<p>La société REXEL prévoit jusqu'à 190 emplois sur le site, la majorité de ses emplois sont des emplois REXEL. Effectivement, la société n'emploie que 35 % d'intérim sur son site.</p> <p>La mécanisation ne sera pas synonyme de réduction de réduction d'emploi mais sera associée à une montée en compétences des employés et à une baisse de la pénibilité du travail, cf. https://www.pole-emploi.fr/actualites/le-dossier/transport-et-logistique/logistique-1/intelligence-artificielle-et-rob.html :</p> <p><i>« L'intelligence artificielle et les robots vont sans doute contribuer à augmenter la productivité des travailleurs en entrepôt (c'est-à-dire qu'un travailleur pourra effectuer davantage de tâches en un temps imparti).</i></p> <p><i>Ces évolutions vont également contribuer à modifier certains rôles dans l'entrepôt (on a parlé des pickers qui seront de plus en plus assistés par des robots qui iront chercher les marchandises dans les rayonnages). D'autres rôles seront aussi créés, notamment dans des tâches de supervision et de maintenance des robots.</i></p> <p><i>Au niveau des conditions de travail la robotisation peut alléger certaines tâches difficiles (notamment le transport de colis lourds ou les longs déplacements dans les rayonnages). Bien utilisée, l'intelligence artificielle pourrait aider à réduire les troubles musculo-squelettiques (qui sont souvent liés à la répétition des mêmes gestes) en effectuant un suivi individualisé des travailleurs et en leur permettant de réaliser d'autres gestes quand on jugera qu'ils ont passé trop de temps sur la même tâche. »</i></p> <p>Il est également intéressant de notifier que la société REXEL a embauché 20 personnes sur les 6 derniers mois, lié à l'augmentation des demandes pour les produits associés à la transition énergétique.</p> <p>La société Val de Loire Promotion, en association avec la société REXEL, prévoit également de travailler avec des entreprises locales pour la construction et la maintenance du site pour garantir une rapidité d'intervention, un ancrage local et des emplois indirect.</p>			
<p>Avis du CE</p> <p><i>Je prends note.</i></p>			
L	Engagements environnementaux	Végétalisation, panneaux photovoltaïques	11
<p>Les engagements environnementaux du projet ont été décrits dans le dossier d'autorisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pose de panneaux photovoltaïques de dernière génération pour de l'autoconsommation - L'utilisation du bois et du béton recyclés entre-autres ; - L'éclairage naturel et leds intelligentes pour réduire la consommation d'énergie; - Le choix des isolants ; - L'étude sur les solutions alternatives au gaz pour le chauffage (géothermie, pompes à chaleur...) ; - Le choix de partenaires locaux pour limiter les émissions liées aux déplacements ; - La maximisation des espaces verts pour limiter les surfaces artificialisées ; - Des noues d'infiltrations paysagères ; - La pose de nichoirs et de haies permettra d'accueillir une diversité d'espèces d'oiseaux, de papillons mais également de chiroptères. 			

- La création de milieux thermophiles, favorables à l'installation de reptiles ;
- La plantation d'arbres fruitiers pour la faune fructivores ;
- La plantation d'espèces locales et la tonte raisonnée permettront l'accueil et le développement d'espèces d'insectes ;
- L'élagage des arbres et des haies en dehors des périodes de nidifications...

Concernant les panneaux photovoltaïques, 75% de la surface de toiture de l'entrepôt est disponible pour l'installation de ceux-ci.

D'après la surface disponible pour l'implantation des panneaux photovoltaïques, la production d'énergie à partir des panneaux solaires peut être estimée à 6 350 MWh/an.

La consommation moyenne annuelle d'un habitant du Loiret est située entre 2,5 et 3 MWh (Source : data.gouv).

Ainsi, la production liée à la mise en place des panneaux solaires représentera l'équivalent de la consommation de 2 115 à 2540 habitants.

Sur la consommation électrique, la société Val de Loire Promotion tient également à préciser que l'estimation de la consommation électrique du site a été réalisé sur une hypothèse majorante. En effet, les consommations annuelles des entrepôts varie entre 100 et 200 kWh/m2, en tenant compte des investissements réalisés pour la protection de l'environnement, notamment la mise en place de leds, lumières intelligente ect, il est attendu que la consommation du projet soit plus proche de 100 kWh/m2/an soit une consommation annuelle de 5 070 MW/an. Ainsi, la consommation électrique du site pourra être compensée par les panneaux photovoltaïques en toiture.

Avis du CE :
En effet ces éléments figurent au dossier, sauf la provenance des panneaux photovoltaïques.

M	Paysage patrimoine, tourisme	Impact sur les valeurs immobilières. Image de la ville Disproportion avec les autres installations proches Insertion paysagère	42
----------	-------------------------------------	--	-----------

Les éléments permettant de démontrer l'acceptabilité du projet sur les paysages ont d'ores et déjà été présentés dans le dossier.

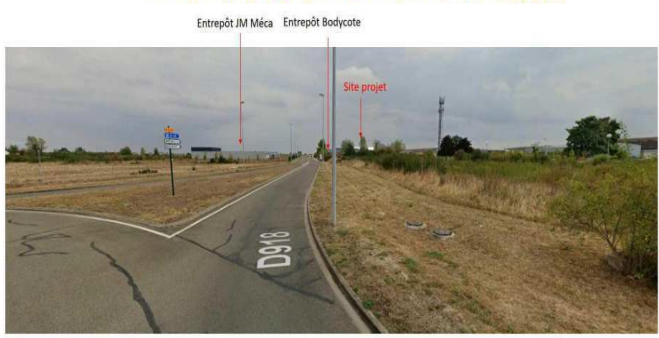
Le projet a été conçu pour être une référence européenne de la gestion décarbonées des entrepôts et permettre à REXEL de présenter ses produits sur la transition énergétiques, notamment avec des panneaux photovoltaïques de dernière génération, une gestion décarbonée de la flotte de poids lourds...

Les nombreux emplois directs et indirects (commerce de bouches, petits commerces, pme, ...) permettront d'augmenter l'attractivité du territoire.

Illustration n° 9 : Vue depuis les habitations au Nord du projet

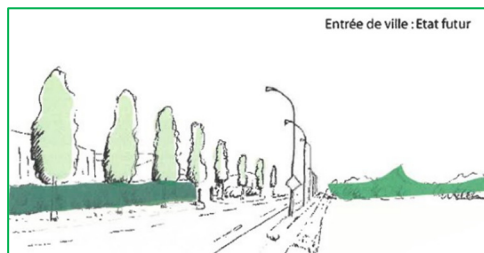


Illustration n° 10 : Vue depuis la route du Cœur de Beaugency (Ouest du projet)



Avis du CE :

Le PLU de 2013 classe la zone d'activités encadrant la voie ferrée et longeant la route départementale en entrée de ville à requalifier. Le schéma ci-contre en donnait les orientations.



Pour le projet ce terme est impropre, en terre de culture à l'époque.

Le bâtiment sera inévitablement visible dans le paysage malgré les plantations prévues en bordure de la voie la voie ferrée qui contribueront à atténuer son impact visuel. Le choix des teintes, blanc, gris clair et gris foncé, permettant d'éviter autant que possible l'effet de masse.

Par sa distance par rapport à la route départementale classée voie à grande circulation, savoir au moins 200 m le projet sort du champ de la loi Barnier qui impose des dispositions particulières pour construire dans la bande des 75 m d'une voie à grande circulation.

N	Nuisances santé qualité de l'aire	Nuisances sonores, le nombre de quais permet de charger et décharger dans les mêmes tranches horaires	45
----------	--	---	-----------

Les bruits du site ne devront pas engendrer, en limite de propriété et au droit des habitations les plus proches, des niveaux supérieurs à ceux admissibles au sens de l'arrêté du 23 janvier 1997, relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les niveaux prévisionnels d'air neuf et de rejet de la CTA (au droit des bureaux) seront d'environ $L_p = 85$ dB(A) à 1m. Ces équipements seront placés en toiture, à une distance supérieure à 30 m de la limite de propriété ; par la décroissance linéaire dans l'air on estime une baisse d'au moins 30 dB(A), soit un niveau sonore inférieur à 55 dB(A) en limite de propriété.

Les chargements/déchargements des camions peuvent atteindre des pics de niveaux à 80 dB(A) mais sont ponctuels. Pour rappel, le niveau global utile au calcul de l'émergence rend compte du niveau sonore moyenné sur l'ensemble de la mesure (supérieure à 30 min). À ce titre, de par la ponctualité de la source et la décroissance linéaire dans l'air qui s'y applique, les niveaux sonores n'engendreront pas, en niveau global, de dépassement réglementaire en limite de propriété.

Un niveau sonore de 55 dB(A) en limite de propriété ne pourra engendrer au droit des habitations les plus proches un niveau supérieur à 20 dB(A), de par la distance les séparant (plus de 450 m). Les bruits provenant du site seront alors noyés dans le bruit de fond et l'impact acoustique sera donc nul.

Les chargements, et déchargement des camions s'effectueront côté sud du bâtiment, permettant à ce dernier de réaliser un effet d'écran efficace (50dB) et de limiter l'impact sonore vers le Nord.

Avis du CE

Je prends note. Effectivement, les premières habitations sont à plus de 450 m. Concernant les horaires, la réponse se trouve dans les paragraphes suivants.

5.2.5 Observations reçues par voie électronique et/ou écrites sur registre avec avis favorable au projet

THEMES	Se rapportant aux avis en faveur du projet		
R	Emploi- nature de l'activité	Qualité des emplois, proximité, bonnes conditions de travail Risque de suppressions des emplois Création d'emploi	68
S	Accès et desserte		1
T	Eloignés de l'habitat		3
U	Prise en compte de l'environnement	Engagements environnementaux, qualité paysagère, insertion Création de biodiversité	26
V	Trafic	Augmentation, mais reste assez faible pour de la logistique Trafic en décalage des heures de pointes habituelles Peu de nuisances Peu de nuisances pour les secteurs résidentiels, notamment Vernon	9
W	Economie de la ville	Installation en zone d'activités Validation SCoT Compenser les départs d'entreprise	64
X	Attractivité de la ville	Pas d'impact sur le tourisme et le paysage	8
Y	Communication mairie		1

Val de Loire Promotion n'a pas de réponses à donner aux avis des personnes favorables au projet. Toutefois, certaines questions, comme le trafic, les engagements environnementaux, l'emploi, ont été traitées dans le paragraphe précédent et chacun peut y trouver l'information souhaitée.

N°		NOM
17	DM	Didier BOUDET
24	DM	Bruno HEDDE
43/R7	DM	Natalia -René HARDOUIN
44	DM	Stéphanie DOYEN
45	DM	Aurélié YANG
47	DM	romain DELATTRE
48	DM	KLUND?
54	DM	L. OLIVO
65	DM	Clément COURGEON
66	DM	René ALBARET
67	DM	Maria PACHECO - Ronald CHAPMAN
71	DM	Caude GEOFFREY
73	DM	Romuald VALTON
75	DM	Yves FROISSART
80	DM	Juanito GARCIA
83/84	DM	Lilou VALERA
85	DM	Aurore BARBEREAU TAVERS
87	DM	Albert GINESTON
88	DM	Anonyme à TAVERS
97	DM	Patricia COULLON - Tavers
107	DM	Sabrina CAMPOS
108	DM	Cyril COLAS
109	DM	François TOUFFET
110	DM	M, De KONINCK
111	DM	Mme BOURDIN
112	DM	René FULGENCIO
113	DM	Stéphanie DOYEN
114	DM	Entreprise LEJEUNE
115	DM	Myriam MATTIA-TALBOT - Conseillère départementale
116	DM	Pascal TREIBEL - VP Orléans Métropole
117	DM	Dominique THEVOT
118	DM	Sylvie WILD
119	DM	Harry NUSSBAUM
122	DM	Joël LAINE
123	DM	Davy MASSON - TOURISME LOIRET
125	DM	David ASKLUND
126	DM	Charles HENDELUS

N°		NOM
128	DM	Françoise HENDELUS
130	DM	Maxime RAVINEAU
132	DM	Sandrine YAMEOGO
133	DM	Jérémy GUILLON
135	DM	Mme D, LAURENT
137	DM	C2line SAUVAUX
138	DM	Franck BRANJAUNEAU
139	DM	Jean-Philippe MERIT
140	DM	Jacques FONTAINE
141	DM	Alain LE GENTIL
142	DM	Anonyme
145	DM	Mathieu LEGRAND
146	DM	Nadine TRAVERS
147	DM	Hervé SPALETTA
149	DM	Jean-Louis CAUJOLLE
150	DM	Isabelle DE MAGHALAES
152	DM	Brice ???
153	DM	Michel AUBRY
154	DM	Véronique VILLETTE
155	DM	Antoine PEFFERT
156	DM	Tanguy SARRAH
157	DM	Philippe ZEAU
158	DM	Dominique CAGNARD
159	DM	Agnès COLLARD
160	DM	Aurélié GUYON
161	DM	Philippe GAUDRY
165	DM	Anonyme
166	DM	Gaëtan COLLIN
169	DM	Cynthia MARCHAND
170	DM	Christine LEROUX
171	DM	Gladys PEAUGER
173	DM	Sylvie NOUVELLON
176	DM	Antony AUTUNES
177	DM	Alev YIGIT
178	DM	Jean-Claude GUILLOTEAU
179	DM	Nicolas ALAXANDRE
180	DM	Atès Nihal
182	DM	Maxime BATTAGLIA

N°		NOM
183	DM	Océane BABOT
184	DM	Ophélie DOSIAS
186	DM	Quentin VAZ
187	DM	Cassandre MEUNIER
190	DM	Stéphanie DA SILVA
191	DM	Mehdi CHAMI
194	DM	Serge CLEMENT
195	DM	Ophélie BOYER
196	DM	Clément NOVO
197	DM	Gérard TOUILLER
199	DM	Jennifer MOULY
202	DM	DA SILVA
204	DM	Nathalie FEUILLERAT
205	DM	Christelle CHOLLET

212	DM	Sonia GONZALEZ
213	DM	Anonyme
214	DM	Elodie BLAIS
308	OR	M.DUBUISSON -Tavers
316	OR	Jean-Yves SICARD
317	OR	Fernand MARTINEZ
318	OR	Maurice ROLAND
323	OR	Mme FROISSART
331	OR	Marie-Odile CAGNARD
333	OR	M. Mme DE FOUGEROUX
R1	R	?
R2	R	Alain PERRONNET
R3	R	?
R4	R	François PERRONNET
R6	R	Guy BOIZARD

DM = registre dématérialisé

OR = observations orales R = registre d'enquête en mairie

107 avis en faveur du projet

Quelques phrases dans ces écrits

- ❖ Il est essentiel de comprendre que si ce projet ne se concrétise pas, cela pourrait marquer la fin de la zone industrielle et entraver le développement de Beaugency. Cela aurait des conséquences néfastes, telles que la diminution de la population, la fermeture de classes scolaires et de commerces, ainsi que l'entrée dans une spirale descendante pour notre commune.
- ❖ Si ce projet n'aboutit pas, REXEL de par son développement déciderais sûrement de s'implanter autre part et cela conduirait forcément à la perte de beaucoup d'emploi.

De plus la société REXEL s'implante dans une zone industrielle, je ne vois donc pas en quoi cela retirerait l'attractivité touristique de la belle ville de Beaugency.

- ❖ Je suis pour l'implantation de Rexel à Beaugency.

Penser aux salariés qui non pas envie de perdre leurs travaille. Rexel est une belle enseigne.

Arrêter de dire des bêtises, aller visiter le centre logistique de Meung Sur Loire et vous verrez qu'il n'y a pas de camion toute la journée pas de pollution, pas de bruit.

- ❖ Je suis favorable à ce projet pour plusieurs raisons. La première est que la zone Actiloire bénéficie de foncier et que c'est l'objet même d'une zone industrielle et commerciale que d'accueillir des entreprises.

Ensuite, plusieurs centaines d'emplois pourraient être concernés à moyen terme, et en tout état de cause, plus d'une centaine d'emplois seraient maintenus.

- ❖ Après un premier projet d'implantation de plus grande ampleur qui n'a pas pu aboutir, un second refus serait perçu comme un signal très négatif adressé aux partenaires et au tissu industriel et économique de notre territoire et au-delà.

La mise en place de panneaux photovoltaïques sur cet immense entrepôt est la preuve s'il en fallait que l'on peut de nos jours concilier transition écologique et développement économique. La situation du bâtiment ne nuit en rien au caractère touristique de notre jolie ville de Beaugency. Ce dernier étant situé dans la zone ne dénaturera pas la commune. Je pense qu'un projet comme celui-ci peut, et j'espère, sera porteur d'emploi pour nos jeunes générations.

J'ai pris le temps de regarder chaque document mis à notre disposition et tiens donc absolument à dire ce soir combien il est important de soutenir des projets tels que celui-ci.

5.3 Les remarques du commissaire enquêteur

5.3.1 Sur le dossier

Val de Loire Promotion ne semble pas dans cette opération sur un terrain habituel. Le fait de ne pas produire les garanties financières et techniques aptes à confirmer la crédibilité du maître d'ouvrage, est un manque de clarté et de transparence qui n'échappe à personne.

On se demande donc à qui on a réellement à faire.

Il est important d'expliquer maintenant comment l'opération serait conduite et par qui.

On parle également de maîtrise foncière, or on est seulement en promesse de vente, qu'on imagine bien sous condition suspensive d'obtention des autorisations demandées.

La promesse de vente aurait pu être jointe au dossier. Pourquoi ne figurait-elle pas ?

Réponse Val de Loire Promotion

La société Val de Loire Promotion tient à rappeler qu'il est autorisé de fournir des éléments à titre confidentiel auprès des services de l'état, ceci dans le but de protéger la société porteuse du projet.

La confiance de la société REXEL (société avec un chiffre d'affaires de 3 milliards d'euros) envers la société Val de Loire Promotion assure la crédibilité de celle-ci pour la bonne exécution, la réalisation, la réussite et la pérennité du projet.

De plus, les garanties financières croisées entre REXEL et Val de Loire Promotion prouvent la capacité de celle-ci à réaliser et à exploiter le siège régional de stockage à Beaugency.

Un courrier de la banque « caisse d'épargne » est annexé au présent document et démontre que celle-ci est prête à accompagner la société Val de Loire Promotion pour le projet de Beaugency.

La société Val de Loire Promotion étant titulaire des promesses de ventes et spécialisée dans la construction (contrairement à la société REXEL, futur preneur du bâtiment), c'est à elle que revient de demander les autorisations administratives (permis de construire et autorisation environnementale) pour le projet. Les promesses de ventes des terrains étant confidentielles, celles-ci ne pouvaient pas être jointes au dossier d'autorisation mais une attestation notariée a été jointe à celui-ci et est annexé au présent document.

Avis du CE :

Je comprends que des éléments concernant l'entreprise doivent rester confidentielles et j'estime que la réponse est satisfaisante.

5.3.2 Sur le projet

5.3.2.1 Le demandeur

L'entreprise est clairement annoncée comme le futur exploitant du site. N'aurait-il pas été préférable pour REXEL de requérir directement les demandes d'autorisation environnementale et de permis de construire ? Cette mesure aurait rassuré le public et évité tant de questions.

La durée d'engagement de REXEL fait aussi débat.

Réponse de Val de Loire Promotion

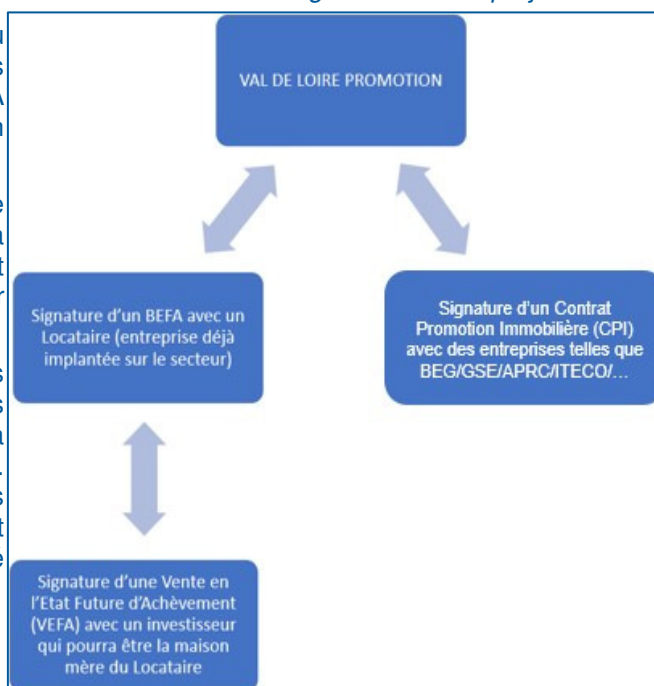
Le montage financier du projet peut être résumé comme suit :

Illustration n° 11 : Montage financier du projet

A noter que les appels de fonds du contrat de CPI seront inférieurs aux appels de fonds de la VERFA ce qui permettra d'être en trésorerie positive sur l'opération.

La société REXEL n'étant pas une entreprise dédiée à la construction, celle-ci ne construit pas ses entrepôts, mais passe par des promoteurs.

Cependant, compte tenu des évolutions actuelles du groupes REXEL, celle-ci est favorable à l'acquisition du bâtiment (cf. 1.3.b). Si tel était le cas, les autorisations administratives du projet seraient alors transférées à la société REXEL.



La durée d'engagement de la société REXEL est de 12 ans ferme puis 9 ans reconductibles (à noter que la société REXEL loue son entrepôt actuel depuis 23 ans, il est donc attendu que celle-ci restera minima pour la même durée sur le site de Beaugency).

Avis du CE

C'est l'immobilier logistique en « blanc » c'est-à-dire sans locataire identifié, qui est ici dénoncé par le public aussi bien lors des entretiens que dans les écrits.

Cet immobilier logistique en blanc a connu un développement important depuis les années 2015 2016. En effet sur les programmes livrés en 2016, 85% étaient commercialisés en 2023.

2023 en revanche semble marquer le repli de cet immobilier spéculatif souvent porté par les tensions foncières du marché. En cause sans doute les incertitudes économiques et les contraintes foncières liées à la consommation d'espaces.

Je note que Rexel n'a pas encore une position arrêtée sur le statut locataire ou propriétaire Je comprends, dans ces conditions que le projet soit porté par un promoteur qui conçoit en anticipant les éventuelles mutations.

5.3.2.2 La consommation d'espace

A BAULE le site a sensiblement la même étendue que celui de Beaugency. Sur recommandation de la MRAE, les raisons qui président au nouveau projet ont été expliquées, ou plutôt affirmées. Aucune démonstration convaincante ne vient correctement justifier ce déplacement à Beaugency. **Il est important d'être sur ce point beaucoup plus précis.**

Les efforts demandés à tout le monde en matière de consommation d'espace ne peuvent être acceptés que si chacun est aussi vertueux que possible.

Réponse de Val de Loire Promotion

Cette solution n'était pas envisageable d'un point de vue technique et économique. La société REXEL tend à s'étendre afin de répondre au développement de son activité le changement de site de la part de REXEL est donc un événement nécessaire pour le développement économique à la fois de la société REXEL mais également du développement économique à l'échelle locale.

La conservation du site actuel aurait engendré :

- L'exploitation d'un bâtiment énergivore et avec une déperdition thermique plus importante ;
- L'exploitation d'un bâtiment ne répondant pas forcément aux réglementations actuelles ;
- Un site ne permettant pas la création d'emplois supplémentaires dans des conditions de travail corrects ;

De plus, l'activité de REXEL étant en augmentation, celle-ci engendre des débords de stockage qui sont alors stockés sur d'autres sites. Ces stockages engendrent de nombreux surplus de navettes transport et contribue à l'augmentation des rejets de GES.

Par ailleurs REXEL a pour vocation à accompagner l'amélioration du confort, de la sécurité et de la performance énergétique des installations, des infrastructures et des bâtiments ; les objectifs obligatoires de réduction des GES accélère la croissance sur des produits nécessitant l'augmentation de surface de stockage (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques...). REXEL œuvrant à servir cette transition se doit de continuer à améliorer son outil logistique.

Le site actuel de REXEL ne permet donc pas d'amorcer la transition énergétique de la société et de réduire ses émissions de GES.

A noter que la société REXEL est en discussion depuis quelques années avec la communauté de communes du Val de Loire afin de trouver un nouveau site pour ses activités tout en conservant les emplois locaux.

Le changement d'emplacement du projet

Le site de Beaugency a été choisi car il présentait de faibles enjeux environnementaux et sociaux, en effet :

- *Il est éloigné des habitations ce qui permet de limiter les potentielles nuisances sonore et visuelle vis-à-vis des riverains ;*
- *Les quais ont été placés côté voies ferrées afin de limiter les éventuelles nuisances sonores.*
- *Il est situé proche d'une **ZAC**, permettant d'avoir tous les équipements à proximité (réseau de gestion des eaux potables et pluviales, réseaux électriques et de télécommunications.. .);*
- *Il est situé dans une ville en croissance avec des élus souhaitant développer les activités économiques, la ville de Beaugency présente par ailleurs un nombre élevé de demandeurs d'emploi qui pourraient trouver l'opportunité d'emplois de proximité.*
- *Le site n'est pas situé en zone humide et présente peu d'intérêt faunistique et floristique (monoculture de blé);*
- *Il est éloigné de tout milieu à forte biodiversité ;*
- *Il est situé à proximité de l'ancien bâtiment de REXEL ;*
- *Proximité géographique des lieux de résidence des salariés ;*
- *Terrain relativement plat..*

De plus, l'implantation sur le nouveau site de Beaugency permettra à la société REXEL d'effectuer sa transitions énergétique (notamment par le biais d'un bâtiment performant énergiquement, la mise en place de pompes à chaleur, la réflexion autour de la géothermie, la production d'électricité via les panneaux photovoltaïque.. .) et de réduire les émissions de GES liées d'une part à la réduction du trajet domicile-travail des salariés et d'autres part en centralisant l'ensemble des stockages de débords ce qui permettra de réduire les camions inter site.

Enfin, le projet de Beaugency est indispensable pour la société REXEL, acteur majeur de la transition énergétique. En effet, cette surface renforce la possibilité d'agir et de proposer les

dernières technologies qui aident à la décarbonation des chantiers neufs et de rénovation des clients finaux de la société REXEL, notamment en permettant le stockage d'une gamme complète d'équipements et de produits dédiés au photovoltaïque.

Autres implantations

Une alternative possible était l'implantation de la société sur la commune de Mer, cependant, cette hypothèse n'a pas été retenue dans la mesure où le barycentre du lieu de résidence des salariés REXEL est situé à Beaugency. Cela aurait engendré un trafic plus élevé sur les différents axes reliant Beaugency à Mer, une augmentation des rejets liées à l'utilisation de véhicules légers, ce choix a donc été fait pour limiter les trajets domicile travail des salariés et conserver les emplois existants.

Enfin, il n'existait pas de structure adaptée à l'accueil de la société REXEL sur la commune de Meung-sur-Loire »

La société Val de Loire promotion tient à préciser que :

- Concernant les autres implantations, un courrier de la société JLL, conseiller en immobilier d'entreprises, précise qu'aucune opportunité permettant de répondre aux besoins (cellules de 12 000 m², possibilité de mécanisation, éloignement par rapport aux domiciles des salariés, ...) de la société n'est présente à moins de 60 km. Or l'éloignement maximal par rapport au barycentre des employés REXEL a été fixé à 25 km ;
- Concernant la conservation du site actuelle, rappelons que celles-ci engendrent de nombreux trafic supplémentaire lié à l'obligation d'avoir des sites annexes pour stocker les marchandises, et que celui-ci ne peut être étendu.
- En effet, compte tenu de la configuration actuelle du site, l'extension possible maximale est d'environ 12 000 m² ce qui étendrait la surface totale exploitable à 37 000 m², insuffisante pour accueillir la croissance de la société notamment les produits liés à la transition énergétique. De plus, le bâtiment actuel nécessiterait une remise aux normes réglementaires thermiques et liées aux installations classées pour la protection de l'environnement, travaux incompatibles avec une exploitation continue ce qui entrainerait la relocalisation des activités pendant une durée d'au moins 1 an. Ces travaux devraient également reprendre la toiture et le dallage du bâtiment afin de pouvoir accueillir les isolants, les panneaux photovoltaïques et les activités mécanisés car le bâtiment n'a pas été conçu pour accueillir de tel équipements.
- Concernant une éventuelles déconstruction reconstruction entière du site, elle aurait engendré une période de non-utilisation du site pendant une durée minimale de 3 ans et aurait engendré une émission de gaz à effet de serre et de déchets très supérieure au projet retenu lié à la phase chantier.
- **Enfin**, que ce soit pour la démolition, reconstruction entière ou pour l'extension, ce projet aurait engendré la destruction d'une zone boisée et de 1,4 ha, milieux fortement favorables à l'installation de la faune (nombreux oiseaux nicheurs, cavités dans les arbres colonisables par des chauves-souris, petits mammifères, insectes inféodés aux milieux forestiers ...) comparativement à une monoculture (cf. point 1.7b - Office Français de la biodiversité)

Illustration n° 12: Zone boisée sur le site actuel de REXEL



A noter également que le projet permet une économie d'espace par rapport à une situation classique d'entrepôt, en effet, la mécanisation permet de densifier le stockage et de diminuer d'1/3 les besoins en surface du site.

À noter également que le projet permet une économie d'espace par rapport à une situation classique d'entrepôt, en effet, la mécanisation permet de densifier le stockage et de diminuer d'1/3 les besoins en surface du site.

Avis du CE

Les informations ci-dessus viennent compléter les indications déjà présentes au dossier et surtout permettre de mieux comprendre les décisions prises.

Val de Loire Promotion a également produit dans ses réponses au PV de synthèse un état des lieux du site actuel de REXEL. Ce document est reporté dans un paragraphe suivant.

5.3.2.3 Le volume de stockage, le nombre de quais, les mouvements de camions

Le dossier fait état d'un fonctionnement 24/24h et 7/7 jours. On entend autre chose et surtout des mouvements de camions selon des horaires particuliers. Ces informations doivent être clarifiées.

Les 3 chiffres annoncés me paraissent manquer de cohérence. Le volume entrant serait-il le même que le volume sortant ? Si tel est le cas, quelles raisons pour un stockage aussi important ?

Est-il aussi question de véhicules utilitaires pour certains types de livraison ?

Réponse de Val de Loire Promotion

Le nombre de quais important est lié à l'optimisation du roulage intérieur (chariot), en effet, chaque quai correspond à des destinations et des zones de stockages à l'intérieur de l'entrepôt (zone de réception et d'expédition). Ces quais prévoient également l'augmentation déjà mentionnée dans le dossier de 40 à 60 PL.

A noter qu'il n'y aura aucun véhicules utilitaires ou véhicules légers venants chercher des marchandises, en effet, le site n'est pas dédié à la réception de colis par les clients finaux.

Enfin, les flux entrants et sortant sont sur des créneaux horaires différents, il n'y aura pas de croisement des flux.

Le stockage important est lié à la disponibilité des produits assurant la transition énergétique des clients de REXEL et aux reconditionnements des produits.

A noter qu'il n'y aura aucune activité dans l'entrepôt le dimanche (pas de départ ou d'arrivée camions), seul sera présent le personnel de sécurité du site. Les arrivées camions se feront principalement en début de matinée, en dehors des heures de pointes de circulation et les départs seront principalement concentrés sur le début de soirée pour éviter la surcharge du réseau routier.

La réception de marchandises s'effectue par camions pleins, la livraison des points de ventes se fait également par camions le plus « plein » possible, ces mêmes camions traitent les retours des agences (SAV, bacs réutilisables, ...)

Avis du CE

Je prends note de cette réponse, notamment sur le nombre de quais. La question des horaires est également clarifiée, puisque de notoriété le site actuel ne fonctionne pas 24h/24h et 7j/7j, sauf exception bien sûr.

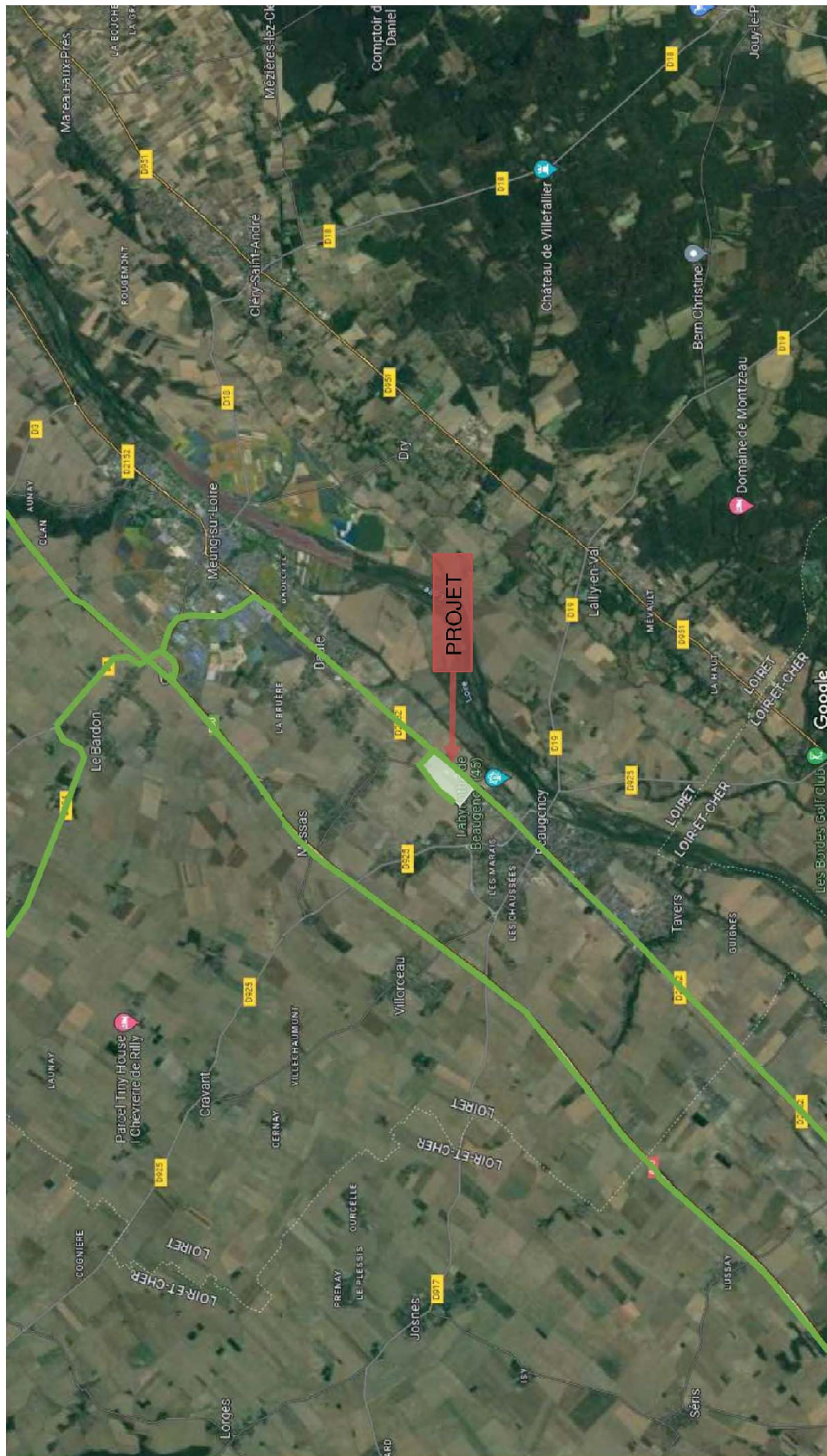
5.3.2.4 Quelles sont les directions d'arrivées et de départs des camions ?

La carte ci-après représentent les itinéraires pris par les camions à l'échelle locale avant de rejoindre les grands axes de circulations, afin d'éviter au maximum les zones d'habitations.

Avis du CE :

J'ai bien noté que les camions ne peuvent traverser les secteurs résidentiels ; hors bien sur la RD 2152.

Illustration n° 13 : Direction des camions (en vert)



5.3.2.5 Le terrain est classé en zone AUi au PLU en vigueur,

zone réputée non équipée. Le prix de vente des terrains en tient compte. Avez-vous déjà une entente avec la commune, sur les viabilités vous serez tenu d'assurer.

Réponse Val de Loire Promotion

Une entente avec la mairie a déjà été conclue, la prise en charge du raccordement aux réseaux sera assurée à la fois par les taxes d'aménagements perçues dans le cadre du projet et par la société Val de Loire Promotion.

Avis du CE

Ces éléments ont déjà été indiqués lors d'une précédente question.

5.3.2.6 Comment prendrez-vous en compte l'avis du département ?

Pour Rappel l'avis du conseil départemental est le suivant :

Accès PL et VL :

Le portail d'accès aux poids-lourds (PL) sera en retrait de minimum 16.50 m depuis la limite du domaine public.

Le portail d'accès aux véhicules légers (VL) sera en retrait d'une longueur d'un véhicule léger depuis la limite du domaine public.

Il conviendra de mettre en place un STOP pour la sortie de chaque accès en le matérialisant par un panneau de type AB4 et un marquage au sol.

Etant donné que chaque accès est pourvu de cônes de visibilité pour garantir la sécurisation des mouvements d'entrée/sortie des PLNL, il reviendra à l'exploitant du **site** de s'assurer que la végétation aux abords des entrées / sorties ne gêne pas la visibilité.

Le stationnement des poids-lourds sur les abords de la RD 918 ne devra pas être autorisé et un arrêté d'interdiction de stationner devra être pris par la commune de Beaugency pour la section classée en agglomération.

Compte-tenu du nombre de mouvements de poids-lourds par jour et de son évolution à horizon 10 ans, le parking d'attente interne au site ne semble pas suffisant. Il conviendra à l'exploitant du site de garantir un nombre de places suffisant pour éviter les stationnements sauvages hors du site.

Etant donné les mouvements de véhicules légers estimés à 190 VL/jour (travail 3 x 8 heures) sur le site, venant des deux sens de circulation, il ne semble pas nécessaire de réaliser aménagement de type tourne-à-gauche.

Compte-tenu de l'étude de trafic réalisée pour un autre projet dans le même secteur et reprise dans l'étude d'impact, les carrefours (RD 918 x RD 719; RD 719 x RD 2152) possèdent une réserve de capacité d'à minima 62 %.

Selon l'étude d'impact, je prends note que le projet actuel prévoit une augmentation totale du trafic (sur l'ensemble de la journée) inférieure à 45 % et l'augmentation du trafic aux heures de pointes ne dépassera pas 15 %.

Toutefois, au regard de l'évolution du trafic lié au développement des activités génératrices de flux important de véhicules, le Département se réserve la possibilité de solliciter les différents porteurs de projet, dont la société REXEL, pour financer les aménagements routiers nécessaires à la sécurisation des circulations, notamment à l'intersection des RD 719 et 918.

Mobilité douce :

J'ai bien pris en considération le courrier de la commune de BEAUGENCY et de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire indiquant qu'un projet de connexion de la ZA Actiloire par liaison douce est actuellement à l'étude.

Réponse de Val de Loire Promotion

Il est prévu que :

- Le portail PL soit installé à plus de 16,5 m des limites de propriétés ;*
- Un stop sera mis en place à chaque sortie du site ;*
- Les camions régulièrement enregistrés auront directement accès au site grâce au lecteur de plaque optique ;*

*De plus, afin de garantir l'absence de stationnements sauvage en dehors du site, comme mentionné dans le cadre du permis de construire, et en accord avec la mairie, il est prévu l'utilisation de l'aire d'attente **PL** au Sud-Ouest du site pour les camions non enregistrés arrivant à des horaires où le site est fermé. (annexe 3)*

Avis du CE

Je prends note de cette réponse.

5.4 Situation actuelle de la société REXEL

La société REXEL tient à présenter le site exploité actuellement depuis 23 ans. En effet nombre d'avis ont présenté le changement envisagé comme non nécessaire, non utile. J'ai entendu aussi que l'implantation de Baule était récente(de l'ordre de 7 années), qu'ils ne resteraient que quelques temps à Beaugency, laissant rapidement une friche pour faire plus grand ailleurs.

Je ne pense pas qu'un groupe, une entreprise de quelque importance qu'elle soit, construite avec l'idée de partir.

La lecture des quelques pages suivantes, qui auraient mérité de figurer au dossier initial, va, je pense, éclairer sur les raisons de ce projet pour REXEL et Val de Loire Promotion.

1. Situation actuelle de la société REXEL

Actuellement, la société REXEL est implantée depuis plus de 23 ans à Baule dans un bâtiment de 25 000 m².

Illustration n° 1 : Implantation de la société REXEL à Baule



Illustration n° 2 : Vue la plus ancienne de Google Street View datant de janvier 2011



Compte tenu de l'augmentation de leurs activités, ce site ne satisfait plus au besoin actuel de la société. En effet, la société s'est vue dans l'obligation de dispatcher ses marchandises en dehors de son bâtiment (sur 5 autres sites pour une surface supplémentaires d'environ 12 000 m², variant en fonction des pics d'activité et dans un rayon de 50 km autour du centre régional de stockage actuel).

Ces débords de stockage sur d'autres sites entraînent :

- Des dizaines de navettes quotidiennes des sites de débords vers le site de stockage actuel de REXEL ;
- L'emploi de sous-traitant en lieu et place du personnel REXEL ;
- Une augmentation du coût carbone des colis.

On note également que la société REXEL stocke une partie de ses marchandises sur la cour camions depuis plusieurs années (cf. image ci-dessous) du à la fois au manque de place sur le site et aux cellules qui ne permettent pas de stocker les produits hors gabarit (grandes longueurs) qui pourront être déchargés en latéral des camions et stockées en toute sécurité sous l'auvent dans le cadre du projet :

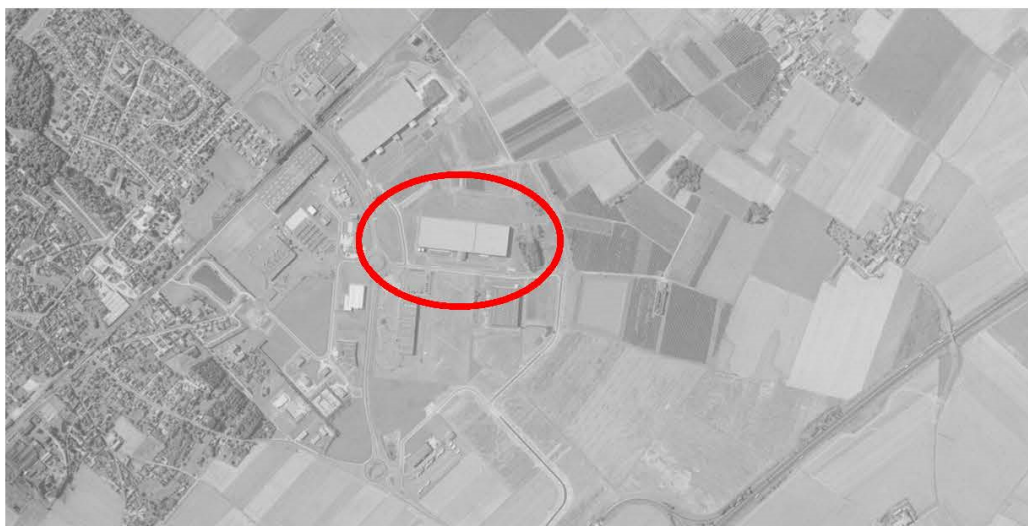
- Les tourets de câbles ne peuvent pas être rentrés sur site car le dallage n'est pas conçu pour ce type de roulement et poinçonnement sur le dallage
- Les portes de déchargement de quai sont trop petites pour passer les produits hors gabarit

Illustration n° 3 : Stockage de produits sur la cour camions



Comme le montre la photographie ci-dessous, datant du 22/07/2000, la conception du bâtiment date d'avant les années 2000, il a donc une épaisseur d'isolant très faible et une structure qui ne permet pas de mettre les charges envisagées sur le toit (isolation importante, panneaux photovoltaïques et autres équipements techniques).

Illustration n° 4 : Site de REXEL actuel en 2000 (Source : <https://remonterletemps.ign.fr/>)



Concernant les bureaux, le volume de bureau actuel (inférieur à 1 200 m² actuellement contre plus de 1 600 m² pour le projet) est trop faible pour accueillir les nouveaux services qui seront présent dans le cadre de l'évolution de la société. Il faudrait passer par une évolution complète du bâtiment qui engendrerai des travaux de mise aux normes thermiques très importants et des travaux de génie civil incompatible avec le maintien de l'activité pour reprendre la façade avec des murs coupe-feu permettant de séparer les zones d'activités des zones d'activités.

Rappelons également que les normes thermiques de construction ont évolué entre la construction de l'entrepôt actuel (pas de normes thermiques) et le projet (RT 2005, RT2012 puis RT 2020), ce qui permettra une meilleure performance énergétique du bâtiment, on peut notamment citer les évolutions suivantes entre la RT2012 et la RT2020 :

- Les seuils de consommations d'énergie primaire seront abaissés d'environ 15% à 20% ;
- La prise en compte des analyses de cycle de vie des matériaux ;
- Une baisse de 20 à 30% des besoins en chauffage, refroidissement et éclairage artificiel ;
- Une baisse de 15 à 20 % de la part d'énergie non renouvelable...

Il est également important de rappeler que le site actuel ne dispose pas de parking VL sécurisé (contre un parking sécurisé à tourniquet pour le projet) et que celui-ci ne dispose pas des mesures conservatoires (pose de fourreau, ...) pour équiper les places de parking de bornes de recharges de véhicules électrique et que cela nécessiterait de gros travaux sur les voiries pour pourvoir y remédier.

La zone d'attente en entrée de site par lecture de plaque ne peut être installé sur le site actuel, le projet permettra une amélioration de la sécurité des chauffeurs et des marchandises tout en limitant les nuisances liées à l'arrivée de poids lourds en dehors des heures d'ouvertures du site pour l'environnement voisin au site.

Concernant les cellules de stockage, les cellules du bâtiment actuel ne permettent pas de flexibilité. En effet,

- La hauteur de stockage maximale autorisée dans l'arrêté préfectoral est de 9,95 m, contre 12 m pour le projet, le site actuel offre donc un volume de stockage inférieur pour une même surface que le projet ;
- La surface de stockage ne permet pas de faire face à l'augmentation de l'activité liée aux produits de la transition énergétique, d'où la nécessité pour la société REXEL d'avoir des sites de débords qui pourront être réabsorber dans le cadre du projet ;
- Le dallage et l'arrêté préfectoral du site actuel ne permet pas la mise en place d'une mécanisation, or celle-ci permettra une économie d'1/3 de surface pour le projet ;
- La mise en place d'autodock n'est pas possible sur le site actuel, alors que cela permettra d'améliorer la sécurité des personnes et la performance thermique du bâtiment projeté car il n'y a pas de passage d'air au niveau des niveleurs de quais ;
- La charpente actuelle du site ne permet pas de soutenir la charge et le report d'effort qu'engendrera la mise en place de convoyeurs de transport de marchandise, cela nécessiterait de stopper l'activité a minima pendant 6 mois afin de réaliser les renforcement nécessaire, incompatible avec la croissance actuelle de REXEL lié à l'augmentation de l'activité des produits permettant d'assurer la transition énergétique.

De plus, la gestion incendie sur le site actuel de la société REXEL est basé sur une ancienne réglementation et notamment sur l'arrêté préfectoral du 10 mai 1999 qui précise que :

- La gestion des eaux incendie se fait dans le bâtiment,
- La voie engins respecte les caractéristiques suivantes :
 - Largeur : 4 m
 - Hauteur libre : 3,5m
 - Virage rayon intérieur : 11 m
- La défense extérieure contre l'incendie est assurée au moyen d'une réserve artificielle de 2 000 m³ implantée dans la zone industrielle, située à 150 m du bâtiment, et équipée d'une zone de pompage de 400m² et par des poteaux incendie aux 4 angles du bâtiment

Or sur le site du projet, la défense incendie du site sera conforme aux dernières normes en vigueur, notamment avec :

- Un bassin étanché permettant de récolter les eaux potentiellement polluées qui permettra aux services de secours et d'incendie de pouvoir intervenir dans les meilleures conditions et de garantir l'absence de pollution vers le milieu naturel ;
- La voie engins respectera les caractéristiques suivantes
 - Largeur : 6 m
 - Hauteur libre : 4,5 m
 - Virage rayon intérieur d'a minima : 13 m
- La défense incendie sera assurée par un réseau de 9 poteaux incendie alimentés par une réserve de 1 200 m³ associé à une motopompe capable de délivrer 600 m³/h (100 % des besoins en eau incendie en réseau sous pression) permettant aux services d'incendie et de secours d'intervenir rapidement sur un éventuel incendie.

Enfin, le bâtiment existant que loue la société REXEL ne correspond plus à la philosophie de la société sur le plan environnemental. En effet, les nouveaux sites de la société REXEL sont certifiés environnementalement grâce à leurs conceptions visant de hautes performances thermiques, acoustiques, ... avec un impact carbone très faible (visant le bâtiment 0 carbone dans le cadre du projet).

L'ensemble des contraintes du site actuel, de l'évolution de la société REXEL (bâtiment disposant de certifications environnementales, politique de bien-être des salariés, bonne isolation thermique, réduction des besoins énergétiques,...) et de l'augmentation de l'activité liée aux produits de la transition énergétique nécessite que la société REXEL déménage son Centre Régional de Stockage vers un bâtiment lui offrant plus de flexibilité, un volume de stockage plus important permettant de réunir tout les sites de débords et aux dernières normes environnementales.

5.5 Clôture de l'enquête publique unique

Fait à Gien le 17/08/2023

Martine RAGEY

Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Martine Ragey', is written over a large, light blue oval. Below the signature is a horizontal blue line.

1. PIECES ANNEXES

- 1) Arrêté d'enquête
- 2) Extrait des parutions presse
- 3) Certificats d'affichage en mairie
- 4) Constats d'affichage le 26/05/2023
- 5) Constats d'affichage le 13/06/2023
- 6) Délibération du conseil municipal de la commune de MESSAS
- 7) Avis du Conseil Départemental du Loiret
- 8) PV de synthèse des observations du public
- 9) Réponse au PV de synthèse