

DÉPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

concernant les demandes d'autorisations environnementales
présentées par la

SOCIÉTÉ CATELLA LOGISTIC EUROPE

en vue de l'exploitation de deux entrepôts de stockage de matières
combustibles

sur le territoire des communes de Romorantin-Lanthenay et Villefranche-
sur-Cher

et aux demandes de permis de construire associées

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête du 05 juin au 05 juillet 2023

Commissaire enquêteur : Eugène BONNAL

1

Enquête publique unique relative aux demandes d'autorisations environnementales présentées par la société CATELLA LOGISTIC EUROPE en vue d'exploiter deux entrepôts de stockage de matières combustibles sur le territoire des communes de Romorantin-Lanthenay et Villefranche-sur-Cher (41)

Table des matières

Table des matières	2
1 GÉNÉRALITES.....	3
1.1 Présentation générale.....	3
1.2 Objet de l'enquête	4
1.3 Cadre juridique et réglementaire	4
1.4 Nature et caractéristiques du projet.....	6
1.4.1 Localisation du projet.....	6
1.4.2 Caractéristiques du projet.....	8
1.4.3 Présentation du responsable du projet.....	11
1.5 Composition du dossier.....	12
1.5.1 Dossier technique	12
1.5.2 Dossier administratif	16
1.6 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale	17
1.7 Délibérations des communes et de la communauté de communes	19
2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	19
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	19
2.2 Modalités de l'enquête.....	19
2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête.....	19
2.2.2 Durée de l'enquête	20
2.2.3 Permanences.....	20
2.2.4 Registre.....	21
2.2.5 Contacts préalables.....	21
2.2.6 Autres prises de contact et visites complémentaires	22
2.3 Information du public.....	23
2.3.1 Affichage	23
2.3.2 Publicité.....	24
2.3.3 Autres actions d'information du public	25
2.4 Évènements survenus au cours de l'enquête.....	25
2.5 Climat de l'enquête	25
2.6 Clôture de l'enquête et modalités de diffusion du dossier.....	26
2.7 Notification du procès-verbal de synthèse des observations.....	26
2.8 Mémoire en réponse	26
2.9 Relation comptable des observations	27
3 EXAMEN, ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS.....	28

1 GÉNÉRALITES

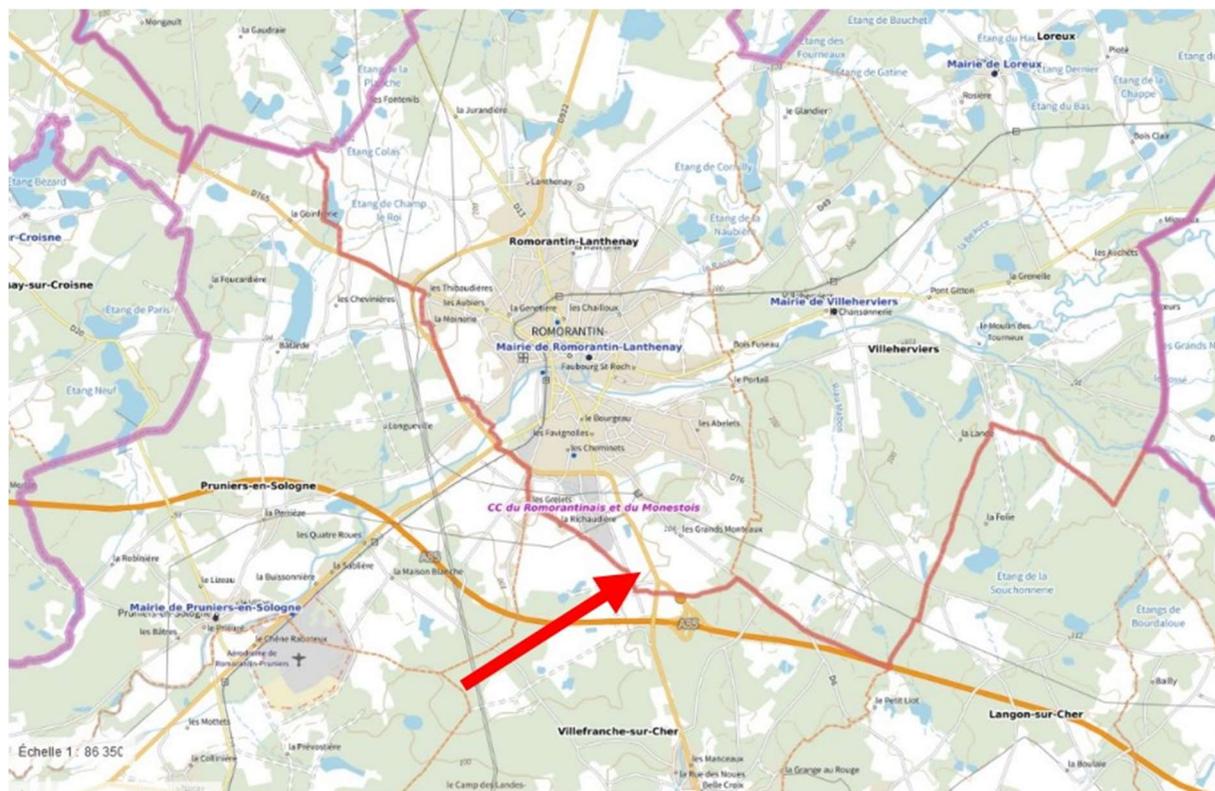
1.1 Présentation générale

L'enquête publique se déroule sur la commune de Romorantin-Lanthenay et Villefranche-sur-Cher qui sont limitrophes. Elles sont situées dans le département de Loir-et-Cher, en région Centre Val-de-Loire, au sud-est du département. Ces deux communes appartiennent à la Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois (CCRM).

La commune de Romorantin-Lanthenay accueille une population de 18 206 habitants. Sa superficie est de 45,31 km², la densité de la population y est de 402 habitants par km².

La commune de Villefranche-sur-Cher accueille une population de 2 647 habitants. Sa superficie est de 27,23 km², la densité de la population y est de 97 habitants par km².

Le projet se situe dans la ZAC dite de « Plaisance » dans le prolongement direct des zones industrielles de l'Arche et de Plaisance.



Localisation du projet (source : géoportail)

1.2 Objet de l'enquête

Conformément au code de l'environnement, la présente enquête publique unique concerne le projet, déposé par la société CATELLA LOGISTIC EUROPE, de deux demandes de permis de construire et des deux dossiers de demandes d'autorisations environnementales pour la construction et l'exploitation de deux plateformes logistiques « dits Bâtiment A et Bâtiment B » sur des parcelles situées dans la ZAC dite de Plaisance, dans le prolongement direct des zones industrielles de l'Arche et de Plaisance, sur le territoire des communes de Villefranche-sur-Cher et de Romorantin-Lanthenay, dans le département de Loir et Cher .

Conformément aux dispositions de l'article L 122-13 du code de l'environnement, une demande d'autorisation environnementale est mise en œuvre et porte sur les procédures suivantes :

- les demandes d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et aux demandes de permis de construire associées ;
- les demandes d'autorisation au titre de la réglementation concernant les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités au titre de la loi sur l'eau (IOTA) ;
- une demande de dérogation relative à la destruction d'espèces protégées (Orchis pyramidal).

Par ailleurs une compensation de zone humide est également jointe à la demande d'autorisation environnementale : elle concerne une zone humide de 3,95 ha, identifiée au sein du terrain d'emprise du projet qui sera partiellement détruite dans le cadre de ce projet.

Cette enquête publique unique donnera lieu à un rapport d'enquête et à deux conclusions et avis séparés portant sur les demandes de permis de construire des deux plateformes logistiques et les deux demandes d'autorisation d'exploitation.

Il s'agit d'une enquête publique dont le maître d'ouvrage du projet est la société CATELLA LOGISTIC EUROPE dont le siège social est sis 184 rue de la Pompe 75116 Paris, représentée par Monsieur Christophe RAMOS. L'autorité organisatrice est Monsieur le préfet de Loir-et-Cher -Secrétariat général - Service interministériel des politiques publiques - Pôle environnement et transition énergétique.

1.3 Cadre juridique et réglementaire

Les principaux textes et références juridiques qui régissent cette enquête unique sont les suivants :

- le code de l'urbanisme, notamment :

- l'article L 425-14 qui stipule que le permis de construire ne peut être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation environnementale ;
- l'article R 423-57 qui prévoit une enquête unique ;

-le code de l'environnement, notamment :

- le livre V titre 1^{er} chapitre 2 installations classées pour la protection de l'environnement qui traite des installations soumises à autorisation environnementale ;
- le tableau annexé à l'article R 122-2 qui dresse la liste des opérations soumises à évaluation environnementale, liste dans laquelle figurent les installations classées pour l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ainsi que les travaux, constructions et aménagements qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 46 000m² ;
- l'article R 214-1 et suivants qui prévoit une nomenclature applicable au projet en fonction de leur nature et du seuil (IOTA) ;
- l'annexe à l'article R 511-9 qui dresse la liste des rubriques de la nomenclature des installations classées ;
- les articles R 181-34 à 38 qui traitent de l'enquête publique ;
- les articles R 123 1 à R 123-27 ;

-le décret 217-81 du 26 janvier 2017 relatif à l'autorisation environnementale ;

-le décret 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

-les PLU des communes de Romorantin-Lanthenay (zone Ui) et Villefranche-sur-Cher (zone Uy) ;

-l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;

-les demandes présentées le 10 juillet 2022, complétées le 16 novembre 2022, par la société CATELLA LOGISTIC EUROPE, afin d'obtenir les autorisations, au titre de la législation sur les installations classées, pour exploiter deux entrepôts de stockage de matières combustibles ;

-les demandes de permis de construire associés, déposées par la Société CATELLA LOGISTIC EUROPE le 29 juin 2022 ;

-les rapports de l'inspecteur des installations classées de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, unité interdépartementale d'Indre-et-Loire et de Loir-et-Cher du 24 janvier 2023 constatant la recevabilité des dossiers susvisés ;

- le compromis de vente du terrain entre la commune de Romorantin-Lanthenay et la société CATTELLA LOGISTIC EUROPE signé le 29 juillet 2019.

A l'issue de la procédure d'instruction, le préfet de Loir-et-Cher statuera sur les demandes d'autorisations environnementales par arrêtés d'autorisation ou de refus. Quant aux permis de construire, il appartiendra aux maires des communes de Romorantin-Lanthenay et de Villefranche-sur-Cher de se prononcer, par arrêté, sur l'accord ou le refus.

Il s'agit d'une enquête publique de type « environnementale ». La réalisation de la plateforme et les activités envisagées sont concernées d'une part par le code de l'urbanisme et d'autre part par le code de l'environnement sous le régime des autorisations au titre des ICPE et des IOTA. Par décision N° E23000059/45 du 25 avril 2023, le président du Tribunal Administratif d'Orléans désignait Monsieur Eugène BONNAL en qualité de commissaire enquêteur.

Dans ce cadre et par arrêté préfectoral N° 41-2023-05-09-00007 du 9 mai 2023, Monsieur le préfet de Loir-et-Cher prescrivait la reprise de l'enquête publique unique du lundi 5 juin 2023 au mercredi 5 juillet 2023 jusqu'à 17h30, soit pendant une durée de 30 jours consécutifs.

1.4 Nature et caractéristiques du projet

1.4.1 Localisation du projet

Le terrain d'implantation s'étend sur les communes de Romorantin-Lanthenay et Villefranche-sur-Cher sur des parcelles situées dans la ZAC dite de « Plaisance » dans le prolongement direct des zones industrielles de l'Arche et de Plaisance entouré de forêt avec peu d'habitations et proche de la sortie autoroutière. Le site du projet est réglementé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : zone Ui pour Romorantin-Lanthenay, parcelles BZ : 248, 626, et 629 et Uy pour Villefranche-sur-Cher, parcelles : AD : 76, 77, 78, 79, 80, 170, 171, 172, 173, 182, 183, 184, 265, 266, 271, 273, 275 et 278.

La superficie totale du terrain d'assiette est de 180503 m².

Le terrain, faisant l'objet d'une division parcellaire est composé de deux parcelles :

-Parcelle A, dédiée à l'entité A, d'une superficie de 25347 m²

-Parcelle B, dédiée à l'entité B, d'une superficie de 155156 m²

Les terrains d'emprise sont bordés :

- au nord, par deux zones industrielles (ZI Plaisance et l'Arche) puis par la commune de Romorantin-Lanthenay ;
- à l'ouest, par des espaces boisés, des friches et un étang ;
- au sud, par quelques habitations, l'autoroute A85 (à environ 700m) puis la commune de Villefranche-sur-Cher ;
- à l'est, par des terrains en friche et des activités industrielles et commerciales.

Actuellement, le site est constitué de terrains agricoles anciennement cultivés et de parcelles boisées.

Le site sera accessible depuis la route départementale RD922 et l'autoroute A85.

Le choix de la zone d'implantation est la convergence de plusieurs critères : réglementaires, techniques mais aussi le contexte humain et les enjeux territoriaux :

- En premier lieu, une parcelle de terrain suffisamment grande et rectangulaire pour accueillir ce type de bâtiment et assurer la circulation des véhicules légers et poids lourds en toute sécurité ;
- Que cette parcelle soit localisée dans une zone d'intérêt logistique ;
- Que cette parcelle fasse l'objet d'un droit à construire suffisant afin de bâtir une plateforme répondant aux critères logistiques modernes ;
- Que cette parcelle soit facilement accessible et la plus proche possible d'un nœud autoroutier ;
- Préférentiellement que la parcelle soit localisée dans une ZAC ou ZAE, espaces qui sont définis à cet usage ;
- Un bassin d'emploi favorable avec des ressources humaines immédiatement disponibles, avec un enjeu d'emploi durable ;
- Adhésion des autorités locales et implication des autorités préfectorales.

C'est l'examen de l'ensemble de ces éléments qui a conduit à retenir le site comme zone d'implantation du projet.



Plan de situation des Bâtiments : A à gauche et B à droite (source dossier)

1.4.2 Caractéristiques du projet

Les deux plateformes logistiques présentent des surfaces de plancher respectives de 43761 m² pour le bâtiment A (comprenant sept cellules d'environ 6000 m²) et de 27599 m² pour le bâtiment B (comprenant cinq cellules comprises entre 3000 m² et 5800 m²), les volumes de stockage respectifs seront d'environ 610 000 m³ et 375 000 m³.

Les deux bâtiments sont destinés au stockage de produits combustibles (papiers, bois, cartons, matières plastiques et alcools de bouche). Des aménagements de création de voiries, de parking et d'ouvrages pour la gestion des eaux seront réalisés. Le reste du terrain sera réservé aux espaces verts (environ 5 ha).

Chaque plateforme sera constituée :

- D'un entrepôt constitué de cellules de stockage équipées de portes de quais desservies par des cours camions,
- De bureaux d'accompagnements incluant les locaux sociaux (vestiaires, sanitaires).
- De locaux de charge,
- De locaux techniques, permettant le bon fonctionnement de l'entrepôt.

L'ensemble est complété par des aménagements extérieurs tels que des aires de stationnement pour véhicules légers, de bassins de gestion des eaux pluviales et de rétention des eaux d'extinction incendie.

Les entrepôts fonctionneront six jours par semaine en 2x8h (de 6h à 22h) pour les activités logistiques et 8h/j pour les métiers administratifs. Selon le dossier, l'activité sera à l'origine de 250 emplois pour le bâtiment A et de 100 personnes pour le bâtiment B, soit globalement 350 emplois sur le site.

Chaque plateforme logistique fonctionne de façon indépendante l'une par rapport à l'autre et possède chacune un poste de garde permettant le contrôle des flux et des accès.

Les constructions s'organisent autour de deux axes structurants :

- un généré par l'avenue Georges Pompidou permettant l'accès direct aux deux sites,
- un second, constitué par l'allée arborée au sud.

Le projet comprend notamment pour chaque bâtiment :

- un local sprinkable ;
- de locaux de charge des engins de manutention ;
- un local transformateur ;
- un local surpresseur ;
- un local chaufferie ;
- un local TGBT (tableau Général Base Tension)
- un poste de garde ;
- des parkings véhicules légers et poids-lourds ;
- de quais de chargement ;
- un bassin de confinement des eaux d'extinction incendie ;
- une cuve sprinkler ;
- une réserve d'eau incendie .

Les marchandises présentes seront des produits de grande consommation à l'exception de produits frais.

Les bâtiments culmineront à une hauteur de :

- 15 mètres à l'acrotère pour les volumes hauts abritant les cellules de stockage du bâtiment A et 13,87 mètres à l'acrotère pour le bâtiment B ;
- 12,11 mètres pour les bâtiments administratifs ;
- 5,50 mètres pour les locaux techniques ;
- 4,48 mètres pour les postes de garde et les locaux chauffeurs.

La surface de plancher créée totale s'élève à 71568 m².

Le terrain est accessible depuis l'Avenue Georges Pompidou à l'est du terrain, par deux entrées distinctes pour chaque plateforme. Les clôtures en périphéries du terrain sont constituées d'un grillage de treillis soudé, maille rectangulaire de 2 mètres de hauteur, doublée d'une haie vive, d'essences locales.

Des aires de stationnement pour poids lourds (30 places) permettent le stationnement sur les voies publiques.

Afin de préserver l'unité architecturale de l'ensemble, les façades seront traitées de façon identique.

Des panneaux photovoltaïques seront installés sur les toitures.

Il est prévu d'installer des ouvrages de dépollution type séparateur à hydrocarbures pour les eaux pluviales issues des parking et voiries, en sortie du bassin étanche créé.

Les principaux enjeux pour l'environnement et la santé humaine concernent :

- le transport et les nuisances associées ;
- la qualité de l'air et la transition énergétique ;
- le bruit ;
- le paysage ;
- la biodiversité ;
- les risques technologiques.



Plan des bâtiments (A en haut et B en bas, sources : dossier)

1.4.3 Présentation du responsable du projet

CATELLA LOGISTIC EUROPE est une filiale de CATELLA LOGISTIC EUROPE France qui appartient au groupe CATELLA PROPERTY GROUP.

CATELLA LOGISTIC EUROPE est une société par actions simplifiées, elle est spécialisée dans le développement de plateformes logistiques.

CATELLA LOGISTIQUE EUROPE intervient dans le segment de l'immobilier logistique d'entreposage et de préparation de commandes. Elle s'appuie sur l'expérience du groupe et sa filiale française qui œuvre depuis plus de 20 ans dans le secteur immobilier.

Cette société possède des compétences en interne mais collabore avec des bureaux d'études reconnus pour leurs compétences dans leur domaine et des consultants dans le cadre de la mise en place des certifications environnementales des bâtiments.

Depuis 2018 année de sa création, la société a livré fin 2019 ses deux premiers sites logistiques et deux autres sites sont actuellement en cours de construction.

Depuis 2019, les résultats de CATELLA FRANCE montrent un bénéfice de :

- 2 731 008 euros en 2021
- 3 254 743 euros en 2020
- 3 734 505 euros en 2019

1.5 Composition du dossier

1.5.1 Dossier technique

Le dossier du projet en version papier illustré de schémas, photographies, photomontages, cartes, plans et annexes est très volumineux (plus de 20 kilos).

Le Maître d'ouvrage est la société CATELLA LOGISTIC EUROPE dont le siège social est situé à Paris (75116).

Les deux demandes de permis de construire ont été réalisées par le cabinet d'architecture ATELIER M3 de Paris (75006).

Le dossier de l'étude d'impact a été réalisé par le bureau d'études KALIES de Chatenay Malabry (92290)

Les diagnostics faune/flore/habitat et études des zones humides ainsi que les études de compensation des zones humides ont été réalisés par RAINETTE expertise écologique d'Esquay-Notre-Dame (14210).

Le dossier comprend 3 grandes parties :

- les demandes d'autorisations environnementales ;
- les permis de construire ;
- les avis des services.

➤ **Dossier d'autorisation environnementale**

Les pièces sont présentées séparément pour chacun des projets Bâtiment A et Bâtiment B.

Les pièces sont en version 2 quand y sont incluses les réponses de CATELLA LOGISTIC EUROPE aux demandes de compléments d'informations des administrations.

- pièce 1 : - Description du projet version 2

- présentation de la Société CATELLA LOGISTIC EUROPE
- emplacement du site
- description générale des installations et de leur fonctionnement

- situation réglementaire au titre des nomenclatures ICPE et IOTA
- classement des projets au titre de la nomenclature d'évaluation environnementale

- pièce 2 : - **Note de présentation non technique**

- pièce 3 : - **Justificatif de maîtrise foncière**

- pièce 4 : - **Étude d'impact et Annexes**

- état initial
- incidence du projet, mesures Éviter, Réduire, Compenser
- milieux physique, naturel, paysage, milieu humain et cadre de vie avec un volet sanitaire

- pièce 5 : - **Résumé non technique de l'étude d'impact**

- les enjeux forts, concernant la destruction d'une espèce protégée (Orchis Pyramidal) et la destruction de 3,95 ha de zone humide
- les enjeux modérés, concernant la faune, le paysage, la pollution accidentelle des sols, l'écoulement des eaux pluviales

- pièce 6 : - **Résumé non technique et technique de l'étude des dangers**

- l'étude de danger aborde les rubriques ICPE dont relève le projet :
 - entrepôt couvert dédié au stockage de matières combustible (soumis à autorisation)
 - stockage d'alcool de bouche soumis à déclaration avec contrôle périodique
 - installation de chauffage, soumis à déclaration avec contrôle périodique
 - ateliers de charge d'accumulateurs électriques soumis à déclaration
- le résumé non technique pour l'information du public aborde successivement :
 - le retour d'expérience des accidents potentiels
 - les risques internes (incendie, déversements accidentels de produits, fuite de gaz,)
 - les risques externes (conduite de gaz, voie de circulation, foudre, neige, vent, séisme, inondation, retrait et gonflement d'argiles)
 - les mesures organisationnelles et techniques pour faire face aux risques avérés
- l'étude de dangers aborde dans le détail :
 - l'organisation de l'établissement
 - la gestion de risques
 - la description de l'environnement
 - la description des installations
 - l'identification et la caractérisation des potentiels danger
 - l'analyse du retour d'expérience
 - l'analyse préliminaire des risques (définition des accidents majeurs, démarche en groupe de travail, cotation des scénarios, sélection des phénomènes dangereux)
 - l'analyse détaillée des risques

- pièce 7 : - **Capacités techniques et financières**
- pièce 8 : - **Justificatifs du respect des prescriptions applicables aux ICPE soumises à autorisation**
- pièce 9 : - **Dossier de dérogation des espèces protégées**
- pièce 10 : - **Plan du projet à l'échelle 1/25 000**
- pièce 11 : - **Éléments graphiques**

En complément sont joints au dossier le courrier de demande des compléments d'informations des administrations, le mémoire de réponse ainsi que les synthèses de téléprocédure de dépôt des réponses et les accusés de réception associés.

➤ **Dossier de permis de construire :**

Ce dossier comprend la demande des deux permis de construire n° 04119422R0049 et n° 04128022M0012 en date du 29 juin 2022 ainsi que toutes les pièces requises par la réglementation (plan de situation, vue aérienne, plan de masse, plans des bâtiments, coupes des bâtiments, principes de gestion des eaux, photos, études d'impact...).

➤ **Les avis des services**

- Avis du **SDIS41** n°1942263-R2022.1403 du 27 décembre 2022 : **avis favorable** sous réserve de prise en compte de 31 prescriptions concernant :
 - l'accessibilité des secours ;
 - la défense extérieure contre l'incendie ;
 - la rétention des eaux d'extinction ;
 - la construction ;
 - le désenfumage, le système d'extinction automatique et la détection incendie ;
 - les panneaux photovoltaïques.

Dans son mémoire de réponse du 31 janvier 2023 la Société CATELLA LOGISTIC EUROPE s'engage point par point à prendre en compte l'intégralité des prescriptions et a modifié en conséquence les documents et plans du dossier.

- **Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)** du 7 septembre 2022, en réponse aux demandes de PC N° 041 194 22 R0049 et 041 280 22 M0012, la DDT Service Eau et Biodiversité fait des observations sur le Volet Eau (eaux pluviales et zones humides)

- Avis **ENEDIS** du 21 décembre 2022, en réponse à la demande de PC 041 280 22 M0012, la Société ENEDIS concernant l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, précise à la mairie de Villefranche-sur-Cher les conditions de raccordement de puissance 1630 KW triphasé.
- Avis du **service technique de la commune de Romorantin-Lanthenay** du 01 décembre 2022, n'émet pas d'observation particulière sur l'Avis du dossier d'Urbanisme des PC N° 041 194 22 R0049 et 041 280 22 M0012.
- Avis **SNCF** du 30 août 2022, SNCF Immobilier, n'émet pas d'observation sur la demande de PC N° 041 194 22 R0049, le projet n'étant pas riverain du domaine public ferroviaire.
- Avis **VEOLIA** du 25 juillet 2022, en réponse aux demandes de PC N° 041 194 22 R0049 et 041 280 22 M0012, la Société Veolia adresse les plans de réseaux Adduction Eau Potable et Eaux Usées.
- Avis du **Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN)** du 16 janvier 2023 concernant la demande de dérogation au titre des espèces protégées, **avis favorable**, toutefois le CSRPN s'étonne de la faible représentation de certains groupes d'espèces dans l'expertise écologique et d'erreurs dans l'étude.
Le bureau d'étude RAINETTE missionnée sur le sujet par CATELLA LOGISTIC EUROPE répond point par point aux questions posées, dans son mémoire du 15 février 2023.
- Avis de la **DREAL Service Eau, Biodiversité, Risques Naturels, SEBRiNaL 22385YL** du 5 août 2022, estime que le dossier est recevable du point de vue faune, flore et milieux naturels. Elle émet cependant un **avis défavorable en attente** d'une modification de la mesure compensatoire concernant l'Orchis pyramidal pour pouvoir conclure sur la dérogation au titre des espèces protégées et de compensation à la destruction de zones humides.
- Avis de la **DREAL Service Eau, Biodiversité, Risques Naturels, SEBRiNaL 22575YL** du 19 décembre 2022, **avis favorable sous réserve** de la mise en place de suivis plus poussés concernant les zones humides restaurées.
- Avis de l'**ARS-CVL-SANTE-ENVIRONNEMENT** du 11 août 2022, elle estime que l'analyse des impacts sur la santé est cohérente avec les aménagements prévus et l'état initial de l'environnement et émet un **avis favorable sous réserve** de faire un contrôle sonométrique de bruit dès le démarrage de l'installation.

Le dossier soumis à l'enquête, bien que très volumineux et très dense, est bien structuré, étayé et rédigé avec clarté, il répond aux exigences de la réglementation en vigueur. De très nombreux plans, tableaux, représentations graphiques, photographies y sont insérés pour faciliter la compréhension.

La demande d'autorisation présente le demandeur et l'objet de la demande, elle mentionne également la dénomination, la forme juridique et l'adresse du siège social. Elle indique également les capacités technique et financière de la société. Elle décrit la nature et le volume de l'activité, l'installation, les travaux envisagés, les modalités de fonctionnement. Elle précise également les rubriques des nomenclatures dont le projet relève.

La lecture des résumés non techniques est facilement exploitable par le public et rend accessible les données essentielles du projet et permet la prise de connaissance des informations contenues dans l'étude de manière synthétique.

L'étude d'impact analyse les effets directs, indirects et permanents, elle décrit correctement les composantes du projet et les différentes étapes de son cycle de vie, elle prend en compte tous les aspects environnementaux liés au projet, les incidences du projet dans le cadre de son fonctionnement et les mesures pour les éviter, les réduire et les compenser.

Les impacts sont bien identifiés, les analyses sont cohérentes. La justification de la localisation retenue est bien argumentée en fonction des contraintes.

L'étude de danger explicite correctement la probabilité, la cinétique et la gravité des accidents potentiels. Cette étude précise, notamment la nature et l'organisation des secours dont le demandeur dispose en vue de combattre un éventuel sinistre.

Des mesures d'accompagnement et de mise en œuvre de suivi du projet sont proposées.

Le dossier a fait l'objet d'études complémentaires concernant, l'écologie, l'hydrogéologie, les mesures sonores et la protection contre la foudre.

Les mises à jour des évolutions intervenues depuis le dépôt initial sont complètes.

1.5.2 Dossier administratif

Au dossier technique est associée une chemise regroupant les documents suivants :

- les registres d'enquête déposés dans les mairies de Romorantin-Lanthenay et de Villefranche-sur-Cher ;
- l'arrêté préfectoral d'ouverture et d'organisation de l'enquête en date du 9 mai 2023 ;
- la copie de l'avis d'enquête publique ayant fait l'objet d'un affichage ;

- les copies des pages des journaux locaux diffusés dans le département de Loir-et-Cher dans lesquelles a été publié l'avis d'enquête publique ;

L'ensemble de ces documents techniques et administratifs a été contrôlé, paraphé et mis à la disposition du public dans les mairies et également sur le site internet des services de l'Etat dans le Loir-et-Cher, pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier présenté à l'enquête publique est conforme à la réglementation.

Le dossier papier déposé dans les deux mairies est strictement identique au dossier numérique consultable sur le site internet des services de l'Etat dans le département de Loir-et-Cher.

1.6 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Conformément au code de l'environnement, la MRAe a été saisie du dossier de demande d'avis. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet, il n'a pas vocation à dire si celui-ci doit être autorisé ou non. Ainsi, l'avis de l'autorité environnementale n'est ni favorable ni défavorable au projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

En outre, l'autorité environnementale peut émettre des recommandations, mais pas de prescriptions.

Pour ce projet, l'autorité environnementale a fait des commentaires et a émis 8 recommandations.

L'autorité environnementale émet les recommandations suivantes :

➤ Actualiser l'étude de trafic routier par des données plus récentes et compléter le dossier par une étude de l'impact sur les zones de charges aux heures de pointes.

➤ Concernant l'air et le climat :

-compléter la présentation de l'état initial concernant la qualité de l'air ;

-évaluer l'ensemble des émissions relatives à la mise en œuvre et l'exploitation du projet ;

-proposer des mesures de réduction et de compensation pour contribuer à l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050, par exemple par la présentation de solutions pour équiper les toitures de panneaux photovoltaïques.

➤ L'étude acoustique ayant été réalisée par modélisation, l'autorité environnementale recommande de réaliser un contrôle par mesures sonométriques après mise en exploitations des entrepôts afin de vérifier la conformité des niveaux sonores ;

- L'autorité environnementale recommande de compléter les évaluations par une analyse des incidences paysagères du projet depuis la RD922 ;
- L'autorité environnementale recommande de détailler les modalités de suivi de compensation des zones humides et de compléter par un suivi des effectifs de populations d'espèces végétales protégées présentes ;
- L'autorité environnementale recommande, sur la base de l'examen de solutions alternatives, requis par le code de l'environnement, de justifier que l'implantation géographique retenue a pris en compte les incidences sur l'environnement ;
- L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier en précisant l'usage futur considéré et possible lors de l'arrêt de l'activité logistique, ainsi que les contraintes de remise en état qui résulteraient de cet usage futur ;
- L'autorité environnementale recommande qu'en l'absence de justification de l'opérabilité de l'aire d'aspiration exposée aux flux thermiques de 5kW/m², le pétitionnaire déplace cette aire d'aspiration en dehors du flux de 5kW/m².

Sur les 23 enjeux environnementaux du territoire susceptible d'être impacté par le projet, l'autorité environnementale les a hiérarchisés comme suit :

Très fort : **0**

Fort : **11**

Présent mais faible : **9**

Pas concerné : **3**

Conformément à l'article L 122-1 V du code de l'environnement, le porteur de projet a apporté une réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale. Cette réponse a été mise à la disposition du public, sur le site internet des services de l'État dans le département de Loir-et-Cher dès l'ouverture de l'enquête publique ainsi que dans le dossier disponible dans les mairies

Dans son mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, le maître d'ouvrage répond point par point de façon argumentée et détaillée à toutes les recommandations émises par la MRAe. En complément à cette réponse, est jointe une étude complémentaire réalisée par le bureau d'étude **Rainette expertises écologiques** ayant pour objectif d'argumenter certains points soulignés par la MRAe concernant les rapports d'études d'impacts et de demandes de dérogation au titre des espèces protégées (pour l'Orchis pyramidal).

En outre, le porteur de projet a transmis une copie de sa réponse à la DREAL comme recommandé par la MRAe afin de contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par le porteur de projet.

1.7 Délibérations des communes et de la communauté de communes

Conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral de reprise de l'enquête publique en date du 9 mai 2023, les conseils municipaux de Romorantin-Lanthenay et de Villefranche-sur-Cher ainsi que le conseil communautaire du Romorantinais et du Monestois pouvaient donner leur avis sur les dossiers de demandes d'autorisations dès l'ouverture de l'enquête publique et au plus tard 15 jours après la clôture du registre d'enquête.

- Par délibération du 14 juin 2023 le conseil communautaire du Romorantinais et du Monestois a émis un avis favorable sur ce dossier.
- Par délibération du 4 juillet 2023 le conseil municipal de la commune de Villefranche-sur-Cher a émis un avis favorable aux deux demandes d'autorisations environnementales déposées par la société CATELLA LOGISTIC EUROPE.
- Par délibération du 6 juillet 2023 le conseil municipal de la commune de Romorantin-Lanthenay a émis un avis favorable aux deux demandes d'autorisation environnementales déposées par la société CATELLA LOGISTIC EUROPE.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E23000059/45 du 25 avril 2023, Monsieur le Président du tribunal Administratif d'Orléans désignait Monsieur Eugène BONNAL en qualité de commissaire enquêteur pour cette reprise d'enquête.

2.2 Modalités de l'enquête

2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête

Dès ma désignation, j'ai contacté la Préfecture de Loir-et-Cher, les mairies de Romorantin-Lanthenay, et Villefranche-sur-Cher ainsi que le porteur de projet.

Je me suis rendu à la préfecture de Loir-et-Cher le 3 mai 2023. Cette rencontre avec l'autorité organisatrice a permis de fixer en commun les principes de modalités de reprise de l'enquête, les dates de l'enquête, le nombre des permanences, les modalités de publicité de l'enquête et de mise en place des exemplaires du dossier destiné aux mairies. Ont également été mis au point le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête et l'avis de l'enquête.

Un exemplaire papier du dossier m'a été remis.

Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher a pris, en date du 9 mai 2023, l'arrêté prescrivant l'ouverture et l'organisation de la reprise de l'enquête publique unique.

2.2.2 Durée de l'enquête

L'enquête a duré 30 jours consécutifs du lundi 5 juin 2023 à partir de 13h30 au mercredi 5 juillet 2023 jusqu'à 17h30.

Pendant toute la durée de l'enquête et pendant les heures d'ouverture des mairies, les personnes intéressées ont pu consulter le dossier disponible en version papier et éventuellement formuler leurs observations sur le registre spécialement ouvert à cet effet.

Conformément à la réglementation, le dossier complet ainsi que les observations transmises par voie électronique étaient consultables à partir d'un poste informatique dans les deux mairies ainsi que sur le site internet des services de l'État en Loir-et-Cher : <https://www.loir-et-cher.gouv.fr/>, rubriques « Publications », « Enquêtes publiques ».

Les personnes intéressées pouvaient formuler leurs observations ou propositions :

- sur les registres spécialement ouverts à cet effet aux jours et heures habituels d'ouverture des deux mairies,
- par oral lors des permanences,
- par voie postale, adressées à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête ;
- par courriel à l'adresse électronique suivante : pref-icpe@loir-et-cher.gouv.fr ;
- en les déposant directement dans les mairies ;

Le public pouvait également obtenir des informations relatives au projet auprès du maître d'ouvrage conformément à l'article 2 de l'arrêté préfectoral.

2.2.3 Permanences

Je me suis tenu à la disposition du public pour le renseigner et recevoir ses observations orales et manuscrites durant les quatre permanences suivantes :

- lundi 5 juin 2023 de 13h30 à 17h30 en mairie de Romorantin-Lanthenay ;

20

- vendredi 16 juin 2023 de 14h00 à 17h00 en mairie de Villefranche-sur-Cher ;
- lundi 26 juin 2023 de 14h00 à 17h00 en mairie de Villefranche-sur-Cher ;
- mercredi 5 juillet de 13h30 à 17h30 en mairie de Romorantin-Lanthenay ;

Les permanences ont eu lieu dans des salles facilement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2.2.4 Registre

J'ai coté et paraphé toutes les pages des registres avant le début de l'enquête.

Messieurs les maires ont procédé à l'ouverture des registres avant le début de l'enquête.

Ces registres sont restés toute la durée de l'enquête à la disposition du public pour l'enregistrement des observations.

A l'issue de la dernière permanence j'ai clos et signé les registres.

2.2.5 Contacts préalables

Le 17 mai 2023 j'ai rencontré le pétitionnaire afin de parfaire mon information sur le contenu du projet, connaître son environnement et réalisé une visite des lieux sous sa conduite.

La société CATELLA LOGISTIC EUROPE était représentée par Monsieur Christophe RAMOS, Directeur des opérations, il était accompagné de Monsieur PEDRO PEREIRA DOS SANTOS projets manager, chargé de projet. Nous nous sommes rencontrés dans les locaux du service urbanisme de la mairie de Romorantin-Lanthenay.

Cet entretien qui s'est déroulé dans d'excellentes conditions et dans une grande transparence, m'a permis de prendre connaissance du projet, de son historique, et de la mise en œuvre de la démarche de concertation et des mesures d'évitement et de compensation. J'ai pu obtenir les réponses à toutes mes interrogations, notamment les dispositions retenues concernant la compensation de la zone humide, les différents accès au site du projet, le dossier de dérogation des espèces protégées.

Une clef USB contenant la totalité du dossier technique m'a été remise.

Nous avons ensuite effectué une visite commentée du site et des alentours.

Cette visite m'a permis d'acquérir la meilleure connaissance possible des lieux du projet et sa périphérie, de reconnaître la zone d'implantation des plateformes logistiques et des bâtiments annexes. Cette reconnaissance des lieux m'a aussi permis d'estimer le plus objectivement possible l'impact du projet sur les habitations les plus proches et les conséquences sur l'environnement.

Le porteur de projet m'a fait parvenir le 19 mai 2023 par courriel des informations complémentaires sur quelques points évoqués lors de cette rencontre, notamment, des précisions concernant le trafic routier, la localisation définitive des points d'affichage sur le site et le traitement et l'évacuation des eaux pluviales.

Ce même jour, j'ai rencontré Monsieur Jeanny LORGEUX, Président de la CCRM et maire de Romorantin-Lanthenay ainsi que Madame Nicole ROGER 1^{er} Maire-Adjointe chargée de l'urbanisme et de l'environnement. Cet entretien a permis d'évoquer les modalités de déroulement des permanences ainsi que l'information des habitants. J'ai également échangé sur le projet avec l' élu qui m'a fait part de sa totale adhésion et son soutien au projet.

Messieurs Vincent BOSQUET chargé de planification territoriale et Antoine DELANGLE chargé du suivi du dossier pendant l'enquête, ont participé à cet entretien.

J'ai rencontré Madame ROGER à la fin de chaque permanence.

Ce même jour j'ai également rencontré Monsieur Bruno MARECHAL maire de Villefranche-sur-Cher, qui m'a également fait part de son entier soutien au projet. Monsieur Olivier ROUSSEAU Directeurs des Services a participé à cet entretien.

Au cours de ces deux entretiens nous avons également défini les modalités du déroulement des permanences : lieu d'accueil du public, affichage, publicité, les conditions de détention et de mise à disposition du public du registre d'enquête et d'un poste informatique pour consultation du dossier et des observations transmises par voie électronique.

J'ai fourni à chaque mairie une fiche « mémo » sur les modalités du déroulement de l'enquête, avec mes principales recommandations concernant la gestion des courriers et l'organisation de la consultation du dossier.

2.2.6 Autres prises de contact et visites complémentaires

En complément des contacts et des visites cités supra et afin de compléter mon information, j'ai pris contact téléphonique avec les bureaux d'études qui ont collaboré à la constitution du dossier et aux études complémentaires suite aux avis des services.

Le 31 mai 2023, après une première étude et analyse du dossier, je me suis déplacé sur les lieux du projet et sur les zones industrielles de l'Arche et de Plaisance. Cette visite m'a permis de visualiser les contraintes techniques et environnementales. J'ai mis à profit ma visite pour constater l'affichage mis en place par le porteur de projet.

Le 2 juillet, suite à certaines contributions reçues, j'ai effectué une dernière visite des lieux, notamment le terrain prévu comme zone humide de compensation.

2.3 Information du public

2.3.1 Affichage

Conformément à l'arrêté préfectoral du 9 mai 2023, l'avis d'enquête publique a été affiché 15 jours au moins avant la date d'ouverture de la procédure sur le panneau d'affichage des mairies de Romorantin-Lanthenay et Villefranche-sur-Cher.

De plus, conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral, le responsable du projet a procédé à l'affichage de cet avis au format et couleurs prévus par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 à proximité de l'emplacement du futur parc photovoltaïque.

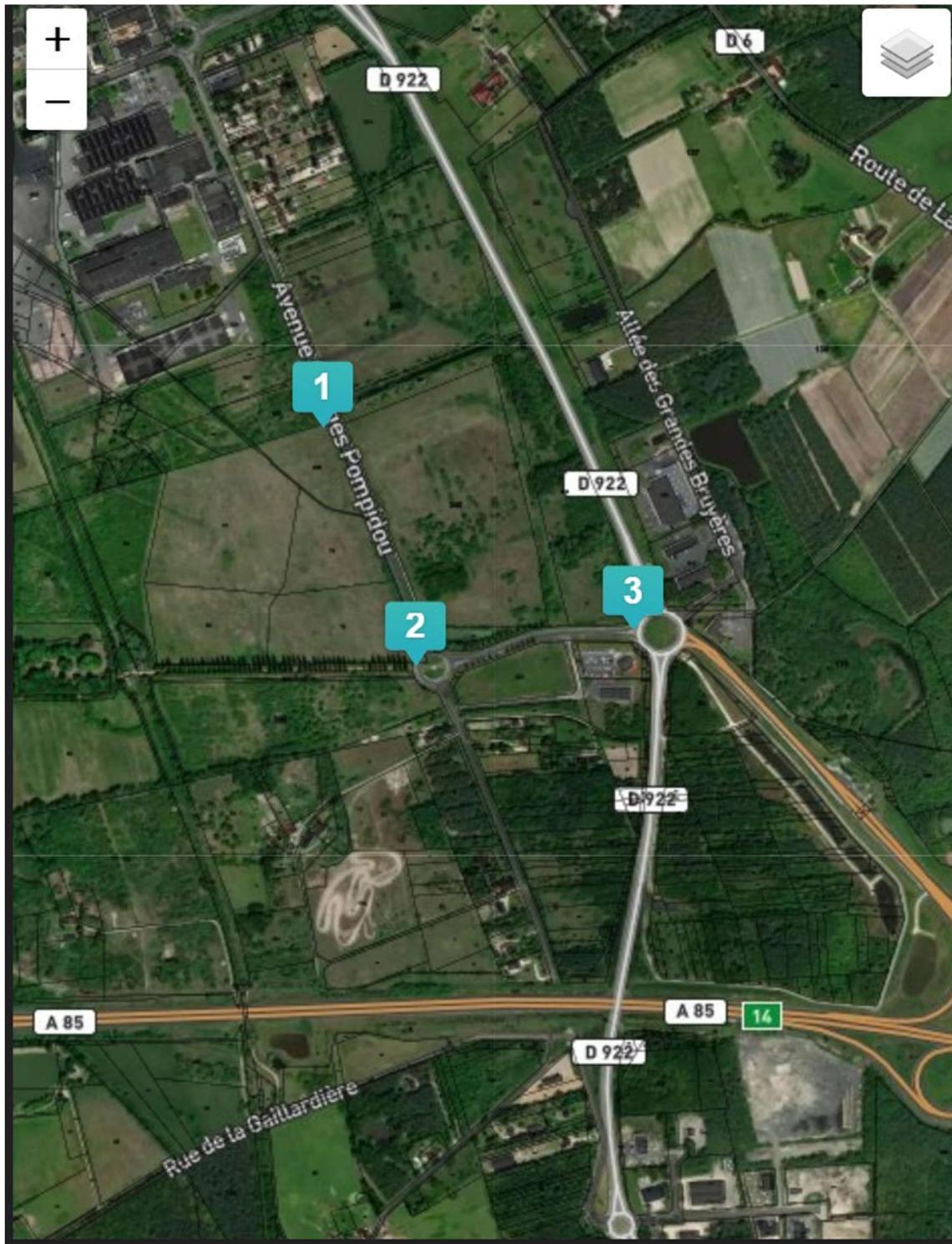
Trois emplacements ont été retenus.

Cet affichage est visible des voies publiques.

La réglementation a été respectée. A l'issue de l'enquête, le certificat attestant que les formalités d'affichage ont été bien effectuées a été transmis par les mairies à la préfecture.

A la demande du porteur de projet, la SCP SENTUCQ-TORQUATO-CACHOT sise 12 place Jean Jaurès 41000 Blois, Etude de commissaires de justice Associés, a effectué un constat d'affichage à trois reprises, les 16 mai, 5 juin et 5 juillet 2023. Les comptes rendus ont été fournis par le porteur de projet et sont joints au rapport.

Je me suis également assuré de la continuité de l'affichage à l'issue des permanences.



Emplacement des panneaux d'affichage

2.3.2 Publicité

L'avis d'ouverture d'enquête reprenant les indications contenues dans l'arrêté préfectoral a été publié dans les journaux locaux diffusés dans le département de Loir-et-Cher 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 jours après le début de celle-ci :

- dans *la Nouvelle République* ;
- dans *la Renaissance du Loir et Cher* ;

Par ailleurs, l'arrêté d'ouverture de l'enquête ainsi que l'avis d'enquête ont été mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat dans le Loir-et-Cher.

2.3.3 Autres actions d'information du public

L'ensemble du dossier a été mis en ligne sur le site internet des services de l'Etat dans le Loir-et-Cher.

De nombreux articles concernant le projet ont paru dans la presse locale avant et pendant l'enquête, notamment un à l'occasion d'une réunion-débat organisée Grande salle du centre administratif, Place de la Paix à Romorantin-Lanthenay le 16 juin 2023 à 19h00 par l'association « Romo Citoyenne », opposée au projet.

En outre pour une bonne information du public, la Communauté de Communes du Romantinois et du Monestois et le porteur de projet ont organisé le 8 novembre 2022 une conférence de presse pour expliquer l'avancement du projet et informer du déroulement de la procédure administrative.

A cette occasion, des dossiers d'information ont été remis aux journalistes. Une série d'articles a été rédigée dans la presse locale et régionale suite à cette présentation.

D'autre part, la revue municipale *ROMO dialogues* éditée par la commune de Romorantin-Lanthenay, présente dans son numéro 72, de décembre 2022, sur 4 pages, un article très complet concernant le projet, intitulé « Pourquoi une plateforme logistique, un projet innovant et durable à rayonnement régional ». La revue a été tirée à 11 000 exemplaires et a été distribuée dans une grande partie des boîtes aux lettres de l'agglomération et remise à tous les élus de la communauté de communes.

2.4 Évènements survenus au cours de l'enquête

Aucun fait marquant, dysfonctionnement ou difficulté particulière à signaler au cours de cette enquête.

2.5 Climat de l'enquête

L'enquête et les permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions et marquées par une ambiance courtoise et un climat serein. Il n'a pas été nécessaire d'organiser une réunion publique durant l'enquête ni de prolonger les permanences.

Les entretiens avec les services du maître d'ouvrage, les services de l'Etat et les mairies ont été très cordiaux.

2.6 Clôture de l'enquête et modalités de diffusion du dossier

Les registres ont été clos par mes soins à la fin de la dernière permanence le 5 juillet 2023 à 17h30 conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 9 mai 2023.

Ce même jour, j'ai pris possession des registres et de l'ensemble des éléments du dossier.

A l'issue de l'enquête, les certificats attestant que les formalités d'affichage et de mise à disposition du dossier d'enquête ont été bien effectuées, ont été transmis par les mairies à la préfecture de Loir-et-Cher.

J'ai remis dans les délais prévus à l'article 5 de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique mon rapport, mes conclusions et l'ensemble du dossier à Monsieur le Préfet de Loir-et-Cher, sous couvert d'une lettre d'accompagnement.

Une copie du rapport et des conclusions a également été adressée par courrier à Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

2.7 Notification du procès-verbal de synthèse des observations

Conformément à la réglementation en vigueur, j'ai rencontré le représentant du porteur de projet et ce dans les 8 jours suivants la réception des registres d'enquête, soit le 11 juillet 2023 afin de lui remettre ce document, lui relater le déroulement de l'enquête et lui faire part des observations recueillies au cours **des deux périodes** de l'enquête publique unique et lui remettre l'ensemble des documents reçus lors des permanences.

J'ai indiqué dans ce procès-verbal que le porteur de projet disposait d'un délai de 15 jours pour adresser son mémoire en réponse afin d'apporter le maximum de précisions aux observations.

Il est joint en annexe du présent rapport.

2.8 Mémoire en réponse

Le mémoire établi par le responsable du projet a été transmis par courrier dans les délais impartis. Il apporte des éléments de réponse généraux et complémentaires aux observations formulées par le public, et aux questions posées par le commissaire enquêteur. A ce mémoire est joint un rapport d'étude sur l'impact sur le trafic et les déplacements occasionnés par le

projet, cette étude d'impact très complète de 88 pages a été réalisée par CDVIA ingénierie et mesure des déplacements, spécialisée dans la mesure, l'analyse des problématiques de transport, de trafic et d'accessibilité. **Ce mémoire en réponse est joint en annexe du présent rapport.**

2.9 Relation comptable des observations

Durant les 4 permanences, j'ai rencontré 8 personnes selon la répartition suivante :

Lundi 5 juin 2023	13h30 à 17h30	1
Vendredi 16 juin 2023	14h00 à 17h00	3
Lundi 26 juin 2023	14h00 à 17h00	0
Mercredi 5 juillet 2023	13h30 à 17h30	4

Personne n'a demandé l'anonymat, ni utilisé le poste informatique mis à la disposition du public dans les mairies.

➤ Contributions reçues

Le public a utilisé les différents moyens mis à sa disposition pour effectuer ses observations :

Moyens utilisés	Contributions
Registre Romorantin-Lanthenay	26
Registre Villefranche-sur-Cher	1
Adresse mail préfecture	93

Deux personnes ont déposé oralement leur contribution favorable au projet.

Au total, l'enquête a suscité 122 contributions exprimées, se décomposant comme suit : 65 favorables, et 57 défavorables.

La première période de l'enquête publique du 7 mars au 6 avril 2023 avait suscité 117 contributions, 32 contributions inscrites sur les registres et 85 déposées sur l'adresse mail dédiée de la préfecture de Loir et Cher, se décomposant comme suit : 93 défavorables, 20 favorables et 4 sans avis. **Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête publique, ces contributions ont été prises en considération dans ce procès-verbal de**

synthèse des observations.

Il n'a pas été déposé de pétition.

Des mêmes personnes ont déposé plusieurs contributions défavorables.

Les contributions arrivées hors délais n'ont pas été prises en compte, mais figurent sur le site internet de la préfecture de Loir-et-Cher.

La participation du public au regard de la population concernée est faible compte tenu de l'information réalisée par l'autorité organisatrice de l'enquête, les mairies, le porteur de projet et l'association « Romo Citoyenne » opposée au projet qui a été très active avant et pendant toute la durée des deux périodes d'enquête.

3 EXAMEN, ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS

Dans un souci de clarté, les observations ont été intégrées au procès-verbal de synthèse des observations par thèmes et transmises au porteur de projet qui a apporté des réponses. **Ce procès-verbal n'a pas été détaillé ici, il constitue une pièce jointe au présent rapport d'enquête publique.**

Les thèmes retenus sont :

- **Conception du projet**
- **Impact des transports**
- **Impact environnemental**
- **Concertation, climat social**
- **Impact sur le paysage, le patrimoine immobilier**
- **Tourisme**
- **Impact économique**

Les observations se répartissent en 3 catégories :

- les contributions très lacunaires, sans argumentation, quelques lignes au plus ;
- les contributions de personnes opposées avec des considérations d'ordre général ;
- les contributions concernant des points particuliers du dossier.

D'autres contributions sont plus généralistes : elles portent sur des questions de société et de

modes de consommation.

Le porteur de projet a pris le parti de commenter et d'apporter une réponse aux observations du public mentionnées au procès-verbal de synthèse des observations et aux questions posées par le commissaire enquêteur. **Ce mémoire en réponse est annexé au présent rapport.**

Je note la qualité du document produit et des réponses apportées.

L'étude et l'analyse de ces réponses aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur ont été prises en compte pour établir les conclusions que je formule dans deux documents séparés.

Fait à Saint Michel de Volangis le 1^{er} août 2023

Le Commissaire enquêteur

Eugène BONNAL

